



Asunto Oy Carenia
Kauppiaskatu 2 B 30
20100 TURKU

ÖSTERBLAD Ilmoitus kaavan valmistelusta

Diarinumero: 498-2014
Asemakaavatunnus: 25/2017

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa: VI (006)
Osoite: Linnankatu 7a, Linnankatu 7b/ Kauppiaskatu 3

Otsikossa mainitulla alueella on vireillä asemakaavanmuutoksen laatiminen. Kaikki tämän kirjeen saajat ovat kyseisessä kaavahankkeessa osallisia. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tärkeää on kuitenkin huomioida, että tämän kirjeen saatuanne Turun kaupungin kaavoitus ei lähtökohtaisesti lähetä Teille enää muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia eikä esimerkiksi tiedota kirjeellä kaavan edistymisestä. Mikäli haluatte seurata kaavan kulkua tai osallistua kaavan valmisteluun, olkaa hyvä ja olkaa itse aktiivisia esimerkiksi olemalla yhteydessä kaavan valmistelijaan tai katsomalla hankkeen tietoja osoitteesta: www.turku.fi/kaavahaku. Yksityiskohtaisemmat tiedot kaavahankkeesta ja osallistumisesta löydätte liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mikäli haluatte täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai siinä esitettyä osallisten luetteloa, voitte ottaa yhteyttä allekirjoittaneeseen kaavan valmistelijaan. Lisäksi pyydämme, että **kiinteistönomistajat ja -haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat** ilmoittavat asemakaavan vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille, toimitilojen haltijoille, kuolinpesän muille osakkeille yms.

Kaavan valmistelusta järjestetään yleisötilaisuus **keskiviikkona 27.11.2024 klo 18.30-20 Pääkirjaston Studio-tilassa**, osoitteessa Linnankatu 2. Studio sijaitsee pääkirjaston uudisosan aulassa, 1. kerroksessa. Tila on esteetön.

Turussa 19.11.2024

kaavoitusarkkitehti Laura Virkki
puh. 044 7531057
sähköposti: laura-elina.virkki@turku.fi

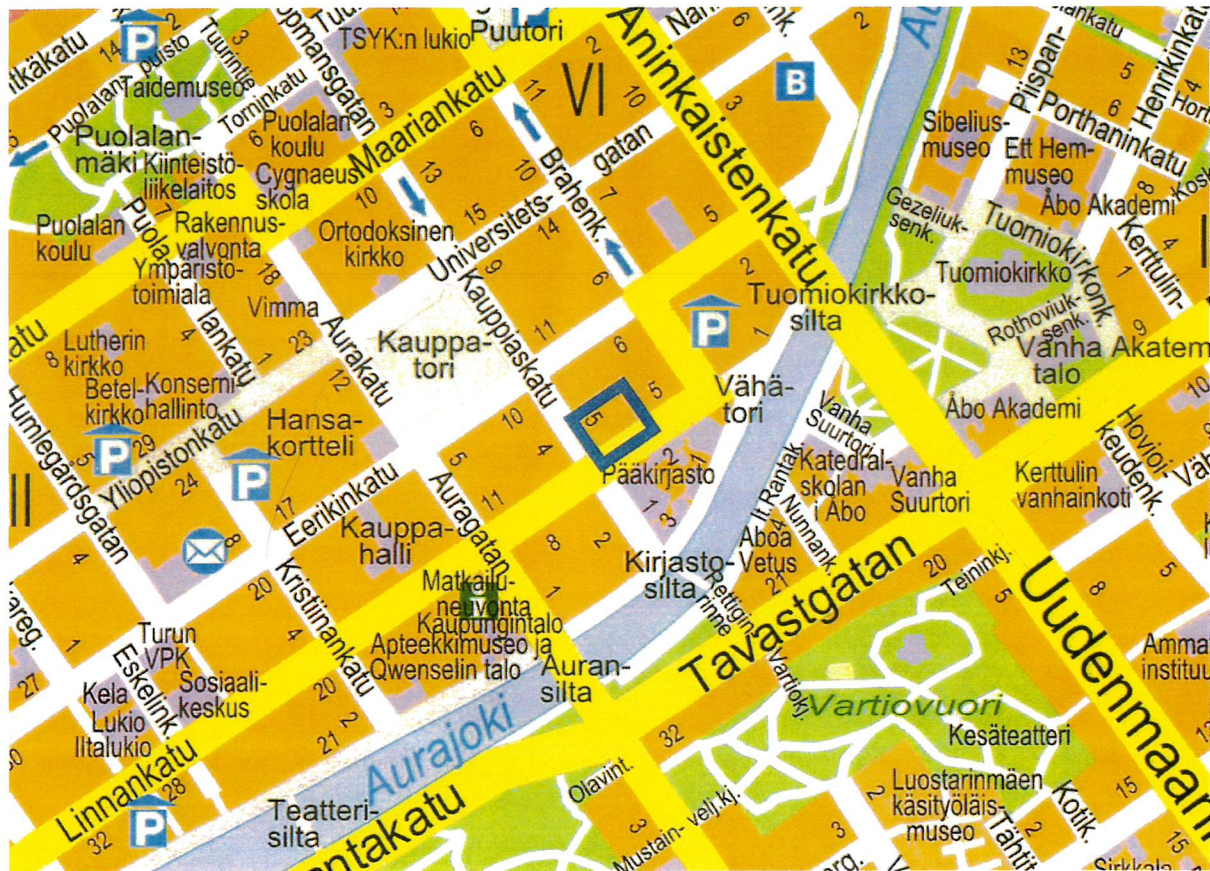
ASEMAKAAVANMUUTOS VI KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 4 TONTEILLE 1003 JA 2003

Kaavan työnimi: "Österblad"

Osoite: Linnankatu 7a, Linnankatu 7b/ Kauppiaskatu 3

16.8.2017

Muutettu 13.11.2024



Suunnittelualueen sijainti.

© Turun kaupunki

Suunnittelualue

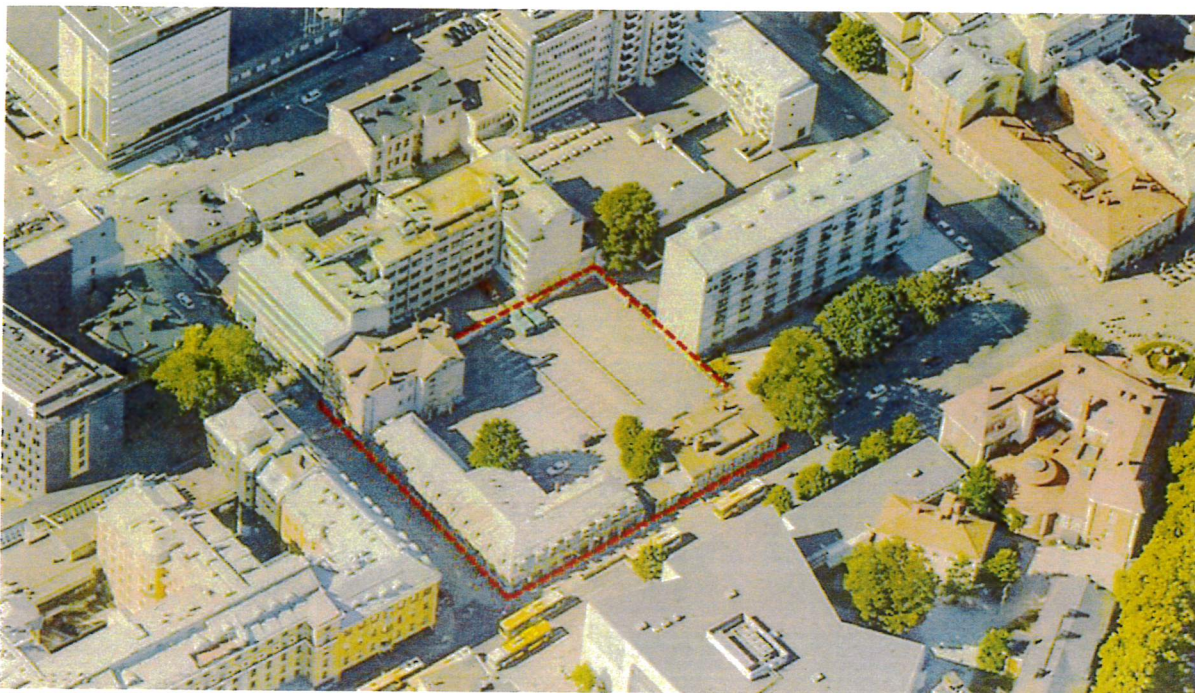
Asemakaavanmuutos laaditaan Linnankadun ja Kauppiaskadun kulmaan pääkirjastoa vastapäätä. Alueen pinta-ala on yhteensä 4106 m². Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa.

Tontilla 2003 Linnankadun ja Kauppiaskadun kulmassa sijaitseva puutalo rakennettiin 1830-luvulla yhdistämällä kaksi 1820-luvun lopulla rakennettua empirepuutaloa. Vuonna 1880 koko talo saneerattiin Österblad in rautakaupan käyttöön uusrenessanssityyliin. Vuonna 1920 rakennus korotettiin kaksikerroksiseksi ja Kauppiaskadun puolelle sisustettiin erillisiä liikehuoneistoja. Rakennuksessa on toiminut useita yrityksiä ja nykyisin rakennuksessa toimivat Bar Ö ja ravintola El Gringo.

Kolmikerroksinen uusrenessanssikivitalo Kauppiaskadun puolella on rakennettu asuin- ja liiketaloksi vuonna 1885. Kamera-Aitta on toiminut talossa vuodesta 1937 lähtien.

Tontilla 1003 on yksikerroksinen alun perin empiretyyliin asuinrakennukseksi vuonna 1830 rakennettu puutalo, joka vuonna 1885 uudistettiin uusrenessanssiasuun. Rakennuksessa on 1990-luvulta lähtien toiminut Dynamo-klubi.

Piharakennukset purettiin 1990-luvulla, jolloin paikalle sen aikaisten suunnitelmien mukaan piti rakentaa uusi pääkirjasto. Nykyään sisäpiha toimii paikoitusalueena.



Viistoilmakuva (kaava-alue punaisella katkoviivalla).

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan tonttien omistajan OY J. Österblad AB:n aloitteesta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Ns. Österbladin tontti (tontit 1003 ja 2003) on keskeinen osa kaupallista ydinkeskustaa. Kohde kuuluu keskustan kehittämisen kärkihankkeeseen, jossa tavoitellaan Turun keskustan kilpailukyvyyn ja vetovoiman vahvistamista niin liiketoiminnan ja matkailun kuin elävyyden ja viihtymisen näkökulmista. Tavoitteena on säilyttää tontit asuin- ja liikerakennusten korttelialueena, jossa näin keskeisessä sijainnissa katutasossa tulee olla näyteikkunoin varustettua liiketilaa. Tontille tulee toteuttaa vehreä ja viihtyisä julkinen sisäpiha osana julkisten kaupunkitilojen sarjaa Vähätorilta ja kirjastonpihalta Kauppatorille.

Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelia täydentävää rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Suunnittelussa on huomioitava valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (RKY), joihin sisältyy mm. Turun Sanomien toimitalo ja kirjastokortteli sekä sijainti Aurajoki-laakson kulttuurimaisemassa.

Keskeisenä tavoitteena on säilyttää kaava-alueen arvokas, historiallinen kaupunkikuva. Kameraaitan rakennus tulee säilyttää. Dynamon rakennus tulee säilyttää ja korjata tai korvata osia välttämättömin osin. Kulmatalon säilyttäminen peruskorjaamalla on tehtyjen selvitysten mukaan erittäin vaikeaa, riskialtista ja kallista, siksi rakennuksen sisäosat ja rakenteet saa uusia ja rakennusta saa

laajentaa, muokata ja korottaa. Tavoitteena on liikehuoneistojen reunustaman katunäkymän säilyminen siten että alkuperäisten julkisivujen rakennusosia säilytetään mahdollisimman paljon.

Uudisrakentamisen tulee soveltua ympäristöön ja maisemaan. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan sopusuhtaisia ja korkealaatuisia. Katujen varsilla räystääslinjat tulee sovittaa viereisten tai vastapäisten rakennusten korkeuteen. Kulmatalon mahdollinen korotus tulee toteuttaa porrastuvana sisäänvedoilla. Rakentamisen määrä, korkeus ja sijoittuminen tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

Tavoitteena on kestävän kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen, jossa tavoitellaan puun käyttöä rakennusmateriaalina.

Auto- ja pyöräpaikkojen määrässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksessä määriteltyä mitoitusta, jossa mm. asumiselle on asetettu autopaikkavaatimus, mutta liiketiloille ei.

Kaavatilanne

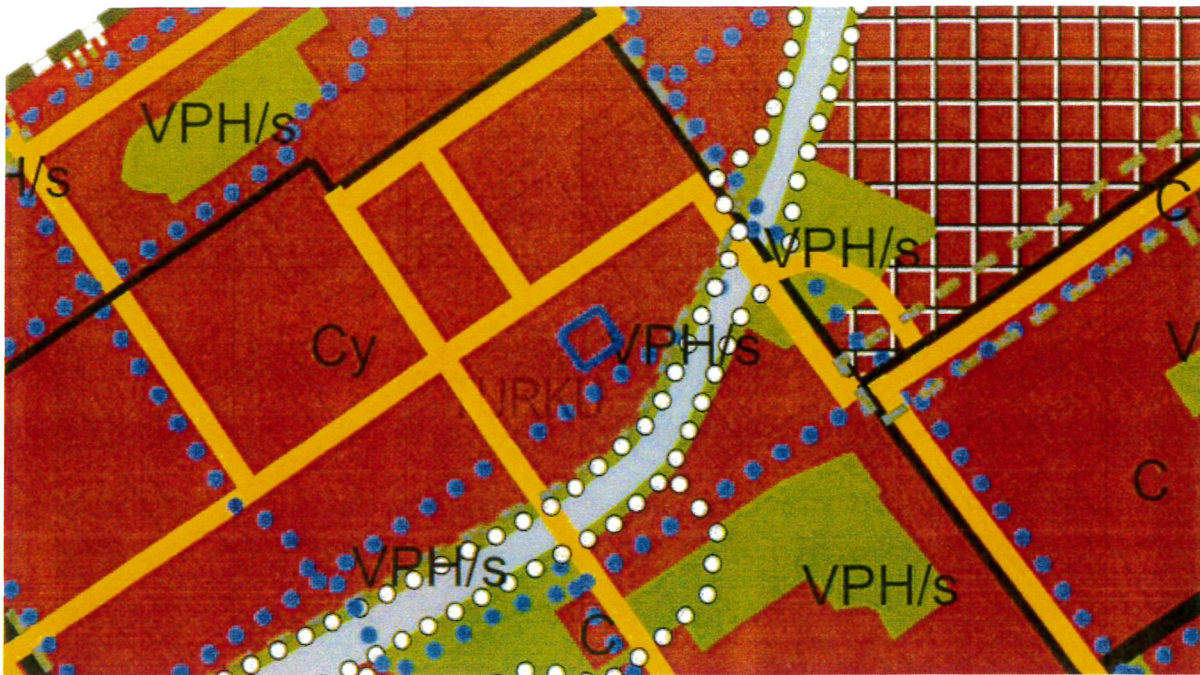
Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka sisältää mm. palveluita, hallintoa ja keskusta-asumista. Alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää Aurajoen maisema-alueita, jolla suunnitelmien tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen.

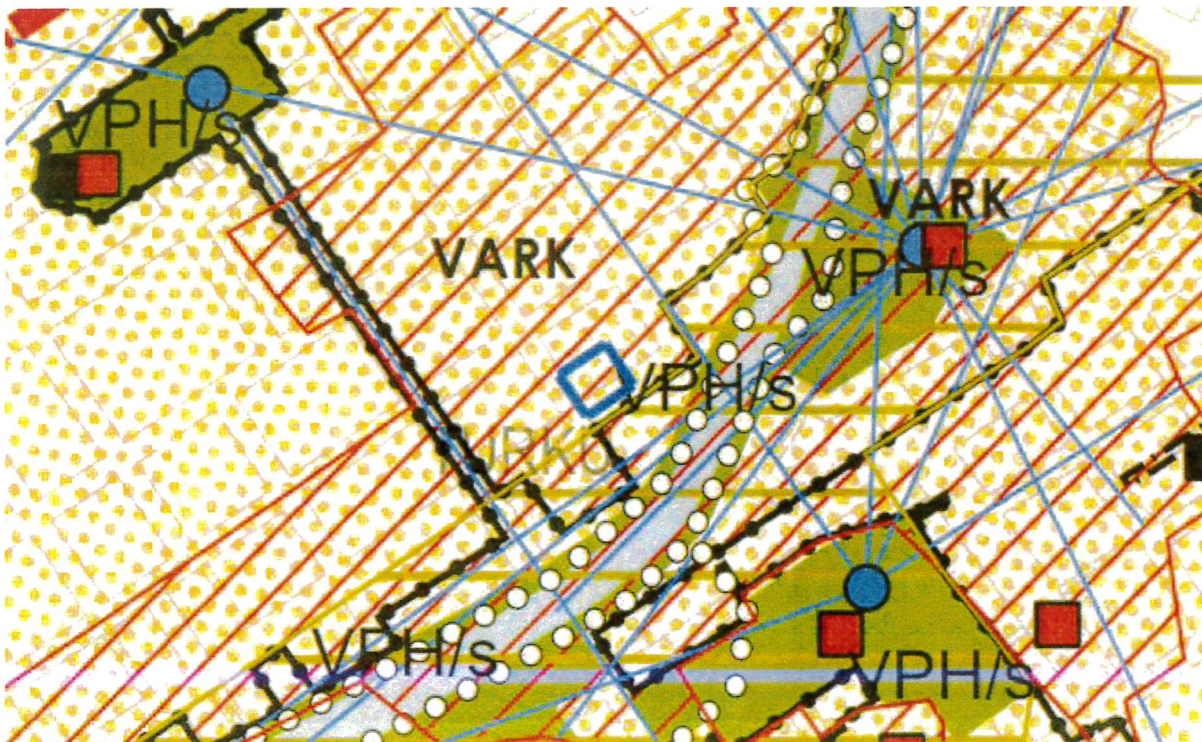
Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) kaava-alue sijaitsee Ydinkeskusta – Tiedepuisto -alueella (Cy), joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Kaavamääräyksen mukaan alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

Linnankatu ja Kauppiaskatu on merkitty keskustan kävelyalueeksi. Kävelyalue tulee toteuttaa ensisijaisesti jalankulkua palvelevana ympäristönä. Linnankatu on lisäksi merkitty osaksi pyöräilyn pääverkostoa.

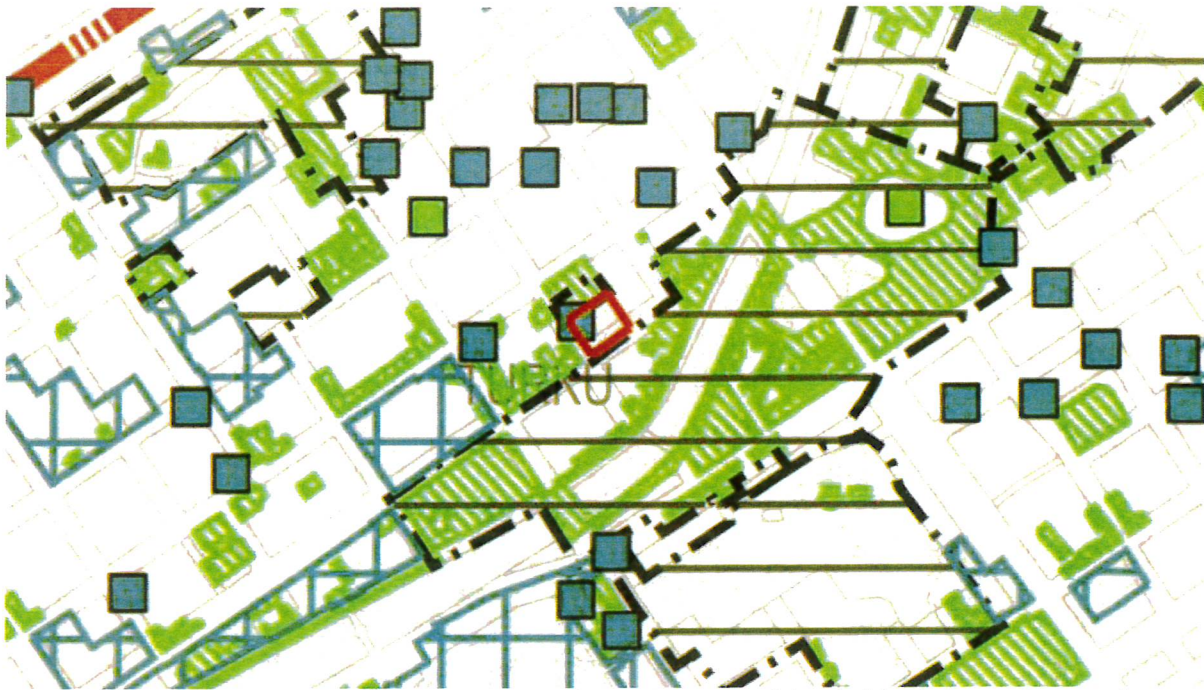
Kaava-alue on osa Turun kaupungin vanhaa asemakaava-alueita. Suunnittelualue sijaitsee kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välissä: Turun Sanomien toimisto- ja painotalo sekä Turun tuomiokirkko ja Turun historiallinen ydinalue. Toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen siten, että myös alueen paikallisesti ja alueellisesti merkittävät arvot säilyvät. Täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen.



Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 1 *Yhdyskuntarakenne*. Asemakaava-alueen rajausta esitetty sinisellä viivalla. © Turun kaupunki



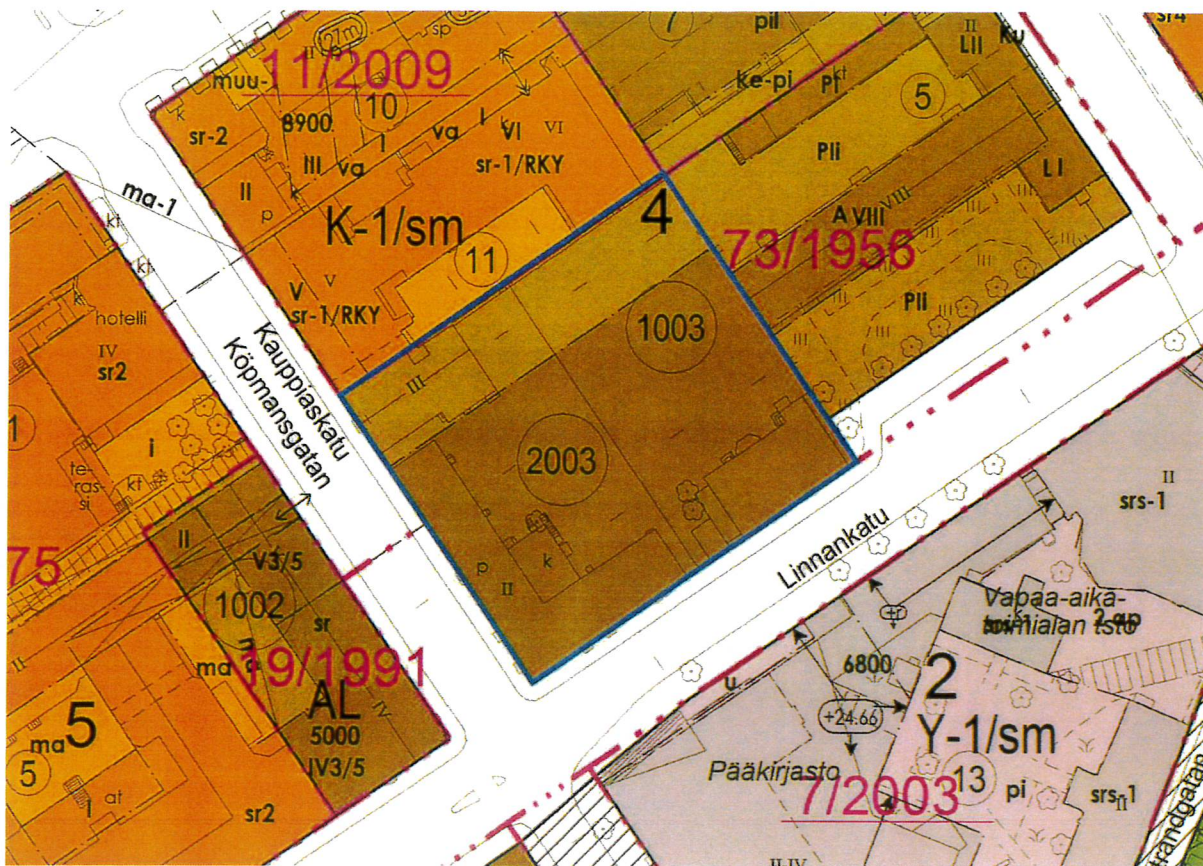
Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 7 *Viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset*. Asemakaava-alueen rajausta esitetty sinisellä viivalla. © Turun kaupunki



Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 8 *Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet*. Asemakaava-alueen raja-
rajaus esitetty punaisella viivalla. © Turun kaupunki

Voimassa oleva **asemakaava** on vahvistettu 3.7.1897. Käyttötarkoitus tulkitaan asuin- ja liikera-
kennusten korttelialueeksi ja näille rakennettaessa noudatetaan vuoden 1964 rakennusjärjestyk-
sen 51 §:n määräyksiä. § 51 mukaan tontista saadaan käyttää maanpäälliseen rakentamiseen
enintään 1/2 tontin pinta-alasta ja rakennukset saavat olla 3-kerroksisia. Rakennusoikeutta tonteilla
on rakennusjärjestyksen mukaan 6159 k-m² ja tonteilla on yhteensä noin 3900 k-m² käyttämätöntä
rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut, koska tonteilla
sijaitsevilla rakennuksilla on suojeluarvoja, joita ei ole huomioitu asemakaavassa.



Ote ajantasa-asemakaavasta lisättyinä olemassa olevilla rakennuksilla (suunnittelualue sinisellä).
© Turun kaupunki

Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavoitustyön pohjaksi on selvitetty olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot sekä kunto. Rakennushistoriaselvitys on tehty kaava-alueesta vuonna 2020. Aloitteentekijä on lisäksi teettänyt kaavamuuosalueella sijaitsevista rakennuksista useampia kuntokartoituksia ja sisäilmatutkimuksia. Kaupunki on teettänyt lausunnon kaava-alueelle tehdyistä kuntotutkimuksista 2023. Melusuojaustarpeet selvitetään suunnitellun maankäytön mukaisessa tilanteessa. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, muinaismuistoihin, liikenteen järjestämiseen), asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

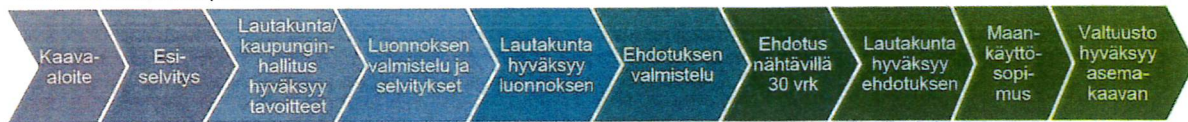
Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vaikutuksiltaan merkittävänä kaavan valmistelu kestää yleensä muutaman vuoden. Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla.

XL-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt ja muut toimijat: Turkuseura ry, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun Kauppakamari, Alvar Aalto -säätiö
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Konsernihallinto, Museopalvelut, Museovirasto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Kulttuurin palvelukokonaisuus / kirjastopalvelut, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

1. Aloitusvaihe

- Kaavatyö jatkuu, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2017.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavan valmistelusta järjestetään yleisötilaisuus keskiviikkona 27.11.2024 klo 18.30-20 Pääkirjaston Studio-tilassa, osoitteessa Linnankatu 2. Studio sijaitsee pääkirjaston uudisosan aulassa, 1. kerroksessa. Tila on esteetön.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **2.1.2025 mennessä**.

2. Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunginhallitus hyväksyy.

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus, josta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kaavaehdotus kuulutetaan julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymässä muodossa 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Sähköpostitse tai kirjeitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron **498-2014**, asemakaavatunnuksen **25/2017** tai työnimen **Österblad**. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Laura Virkki
puhelin 044 7531057
laura-elina.virkki(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen **Österblad** tai diaarinumeron **498-2014** saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

