

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä syyskuuta 2003 päivättyä ja 1.11.2003 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostarttaa.

**ASEMAKAAVANMUUTOS: "ICT-talo ja Kupittaaan pysäköintitalo"**  
**os. Joukahaisenkatu 3-5 ja 6-8**

## **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavatunnus: 4/2003

Diarionumero: 1695-2003

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

|                 |                                                    |                                                           |
|-----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa:   | 012 ITÄHARJU                                       | ÖSTERÅS                                                   |
| Kortteli:       | 31                                                 | 31                                                        |
| Katu:           | Kalevantie osa                                     | Kalevavägen del                                           |
| Liikennealue:   | Kalevanramppi                                      | Kalevarampen                                              |
| Kaupunginosa:   | 021 KUPITTAA                                       | KUPPIS                                                    |
| Korttelit:      | 1 ja 8                                             | 1 och 8                                                   |
| Tontit:         | 36-39                                              | 36-39                                                     |
| Katu:           | Joukahaisenkatu osa                                | Joukahainengatan del                                      |
| Liikennealueet: | Helsingin valtatie osa<br>Nimetön rautatiealue osa | Helsingfors riksvägen del<br>Järnvägsområde utan namn del |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos: Itäharju-31.-12-13, Kupittaa-1.-42, Kupittaa-8.-6 ja -7.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asema-  
kaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.  
Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

### **1.2 Kaavamuutosalueen sijainti**

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan itäpuolella keskeisten  
sisääntuloteiden risteyksessä, Kupittaaan asemanseudulla.

### 1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on tarkentaa ja ajanmukaistaa noin 10 vuotta vanhaa asemakaavaa korkeakouluhankkeen toteuttamiseksi ja pysäköintitalon tontin laajentamiseksi sekä näihin liittyvän kevyen liikenteen sillan sijoittamiseksi Helsingin valtatie yli.

### 1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2003, muut. 3.11.2003

Liite 3: Liikenneverkkohahmotelma 9.9.2003

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Turun kaupungin/ammattikorkeakoulun ja Suomen valtion/ Turun yliopiston ja Åbo Akademin kesken on sovittu kaikkia korkeakoulujen tietotekniikan ja informatiikan opetusta palvelevan yhteisen tiedekuntarakennuksen sijoittamisesta Joukahaisenkadun varrella sijaitsevalle alueelle (ns. ICT-talo). Turku Science Park toimii hankkeen rakennuttajana.

Joukahaisenkadun varrella sijaitsevan pysäköintitalon tontin laajentamisesta on tehty asemakaavanmuutoshakemus.

Asemakaavanmuutos on molempien hankkeitten osalta ns. vaikutuksiltaan merkittävä, mutta niistä ei ole laadittu luonnosta, koska hankkeista ei ole aiheellista laatia vaihtoehtoisia suunnitelmia tai kaavaratkaisuja. Vaihtoehdot on tutkittu ennen kaavanmuutoksen vireille tuloa.

Kaavanmuutoksesta on pidetty aloituskokous viranomaisille 15.5.2003. Hankkeita on esitelty osallisille alueella eri informaatiotilaisuuksissa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta.

### 2.2 Asemakaavanmuutos

ICT-talolle varattu alue, Kupittaaan 1. korttelin tontit 33 ja 34 muodostetaan korkeakouluopetuksen korttelialueeksi. Viereisen tontin 39 kaavaa muutetaan niin, että se sallii opetustoimintapainotteisen rakentamisen toimistorakentamisen ohella. Kupittaaan korttelissa 8 sijaitsevaa pysäköintitalon tonttia laajennetaan Joukahaisenkadulta Helsingin valtatielle johtavan ramppivarausten alalle. Korttelin 8 tonttien 4 ja 5 välinen raja siirretään toteutuneen (Sesto) liikerakennuksen sivulle. Ramppivaraus korvataan varauksella Kalevanrampin eritasoliittymästä. Itäharjun korttelin 31 sivuitse johdetaan kevyen liikenteen sillan varaus Helsingin valtatie ja radan yli. Eritasoliittymän ja kevyen liikenteen sillan rakentaminen vaativat korttelin Itäharju 31. rajan vähäistä muutosta.

Asemakaavanmuutoksen kanssa rinnan suunnitellaan Joukahaisenkadun - Untamonkadun ja niihin liittyvä kevyen liikenteen yhteys.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

ICT-talon rakentaminen on ohjelmoitu alkavan vuodenvaihteessa 2004. Rakennussuunnittelu on käynnissä rinnan kaavanmuutoksen valmistelun kanssa. Rakennuslupaa haetaan heti kuin kaavanmuutos on saanut lainvoiman. Ennakoivia rakennustöitä haetaan maisematyöluvalla jo ennen kaavan hyväksymistä. Pysäköintitalon rakentaminen on niin ikään tarkoitus aloittaa heti kaavan vahvistumisen jälkeen.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **Alueen yleiskuvaus**

Rakennustontit ovat pääosin rakentamattomia, liikennealueet rakennettu, Joukahaisenkatu on osittain rakennettu. Kaavanmuutoksen alueella Seston liikerakennus ja Kupittaan asemarakennus on rakennettu voimassaolevan kaavan mukaan.

#### **Luonnonympäristö**

Alueella ei ole alkuperäisiä luonnonarvoja, vaan rakentamattomat tontit voidaan todeta joutomaaksi. Kasvillisuutta on maaperältään muokatuilla alueilla osittain runsaasti. Alue sijaitsee Piispanristiltä pohjoiseen suuntautuvalla hiekkaharjulla.

#### **Rakennettu ympäristö**

Kupittaan kortteli 1 on osittain rakennettu korkealla tehokkuudella toimisto- ja tutkimustiloiksi. Muutoksen kohteena oleva alue on pääosin rakentamaton Kupittaa 1. korttelissa ja Itäharjun korttelissa 31.

Kupittaan korttelissa 8 on voimassaolevan kaavan mukaan rakennettu kaksikerroksinen liikerakennus (Sesto) ja samassa korttelissa on rakennuslupa myönnetty toimistorakennukselle (ns. Intelligate), mutta rakennustyö on keskeytetty. Rata-alueella on Kupittaan asemarakennus.

#### **Maanomistus**

Katu- ja liikennealueita lukuun ottamatta alue on yksityisessä omistuksessa. Tontit Kupittaa 1.-33 ja 34 omistaa kaupungin pääosin omistama Turku Science Park Oy (= voimassaolevan asemakaavan mukaiset tontit 36, 37 ja 38) ja viereisen tontin Kupittaa 1.-39 omistaa Kiinteistöyhtiö Kupittaan Asemakulma, jonka pääomistajana on Turun kaupunki. Kaupunki on hankkinut alueen kiinteistöjä määräysvaltaansa edistääkseen korkeakoulurakentamista.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäytön valtakunnallisissa tavoitteissa korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, turvataan joukkoliikenteen toimintaedellytykset, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus. Helsingin valtatie ja rata ovat valtakunnallisia väyliä.

#### Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991).

Uusi Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on alistettu valtioneuvoston vahvistettavaksi.

#### Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on puolittain keskustatoimintojen (C) alueella, osittain palvelujen ja hallinnon alueella (PK) ja Itäharjun puolella työpaikkojen ja asumisen alueella.

#### Asemakaava

Kupittaa-1. -korttelin asemakaava on vahvistettu 5.12.1991. Tällä asemakaavalla on suunniteltu toimisto- ja hotellitonteiksi nyt ICT-talolle varattu alue. Naapuritontti 39 on varattu toimistorakentamiselle.

Kupittaan korttelin 8 asemakaava on viimeksi vahvistettu 13.10.1997. Sen perusteella on rakennettu Seston liiketalo ja suunniteltu ns. Intelligate toimistorakennuskokonaisuus.

Itäharjun kortteli 31 sisältyy Helsingin valtatieen rakentamisen mahdollistamaan asemakaavaan, joka on vahvistettu 14.4.1993. Kalevanramppi on nimetty erillisellä nimenmuutosasemakaavalla 15.3.1999.

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu v. 2002 (Kv. 4.3.2002 § 45).

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 14.8.2003.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavanmuutos Kupittaa-1. -korttelissa perustuu Turun kaupungin/ammattikorkeakoulun ja Suomen valtion/ Turun yliopiston ja Åbo Akademien kesken sovittuun päätökseen sijoittaa tietotekniikan opetukseen tähtäävä ICT-talo tonteille 33 ja 34. Tontin 39 käyttö mahdollisesti osana ICT-taloa tulee selvitettäväksi suunnittelun kuluessa. Tontit 33 ja 34 omistaa Turku Science Park, joka toimii hankkeen rakennuttajana.

Asemakaavanmuutos korttelissa Kupittaa 8. perustuu kiinteistön omistajan, Kiinteistö Oy Kupittaa Kolmion, Kapiteeli Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n anomukseen, jolla tähdätään pysäköintitalon rakentamiseen Joukahaisenkadun varrelle. Pysäköintitalo palvelee paitsi liittyvää korttelia, myös VR:n liityntäpysäköintiä sekä alueen muuta pysäköintitarvetta.

Helsingin valtatie ylittävä kevyen liikenteen silta on suunniteltu rakennettavaksi pysäköintitalolta kohti Itäharjun korttelia 31. Kevyen liikenteen sillan rakentaminen liittyy korttelin yhteyksien parantamiseen rakennettavaan korkeakouluun ja asemakaavanmuutos tältä osin tehdään kaupungin aloitteesta.

Hankkeet tähtäävät alueen yleiseen kehittämiseen, mutta ovat toisistaan vain osittain riippuvaisia. Kaavanmuutoksen kanssa rinnan valmistellaan Joukahaisenkadun ja Untamonkadun liikenne- ja katusuunnitelmia.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavanmuutoksen vireilletulo on kuulutettu päivälehdissä 11.1.2003.

Kaavanmuutoksesta ja yleisten alueitten suunnittelusta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2003. Vireilletuloilmoitukset (pvm 27.5.2003) on lähetetty alueen maanomistajille ja naapureille.

ICT-talohanketta on valmisteltu käyttäjäorganisaatioiden kesken ja asiaa, myös asemakaavanmuutoksen tavoitteita ja ympäristövaikutuksia on esitelty korkeakouluväelle sekä alueen kiinteistönomistajille 26.5. ja 10.6. pidetyissä tilaisuuksissa. Osallisten kuulemistilaisuuksissa on erityisesti puhuttanut autopaikka- ja pyöräsäilytyskysymykset ja liikennöinti yleensä.

Viranomaisten kesken asemakaavanmuutoksesta on pidetty aloituskokous 15.5.2003.

### 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

ICT-talolle varatulla alueella asemakaavanmuutos on tarpeen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja tonttijaon muuttamiseksi suunnitellun rakentamisen edellyttämällä tavalla.

Joukahaisenkadun pysäköintitalon korttelialueen laajentaminen muuttaa Helsingin valtatielle suunniteltuja yhteyksiä hävittämällä ramppivarauksen Joukahaisenkadulta. Tämä muutos on suunniteltu korvattavan Kalevanrampin kohdalle tulevalla eritasoliittymävarauksella.

Koska eritasoliittymän rakentaminen on lähiaikoina erittäin epätodennäköistä, Helsingin valtatie ylittäviä kevytliikenneyhteyksiä tulee parantaa sitä mukaa kuin korttelit sen molemmin puolin tulevat rakennetuksi. Kaupunki (Kiinteistölaitos) on varautunut rakentamaan kevyen liikenteen sillan Kupittaa ja Itäharjun välille. Voimassaoleva asemakaava sallii Helsingin valtatie yli rakentamisen Kupittaa aseman kohdalla. Tätä varausta ei muuteta, vaan se jää kaavaan. Erillinen silta on tarpeen tilapäisesti niin kauan kunnes Valtatie yli rakentaminen ja eritasoliittymä on toteutettu.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavanmuutosehdotus on laadittu ilman luonnosvaiheen käsittelyä, koska ICT-talon sijoittamisesta on vaihtoehtovertailu suoritettu ennen asemakaavan muuttamista. Toisena sijoitusvaihtoehtona on viime vaiheessa ollut Sirkkalan kasarmilta vapautuva tontti.

Pysäköintitalon korttelialueen laajentamisesta ja Joukahaisenkadun ramppivarauksen poistamisesta on ollut vireillä poikkeamishakemus. Kaupunki on asiaa puoltanut ja Tielaitos on antanut asialle suostumuksensa. Pysäköintilaitoksen laajentaminen ramppivarauksen alueelle on katsottu mahdolliseksi sen jälkeen, kun Tielaitokselle on esitelty vaihtoehtoinen ratkaisu Kalevanrampin tasoliittymän korvaamiseksi ns. rombisena liittymänä. Liittymä suoraan Joukahaisenkadulta ei käytännössä ole mahdollista toteuttaa korkeusasemien takia eikä se olisi liikenneverkon kannalta tarkoituksenmukainen ratkaisu.

Lounais-Suomen ympäristökeskus jätti pysäköintilaitoksen poikkeamishakemuksen käsittelemättä, koska se katsoi, että asia tulee ratkaista asemakaavanmuutoksella.

Ympäristökeskus katsoi, että asemakaavanmuutos ei ole ns. vaikutuksiltaan vähäinen ja vaatii siten kaupunginvaltuuston hyväksymisen. Koska kyseessä on kuitenkin selkeästi määrättyihin hankkeisiin tähtäävä muutos, kaavaprosessia voidaan nopeuttaa jättämällä luonnoskäsittely väliin. Kaavaratkaisulle ei ole vaihtoehtoja, jos hankkeet halutaan toteuttaa, kuten sovittu on. ICT-talon rakentaminen on suunniteltu aloitettavan talvella 2003.

Opetuksen on tarkoitus alkaa talossa vuonna 2005.

##### **4.5.2 Ympäristövaikutusten arviointi**

Korkeakoulurakennuksen sijoittaminen teknologiakeskuksen alueelle perustuu toiminnalliseen tavoitteellisuuteen; sen katsotaan edistävän elinkeinoelämän ja koulutuksen yhteyksiä ja korkeakoulun toimintaedellytysten parantaminen on kaupungin strategian mukaista. Tonttien rakentamisella pyritään toisaalta edistämään alueen valmiiksi rakentamista. Alueen keskeneräi-

syys on haitta, joka syö alueen vetovoimaisuutta ja uskottavuutta (vaikutus yhteiskuntatalouteen).

Käyttötarkoituksen muutos pääasiassa toimisto- ja hotellirakentamisesta opetustiloiksi merkitsee muutosta henkilöliikenteen määrissä. Opiskelijoita laitoksiin on hankeohjelman mukaan tulossa kaikkiaan noin 2500, ehkä jopa 3000 ja henkilökuntaa 650-700. Asemakaavassa on joukkoliikenteen ja polkupyöräilyn toimintaedellytysten parantaminen erityisen keskeisellä sijalla. Autopaikkojen lukumäärää tulee pikemminkin rajoittaa, koska katujen välityskyky on rajallinen. Opiskelijat toisaalta liikkuvat eri laitosten välillä pitkän päivää, joten liikennöinti ei välttämättä kohdistu juuri ruuhka-aikaan (vaikutus alueen liikenteen järjestämiseen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen).

Pysäköintitalon rakentaminen Joukahaisenkadun varrelle palvelee alueen muuta maankäyttöä. Ensisijainen käyttötarkoitus on junaliikenteen liityntä-pysäköinnin palvelu ja liittyvän korttelin autopaikkatarpeen tyydyttäminen. Alueen yleinen pysäköinti, varsinkin alueella satunnaisesti käyvät voidaan jatkossa ohjata kahteen pysäköintilaitokseen Lemminkäisenkadulle ja Joukahaisenkadulle. Pysäköintitalon rakentamisella on mahdollista myös jatkossa välttää kahden kellarikerroksen rakentamiselta ympäröivien tonttien rakentamisen yhteydessä (vaikutus liikenteen järjestämiseen ja rakennustaloudellisuuteen).

## 5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

ICT-talon tontiksi varattu alue on pinta-alaltaan 11 070 m<sup>2</sup>. Korttelialueen käyttötarkoitus on:

#### **YOY-1: korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa myös toimistotiloja ja pääkäyttötarkoitusta tukevaa tuotanto- ja palvelutiloja.

Asemakaavanmuutoksessa rakennusoikeus on merkitty teholuvulla  $e = 3,7$ . Nyt suunnitteilla oleva rakennushanke on kerrosalaltaan noin 34 000 k-m<sup>2</sup> ja teholuvun mukainen rakennusoikeus noin 41 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on voimassaolevassa asemakaavassa kolmella eri tontilla merkitty numeerisesti yhteensä 45 000 k-m<sup>2</sup>. Se vastaa teholukua  $e = 4,06$ .

Autopaikkoja tulee osoittaa 1 kutakin opetus- tai tutkimustilan 150 k-m<sup>2</sup> kohti ja toimistotilan 75 k-m<sup>2</sup> kohti. Autopaikoista 50 saadaan sijoittaa tontin lähituntumaan, enintään 200 m:n etäisyydelle. Autopaikkatarpeen määrittely on kaavan suunnittelun vaikein asia: autoliikennettä tulisi mieluummin rajoittaa, koska katuverkon välityskykyä ei voida määrättömästi lisätä. Polkupyöräilyä on pyritty erityisesti kannustamaan määräämällä tontille rakennettavaksi 400 polkupyöräpaikkaa, kuitenkin vähintään 40 % rakennuksen henkilömäärästä. Henkilömäärä on rakennuslupavaiheessa osoitettava, kun väestönsuojatarvetta mitoitetaan. Rakennusala on 5 m tontin kadunpuoleisesta rajasta, kuten voimassaolevassa kaavassa, mutta kaavassa on määrätty, että väylä tulee rakentaa samaan tasoon kadun kanssa.

Tontti Kupittaa 1.-39 on sisällöltään sama kuin voimassaolevassa asemakaavassa:

**K-2: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle saa rakentaa myös opetus- ja tutkimustiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavia palvelu- ja tuotantotiloja.**

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon tilojen kytkeminen ICT-talon tiloihin ja tontin vaihteittain rakentaminen. Korttelin poikki on tontin rajalla yleisen kevyen liikenteen yhteys myös voimassaolevassa asemakaavassa. Autopaikkannormia on muutettu opetustilojen osalta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoista 50 kpl saadaan sijoittaa joko ns. Tahkonaukion pysäköintilaitokseen (Kupittaa-13. -kortteli), kuten voimassaoleva asemakaava määrää tai muualle enintään 200 m:n etäisyydelle. Tämä sallii paikkojen sijoittamisen myös Joukahaisenkadun pysäköintilaitokseen. Polkupyörien säilytystiloista on annettu määräys.

Kupittaa-8. -korttelin ja Itäharju-31.-10 asemakaavan sisältö on pääosin sama kuin voimassaolevassa asemakaavassa:

**K-1: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.**

Muut sanalliset määräykset ovat voimassaolevan asemakaavan mukaisia. Kerrosluku on rakennusalan pohjoisosassa muutettu kahdesta kerroksesta seitsemäksi. Tontille on myönnetty rakennuslupa niin, että seitsenkerroksiset rakennusmassat ovat Joukahaisenkadun suuntaisesti. Rakennusoikeus on merkitty voimassaolevan asemakaavan tapaan 26000 + 4000 (u), josta jälkimmäinen on se rakennusoikeuden määrä, joka saadaan toteuttaa tonttiin liittyen liikennealueen yli rakennettavaan ulokkeeseen.

Asemakaavanmuutoksessa tämä tontti on mukana sen takia, että sen ja siihen liittyvän pysäköintilaitoksen korttelialueen välistä rajaa tulee tarkistaa toteutuneen ja suunnitellun rakentamisen mukaisesti.

Itäharjun korttelin 31 tontti 10 ja 11 on mukana kaavanmuutoksessa vain liikennealueitten yli suunnitellun kevyen liikenteen sillan / rombisen liittymän tilavarauksen takia:

Itäharjun korttelin kaavamääräys on **K-1** ja rakennusoikeus 7000 + 7000 (u), eli rakennusoikeudesta puolet saadaan toteuttaa valtatiealueen päälle rakennettavalla ulokkeella. Sen asemakaavamääräykset ovat lähes muuttumattomat voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Seitsenkerroksisen rakennusalan alleviivausmääräys on poistettu.

**KT-1: Toimistorakennusten korttelialue.**

Pysäköintitalon tontin laajennuksen alalle jää LR/LT -ramppialue. Tämä liikennejärjestely korvataan asemakaavanmuutoksessa ns. rombisen eritaloliittymän rakentamismahdollisuudella Kalevanrampin kohdalla. Eritasoliit

tymä siirtää hieman Itäharju 31 korttelin ja valtatie välistä rajaa.

Sillalta Kalevantielle johtava pyörätie ja sillan liittyminen siihen on aiheellista toteuttaa rakennuksen osana niin, että tasoero hyödynnetään tontin kellaritasoina.

Tontin asemakaavamääräyksiä ei ole muutettu muutoin, kuin että sallitaan kaksi kellarikerrosta, josta ylempi saadaan sijoittaa osittain maanpinnantason yläpuolelle. Tämä täsmennys on tarpeen lainmuutoksen takia. Pyörätien alle saadaan myös sijoittaa kellaritiloja (pysäköinti).

### **LPA-1: Autopaikkojen korttelialue.**

Korttelialue on varattu ensisijaisesti K-1 /Itäharju-31. ja Kupittaa-8. autopaikkojen sekä rautatien liityntäpysäköintiä varten. Alueelle tulee rakentaa vähintään 100 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä pysäköintitasoa, joista ylimmäinen ei saa ylittää +31,6 tasoa eikä sitä saa kattaa.

Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestely K-1 korttelialueen rajan yli ajo-yhteyksien, autopaikkojen ja huoltoliikenteen rakentamiseksi. Korttelialueen väli-rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Asemakaavamääräykseen on lisätty: Alueelta sallitaan liittyminen Helsingin valtatie eritasoliittymään tiehallinnon huomautuksen perusteella. Tontin omistaja vastusti velvoittavaa määräystä, vaikka liittyminen valtatieltä on ehdottomasti pysäköintilaitoksen edun mukaista. Tonttiliittymä ei tavanomaisesti ole mahdollinen liikennealueelta.

Korttelia laajennetaan voimassaolevan asemakaavan LR/LT - liikennealueelle. LPA-1 -korttelialueen pinta-ala on 9818 m<sup>2</sup>. Pysäköintialue on suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 930 autopaikkaa.

### **Liikennealueet, kadut**

#### **LT**

Helsingin valtatie ja Kalevanramppi ovat kauttakulku- ja sisään tulotien liikennealuetta. Tässä muutoksessa Kalevanrampin kohdalla on lisätty kevyen liikenteen ylikulkusillan varaus ja eritasoliittymän varaus. Nämä ovat vaihtoehtoiset liikennejärjestelyt: kun kortteli Itäharju 31 rakennetaan, kaupunki on lupautunut tontin kauppakirjan mukaisesti rakentamaan kevyen liikenteen sillan, joka korvautuu kulkuyhteydellä jos Kalevanrampin kohdalle toteutetaan ns. rombinen liittymä. Tästä on aluevaraus "e", Eritasoliittymä, kartalla.

#### **LR**

Rautatien liikennealueelle on lisätty ylikulkusillan ja eritasoliittymän aluevaraukset. Joukahaisenkadulta rautatien yli johtava maantieramppi on poistettu. Huoltoliikenneyhteys Joukahaisenkadulta Kupittaaan aseman laiturille korvataan uudella yhteydellä.

**Nimistötoimikunta** on esittänyt Kalevanrampin kohdalle tulevalle kevyen liikenteen/ eritasoliittymäsillalle nimeksi Kalevansilta - Kalevabron (nimtmk 9/2003 7.10.2003 § 51.

**Joukahaisenkadun** katualueen leveyteen ei ole tarvetta puuttua, mutta Kupittaa-1. -korttelin "yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle" varatulla alueelle on annettu määräys siitä, että sen tulee olla samassa korkeusasemassa kuin Joukahaisenkatu. Tämä lisää käytännössä kadun tilavarausta viidellä metrillä, jolloin molemmin puolin katua voidaan rakentaa kunnolliset pyörätiet. Joukahaisenkadun yli saadaan Kupittaan korttelien 1. ja 8. välille rakentaa rakennuksiin liittyviä kävely-yhteyksiä (y).

Untamonkadun risteyksestä, pysäköintitalon radan puolista seinän vierustaa ohjataan yleinen pyörätie Helsingin valtatieen ylittävälle sillalle.

Asemakaavaselostuksen liitteenä on luonnos Kupittaan liikenneverkon kehittämistä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kupittaan kaupunginosan puolella asemakaavanmuutos palvelee jo suunniteltujen hankkeitten toteutusta. Rakennussuunnittelu edistyy kaavaprojektin kanssa rinnan eikä kaavaan välttämättä ole aiheellista antaa toteutusta ohjaavia määräyksiä. Rakennussuunnittelun ohjaaminen tapahtuu vuorovaikutuksessa viranomaisten ja hankkeen suunnittelijoitten kesken.

Turussa 1. päivänä syyskuuta 2003  
Muutettu 1.11.2003 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

## LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2003, muut. 3.11.2003

Liite 3: Liikenneverkkoluonnos 9.9.2003