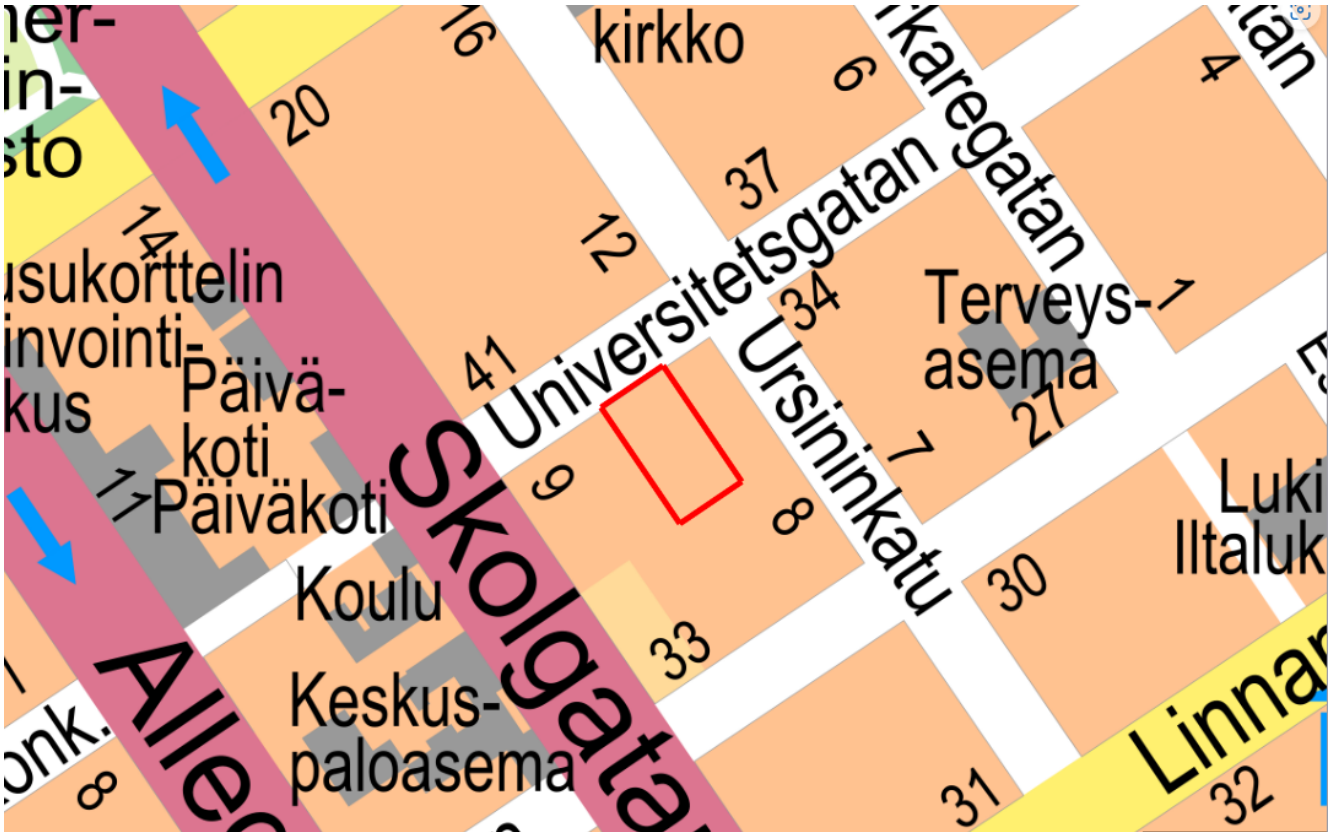


Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Yliopistonkatu 36(b)

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan 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 700 m päässä ydinkeskustasta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen sekä uudisrakennuksen pysäköinti- ja pihajärjestelyt.

Kaava-alue on osa avokorttelimiljöötä ja tontilla sijaitsee palokujannepuita. Tontilla sijaitsevat palokujannepuut ovat arvokkaita ja tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Isoksi kasvaville puille tulee löytyä maanvaraista pihaa. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon siniviherkertoimen ja hulevesien viivyyksen toteutuminen tontilla. Tontin maankäytön jatkosuunnittelu saattaa edellyttää maaperätutkimusta, sillä nykyinen tai aiemmin harjoitettu toiminta kaava-alueen viereisillä tonteilla on mahdollisesti voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Museon inventointiraportin mukaan osoitteessa

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Yliopistonkatu 36b sijaitseva rakennus on maisemallisesti arvokas.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Naapuritonttien tulevat täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja olevien rakennusten nykyiset näkymät tulee huomioida. Rakentamisen määrää sekä sijaintia tulee tutkia jatkosuunnittelussa ja asunnoille tulee muodostua viihtyisät piha-alueet. Yksittäisen tontin täydennysrakentamisen haastavuuden vuoksi kaavamuutoksen tutkiminen osana laajempaa, useamman tontin kaavamuutosta edistäisi hankkeen toteuttamista.

## Kaavatilanne

Kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan 14.1.1963) asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A), jonka kerrosluku on 8. Yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 2770 m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan 1. kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja ja ullakolle saa sijoittaa sauna- ja pesutilat. Rakentamatta jätettävä tontinosa on käytettävä pihamaana (pi) ja istutettava alue on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Tontille on lisäksi osoitettu autosuojan rakennusala (as I) sekä tontinosa auto-paikkoja varten.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) kaava-alue sijaitsee tiivistyvän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja ydinkeskustan alueella (Cy). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat mm. julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustamainen asuminen. Kaava-alue sijaitsee lisäksi hulevesien hallinnan toimenpidealueella.

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 M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

### M-kokoisen kaavan prosessi



Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

### 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, rakennuksen mahdollinen suojelutarve, luontoarvot, maaperän mahdollinen pilaantuminen, valoisuus-tarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, maankäytösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta 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 kaavoitusarkkitehti Laura Virkki ja kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)