

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
10.6.2020, muutettu 3.9.2020, 12.8.2022 ja 23.9.2022Diaarinumero 588-2020  
Asemakaavatunnus 2/2020**ASEMAKAAVANMUUTOS****Kaavan työnimi: Itäharjun Voimakatu**Osoite: Kalevantie 29-41 (parittomat), Sammonpolku 1, Teräskatu 20,  
Voimakatu 4-16 (parilliset) ja 9-17 (parittomat)**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Itäharjun kaupunginosaan kortteille 39, 42, 46, 62, 67, osalle kortteilla 34 ja 41, Kimmonpuistikkoon, osalle Mikkolanmäen puistoaluetta, osalle Sammonpuistoa, Kalevanpuistoon ja Tapionpuistoon sekä liittyville katualueille. Suunnittelualueen raja on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualueen koko on n. 27,6 ha, josta 63 % on kaupungin omistuksessa. Yksitoista kaupungin omistamaa tonttia on vuokrattu ja viisi tonttia on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-1980 -luvuilla rakennettuja teollisuus-, varasto- ja liikekäytössä olevia rakennuksia. Suunnittelualueen kaakkoispäässä alun perin varastona toiminut rakennus on 1990-luvulla muutettu vähittäiskaupan suuryksiköksi. Suunnittelualueen länsiosaan on 2000-luvulla rakennettu päivittäistavarakauppa. Osalla tonteista on vanha rakennuskanta purettu ja tontit ovat rakentamattomia. Kalevantien pohjoispuolella puistoalueilla toimii kaksi kioskia poikkeusluvilla.

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. Uudenlaista kunnianhimoista kaupunkikehittämistä edustava Masterplan antaa suunnan alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle pitkälle tulevaisuuteen.



Ilmakuva (suunnittelualue keltaisella rajauksella)

## Aloite

Asemakaavanmuutosalueelle on tullut myös yksi kaavanmuutosaloite yksityisen maanomistajan taholta. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa on 8.6.2020 § 8 hyväksytty yhteistyösopimus, jonka tavoitteena on sopia tehtävä- ja kustannusjaosta kaavoituksen valmistelun osalta, sopia kaavoitusta koskevien toimenpiteiden käynnistämistä sekä toimenpiteistä kaavanmuutoksen tultua hyväksytyksi. Sopimuksessa on mukana Turun kaupunki, alueella olevat yksityiset kiinteistöjen omistajat/ haltijat ja osa alueen maanvuokralaisista.

## Suunnittelun tavoitteet Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueella

Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 Turun tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat periaatteet:

1. Turun Tiedepuisto on kaupunkiseudun merkittävin kehityskohde.
2. Turun Tiedepuiston kaupunkirakennetta monipuolistetaan kärkihankkeen tavoitteiden ohjaamalla tavalla. Ensisijaisena painopisteenä on työpaikkoihin ja osaamiseen perustuvan vetovoiman kasvu.
3. Turun Tiedepuiston kehittämisellä tuetaan tunnin junan täysimääräistä hyötyä valtakunnallisen ja seudun kasvun hyväksi.
4. Turun Tiedepuistossa liikkuminen on fiksua.
5. Turun Tiedepuisto on hyvinvoinnin kaupunginosa.
6. Turun Tiedepuistossa investoidaan innovatiivisesti.
7. Turun Tiedepuiston julkinen kaupunkitila on korkeatasoista.
8. Turun Tiedepuistoa kehitetään yhteistyössä ja kumppanuuksin Triple Helix -toimintamallin mukaisesti, julkisen ja yksityisen sektorin sekä yliopisto- ja korkeakoulumaailman jatkuvalla yhteistyöllä.
9. Turun Tiedepuiston kehittäminen ohjelmoidaan kunnianhimoisesti ja isojen kokonaisuuksien kautta.
10. Tiedepuisto -kärkihankke ohjaa yleiskaavoitusta käynnissä olevalla yleiskaavakerroksella kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoittuessa Itäharjun puolelle.



Kaupunginhallituksen Tiedepuiston kärkihanketta koskevassa täytäntöönpanopäätöksessä 18.6.2018 § 265 määriteltiin toteuttamissuunnitelma. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean koikeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, ja kestävästi kasvava kaupunginosa. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi ns. Itäharjun kolmion osalta Masterplanin mukaisen kehittämissuunnitelman ohjeellisenä noudatettavaksi.

### **Voimakadun asemakaavan tavoitteet kärkihankkeen tavoitteiden lisäksi**

Tiedepuisto -kärkihankkeen ohjaaman, kaupunkiympäristölautakunnassa 14.12.2021 § 492 hyväksytyn Yleiskaava 2029:n ehdotuksen Kalevantien eteläpuolisen alueen kehittämiselle asettamat tavoitteet:

- alue osoitetaan osin asuinalueeksi ja osin työpaikka-alueeksi
- edistetään hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista
- suunnittelualue kytketään osaksi kaupunkirakennetta kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualueen kautta suunnitellaan joukkoliikennepainotteinen katu.

Ja edelleen, Yleiskaava 2029:n luonnoksen lisäksi tavoitteena on, että

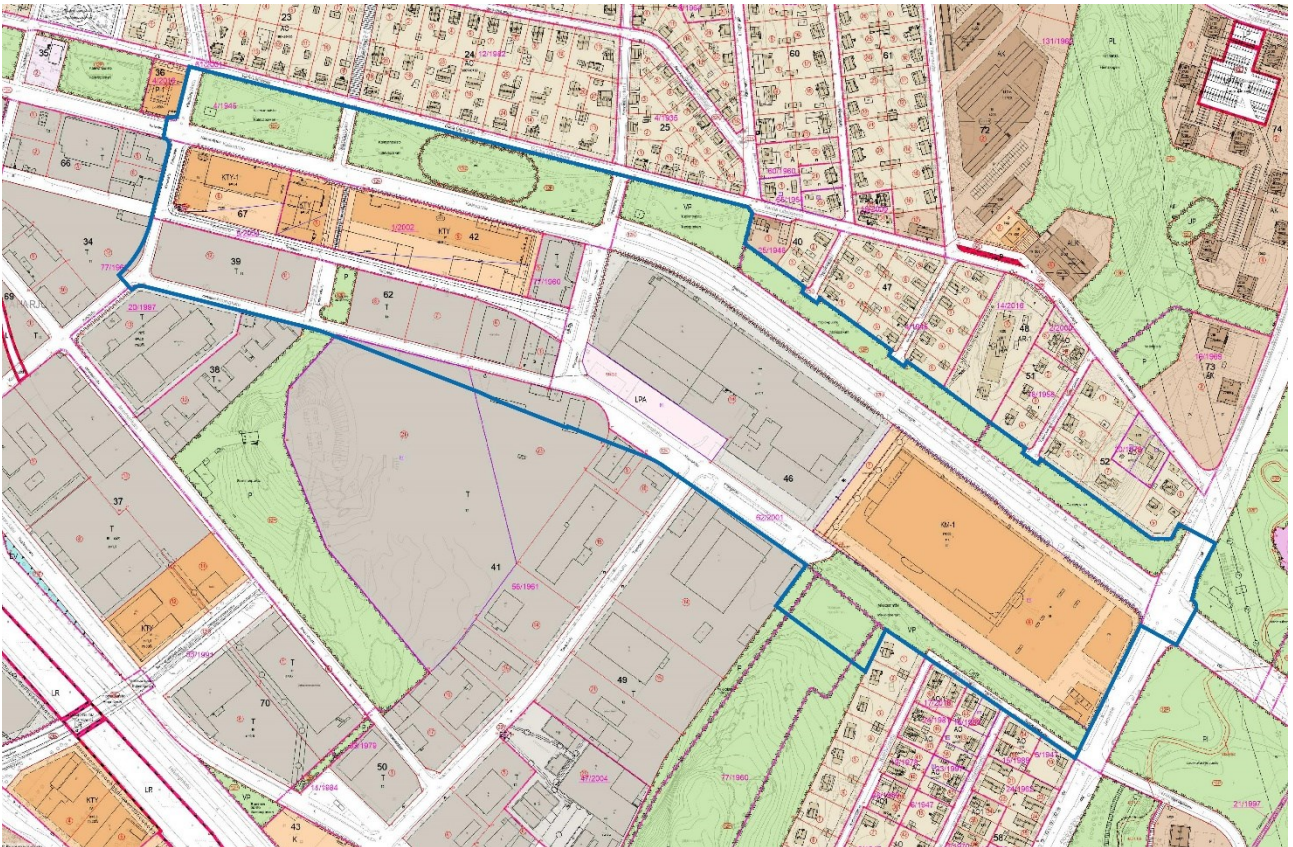
- alueen rakentamistapa tukee joukkoliikenneakselin mukaista tehokasta kaupunkirakentamista sekä kulkumuotojakauman näkökulmasta varautumista joukkoliikennepainotteiseen elämänmuotoon
- Voimakadulle osoitetaan riittävä tilavaraus joukkoliikenteelle ja muille kulkutavoille kuitenkin niin, että vältetään epäviihtyisän yllälevää katutilaa
- osoitetaan tilavaraus raitiotien sähkönsyöttöasemalle
- joukkoliikenteen pysäkkien sijoittuminen määrittää kaava-alueen osat, joihin erityisesti osoitetaan palveluita. Samalla määritellään kadunvarsilta ne osuudet, joissa ainakin maantassokerrosten tulee sisältää kivijalkamaista toimintaa
- suunnittelualueella toimivan vähittäiskaupan toiminnallisuutta kehitetään
- tutkitaan mahdollisuutta osoittaa rakennusalat Kalevanpuistossa ja Tapionpuistossa poikkeusluvilla toimiville kioskeille
- suunnittelun paikallisista lähtökohdista johtuen kiinnitetään erityistä huomiota terveellisen ja turvallisen ympäristön luomiseen.

### **Kaavatilanne**

**Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa** (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi ja tulevaksi keskustatoimintojen alueeksi *C/m*. Yleis- ja asemakaavan laadinnassa maakuntakaava otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n tarkoittamalla tavalla.

**Yleiskaava 2020:ssa** Kalevantien eteläpuolinen alue on pääasiassa työpaikkojen ja asumisen aluetta *PAK*, nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen. Vähittäiskaupan suuryksikkö suunnittelualueen kaakkoisosassa on osoitettu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen länsipään kautta on merkitty Kupittaaalta Nummelle ja Koroisiin kulkeva pääviheryhteys. Kalevantien pohjoispuoli on virkistykseen tarkoitettu pientalovaltaisen asuntoalueen osa.

Alueella on voimassa olevissa **asemakaavoissa** teollisuus- ja varastorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueita, vähittäiskaupan suuryksikölle varattu liikerakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue sekä katu- ja puistoalueita. Voimassa olevat asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1946, 1959, 1961, 2003 ja 2004.



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

### **Raitiotien yleissuunnitelma**

Kaupunginvaltuusto on 20.4.2020 § 51 hyväksynyt Turun raitiotien yleissuunnitelman tarkennuksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja päätti mm. että raitiotien toteutussuunnitelmat laaditaan välille Varisuo-Tiedepuisto-Kauppatori ja että raitiotietä varten suunniteltavat asemakaavat valmistellaan niin, että raitiotiereittiä voi liikennöidä myös sähkölinja-autolla.

### **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.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on 2.5.2019 määritellyt suunnittelualueen vieressä toimivalle Rostenin Leipomolle 500 metrin konsultointivyöhykkeen. Leipomo on laajuudeltaan nestekaasulaitos. Siellä olevat kemikaalit eivät edellytä turvallisuusselvityksen laatimista, mutta riskianalyysin avulla arvioidaan mahdollisten onnettomuuksien vaikutuksia kaavoitettavalle alueelle.

Kaavaa valmisteltaessa tutkitaan mahdollisuudet Suomen Puhallintehtaan rakennuksen säilyttämiseksi.

Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.

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

## Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

## Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

## Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä 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 2/2020 tai työnimen Itäharjun Voimakatu. Huomioitthän, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Konsernihallinto/ kaupunkikehitysryhmä, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimitäus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### 1. Aloitusvaihe

- Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018.
- Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.6.2020 § 233.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille.

### 2. Luonnosvaihe

- Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyi kaavaluonnoksen 22.6.2021 § 256.

### 3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).

- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

#### **4. Hyväksyminen**

- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä vuonna 2023.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

## **Mistä saa tietoa ja yhteystiedot**

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

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta.

### **Kaavan valmistelija**

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

### **Kaavoituskonsultti**

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy  
arkkitehti Mikko Rusanen

### **Kuulutukset**

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

### **Kaavahaku**

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) työnimellä Itäharjun Voimakatu. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa <http://www.turku.fi/paatoksenteke>.

### **Käyntiosoite ja asiakaspalvelu**

Turku-Piste  
Puolalankatu 5, 1. krs  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)

### **Postiosoite**

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

