

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä toukokuuta 2008 päivättyä ja 10.10.2008 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa (8/2007) ”Kupittaa 10”

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot:

Asemakaavatunnus: 8/2007

Diarionumero: 576-2007

Kaavan nimi: ”Kupittaa 10”

Osoite: Kaivokatu 18, Kupittaankuja 2, 4 ja 6, Lemminkäisenkatu 5, 7, 9 a ja 9 b, Itäinen Pitkäkatu 2 ja 4, Turku



Ilmakuva alueelta

Tiivistelmä:

Asemakaava-alueella on toiminut HK Ruokatalon lihanjalostustehdas vuoden 2007 syksyyn saakka. Kiinteistön ostaneiden Sato-Rakennuttajat Oy:n ja AKR Kehitys Ky c/o Auratum Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä maanomistajat) aikomuksena on rakentaa alueelle asuinkerrostaloja. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	021 KUPITTA	KUPPIS
Kortteli:	10	10
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa) Tahkonkuja (osa) Kupittaankuja (osa)	Österlånggatan (del) Tahkogränden (del) Kuppisgränden (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	021 KUPITTA	KUPPIS
Korttelit:	10 ja 14	10 och 14
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa) Tahkonkuja (osa) Lenkkipolku Kupittaankuja (osa)	Österlånggatan (del) Tahkogränden (del) Länkstigen Kuppisgränden (del)

Uusi korttelinumero: KUPITTA 14.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KUPITTA-10.-8 ja 9. Erillinen tonttijaonmuutos on laadittava kortteliin KUPITTA 14.

Laatija: Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Puolalankatu 5, 20100 Turku puh. (02) 330 000.

Yhteyshenkilö: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi)

1.2

Kaavamuutosalueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun kaupungin kaakkoisosassa.

Aluetta rajaavat Itäinen Pitkäkatu ja Lemminkäisenkatu, lounaassa Kupittaankuja ja edelleen Seikkailupuisto ja Kupittaaanpuisto (Urheiluhalli). Alue on muodostunut Engelin asemakaava-alueen laitimmaisesta korttelin osasta ja siihen myöhemmin liitetystä alueen laajennuksesta. Kupittaankatu on Kerttulin ruutukaavaselvityksen mukaan ruutukaava-alueen rajakatu.



Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan laadinta perustuu maanomistajien aloitteeseen. Alueen omistajien aikomuksena on rakentaa entiselle lihanjalostustehtaan tontille asuin-kerrostaloja. Kaavanmuutoksen myötä vanha kulkuyhteys Kupittaankadulta Lemminkäisenkadulle avautuu. Vanhat tuotanto- ja toimistorakennukset puretaan. Kaavan nimi on ”Kupittaa 10”.

1.5

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 20.5.2008, muut. 10.10.2008
2. Tilastolomake 20.5.2008, muut. 10.10.2008
3. Liikenneselvitys 30.5.2008
4. Leikkauskuva
5. Havainnekuva
6. Raportti ”Kupittaa 10” Pohjavesi
7. Vanhan savupiipun kuntotutkimus

2.

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu ympäristö- ja kaavoitusviraston osoitetietojen osalta 17.10.2007.
 - Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2007 ja 2008.
 - Kaavamutoksesta on pidetty viranomaisten aloituskokous 10.5.2007.
 - Asemakaavamuutoksen lähtökohdista pidettiin yleisötilaisuus Kupittaan Seikkailupuiston Timantti-monitoimitalossa 22.10.2007. Tilaisuuden järjestäjinä toimi Turun aluekumppanuus/Kaupunkikeskusta yhdessä asemakaavatoimiston kanssa. Paikalla esiteltiin alueen maanomistajien tilaamia alustavia tontinkäyttöluonnoksia, jotka on päivätty 10.9.2007.
- Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä.
Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta.

14.12.2007 päivätty kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 29.1.2008 asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

2.2

Asemakaavanmuutosehdotus

Alueelle on tavoitteena luoda laadukkaan keskusta-asumisen puitteet Turun kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti erityisesti lapsiperheet huomioon ottaen. Asuntomarkkinoiden kannalta alue on vetovoimainen myös opiskelijoille, lähiympäristössä työssä oleville sekä vanhuksille. Asumisen ja teknologiakeskuksen läheisyys vahvistaa alueen identiteettiä tuomalla sinne elämää myös iltaisin ja viikonloppuisin. Kaupat, koulut, päiväkodit ja vapaa-ajan palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä alueesta ja ovat joko pyörällä tai kävellen helposti saavutettavissa, joukkoliikennepalveluja unohtamatta.

Puiston sijainti ja ilmansuunnat tukevat alueen osoittamista asumiselle. Lähiympäristössä (Kupittaa 1 ja 2-korttelit) on paljon vapaita toimistorakennustontteja. Yleiskaavan tavoitteen mukainen työpaikkarakentaminen voi toteutua riittävästi vaikka asumiseen soveltuva osa PK-aluetta otetaan asumiskäyttöön. Kupittaa 10-korttelin täydennysrakentaminen tukee kestävän liikenteen tavoitteita, sillä alue ei ole henkilöautoriippuvainen, vaan asukkailla on realistiset mahdollisuudet liikkua useilla eri kulkumuodoilla.

Asemakaavanmuutoksen kanssa rinnan suunnitellaan uuden kevyen liikenteen yhteys Kupittaaankadulta Lemminkäisenkadulle.

2.3

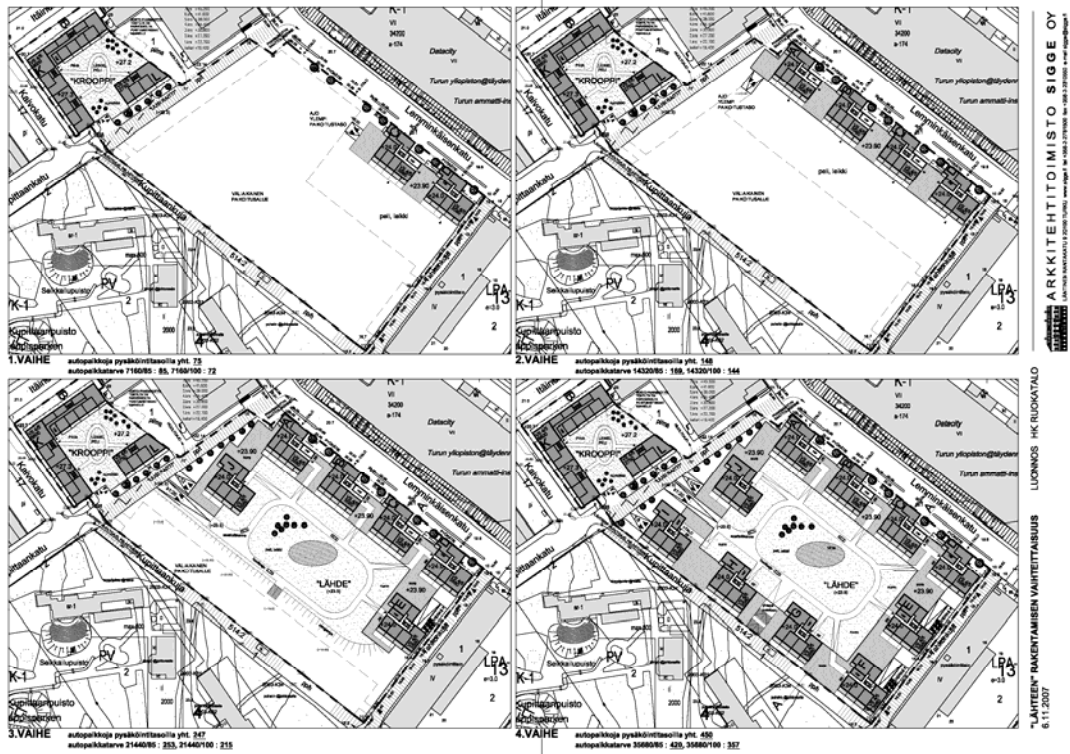
Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamisen on suunniteltu alkavan heti kaavan vahvistumisen jälkeen. Rakennussuunnittelu on käynnissä rinnan kaavanmuutoksen valmistelun kanssa. Maanomistajat ovat hakeneet lupaa alueen vanhojen tehdasrakennuksien purkamiselle ja osittaista purkulupaa vanhalle savupiipulle.

Rakennuslautakunta myönsi Turun maakuntamuseota ja asemakaavatoimistoa kuultuaan purkuluvan 6.3.2008 pitämässään kokouksessa vanhoille tehdasrakennuksille.

Purkulupaa ei myönnetty savupiipulle.

Arvio koko alueen valmistumisesta on noin 10 vuotta.



"Lähde" korttelialueen rakentamisen vaihteisuus

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pohjoisosassa toimii PharmaCity (Kupittaa 10.-8). Lemminkäisenkadun toisella puolella ovat DataCity (Kupittaa 1.-31) ja BioCity (Kupittaa 1.-16 ja 29). Alue rajautuu lounaassa Kupittaaankujaan ja edelleen Seikkailupuistoon ja Kupittaaanpuistoon; urheilutoimintaa tai ympäristövaikutuksiltaan vastaavia ulkoilmatapahtumia palvelevien rakennusten kortteli-alueeseen (Urheiluhalli, Pesäpallostadion, Jalkapallostadion ja Jäähalli).

Kupittaaankadun varren asuinkerrostalot muodostavat rajaavan vyöhykkeen Kupittaaanpuiston ja kaupungin välille.

Suunnittelualue on muodostunut Engelin asemakaava-alueen laittimmaisesta korttelin osasta ja siihen myöhemmin liitetystä alueen laajennuksesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueella ei ole alkuperäisiä luonnonarvoja. Tontin rajalla Lemminkäisenkadun varrella on joitakin istutettuja puita.

Kupittaaanpuisto on arvokas maisemarakenne-elementti alueen kaupunkikuvassa. Puiston ensimmäiset istutukset tehtiin puiston rakentamisen aloituksen yhteydessä 1820-luvulla terveyslähteen läheisyyteen. Viime vuosikymmenien aikana puistoon on tehty täydennysistutuksia ja huonokuntoisia tai kuolleita puita ja pensaita on poistettu.

Varsinaisia luonnontilaisia alueita Kupittaaanpuistossa ei ole.

Pohjavesi

Alue sijaitsee merkittävällä pohjavesialueella, jossa on voimassa pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto. Alue sijaitsee Piispanristiltä pohjoiseen suuntautuvalla hiekkaharjulla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun keskustan itäpuolella (1,5 kilometrin päässä Kauppatorilta) Kupittaaan aseman lähistöllä. Kaavoitettava kortteli sijaitsee Kupittaaanpuiston ja Kupittaaan teknologia-keskusalueen välissä.

Kaupunkikuva

Alueen ympäristössä sijaitsee tietotekniikan tutkimus- ja koulutuskeskuksia, biotekniikkaan erikoistuneita yrityksiä sekä tieto- ja viestintätekniisen opetuksen ja tutkimuksen yrityksiä. Toisaalta suunnittelualue liittyy tiiviiseen Kerttulin asuinkaupunginosaan, jolle on muodostunut oma voimakas identiteetti. Kupittaaanpuiston reunalla Kupittaaankadun varrella sijaitsevat 7-8 kerroksiset asuinkerrostalot.

Palvelut

Palvelujen verkosto alueella on kattava: hyvät liikunta- ja leikkimahdollisuudet, päiväkotit, koulu-, terveys-, postipalvelut ja päivittäistavaramyymälät. Alueella sijaitsee lukiot ja koulut luokille 1-6 ja 7-9. Lähietäisyydellä sijaitsevat myös yliopistot ja korkeakoulut ja Turun yliopistollinen keskussairaala tutkimusyksikköineen (500-800 metriä). Virkistys- ja urheilumahdollisuudet sijaitsevat Kupittaaanpuistossa.

Virkistys

Kupittaaanpuisto muodostaa keskeisen, aktiivisen virkistysalueen tiiviissä kaupunkikeskustassa. Myös urheilutoiminnan osalta Kupittaaanpuisto on tärkeä paikka. Historiallista Kupittaaanpuistoa voidaan kokonaisuudessaan pitää kulttuurihistoriallisesti arvokkaana alueena. Puistossa sijaitsee myös yksittäisiä arvokkaita rakennuskohteita mm. Charles Bassin v. 1824 suunnittelema tornimainen lähderakennus, Erik Bryggmanin suunnittelemaat jalkapallostadionin pääkatsomo (1952) ja aikoinaan raviradan yhteyteen rakennettu totalisaattorirakennus (1958) sekä puutarhurin asunto 1800-luvun puolivälissä.

Liikenne

Kaavanmuutosalueen täydennysrakentaminen sijaitsee alueella joka tukee kestävästä liikenteestä tavoitteita ja on liikkumisen kannalta hyvällä paikalla. Alue on jalankulkuetäisyydellä tärkeistä työpaikkakeskittymistä ja ydinkeskustasta. Myös pyöräily on varteen otettava kulkumuotomahdollisuus tällä

alueella. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lemminkäisenkatua pitkin kulkee nykyään kaksi linjaa. Kupittaaan rautatieasemalle on alueelta matkaa noin 300 metriä.



Itäinen Pitkätie (vasemmalla PharmaCity)



Kupittaaankatu lounaaseen



Lemminkäisenkatu luoteeseen (suunnittelualue puiden takana)

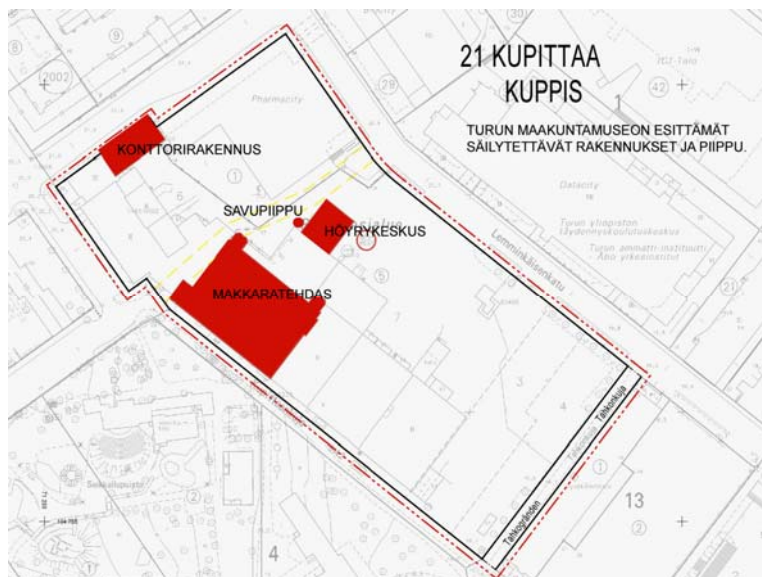
Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella on toiminut HK:n ruokatalo, jonka lihanjalostustoiminta päättyi vuoden 2007 lopussa. Lihatehtaan alueen teollisuushistoria ulottuu 1850-luvun alkuun, jolloin kauppias A. Kingelin aloitti panimotoiminnan nykyisen Itäisen Pitkätien ja Lemminkäisenkadun kulmassa. Lounais-Suomen osuusteurastamo osti tontin ja sen rakennukset vuonna 1917. Siitä saakka makkaran jalostus on jatkunut aina vuoden 2007 loppuun saakka.

Nykyisistä muutosalueella sijaitsevista rakennuksista konttorirakennus Itäisen Pitkätien varrella on vuodelta 1937 arkkitehti Ilmari Ahosen suunnittelema. Ns. vanha makkaratehdas Kupittaaankujan varrella on vuosilta 1942-52 arkkitehti Ilmari Ahosen suunnittelema. Ja höyrykeskus vuodelta 1950 on myös arkkitehti Ahosen suunnittelema. Siihen liittyvä piippu on vuodelta 1956 ja sen on suunnitellut rakennusmestari Tauno Suominen.

Maakuntamuseo on painottanut alueen merkitystä Suomen lihanjalostusteollisuuden muistumana ja esittää, että tämä aspekti tulitaisiin jollain lailla huomioida alueen suunnittelussa.

Turun maakuntamuseon laatimassa keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja puistojen inventoinnissa ei alueelle ole osoitettu suojelutavoitteita tai suojelumerkintöjä.



Konttorirakennus



Lihanjalostustehtas pihalta (punatiilinen rakennus)



Piippu ja höyrykeskus (takana)

3.1.4 Maanomistus

Alueen omistus siirtyi LSO Osuuskunnalta ja HK Ruokatalo Groupilta Sato-Rakennuttajat Oy:n ja AKR Kehitys Ky c/o Auratum Kiinteistöt Oy:n perustettavan yhtiön / yhtiöiden lukuun 28.12.2006.

Kaupantekohetkellä kaupan kohteena ollut Turun kaupungin I kaupungin osan korttelin 44 tontti numero 5 on merkitty 10.12.2001 vahvistetussa asemakaavassa ja tonttijaon muutoksessa Kupittaaan kaupunginosan korttelin 10:ksi. Alueen maanomistus on tällä hetkellä Kiinteistö Oy:n Kupittaaan Lähteellä ja Kiinteistö Oy:n Kupittaaan Kroopilla.

Katualueet ovat Turun kaupungin omistuksessa.

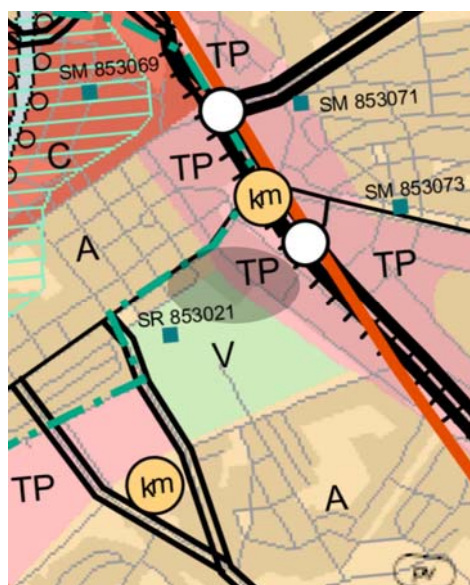
3.2 Suunnittelutilanne Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty Työpaikka-alueeksi (TP), Virkistysalueeksi (V).



3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on merkitty Palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa vuoden 2001 vahvistetussa asemakaavassa alue on merkitty Toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialueeksi, jolla saa harjoittaa myös tutkimus- ja opetustoimintaa (KT-1).



3.2.5 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

3.2.6 Pohjavesi

Kaava-alue kuuluu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja Suomen ympäristökeskuksen luokittelemaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (luokka 1). Kaava-alueen pohjaveden tilannetta on seurattu maanomistajien toimesta syksystä 2007 lähtien.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Sato-Rakennuttajat Oy ja AKR Kehitys Ky c/o Auratum Kiinteistöt Oy ovat anoneet asemakaavan laatimista omistamalleen alueelle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Suunnittelun alueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, haltijat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Kerttulin asukasyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry,
- Alueen ja naapurialueiden asukkaat, yritykset ja käyttäjät,
- Viranomaiset ja hallintokunnat: yleiskaavatoimisto, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Opetuspalvelukeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Nuorisotoimi, Sosiaalikeskus, Vesilaitos, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, TeliaSonera Finland Oyj.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.4.2007 (täydennetty 17.10.2007).

Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2007. Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2007 ja 2008.

4.3.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen hakijan liitteenä ollut maankäyttöluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdista pidettiin yleisötilaisuus Kupittaa Seikkailupuiston Timantti-monitoimitalossa 22.10.2007. Tilaisuuden järjestäjänä toimi Turun aluekumppanuus/Kaupunkikeskusta yhdessä asemakaavatoimiston kanssa. Paikalla esiteltiin alueen maanomistajien tilaamia alustavia tontinkäyttöluonnoksia (pvm. 10.9.2007).

Yleisötilaisuudessa oli läsnä 19 henkilöä. Keskustelussa esille nousivat huoli alueen liikennejärjestelyistä, jalankulkijoiden ja varsinkin lasten turvallisuudesta ja mikäli vanhan tehtaan piippu säilytetään kenen hoidettavaksi jäävät siitä koituvat kustannukset.

Hyvänä asiana pidettiin alueelle tulevia asuntoja lapsiperheille, vanhuksille ja opiskelijoille. Rakennusmassojen asteittainen madaltuminen Kupittaa-puiston suuntaan koettiin hyvänä. Alueen halki kulkeva uusi kevyen liikenteen väylä todettiin hyväksi.

Kaavahankkeesta jätettiin valmisteluvaiheen kuulemisen aikana neljä (4) kirjallista ja yksi suullinen mielipide seuraavasti.

1. **Asukasyhdistys Kerttuli r.y.** kannattaa kaava-alueen osoittamista asumiselle ja osin myös liiketoiminnalle. Kannatusta saa myös Kupittaankadun jatkeena suunnittelualueen halki kulkeva uusi raitti. Yhdistys ehdottaa tarkastelemaan alueen rakentamisen keventämistä ja rakennusmassojen sijoittelua vapaammin ja väljemmin ja huomioimaan paremmin Kupittaa-puiston merkitys kaavoitettavalle alueelle. Alueelta Kupittaankadulle purkautuva autoliikenne ehdotetaan ohjattavaksi edelleen Kupittaankatua pitkin Kerttulinkadun ja Itäisen Pitkädun risteykseen. Kaivokadun liittymä Itäiselle Pitkädulle tulisi sulkea. Ajoneuvoliikennettä Kupittaankujalla tulisi nykyisestä rajoittaa enemmän. Liikenteen ohjaus ja uusien ajo- ja kävelyväylien suunnittelussa tulee huomioida myös lapsiperheiden tarpeet mm. turvaamalla koulu- ja päiväkotireitit.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainittuja asioita kaavaa suunniteltaessa.

2. **Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä** ilmoittaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee Turun yliopistollisen keskussairaalan varavesilähde, joka toimii sairaalan varavesiottamona kriisi- ja poikkeustilanteissa. HK Ruokatalo Oy:llä ja Turun yliopistollisella keskussairaallalla sekä Turun vesilaitoksella on edellä mainituista järjestelyistä keskinäinen sopimus. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin kuntayhtymä edellyt-

tää, ettei varavesilähteen käyttöä estettäisi tai rajoitettaisi vireillä olevilla kaava-, rakentamis- tai muilla järjestelyillä.

- 3. As Oy Itätalo (osoite Kaivokatu 16 b)/ isännöitsijä Henry Suominen Isännöitsijätoimisto Suomisesta** esitti puhelimitse taloyhtiön huolen perustuksien tilasta. Rakennus on perustettu paaluille savimaahan ja kallistumista on ollut ja sitä on seurattu 90-luvulta eteenpäin.

Asemakaavatoimisto:

Varavesilähteen säilyttämisestä on keskusteltu maanomistajien ja TYKS:n teknillisen johdon kanssa. Maanomistajat eivät halua jatkaa sopimusta, jolla turvattaisiin sairaalan varavesiottomahdollisuutta kriisi- ja poikkeustilanteissa. Turun kaupunki ei voi asemakaavassa tai muulla tavalla velvoittaa nykyistä maanomistajaa säilyttämään omistamallaan maalla olevaa kaivoa TYKS:n varavesitarpeita varten. Näin ollen TYKS jatkaa neuvotteluilla Vesilaitoksen kanssa asian ratkaisemiseksi.

Alueella suoritetaan pohjaveden tarkkailua ja tätä työtä hoitaa Maanomistajien tilaamana Insinööritoimisto Sauli Maanpää Ky. Autopaikoituksen alin taso on määritetty +18.50, joka on edellä mainitun insinööritoimiston suositus.

- 4. Suvi Kulla** esittää, että alueella tulisi säilyttää lihanjalostustehtaan vanhaa rakennuskantaa. Hän pitää parempana vaihtoehtona tylsille tavanomaisille kerrostaloalueille persoonallista ja monimuotoista asuinympäristöä, jossa voisi olla mielenkiintoisia ”loft-asuntoja” sijoitettuna vanhoihin rakennuksiin.

Asemakaavatoimisto:

Vanhan rakennuskannan uudelleen käyttöönottamisesta on keskusteltu ja eri vaihtoehtoja käyty läpi. Kaavaluonnoksessa on päädytty esittämään vanhojen rakennusten purkamista. Sen sijaan alueelle tunnusomainen tehtaan piippu ehdotetaan säilytettäväksi.

- 5. Turun maakuntamuseo** esittää, että alueen neljä vanhaa rakennusta tulisi säilyttää. Se myös haluaa painottaa alueen merkitystä Suomen makkarateollisuuden muistumana ja toivoo, että tämä aspekti tulisi jollain tavoin huomioimaan alueen suunnittelussa.

Asemakaavatoimisto:

Maanomistajat ovat tilanneet Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:ltä suunnitelmat, joissa on tarkasteltu säilytettävien rakennusten vaikutusta alueeseen ja rakennusten sijoitukseen alueella.

4.4

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tutkia laadukasta keskusta-asumista Turun kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti erityisesti lapsiperheet huomioon ottaen. Asuntomarkkinoiden kannalta alue on vetovoimainen myös opiskelijoille, lähiympäristössä työssä oleville sekä vanhuksille. Asumisen ja teknologiakeskuksen läheisyys vahvistaa alueen identiteettiä tuomalla sinne elämää myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Korttelin sijainti Kupittaaanpuiston reunalla antaa mahdollisuuden rakennusten ja asuntojen avautumiseen puiston suuntaan. Puiston sijainti ja ilmansuunnat tukevat alueen osoittamista asumiselle. Lähiympäristössä (Kupittaa 1 ja 2-korttelit) on paljon vapaita toimistorakennustontteja. Yleiskaavan tavoitteen mukainen työpaikkarakentaminen voi toteutua riittävästi vaikka asumiseen soveltuva osa PK-aluetta otetaan asumiskäyttöön.

4.4.2

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Pohjaveden pumppaus

Kaavanmuutosalueella on sijainnut pohjavesikaivo ja pumppu, josta HK Ruokatalo on pumpannut vettä omaan käyttöönsä. Tästä samasta kaivosta Turun yliopistollisella keskussairaалalla on ollut lupa ottaa vettä kriisi- ja poikkeustilanteissa sekä tilanteissa, joissa sairaalan kaupungin vesiliittymän käyttö on estynyt teknisen vian, veden saastumisen tai muun erityisen syyn vuoksi.

Sopijaosapuolina tässä ovat olleet HK-Ruokatalo, Turun vesilaitos ja Turun yliopistollinen keskussairaala, ja em. järjestelyistä on keskinäinen kirjallinen sopimus. Vedenotosta ei kuitenkaan ole tehty kiinteistörasitetta.

Kaavanmuutosalueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä on myös toinen kaivo, josta Åbo Akademin Parasitologian laitos pumppaa pohjavettä kalalaboratorionsa tarpeisiin ja josta Akademi haluaisi tulevaisuudessakin jatkaa veden pumppaamista.

Pohjaveden pumppaus on lopetettu tontilla kesällä 2007 ja kaivon pumppu on poistettu käytöstä saman vuoden syksynä. Keskustelua asiasta on käyty maanomistajien ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri ky:n teknillisen johdon välillä liittyen TYKS:n varavedenhankintamahdollisuuden jatkamiseen hätä- ja kriisitilanteissa.

Maanomistajat eivät tule jatkamaan sopimusta, joka oikeuttaisi vedenottoon tulevaisuudessakin. Turun kaupunki ei voi asemakaavassa tai muulla tavalla velvoittaa nykyistä maanomistajaa säilyttämään omistamallaan maalla olevaa kaivoa TYKS:in varavesitarpeita varten. Koska mahdollisuus veden pumppaukseen kyseisestä kaivosta poistuu, tulee TYKS:n harkita uuden kaivon sijoituspaikkaa. Koska myös Turun kaupunki on ollut sopimusosapuolena, tulee kaupungin osoittaa mahdollinen uusi kaivon paikka.

Tilanteen ratkaisemiseksi on järjestetty useita selvitysvaihtoehtojen etsintä-palavereita yhdessä Turun vesilaitoksen, turvallisuuspäällikkö Heikki Kunnaksen ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri ky:n teknillisen johdon edustajien välillä.

Kupittaaan alue ensimmäisenä vaihtoehtona on jäänyt taka-alalle sen vuoksi, että Kupittaaan alueen vesi jouduttaisiin käsittelemään ennen käyttöä erillisellä vedenpuhdistamolla. Kustannukset tässä tapauksessa olisivat olleet liian korkeat. Toiseksi ongelmaksi muodostui veden jatkuvan juoksutuksen hoitaminen, jotta vedenlaatu pysyisi kunnossa. Kuitenkin nähtiin, että kaupungin suunnitelmissa Kupittaaan alue vedenottamomahdollisuutena tulisi säilyttää tulevaisuudessa infran rakentamissuunnitelmissa. Tämä siksi, että se mahdollistaa ainutlaatuisen oman itsenäisen vedenotannon laajamittaisessa kriisitilanteessa, joka ei ole riippuvainen mistään muusta vedenotolähteistä.

TYKS:n vedensaannin turvaaminen nykyisen Aurajoki-lähteen saastuessa tai muun onnettomuuden kohdatessa rakennettiin ns. Kaarinan linjan pohjalta. Raakavesi tulee siten Virttaankankaan alueelta. Turun vesilaitos esitti suunnitelman, jossa vesi voidaan johdattaa TYKS:iin Tätä varten vesilaitos on tehnyt joitakin muutostöitä verkkoonsa. Samoin TYKS on jo rakentanut yhdysputken kantasairaalan puolelta moottoritien ja junaradan toiselle puolelle T-sairaalaan. Lisäksi TYKS tekee muutostöitä kantasairaalan puolella.

Tällä hetkellä Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri ky:n teknillinen johto odottaa Turun vesilaitoksen puolelta kirjallista sopimusta, jossa sovitut järjestelyt on kirjattu.

Rakentamisen vaikutus pohjaveteen

Pohjaveden tarkkailua ja mittauksia on tehty alueella maanomistajien toimesta syksystä 2007 lähtien. Selvityksessä todetaan, että pohjaveden pinta on noussut tasaisesti ylimmillään tasolle +17.6. Pohjavesipinta on syksyllä 2008 jonkin verran laskenut ja on tällä hetkellä noin tasolla +17.2. Uudisrakentamisella alueen vesitasapaino ei heikkene. Kaavaluonnoksissa on Itäisen Pitkätien puolella esitetty alimmaksi lattiatasoksi +19.1. Taso on sama kuin vanhan purettavan rakennuksen lattiataso. Em. lattiataso ei vaikuta mitenkään pohjaveden pinnan tasoon. Lattiataso (salaojitustaso) tulee olemaan pohjavesipinnan tasoa ylempänä.

PharmaCity

Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa sijaitsevan PharmaCityn kiinteistön lyhytaikainen paikoitus on vaatinut uudelleenjärjestelyjä johtuen alueen sisäisistä liikenteellisistä muutoksista. Paikoitus (taskuparkkipaikka) siirretään nykyiseltä paikaltaan Lemminkäisenkadun puolelta PharmaCityn Lenkipolun puoleisen seinän viereen. PharmaCityn huoltoajo järjestyy edelleenkin kiinteistön piha-alueelle. Asiasta on käyty neuvotteluja asemakaavatoimiston ja Keskinäinen Työeläkevakuutus Varman kiinteistöpalvelijän kanssa.

4.5

Asemakaavavaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1

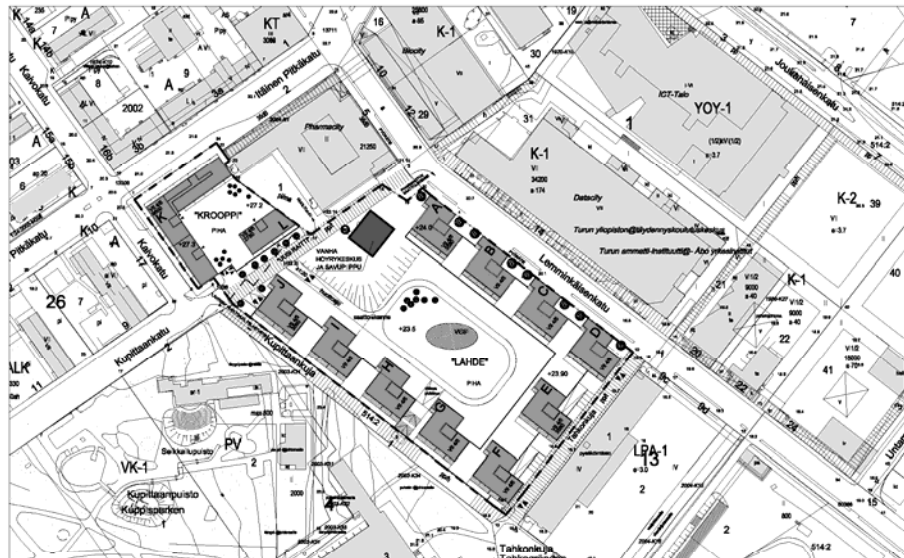
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Säilytettävien rakennuksien vaikutus alueeseen

Maanomistaja on tilannut arkkitehdiltä suunnitelmat, joissa esitetään säilytettävien rakennusten vaikutus alueeseen ja rakennusten sijoitukseen alueella. Kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa uudisrakentamisen kokonaiskerrosalan määrä on sama kuin luonnoksessa, jossa ei ole esitetty säilytettäväksi suojeltavia rakennuksia.

Vaihtoehtoja on kolme (3).

Vaihtoehto A



VAIHTOEHTO A : VANHA HÖYRYKESKUS JA PIIPPU SÄILYTETTY

HK RUOKATALO, TURKU
LUONNOS

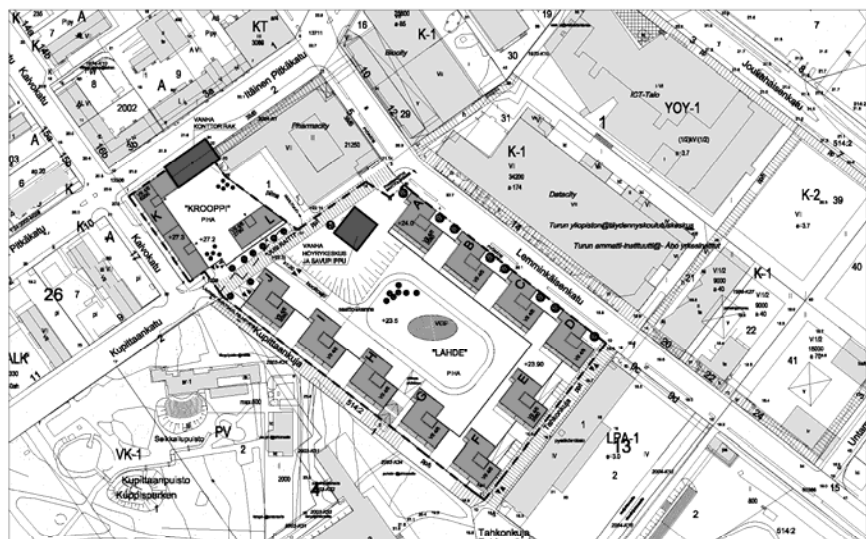
1:2000
21.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
LÄNTINEN RANTAKATU 9 20100 TURKU | www.sigge.fi | tel +358 2 2781900 | fax +358 2 2310550 | e-mail sigge@sigge.fi

Vanha höyrykeskus ja piippu säilytetty.

Rakennukset sijoittuvat "Lähteen" alueelle ja vaikuttavat sen rakennusten sijoitukseen niin, että alueen ilmavuus ja näkymät rakennuksista huononevat Kupittaaanpuiston suuntaan. Höyrykeskuksen ja piipun sijainti itsessään "häiritsee" vähiten alueen muodostumista. Sijainti uuden raitin varrella on mielenkiintoinen.

Vaihtoehto B



VAIHTOEHTO B : VANHA HÖYRYKESKUS JA KONTTORIRAKENNUS SÄILYTETTY

HK RUOKATALO, TURKU
LUONNOS

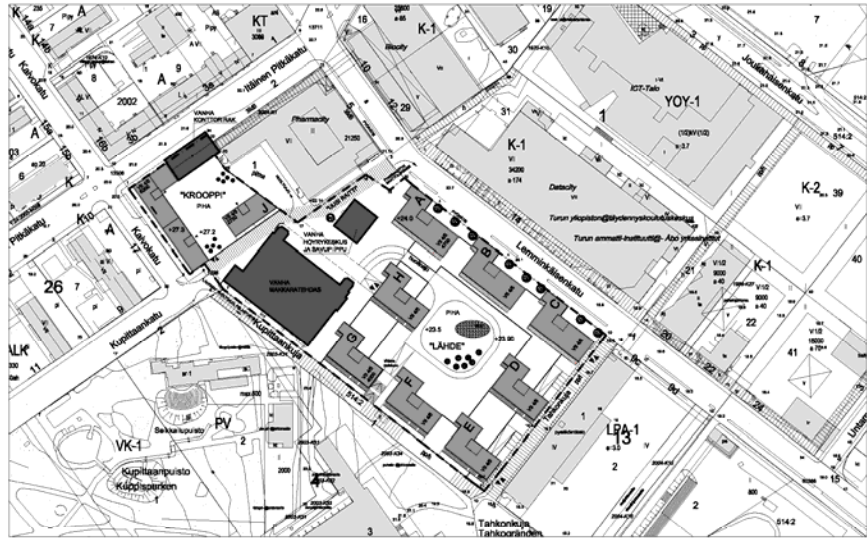
1:2000
21.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
LÄNTINEN RANTAKATU 9 20100 TURKU | www.sigge.fi | tel +358 2 2781900 | fax +358 2 2310550 | e-mail sigge@sigge.fi

Vanha höyrykeskus + piippu ja konttorirakennus säilytetty.

Edelliseen lisäksi Itäisen Pitkätien varrella sijaitseva konttorirakennus työntyy katulinjasta ulos tavalla, jolla se vaikeuttaa liikennejärjestelyjä alueella ja on kaupunkikuvallisesti huono. Rakennuksen julkisivut eivät ole alkuperäisessä tilassa ja sisäpuolelta on ainoastaan säilynyt porrashuone.

Vaihtoehto C



VAIHTOEHTO C : VANHA HÖYRYKESKUS, MAKKARATEHDAS
JA KONTTORIRAKENNUS SÄILYTETTY

HK RUOKATALO, TURKU 1:2000
LUONNOS 21.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
LÄNTINEN RANTAKATU 9 20100 TURKU www.sigge.fi tel +358-2-2781900 fax +358-2-2510555 e-mail sigge@sigge.fi

Vanha höyrykeskus + piippu, lihanjalostustehdas ja konttorirakennus säilytetty.

Edelliseen lisäksi lihanjalostustehdas, joka sijaitsee Kupittaankujan varrella sijaitsee uuden raitti-linjauksen ”päällä” muuttaen raitin sijaintia epäedulliseksi. Rakennuksen runkosyvyys on myös haastava asuntosuunnittelun näkökulmasta. Sisäpuolella alkuperäisinä ovat säilyneet ainoastaan porrashuoneet.

4.5.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kunkin suunnitelman uudisrakentamisen kokonaiskerrosalan määrä on sama kuin luonnoksissa, joissa ei ole esitetty säilytettäväksi konttorirakennusta, lihanjalostustehdasta, höyrykeskusta ja piippua. Myös alueen liikenne- ja paikoitusjärjestelyt olivat pysyneet pääasiassa samoina. Turun maakuntamuseon laatimassa keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja puistojen inventoinnissa ei alueelle ole osoitettu suojelutavoitteita tai suojelumerkintöjä. Voimassa olevaan asemakaavaan, ajantasaistettuun inventointiin perustuen ja toisaalta käytyjen tarkastelujen ja keskustelujen perusteella asemakaavatoimisto päätti esittää ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle asemakaavaluonnoksen, jossa ei esitetty säilytettäväksi edellä mainittuja rakennuksia lukuun ottamatta piippua. Arviointitekiäjiä olivat taloudellisuus, liikennejärjestelyt ja alueen kokonaisilmeen luominen yhtenäiseksi. Ehdotus perustuu uudisrakentamiseen.

Rakennusvalvontatoimisto pyysi asemakaavatoimistolta lausuntoa vanhan makkaranjalostustehtaan, höyrykeskuksen, porttirakennuksen, vesi- ja öljysäiliön purkamisesta. Osittaista purkulupaa haettiin savupiipulle. Asemakaavatoimisto lausui, että edellä mainittujen rakennusten purkamiselle ei ole esteitä eikä niiden purkaminen vaikeuta alueen kaavoitusta viitaten ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 29.1.2008 hyväksymään luonnokseen. Asemakaavatoimisto ei puoltanut savupiipun osittaistakaan purkamista.

Maanomistajat ovat teettäneet alueen savupiipusta kuntotutkimuksen RTC Turku Oy:llä (11.9.2008). Tämän selostuksen johtopäätöksissä todetaan, että piipun yläosa on kunnoltaan heikko. Rakenteellisesti piipun muurattu kuori on vakavasti rikki ja ilman siinä olevia vanteita se todennäköisesti sortuisi. Perustukset ovat kunnossa.

Koska maanomistajat eivät ole esittäneet kiinnostusta vanhan savupiipun hyödyntämiseen suunnitelmissaan ja teettämiensä vanhan savupiipun kuntotutkimuksen sekä annettujen lausuntojen perusteella asemakaavatoimisto esittää vanhan piipun suojelumerkinnän poistamista ja sen kohdalle esittää rakennusalaa, jolla voi sijaita piippu, piipun osa tai muu alueen teollisuushistoriaan liittyvä rakennelma.

4.5.4.1 Lausunnot

20.5.2008 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta (lausuntopyyntö lähetetty 11.6.2008):

- * Yleiskaavatoimisto
 - Rakennusvalvontatoimisto
 - * Ympäristönsuojelutoimisto
 - * Joukkoliikennetoimisto
 - * Suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu
 - * Suunnittelutoimisto/ maisema- ja miljöösuunnittelu
 - Kiinteistölaitos/ Tonttipalvelut
 - Kiinteistölaitos/ Osoitteet
 - * Kiinteistölaitos/ Julkiset rakenteet
 - Turun maakuntamuseo
 - Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
 - * Kulttuuritoimi
 - Liikuntapalvelukeskus
 - * Opetuspalvelukeskus
 - * Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä
 - Nuorisotoimi
 - * Sosiaalikeskus
 - * Tiehallinto
 - Lounais-Suomen ympäristökeskus
 - * Varsinais-Suomen liitto
 - Vesilaitos
 - Turku Energia
 - * TeliaSonera Finland Oyj
- * -merkityt : Ei huomautettavaa.

Rakennusvalvontatoimisto:

Rakennusvalvontatoimisto lausuu, että asemakaavaan tulee liittää leikkauspiirros, jossa esitetään kaavamääräyksen sallimat kerrokset, pysäköintitasot, kellari sekä pihataso ja katutaso.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun asian ja lisännyt ne esitettäväksi asemakaavan asemakaavamerkinnot ja -määräykset osaan.

Kiinteistölaitos/Tonttipalvelut:

Kiinteistölaitos esittää, että savupiipun suojelusta luovutaan tai Lenkipolun linjausta muutetaan niin, että savupiippu jää AK-1 korttelin puolelle. Tällöin savupiipun omistajalla on mahdollisuus hyödyntää savupiippua esimerkiksi korttelin ilmainvaihtoa suunniteltaessa.

Mikäli savupiipun alue jää katualueeksi, siirtyy savupiipun kunnossapito ja vaaranvastuu kaupungin vastattavaksi. Koska savupiippu ei ole osa katukenteita, ilmoittaa Kiinteistölaitos, että se ei kadunpitäjänä tule ottamaan vastuuta mahdollisista vahingoista ja haitoista, joita rapautuva savupiippu tulee ennen pitkään aiheuttamaan kevyen liikenteen väylän käyttäjille.

Jos katualue osoitetaan niin, että suojeltava savupiippu on osana katualuetta, tulee piipun kunnossapito ja vaaranvastuu osoittaa sille taholle, joka esittää piipun suojelua. Lisäksi ennen suojelua tulee varmistaa, että piipun perustukset kestävät vielä sen jälkeenkin, kun vanha höyrykeskus puretaan ja ympärillä aloitetaan rakentaminen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on harkinnut piipun suojeluasiaa ja tullut siihen lopputulokseen, että sen suojelumerkintä esitetään poistettavaksi. Tilalle on merkitty rakennusala, jolla voi sijaita piippu, piipun osa tai muu alueen teollisuushistoriaan liittyvä rakennelma.

Kiinteistölaitos/Osoitteet:

Kiinteistölaitos on lausunnossaan huomauttanut miksi kaavakartan ajokielto-merkintä Lenkipolun puolella on rakennusosalassa kiinni.

Asemakaavatoimisto:

Edellä mainittu asia on korjattu asemakaavakarttaan.

Turun maakuntamuseo:

Turun maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että LSO/HK:n entisellä tuotantoalueella on merkittävää teollisuushistoriallista arvoa, joka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Savupiipun säilyttäminen kokonaisuudessaan on ehdottomasti oikea ratkaisu kun halutaan tuoda esille alueen historia. Museo katsoo lisäksi, että entinen konttorirakennus tulee säilyttää osana Itäisen Pitkädun katunäkymää. Konttorirakennus on osa arkkitehti Ahosen LSO:lle suunnittelemaa teollisuuskokonaisuutta ja sillä on siten kulttuurihistoriallista arvoa. Museon näkemyksen mukaan konttorirakennus luo monipuolista ja ajallisesti kerroksellista katukuvaa. Ehdotettu uudisrakennus konttorirakennuksen paikalla luo katutilasta hyvin persoonattoman ja kuilumaisen.

Asemakaavatoimisto:

Maakuntamuseon mielipiteen sisältö on ollut myös päättäjien tiedossa jo luonnosvaiheessa, lautakunnan päättäessä luonnoksen hyväksymisestä. Luonnoksessa oli tarkasteltu Maakuntamuseon suojeltaviksi esittämien rakennusten vaikutus alueeseen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen ehdotuksen pohjaksi 29.1.2008 § 61. Kts. "Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet".

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että pi/a -alueen tulee kestää pelastusajoneuvojen paino, pp/t tulee mitoittaa pelastustieksi ja Lenkkipolun puurivi ei saa estää pelastustoimintaa. Kupittaankujan on oltava vähintään 3,5 m leveä ja siinä tulee olla vähintään 6 m leveitä toimintapaikkoja pelastusajoneuvoille. Pelastusteiden tulee olla selkeästi irti rakennuksen seinustasta. Optimietäisyys rakennuksesta on noin 5 m. Kupittaankujan vapaan ajokorkeuden tulee olla vähintään 4,3 m.

Asemakaavatoimisto:

Pelastusreiteistä on pidetty neuvottelu pelastusviranomaisen ja maanomistajien edustajan (arkkitehtitoimisto Sigge Oy) kanssa. Kaavassa on varmistuttu siitä, että pelastusreitit ja toimintaetäisyydet ovat riittäviä.

Liikuntapalvelukeskus:

Liikuntapalvelukeskus esittää huolestuneisuutensa siitä, onko kaavaehdotuksessa varattu riittävästi omia paikkoja kaava-alueen kerrostalojen vieraspysäköintitarpeisiin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Kupittaan Urheiluhallin asiakkaiden käytössä oleva n. 75-paikkainen pysäköintialue, joka normaaleina arki-iltoina täyttyy jo Urheiluhallin ja Urheiluhallin rakennuksessa sijaitsevan keilahallin asiakkaista. Näin ollen ei ole suotavaa, että kyseistä pysäköintialuetta alettaisiin asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen valmistumisen myötä käyttämään kyseisten kerrostalojen vieraspysäköintiin.

Asemakaavatoimisto:

AK-1 -alueen vieraspaikkatarpeen laskentakaavana on käytetty 1 vierasap /10 asuntoa ($35680 \text{ kem}^2 / 75 \text{ asuntokem}^2 = 476 \text{ asuntoa}$). Näin on saatu vierasautopaikkojen lukumääräksi 47 autopaikkaa, joista 37 paikkaa on auto-paikoitustasoilla ja 10 paikkaa on Tahkonkujan varrella.

Nuorisotoimi:

Liikenneselvityksessä todetaan, että Kupittaankadun liikenteen lisääntymisen vuoksi on sen varteen tarpeen rakentaa jalkakäytävä myös Seikkailupuiston puolelle kahden korttelin kohdalle. Nuorisosiainkeskus pitää erittäin myönteisenä jalankulkijoiden huomioimista siten, että suunnittelutoimisto esittää selvityksessään hidasteen rakentamista Seikkailupuiston sisäänkäynnin kohdalla. Hidasteiden kaavailu Kupittaankadulle ainoastaan yhteen kohtaan ei ole riittävää. Jalankulkijoiden turvallisuutta tulee ehdottomasti parantaa myös Tykistökadun ja Itäisen Pitkätkadun reitillä. Selvityksessä todetaan, että Kupittaankujan sijaintia on muutettava Seikkailupuiston kohdalla lähemmäksi puiston aitaa, jotta pelastusajoneuvot ja kunnossapitoajoneuvot pystyvät kulkemaan sitä pitkin (s. 2). Kupittaankujan levennystä suunniteltaessa olisi hyvä huomioida Seikkailupuistoon kohdistuvat liikennetarpeet:

huoltoliikenne, henkilökunnan autoliikenne sekä aamu- ja iltapäiväkerhojen asiakkaiden autoliikenne. Mikäli mahdollista, voitaisiin alueelle suunnitella samalla parkkipaikkatila, jolle on selkeä tarve.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimisto on jatkosuunnittelussa huomionnut Kupittaankadun lisähidasteiden tarpeen ja se on myös kustannusten arvioinnissa otettu huomioon. Kupittaankujan leveys pysyy entisellään. Seikkailupuiston liikennetarpeiden lähinnä huoltoyhteyksien parantamista ei voida tässä asemakaavanmuutoksessa järjestää: se on erillinen prosessi.

Lounais-Suomen ympäristökeskus:

Ympäristökeskus lausuu, että Kupittaan alueen kevytliikenteen reitit ovat osin jäsentymättä ja yhteyksien jatkuvuuteen on tärkeää kiinnittää huomiota. Se myös katsoo, että asemakaava ei perustu pohjaveden huomioon osalta riittäviin selvityksiin eikä täytä sen osalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Vaikutusarviota on täydennettävä. Ympäristökeskus pyytää lähettämään kaavan uudelleen lausuntoa varten kun kaavaa on täydennetty pohjavesien vaikutusarviolla.

Asemakaavatoimisto:

Alueen liikenneselvitykseen on liitetty Kupittaan ”City korttelin” katuverkko-hahmotelma, josta selviää kevytliikenteen reitit sekä yhteyksien jatkuvuus. Kaava-alueen pohjaveden tilannetta on seurattu maanomistajien toimesta. Insinööritoimisto Sauli Maanpää Ky on mitannut syksystä 2007 pohjaveden pinnanmuutoksia. Saman vuoden kesällä on pohjaveden otto lopetettu. Mittauksien tulokset on kirjattu ylös. Pohjavesien vaikutusarvion täydennysraportti valmistui 7.10.2008. Kts. ”Prosessin aikana syntyneet tavoitteet – Rakentamisen vaikutus pohjaveteen” ja liite ”Kupittaa 10, Pohjavesi”.

Vesilaitos:

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) liittymispisteet Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsevat Lemminkäisenkadulla ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) liittymispisteet sijaitsevat Itäisellä Pitkädellä. Turun vesilaitos ilmoittaa, että sillä ei ole velvoitteita pohjaveden pumppauksen osalta, eikä uuden osoittamisen osalta.

Kaavoittajan tulee kuitenkin selvittää, kuka on ollut luvanhakijana pohjaveden pumppauksen osalta kyseisellä tontilla (luvanvaraista toimintaa) ja mitä lupaehdoissa mainitaan mm. pumppauksen lopettamisen osalta.

Asemakaavatoimisto:

HK Ruokatalo Oy anoi Länsi-Suomen vesioikeudelta tekemässään hakemuksessa lupaa pohjaveden ottamiseen tontilta n:o 5 Turun kaupungin Kupittaan kaupunginosan korttelissa 44. Lupa myönnettiin 30.12.1997. Tähän lupaan ja lupaan liittyvien seurantavelvoitteiden peruutusta on HK Ruokatalo Oy hakenut Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaiselta. Edelleen HK Ruokatalo ja Yliopistollinen keskussairaala ovat keskenään sopineet TYKS:in käyttöoikeudesta alueen pohjaveden pumppaamiseen kriisitilanteissa. Asiaa on käsitelty ja sen saanti on turvattu jatkossa Virttaankankaan alueelta. Kts. ”Prosessin aikana syntyneet tavoitteet – Pohjaveden pumppaus”.

Turku Energia:

Turku Energia lausuu, että sähköjakelun muuntamopaikkoja tarvitaan AK-1 ja AL alueilla, ja että ne tullee esittää asemakaavassa.

Asemakaavatoimisto:

Edellä mainitut asiat on otettu huomioon ja merkitty asemakaavaan.

5.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaehdotuksen ja rakennusoikeuden määrittelyn pohjana on ollut Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n viitesuunnitelma. Kohteen rakennussuunnittelu tulee olemaan vaativaa, koska rakennusmassojen pohjapinta-alat ovat poikkeuksellisen suuria ja rakennusoikeus tulee käyttää kaavaan määriteltyjen rakennusalojen ja ehdottomasti enimmäiskorkeuksien puitteissa.

Suunnitelman arkkitehtoninen ratkaisu perustuu Itäisen Pitkätien varrella korttelirakennetta eheyttävään massoitteeluun, joka ei nouse PharmaCity -rakennuksen räystäskorkeuden yli. Lenkkipolun suuntaisesti sijoittuu yksi erillinen rakennusmassa, joka massoitteeltaan jatkaa Itäisen Pitkätien ja Kaivokadun varrelle sijoittuvan rakennuksen tyylisiä. Alueen keskelle muodostuu suojaisa sisäpiha alueen asukkaille, joka tulee muokata viihtyisäksi leikki- ja oleskelupihaksi. Katutasoon tulee sijoittaa liike- tai toimistotilaa ja muihin kerroksiin asuntoja tai toimistotiloja.

Itäisen Pitkätien ja Kaivokadun varrelle sijoittuvan rakennuksen asumiin / toimistotiloiksi käytettävien kerroksien lukumäärä on IX, jossa ylimmässä kerroksessa saa rakennuksen suurimman kerroksen alasta 5/6 käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Lenkkipolun varren rakennuksen asumiseen käytettävien kerroksien lukumäärä on VIII, jossa ylimmässä kerroksessa saa rakennuksen suurimman kerroksen alasta 5/6 käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Lemminkäisenkadun ja Kupittaapuiston väliin jäävä alue muodostuu pääpiirteittäin yhdenkokoisista pistetaloista. Kortteliin 14 sijoittuvien rakennusten asumiseen käytettävien kerroksien lukumäärä on VIII, jossa ylimmässä kerroksessa saa rakennuksen suurimman kerroksen alasta 5/6 käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kaavaehdotus mahdollistaa myös pidempien rakennusmassojen sijoittamisen Lemminkäisenkadun suuntaisesti, jolla on arkkitehtoninen suhde ruutukaavaympäristöön.

Kupittaaankujan varren rakennusten asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m² huoneistoalaa, jolla turvataan perheasuntojen tarjonta. Näiden rakennusten Kupittaaankujan puoleisten parvekkeiden rakentaminen korttelirajan yli tuo lisäväljyyttä alueen kaikkien rakennusten välille. Korttelin keskelle jää tila leikkialueelle ja oleskelulle. Piha-alueet tulee istuiksiin muokata viihtyisäksi korttelipihaksi. Katutasoon Lemminkäisenkadun varrelle sallitaan liike- tai toimistotilojen rakentaminen.

Kasvava liikenne ja sen aiheuttama melu alueella tulee ottaa huomioon asuntojen pohjasuunnittelussa ja piha-alueen järjestelyissä (rakentamisen vaihteellisuus). Huoneistoja, joiden ikkunat avautuvat ainoastaan Lemminkäisenkadulle tai Itäiselle Pitkäkädulle ei tule rakentaa.

Pihataso on AL-korttelialueella nostettu 1 kerroksen verran niin, että piha-alue sijaitsee katutason yläpuolella. Piha-alueen alla sijaitsevat maanpäällisen kellarin ja kellarin autopaikoitus.

AK-1 -korttelialueella pihaa rajaava autopaikoitusvyöhyke nousee maantason yläpuolella 2 kerrosta Lemminkäisenkadun ja Tahkonkujan varrella ja 1 kerroksen osassa Kupittaankujaa ja Lenkipolkua. Pihaa rajaava autopaikoitusvyöhyke ja asuinrakennukset toimivat julkisen ja yksityisen tilan erottajana.

Uusi suunnitelma avaa vanhan ruutukaavan mukaisen kevyen liikenteen yhteyden Kupittaankadulta Lemminkäisenkadulle. Tämä Lenkipolku-niminen uusi yhteys on luonteeltaan ja identiteetiltään omaleimainen kaupunkitila, jonka varrella on puita ja istutuksia ja joka toimii luontevasti kevyen liikenteen jatkumona Kupittaankadulle. Lenkipolun laajuus on esitetty niin, että se levenee alueella, jossa on sijainnut vanha piippu ja johon nyt asemakaavanmuutos mahdollistaa piipun, piipun osan tai muu alueen teollisuushistoriaan liittyvän rakennelman sijoittamisen. Tahkonkujan katualue on levennetty 12 metriä leveäksi johtuen alueen uusista pysäköintijärjestelyistä.

5.1

Kaavan sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

AL: Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue

AL-korttelialueen pinta-ala on yhteensä 3846 m², jossa asumiselle ja liike- ja toimistotiloille on osoitettu kerrosalaa 12000 kem². Itäisen Pitkäkädun ja Kaivokadun varrelle katutasoon tulee rakentaa 400 kem² liike- ja toimistotilaa.

Autopaikoitustasojen, (2 kerrosta: maanpäällinen kellari ja kellari) kerrosala, jossa sijaitsevat myös varastot, tekniikkatilat ja VSS-tilat, on noin 4900 kem². Autopaikoitustasoilla sijaitsee yhteensä 122 autopaikkaa. Katutason paikoitustasolle tulee osoittaa myös polkupyörien säilytys. AL-alueelle ei ole osoitettu vieraspaikkoja, koska on katsottu, että alue sijaitsee kiinteässä kaupunkirakenteessa, jossa on hyvät joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua $e^t = 3.6$.

AK-1: Asuinkerrostalojen korttelialue

AK-korttelialueen pinta-ala on yhteensä 19533 m², jossa asumiselle on osoitettu kerrosalaa 35700 kem². Lemminkäisenkadun varrelle katutasossa sallitaan enintään 400 kem² liike- ja toimistotilojen rakentaminen merkittävää rakennusoikeutta ylittäen.

Autopaikoitustasojen (2 kerrosta: maanpäällinen kellari ja kellari) kerrosala, jossa sijaitsevat myös varastot, tekniikkatilat ja VSS-tilat, on noin 16000 kem². Autopaikoitustasoilla on yhteensä 404 autopaikkaa. Maantason paikoitustasolle tulee osoittaa myös polkupyörien säilytys. Vierasautopaikkoja sijaitsee autopaikoitustasoilla 37 kpl ja Tahkonkujan varrella yhteensä 10 kpl.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin $e^t = 2.0$.

Katualuetta on yhteensä noin 0.3187 ha.

Alueen paikoitusmitoitus on 1 ap/100 m².

Alue, jossa on sijainnut vanha savupiippu, mahdollistaa piipun, piipun osan tai muu alueen teollisuushistoriaan liittyvän rakennelman sijoittamisen.

KT-1: Toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialue

Tontti Kupittaa 10.-8 on sisällöltään sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Uusien korttelien ja katualuemuutoksien vuoksi tontin pinta-ala pienenee hieman.

Lenkipolun PharmaCityn puoleiselle seinustalle osoitetaan 5 uutta autopaikkaa, jotka kaavanmuutoksesta johtuen poistuvat Lemminkäisenkadun puolelta nykyisen Lenkipolun päästä.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

5.4

Kaavan vaikutukset

- Alueen tulevaksi väestömääräksi arvioidaan noin 1200-1400 asukasta.
- Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.
- Varmistaa alueen palvelujen kysyntää.
- Alueelle uusia autopaikkoja on tulossa noin 525 kappaletta.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.

5.7

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta päätti 19.2.2008 pidetyssä kokouksessaan Kupittaa 10-kortteliin muodostettavalle yleiselle kevyen liikenteen raitille nimeä Lenkipolku – Länkstigen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Maaperän laatututkimus tulee suorittaa alueelta jotta saadaan selville mahdollinen maan pilaantuneisuus ja sen puhdistustarve.

Pohjaveden tilannetta, sen laatua ja pinnan tasoa, tulee jatkossakin seurata.

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 20. päivänä toukokuuta 2008
Muutettu 10.10.2008 (laus.)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Christiane Eskolin