

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Esiselvitys Henrikinkatu 4 / Horttokuja 2, Henrikinkatu 1b / Agricolankatu 6 ja Horttokuja 3

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

© Turun kaupunki



Henrikinkatu 4 / Horttokuja 2
(tontti 1-9-29)

© Cyclomedia



Henrikinkatu 1b / Agricolankatu 6
(tontti 1-4-2002)

© Cyclomedia



Horttokuja 3
(tontti 1-47-8)

© Cyclomedia

Henrikinkadun ja Horttokujan kulmassa oleva rakennus on alun perin vuosina 1956-60 rakennettu kuurojen yhdistystaloksi. Henrikinkadun ja Agricolankadun kulmassa oleva kivinen jugendrakennus on vuosina 1907-08 rakennettu entinen Turun sairaskoti. Horttokuja 3:ssa sijaitsee tehtailija Juho Tapanille vuosina 1912-15 rakennettu, rungottaan tapanitiilinen asuinrakennus.

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on, että osoitteissa Henrikinkatu 4 / Horttokuja 2 (tontti 1-9-29) ja Henrikinkatu 1b / Agricolankatu 6 (tontti 1-4-2002) tontit osoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi mahdollistaen myös majoitustoiminnan. Näillä tonteilla rakennukset ovat jo poikkeamispäätöksillä muutettu

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

asuinkäyttöön lukuun ottamatta Henrikinkadun ja Horttokujan risteyksessä olevaa rakennusta, jonka paikalle halutaan tutkia korvaavaa rakentamista. Tutkittavaksi tulisi lisärakennusoikeus, maksimi kerrosluku, autopaikoitus sekä liiketilojen rakentaminen katutasoon. Horttokuja 3:n tontilla (tontti 1-47-8) esitetään kasvatettavaksi rakennusoikeuden määrää tontin perällä olevalla rakentamattomalla rakennusalalla. Rakennusoikeuden lisäämistä perustellaan viittaamalla Kh:n 22.11.2021 hyväksymään Vanhankaupungin kehittämissuunnitelmaan.

Tonteilla 1-9-29 ja 1-4-2002 asuinkäyttöön jo aiemmin muutettujen rakennusten autopaikat on ratkaistu poikkeamispäätösten yhteydessä. Tonteilla 1-9-29 ja 1-47-8 rakennusoikeuden mahdolliseen lisäämiseen vaikuttaa autopaikkojen ja siniviherkertoimen toteuttaminen.

Täydennysrakentamisen tulee sopia olemassa olevaan ympäristöön. Arkkitehtuurille tulee asettaa reunaehdot, jotka ottavat kantaa muun muassa rakentamisen korkeuteen, materiaaleihin ja aukotukseen.

Täydennysrakentaminen keskustassa palvelee kaupungin ilmastotavoitteita mm. vähentämällä yksityisautoilua. Toisaalta, mahdollisella purkavalla uudisrakentamisella on kielteisiä ilmastovaikutuksia. Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista.

Kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

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. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla n. 2 vuotta.

L-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja, joiden sisällöstä, laadimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä. Alustavasti on tunnistettu tarve maankäyttösopimukselle ja mahdollisesti rakennushistoriaselvitykselle. Koska kohteet kuuluvat VARK-alueeseen Turun vanha asemakaava-alue (mj.853500004), rakennettavaksi tulevilta alueilta tultaneen edellyttämään koekaivauksia.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

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 Katja Tyni-Kylliö. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus