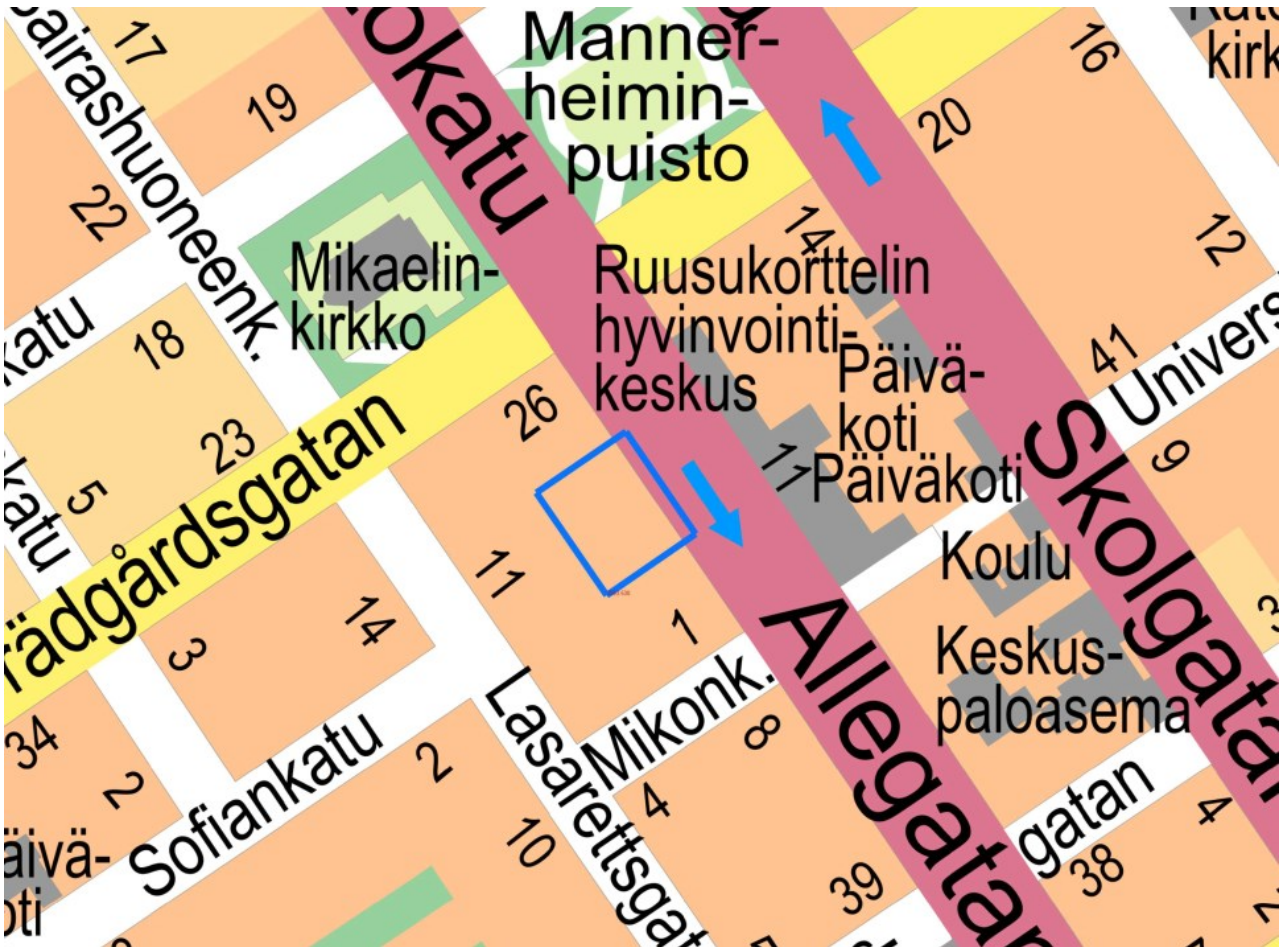


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puistokatu 12

Tämä esiselvitys koskee yksityisten maanomistajien aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen yhteistyössä korttelin tonttien 10 ja 11 kanssa. Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen ja monipuolisen asumisen ydinkeskustassa palveluiden lähellä. Hanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon, joten hankkeesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita, koska kaavahanke sijaitsee kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä noin 1 km päässä ydinkeskustasta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen sekä uudisrakennuksen pysäköinti- ja pihajärjestelyt.

Kaava-alue on osa avokorttelimiljöötä ja tontilla sijaitsee palokujanneputia. Tontilla sijaitsevat

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

palokujannepuut ovat arvokkaita ja tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Isoksi kasvaville puille tulee löytyä maanvaraista pintaa. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon siniviherkertoimen ja hulevesien viivytyksen toteutuminen tontilla.

Tämän esiselvityksen perusteella kaava-alueen täydennysrakentaminen on tarkoituksenmukaista ja asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Naapuritonttien tulevat täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja nykyiset näkymät tulee huomioida. Rakentamisen määrää ja sijaintia tulee tutkia jatkosuunnittelussa. Kaavamutoksen yhdistäminen saman korttelin tonttien 10 (Puistokatu 14a) ja 11 (Puutarhaku 28) asemakaavanmuutoksiin edistää hankkeen toteutumista ja suunnitelmien yhteensovittamista.

Kaavatilanne

Puistokatu 12 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan 25.1.1966) asuntokerrostalojen ja yleishyödyllisten rakennusten korttelialueeksi (AK+Y), jonka kerrosluku on 7. Kaavamääräyksen mukaan tontista saa käyttää 50 % rakentamiseen ja sallittu kerrosala on 3823 k-m². Enintään 5 % sallitusta kerrosalasta saa lisäksi sisustaa myymälöiksi. Tontille on merkitty autosäilytyspaikan rakennusalan rajat. Rakentamatta jäävät tontinosat on kaavamääräyksen mukaan istutettava maistraatin hyväksymällä tavalla.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssa kaavamutosalue sijaitsee kerrostalovaltaisella asuntoalueella (AK). Yleiskaava 2029:ssa kaava-alue sijaitsee tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja keskustatoimintojen alueella (C). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten keskustamaiselle asumiselle sekä julkisille ja yksityisille palveluille. Alueen kaavamääräyksen mukaan vähintään 20 % tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Yleiskaava 2029:n kartassa 1 *Yhdyskuntarakenne* Puistokatu on merkitty kaupunkiseudun pääväyläksi sekä osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Kaavamutosalue sijaitsee lisäksi arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden vieressä: *Port Arthurin puutalokorttelit ja Mikaelinkirkko*. Kaava-alueelta on keskeinen näkymäsuunta historialliseen maamerkkiin, Mikaelinkirkolle.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Kaavahanke liittyy 2024-27 kaavoitusohjelmaan sisällytettyyn Puutarhaku 28 kaavahankkeeseen ja kaavan valmistelu aloitetaan yhteisesti Puutarhaku 28 ja Puistokatu 14a kaavahankkeiden kanssa. Arvio kaavoituksen kestosta L-kaavalla on n. kaksi vuotta.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

L-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, liikenne, hulevedet, puiden kunto, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan kaavamuutosaloitteen tekijän kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoituspäällikkö Paula Keskkikastari ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus