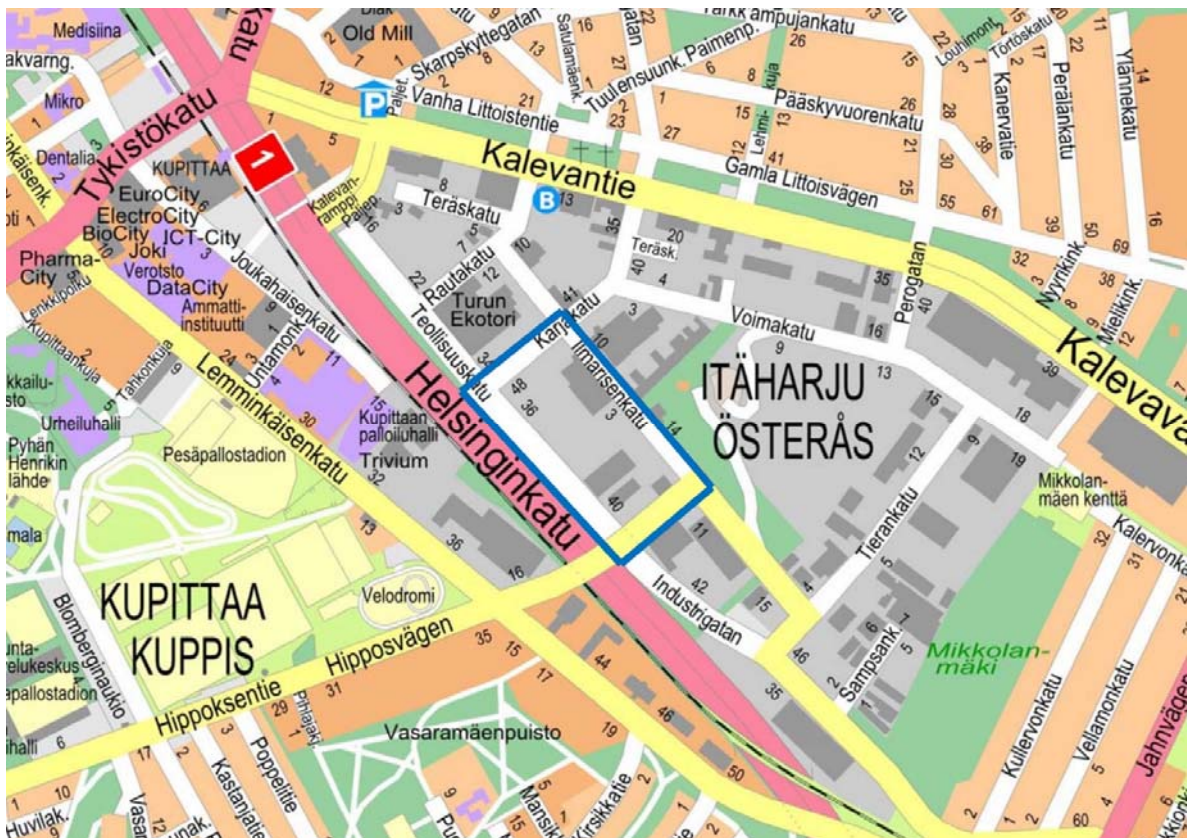


OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA
27.11.2018, täyd. 11.12.2018Diaarinumero 13582-2018
Asemakaavatunnus 22/2018**ASEMAKAAVANMUUTOS ITÄHARJUN KAUPUNGINOSAAN**

Kaavan työnimi: Itäharjun liittymä

Osoite: Teollisuuskatu 36, 38 ja 40, Ilmarisenkatu 3 ja 9,
Sammontakojankatu 2 ja 4, Karjakatu 46 ja 48**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Itäharjun kaupunginosaan kortteliin 37 sekä liittyville katu- ja suoja- viheralueille. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualue sisältyy Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueelle, joka on koko kaupunkiseudun merkittävin osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Kärkihankkeessa tuotettu Turun Tiedepuiston Masterplan 2050 esiteltiin joulukuussa 2017. Uudelaista kunnianhimoista kaupunkikehittämistä edustava Masterplan antaa suunnan alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle pitkälle tulevaisuuteen. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, ja kestävästi kasvava kaupunginosa.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä liikeyrityksiä kuten mm. rautakauppa, metalliromukauppa, lasitusliike, autokorjaamo ym. Tontit ovat yhtä lukuun ottamatta kaupungin omistamia.



Ilmakuva (suunnittelualue punaisella rajauksella)

© Blom Kartta Oy

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kohde on Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen aloituskortteli.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Helsinginkadulta mahdollistetaan liittymän rakentaminen Itäharjulle alueen toimivien liikeneratkaisujen luomiseksi. Liittymä parantaa erityisesti osana erillistä Tiedepuiston kansi -hanketta Karjakadun ja Kalevanrampin välille suunniteltavan alueen pysäköintilaitosten saavutettavuutta. Kyseiselle alueelle suunnitellaan tehokasta toimisto-, toimitila- ja monikäyttöistä hybridirakentamista.

Alueelle tavoitellaan monipuolisia toimintoja kuten opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja ja muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Tavoitteena on hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumisen edistäminen. Suunnittelualue kytetään osaksi kaupunkirakennetta kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Itäharjun liittymän suunnittelualueeseen sisältyvien kortteleiden maankäyttöä tarkastellaan Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alla valmistellun Masterplanin ohjaamana. Masterplanissa Helsinginkadun reunan korttelialueet on visioitu kampus- ja toimistokortteleiksi, Ilmarisenkadun reunan korttelialueille sijoittuisi keskustatoimintoja. Valmistella olevan Yleiskaava 2029:n alueelle asettamia kehitystavoitteita on esitetty kohdassa kaavatilanne.



Havainnekuva, Masterplan 2.1.2017

© Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

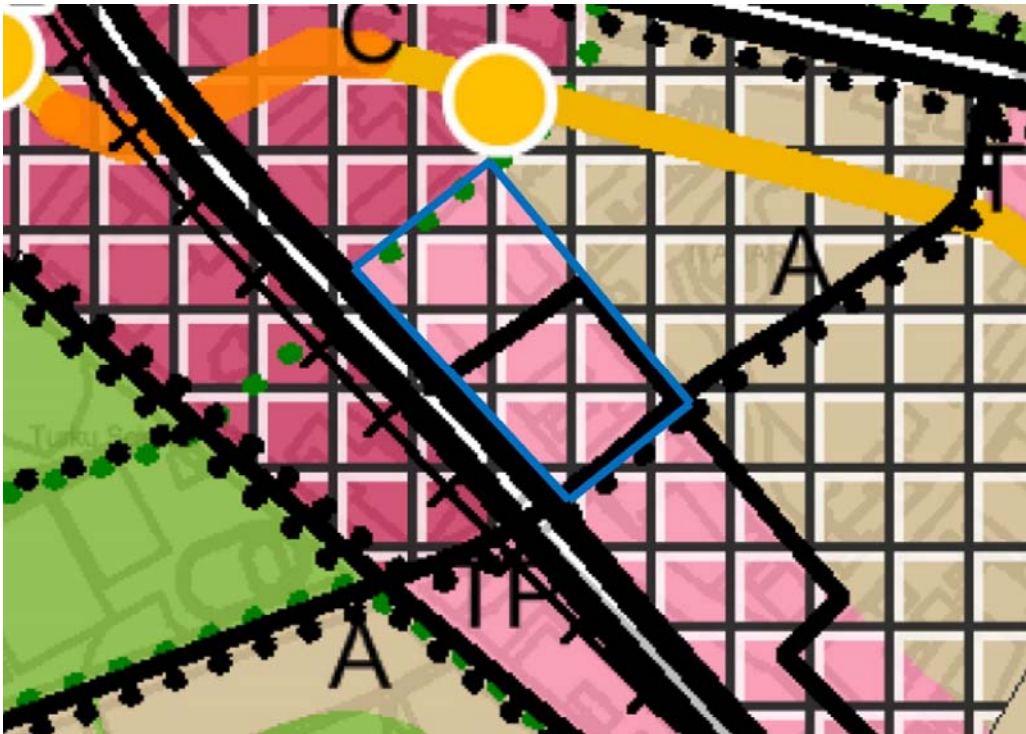
Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on työpaikka-alueita *TP*. Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyssä, maakuntahallituksen 27.8.2018 voimaan määräämässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tulevaisuudelle keskus-taajamien alueeksi *C/m*. Yleis- ja asemakaavan laadinnassa maakuntakaava otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n tarkoittamalla tavalla.

Turun kaupungin rakennemallissa 2035 alue on täydentyvää työpaikka-alueita, profiilina tiede ja teknologia.

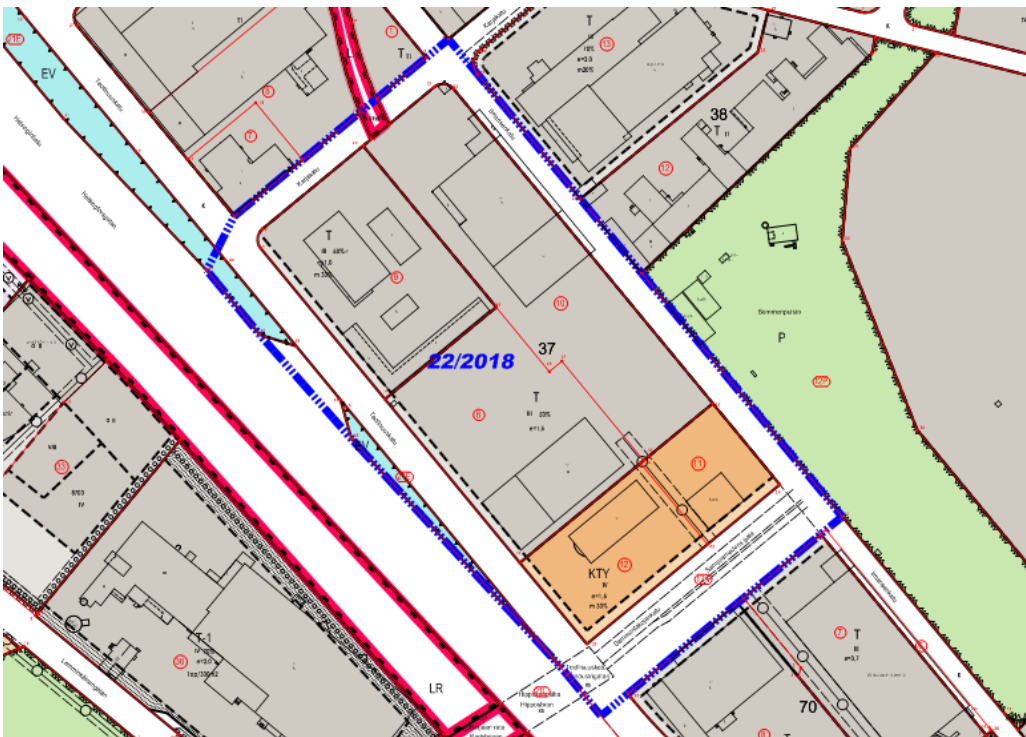
Yleiskaava 2020:ssa alue on työpaikkojen ja asumisen aluetta *PAK*, nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen. Sammontakojankadun kautta on merkitty Kupittaalta Nummelle ja Koroisiin kulkeva pääviheryste.

Käynnissä olevalla yleiskaavakierroksella Turun tiedepuisto -kärkihanke ohjaa yleiskaavoitusta kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoituksessa Itäharjun puolelle. Kaupunginhallituksessa 5.11.2018 hyväksytyssä **Yleiskaava 2029:n luonnoksessa** alue on osoitettu työpaikka-alueeksi *TP*; alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Lisäksi alueeseen kohdistuu strateginen kehittämissperiaatemerkinä (ruuturasteri), innovaatio- ja osaamiskeskittymä; toiminnoiltaan monipuolinen osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Alueelle voi sijoittua esim. opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueen kytkeytymistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.



Ote yleiskaava 2029 luonnoksesta pvm. 24.8.2018 (muutettu 25.9.2018)
(suunnittelualue sinisellä rajauksella)

Voimassa olevassa **asemakaavassa** isoimmat tontit suunnittelualueella ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **T**, Sammontakojankadun reunalla olevat pienemmät tontit liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta **KTY**.



Ote ajantasa-asemakaavasta lisättyinä kiinteistöillä ja olemassa olevilla rakennuksilla
(suunnittelualue sinisellä rajauksella)

Laaditut ja laadittavat selvitykset sekä arvioitavat vaikutukset

Ns. Itäharjun kolmion alueelle on tehty selvitys pilaantuneiden maiden ja jätteiden/purkumateriaalien hallinnasta. Selvityksessä on arvioitu Itäharjun alueen maaperässä olevien haitta-aineiden ja jätteiden sekä purkujätteen merkitystä ja mahdollisia vaikutuksia alueen kaavoittamiseen ja tulevaan rakentamiseen.

Kaavoitustyön aikana selvitetään Yleiskaava 2029 luonnoksessa esitetyn ulkoilureittitarpeen toteuttamismahdollisuuksia Karjakadulta Kupittaalle. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaa- tiessa.

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, katujen toteuttaminen ja muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vaikutuksiltaan merkittävän kaavan valmistelu kestää yleensä muutaman vuoden.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan asemakaavatunnuksen **22/2018** tai työnimen **Itäharjun liittymä**. Huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- 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, Telia Finland Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Konsernihallinto/ kaupunkikehitysryhmä sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.
- Turun tiedepuisto -kärkihankkeen hankejohtaja Janne Alho.

1. Aloitusvaihe

- Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018.
- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **31.1.2019 mennessä**.

2. Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus, josta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymässä muodossa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetin kaavahaussa (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on nähtävissä internetin kaavahaussa tai saatavissa valmistelijalta.

Tieto kulkee parhaiten kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö
puhelin 050 310 1663
etunimi.sukunimi@turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävilläolosta 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 työnimellä Itäharjun liittymä. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Kaupunkiympäristötoimiala
Puolalankatu 5, 2. krs
Aukioloajat ma-pe: 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Postiosoite

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

**MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTA**Diaarinumero 13582-2018
Asemakaavatunnus 22/2018**ASEMAKAAVANMUUTOS ITÄHARJUN KAUPUNGINOSAAN****Kaavan työnimi: Itäharjun liittymä**Osoite: Teollisuuskatu 36, 38 ja 40, Ilmarisenkatu 3 ja 9,
Sammontakojankatu 2 ja 4, Karjakatu 46 ja 48Mielipidelomake pyydetään lähettämään **31.1.2019 mennessä** osoitteeseen: Kaupunkiympäristö-
toimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)
