

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puistokatu 14a

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 uudella asuinkerrostalolla. 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.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Kaava-alue on osa avokorttelimiljöötä ja tontilla sijaitsee palokujannepuita. Tontilla sijaitsevat palokujannepuut ovat arvokkaita ja tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Isoksi kasvaville puille tulee löytyä maanvaraista pintaa. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon sinivierherkertoimen ja hulevesien viivytyksen toteutuminen tontilla. Tontin maankäytön jatkosuunnittelu saattaa edellyttää myös maaperätutkimusta, sillä tontilla nykyisin tai aiemmin harjoitetusta toiminnasta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

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 11 (Puutarhakatu 28) ja 16 (Puistokatu 12) asemakaavanmuutoksiin edistää hankkeen toteutumista ja suunnitelmien yhteensovittamista.

## Kaavatilanne

Puistokatu 14a on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan 8.8.1960) asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A), jonka kerrosaluku on 7. Yhteenlaskettu bruttokerrosaluku on 2436 m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan rakentamatta jätettävä tontinosa on käytettävä pihamaana (Pli), josta vähintään 1/3 on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Tontille merkitty lisäksi rakentamatta jätettävä istutettava osa.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssa kaavamutosalue sijaitsee kerrostalovaltaisella asuntoalueella (AK). Yleiskaava 2029:ssä kaava-alue sijaitsee tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteesta 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 näkösuunta historialliseen maamerkkiin, Mikaelinkirkolle.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävästä liikkumisesta, 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 Puutarhakatu 28 kaavahankkeeseen ja kaavan valmistelu aloitetaan yhteisesti

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Puutarhakatu 28 ja Puistokatu 12 kaavahankkeiden kanssa. Arvio kaavoituksen kestosta L-kaavalla on n. kaksi vuotta.

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, pilaantunut maa, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta 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](http://www.turku.fi/kaavoitus)