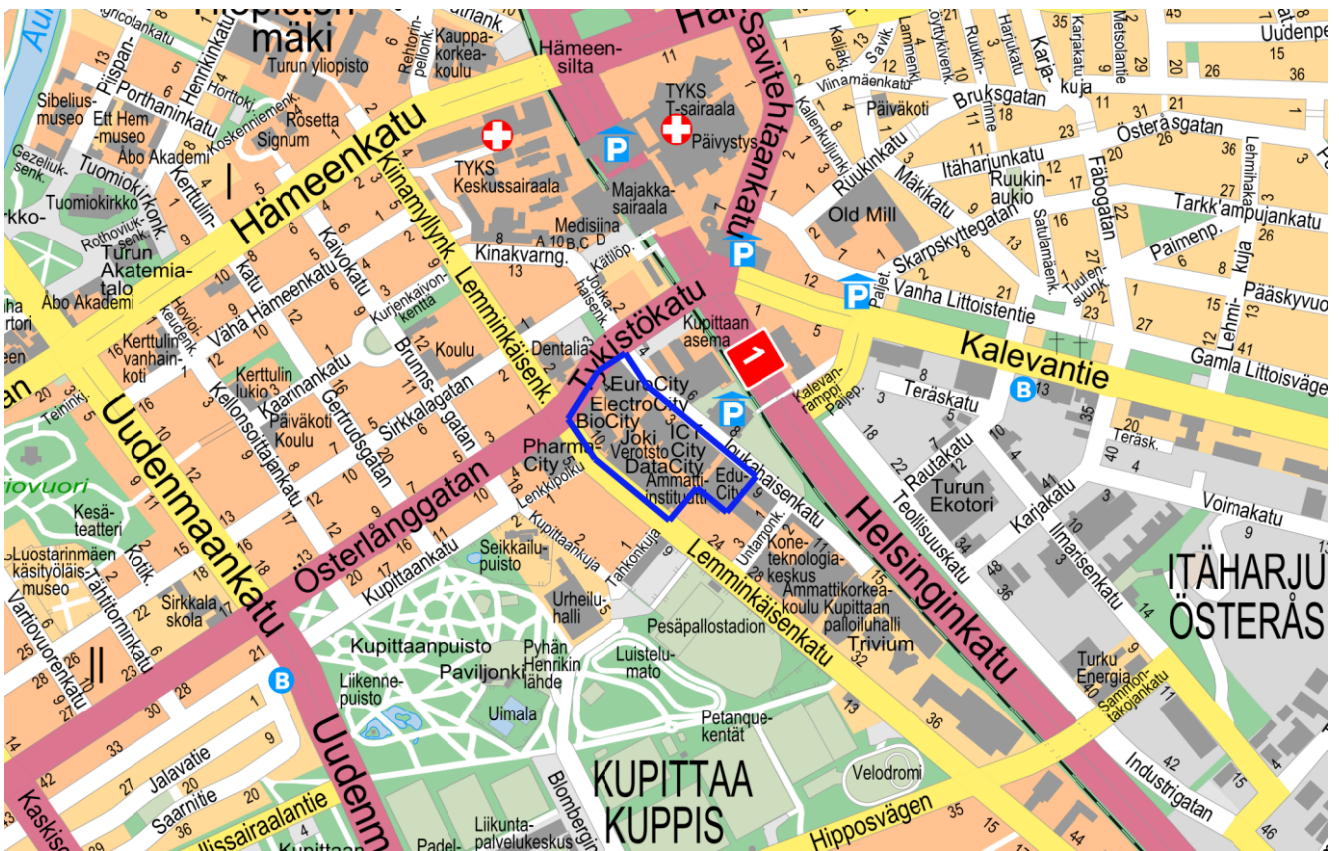


KUPITTAAN CITY-KORTTELI
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 13159-2021
Asemakaavatunnus: 18/2023**Asemakaavanmuutos**

23.8.2023, päivitetty 18.3.2024 (kaava-alueetta laajennettu tontille 39, tavoitteita päivitetty)

Kaupunginosa: Kupittaa

Osoite: Joukahaisenkatu 1, 3 ja 7, Lemminkäisenkatu 10, 12 ja 14, Tykistökatu 4 ja 6



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Kupittaaan kaupunginosaan kortteliin 1 tonteille 19, 30, 31, 39, 42 ja 43. Suunnittelualue rajautuu Lemminkäisenkatuun, Tykistökatuun, Joukahaisenkatuun sekä naapuri-kiinteistöihin. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950- ja 1980–2010-luvuilla rakennettuja toimisto-, teollisuuden tuotanto- ja korkeakoulukäytössä olevia rakennuksia. Suunnittelualue sijaitsee tulevan raitiotien varrella ja on osa Turun Tiedepuisto -rärkihanketta. Tiedepuiston alue on kaupunkiseudun merkittävin osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Suunnittelualueella sijaitsee Vierailu- ja innovaatiokeskus Joki.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

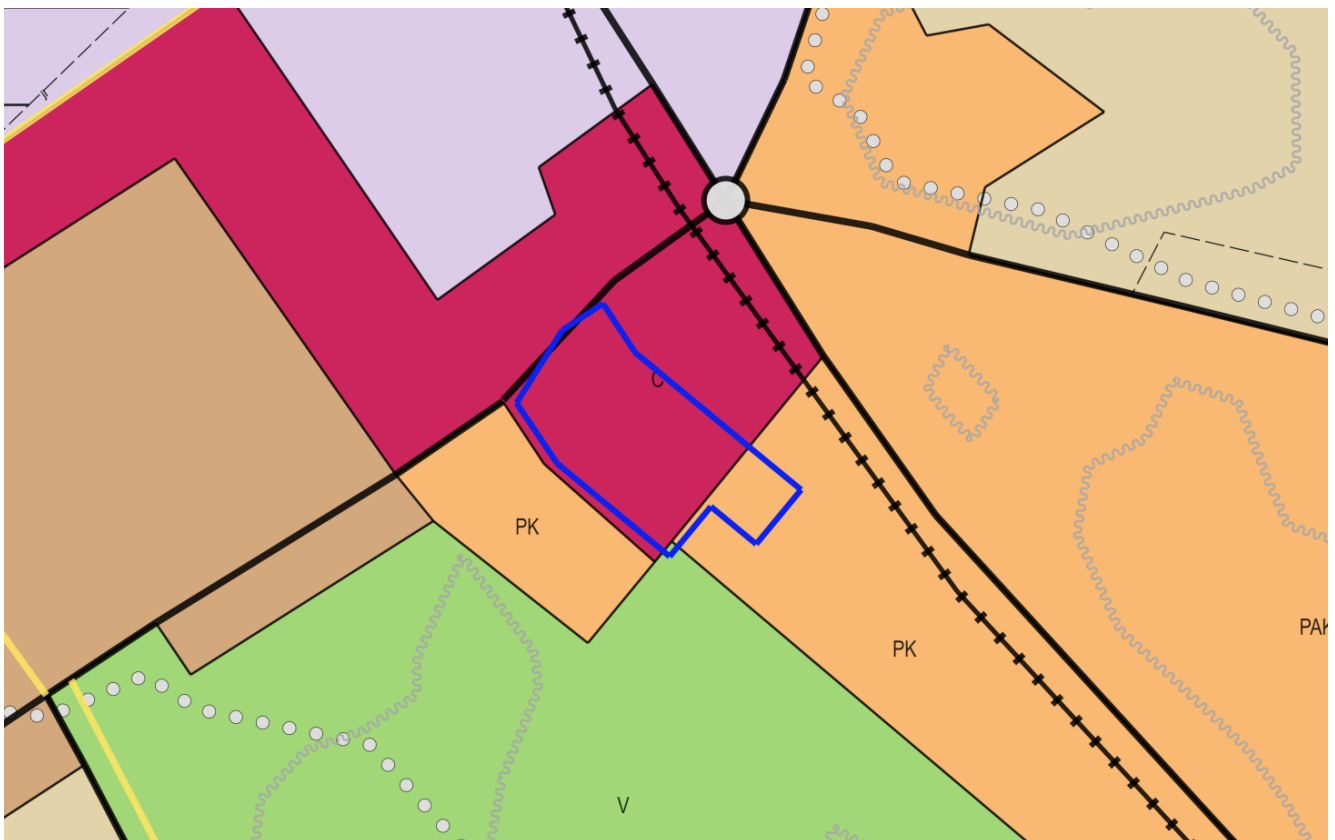
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää kaava vastaamaan olemassa olevaa nykytilannetta, joka on syntynyt, kun alueelle on myönnetty useita poikkeamispäätöksiä. Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennusaloja, tonttirajoja ja korttelialueita siten, että Vierailu- ja innovaatiokeskus Joki sijoittuu kokonaisuudessaan yhdelle rakennusosalalle, tontille ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle K-1. Samalla tarkastellaan kaavarajauksessa mukana olevien tonttien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus. Lisäksi tavoitteena on varautua suunnitteilla olevaan raitiotiehen laajentamalla Joukahaisenkadun katualuetta tonttien 39 ja 42 puolelle.

Aloite

Asemakaavamuutos perustuu poikkeamispäätökseen 8.4.2021, jossa päätettiin iv-konehuoneen muuttamisesta toimistotilaksi ja jonka mukaan asemakaava tulee päivittää vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

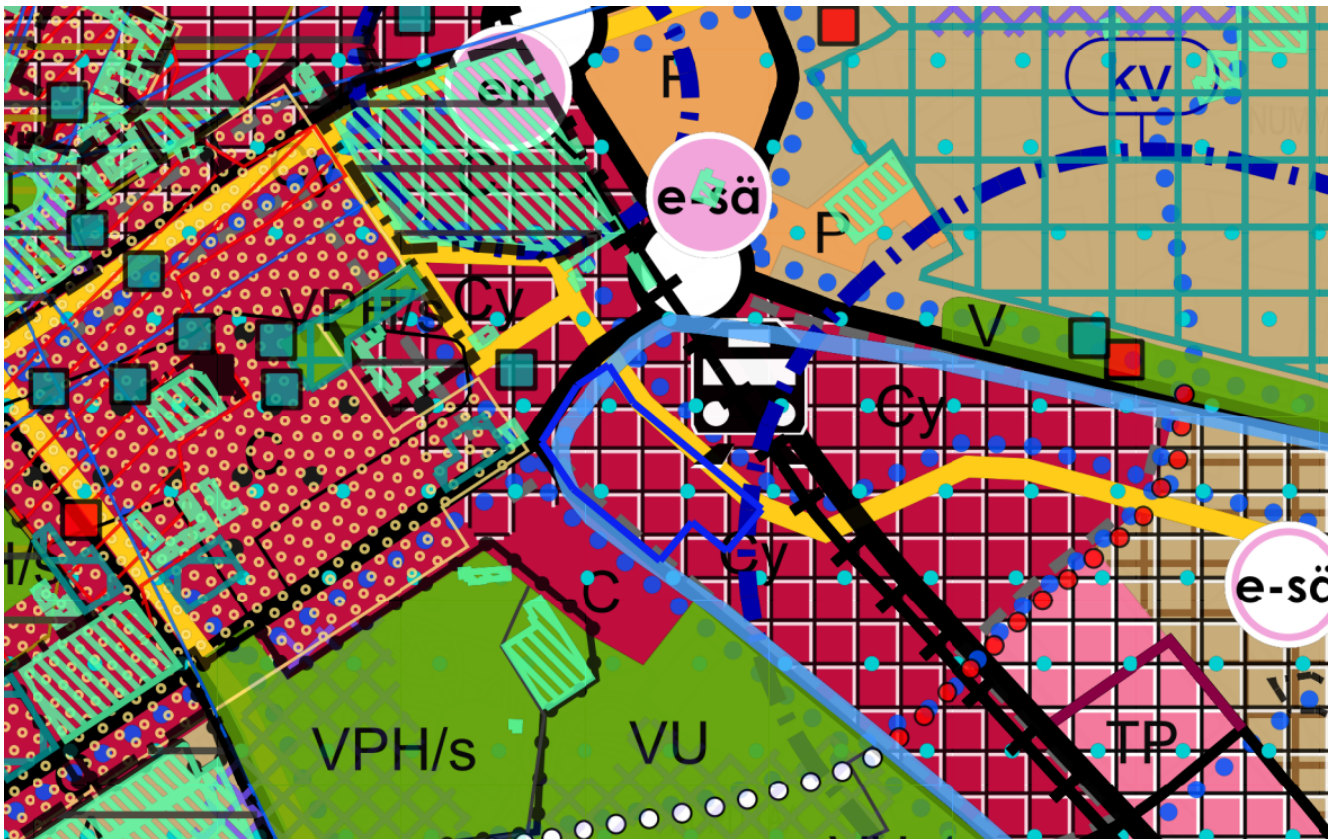
Kaavatilanne

Yleiskaavassa 2020 alue kuuluu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueelle C ja palvelujen ja hallinnon alueelle PK. Aluetta sivuaa luoteessa pääkatu Tykistökatu, lounaassa palvelujen ja hallinnon alue PK sekä etelässä virkistysalue V.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue on osa Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskittymää sekä keskustatoimintojen aluetta Ydinkeskusta – Tiedepuisto (Cy). Aluetta sivuaa lounaassa pyöräilyn pääverkosto ja pääkokoajaväylä Lemminkäisenkatu, luoteessa pyöräilyn pääverkosto ja kaupunkiseudun pääväylä Tykistökatu sekä koillisessa joukkoliikenteen laatukäytävä.



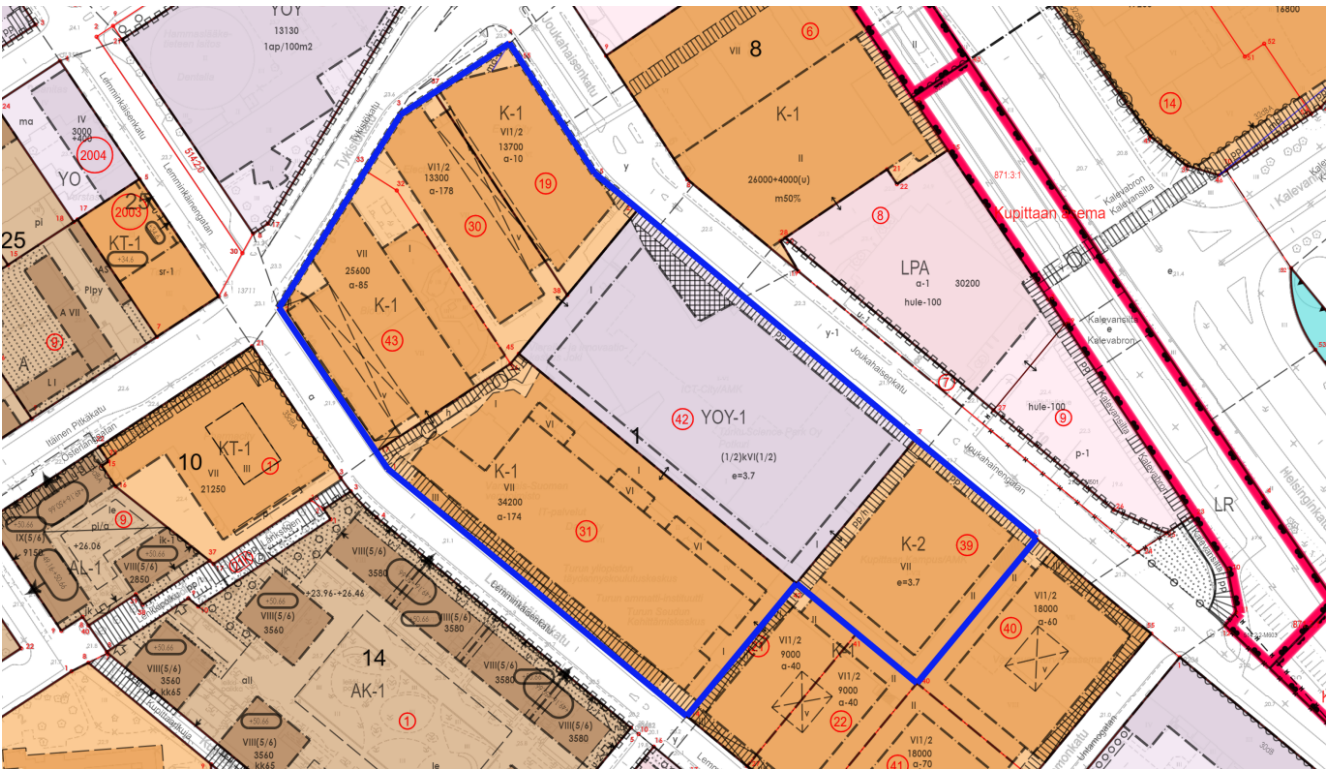
Kuva 3. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta.

Asemakaavassa 30/2005 tontti 31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin rakennusoikeus on 34 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Tontin lounaissivulla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja luoteissivulla yleiselle jalankululle ja alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikoista 174 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 33/1988 tontit 30 ja 43 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin 30 rakennusoikeus on 13 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VI½. Autopaikoista 178 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13. Tontin 43 rakennusoikeus on 25 600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Autopaikoista 85 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 40/1992 tontti 19 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin rakennusoikeus on 13 700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VI½. Tontin koillissivulla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Autopaikoista 10 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 4/2003 tontti 42 on korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella YOY-1 ja tontti 39 liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-2. Tontin 42 tonttitehokkuus on $e = 3,7$ ja suurin sallittu kerrosluku on $(\frac{1}{2})kVI(\frac{1}{2})$. Tontin koillissivulla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tontin 39 tonttitehokkuus on $e = 3,7$ ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Tontin koillissivulla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja luoteissivulla yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikoista 50 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13 tai muualle enintään 200 metrin etäisyydelle.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteen järjestämiseen. Kaavanmuutos ei aiheuta muutoksia rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

Kaavan yhteydessä laaditaan pysäköintiselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä, ja sen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Arvio kaavamuutoksen valmistumisvuodesta on 2024.

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: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Digita Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

Aloituvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 19.4.2024 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaike 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 esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 13159–2021, asemakaavatunnuksen 18/2023 tai työnimen Kupittaa City-kortteli. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

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

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Sofia Korte
puhelin 044-907 4378
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-
rissä 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 Kupittaaan City-kortteli tai diaarinumeron 13159–2021 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

KUPITTAAN CITY-KORTTELI
Mielipide asemakaavan valmistelustaDiaarinumero: 13159-2021
Asemakaavatunnus: 18/2023**Asemakaavanmuutos**

23.8.2023, päivitetty 18.3.2024 (kaava-alueetta laajennettu tontille 39, tavoitteita päivitetty)

Kaupunginosa: Kupittaa

Osoite: Joukahaisenkatu 1, 3 ja 7, Lemminkäisenkatu 10, 12 ja 14, Tykistökatu 4 ja 6

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 19.4.2024 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite
(tekstaten) _____