

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä kesäkuuta 2000 päivättyä ja 14.11.2000 korjattua asemakaavakarttaa.

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	(1) I	(1) I
Kortteli:	44	44
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu, osa Lemminkäisenkatu, osa Tykistökatu, osa	Österlånggatan, del Lemminkäinenengatan, del Artillerigatan, del
Kaupunginosa:	21 Kupittaa	21 Kuppis
Katu:	Lemminkäisenkatu, osa	Lemminkäinenengatan, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	21 Kupittaa	21 Kuppis
Kortteli:	10	10
Tontit:	1, 2, 3, 4 ja 5	1, 2, 3, 4, 5
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu, osa Lemminkäisenkatu, osa	Österlånggatan, del Lemminkäinenengatan, del
Alueen sijainti:	Muutosalue sijaitsee kantakaupungin ruutukaava-alueen äärimmäisessä itäisessä laidassa, Kupittaanpuiston ja Teknologiakeskuksen välillä.	

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
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): teollisuustoimintojen aluetta.

11.2
Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2010 (Kv. 5.6.1995): A2. Kerrostalovaltainen asunto-alue.

Valmisteilla olevassa yleiskaavaluonnoksessa 2020. alue on kaavailtu olevan keskustatoimintojen aluetta.

- 11.3
Asemakaava
- Kortteli I - 44 tontin 5 asemakaava on pääosin vahvistettu 18.11.1941 ja pieneltä osalta 23.10.1942. Sen mukaan koko alue on varattu teollisuustontiksi (T): "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakentamiseen saa käyttää enintään 2/3 tontin alasta. Palonarka tai paloa hidastava rakennus saa olla enintään 600 m² suuruinen ja 8 m korkuinen. Tehdas- ja varastotonteille saa rakentaa ainoastaan tehdas- ja varastorakennuksia sekä asuinrakennuksia sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo on toiminnalle välttämättömän tarpeellinen ynnä liikkeelle tarpeellisia toimisto- ja ruokailuhuoneita".
- LPA -korttelialueen asemakaava on vahvistettu 5.12.1991. Tämä alue on entistä Kupittaaan Tahkonaukiota ja se on tällä asemakaavalla määritelty autopaikkojen korttelialueeksi (pysäköintitalo) vastapäistä Teknologiakeskuksen tarpeita varten (kortteli Kupittaa 1).
- 11.4
Rakennusjärjestys
- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 24.8.1992 (korjattu 15.2.1993). Sen mukaan ns. ruutukaava-alueen erityiset määräykset ovat voimassa siihen asti kuin niiden asemakaava on muutettu. Tätä korttelia ei ole vuoden 1964 rakennusjärjestyksessä "väritetty". (Poikkeusluvassa on viitattu rakennusjärjestyksen teollisuustontteja koskevaan korkeusrajoitukseen enintään 12 m.)
- 11.5
Tonttijako- ja rekisteri
- Voimassaoleva tonttijako (1:108) on tehty 2.9.1965 ja rekisteröity 30.12.1966. Entiselle Tahkonaukiolle ei ole tehty tonttijakoa.
- 11.8
Pohjakartta
- Pohjakartta on Krt:n mittaus- ja tonttiosaston laatima ja kartoitettu 29.6.2000.
- 12
Maanomistus
- Teollisuustontin omistaa Lounais-Suomen Osuusteurastamo. Entisen Tahkonaukion omistaa Turun kaupunki.
- 14
Rakennettu ympäristö
- Teollisuustontilla on rakennettuja tiloja yhteensä 33 787 k-m² verran. Vanhimmat tilat ovat Lemminkäisenkadun ja Itäisen Pitkänkadun kulmassa. Tilat ovat teknisesti heikkokuntoisia ja kaupunkikuvallisesti pilattuja. Tontin rakennuskannan suurimman osan muodostaa elintarviketuotantoa varten rakennettu tehdas Kupittaaankujan puolella ja siihen liittyen Itäisen Pitkänkadun kulmassa pienemmät toimistomassat. Omistajan antaman tiedon mukaan itse tehdas on varustettu elintarviketuotannon vaatimilla teknisillä järjestelmillä, jotka investointina merkitsevät huomattavasti rakennusinvestointeja enemmän. Tämä tosiasia vaikuttaa tontin käytön suunnitteluun jatkossa.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontilla on oma lämpökeskus, jonka korvaaminen kaukolämpöliittymällä on ollut suunnitteilla. Alueella on ainakin ollut käytössä pohjavesikaivoja.

2

TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksella on tavoitteena sallia tontilla täydennysrakentaminen korkean teknologian tuotanto- ja tutkimustiloja varten samalla, kun tontilla olevia korkeatasoisia tuotantotiloja voidaan edelleen käyttää elintarviketuotantoon. Voimassaolevassa yleiskaavassa on tavoiteltu alueelle asuntorakentamista. Tästä tavoitteesta poiketaan nyt esitetyllä ratkaisulla sillä perusteella, että asumiseen parhaiten sopivalla kohdalla on juuri kalteimmat tekniset investoinnit ja työpaikkarakentaminen tukee kaupungin strategisia tavoitteita korkeakoulujen ja teknologiakeskuksen vahvistamisesta.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Teollisuustontin käyttötarkoitus on muutettu muotoon KT-1: Toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialue, jolla saa harjoittaa myös tutkimus- ja opetustoimintaa. Ympäristönsuojelulautakunnan aloitteesta määräykseen on lisätty "ympäristö aiheuttaa tuotantotoiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (14.11.2000)."

Käyttötarkoituksen lisäksi sille rakennusalueelle, joka käsittää säilyvät tuotantotilat on merkitty rakennusalan määräys tu = tuotantotilojen rakennusala. Näin on pyritty sekä ohjaamaan alueen maankäyttöä sellaiseen suuntaan, joka sopii kehittyvään ympäristöön niin, ettei asemakaavanmuutos ole tarpeen jokaisen uuden hankkeen kohdalla, mutta kuitenkin niin, että tehdään mahdolliseksi teollisen tuotannon jatkuminen sopivassa muodossa. Sinänsä tuotannon laatu ja toisaalta työntekijöitten määrä tuotantotilaa kohden ratkaisee sen sopivuuden ympäristöön. Jos alueelle keskittyy pelkästään toimistotyyppistä työpaikkarakentamista, se tuottaa vaikeita liikenneongelmia. Toisaalta perinteisen elintarviketuotannon ympäristöhaitat eivät sovi alueelle. Raskaan liikenteen määrä on yksi sopivuuden mitta.

Kellariin saadaan sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia työtiloja. Nämä työtilat liittyvät laboratoriotyöhön. Kerrosluku on nyt uudisrakennettavalla rakennusalueella 7 (VII) ja Itäisen Pitkänkadun varrella on jalankululle varattu sisäänvedetty rakennusosa kadun tasossa eli arkadi.

Rakennusoikeus on voimassaolevan asemakaavan määräysten tulkinnan mukaan pinta-alaltaan 28828 m²:n teollisuustontilla 51656 k-m². Asemakaavanmuutoksella KT-1 -korttelialueelle, jonka pinta-ala on 23130 m², ehdotuksessa rakennusoikeutta 21250 k-m² pääkäyttötarkoitukseen ja 26000 k-m² sidottuja tuotantotiloihin, yhteensä 47250 k-m². Erotus on 4406 k-m². Sen lisäksi asemakaavalla muodostetaan korttelin käyttöön

autopaikkojen korttelialuetta. (LPA-2) jonka pinta-ala on 5100 m². Sille saadaan rakentaa autojen pysäköintitilaa ja liittyvän korttelialueen jätehuoltoa. Rakennusoikeutta autopaikeille on yhteensä 49250 m².

Itäisen Pitkäkadun katualuetta on levennetty 7 metriä. Lisäksi kadun käytännöllistä leveyttä lisää em. jalankulkuarkadi. Levennyksellä kadun välityskykyä parannetuksi järjestämällä kääntyvät kaistat. Katualueen levennyksellä on mahdollisuus väljentää myös jalankulkualueita tällä kohdin. Itäisen Pitkänkadun katualuetta on levitetty noin 3 metriä myös tuotantotilan kohdalla. Katualue lisääntyy 618 m². Katualueen haltuunotto säilyvän tontinosan kohdalla edellyttää, että nyt katurajassa kiinni oleva rakennusosa uusitaan ainakin ensimmäisen kerroksen osalta. Nykyisen rakennuksen linjaan katualueelle on osoitettu ulokkeen rakennusala. Teoreettisesti on mahdollista, että olemassa olevan rakennuksen ensimmäinen kerros korvataan arkadilla.

Autopaikat ja niiden sijoitus

Kun asemakaavan mukaisessa rakentamisessa sallitaan kovin monen tyyppistä tilaa, tulee autopaiikkojen vaatimus sitoa itse tuotantoon ja siitä johtuvaan henkilömäärää eikä kerrosalan määrään. Tämä jättää autopaiikkojen riittävyyden arvioimisen rakennusluvan varaan. KT-1 -korttelialueelle on autopaiikkoja järjestettävä

- 1 ap. kutakin toimistotilan 75 kerrosneliometriä kohti
- 1 ap. kutakin opetus- ja tutkimustilan 125 kerrosneliometriä kohti
- 1 ap. kutakin tuotantotilan 250 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin niin, että autopaiikkoja on rakennettava 1 ap. kahta rakennuksessa pysyvästi työskentelevää henkilöä kohti. Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa autopaiikkojen riittävyys rakennuksen tosiasiallisen tarpeen mukaan.

Osa teollisuustontista on varattu autopaiikkojen korttelialueeksi (LPA-2) KT-1 -korttelialueen tarpeisiin. Alueelle saadaan järjestää myös ko. korttelialueen jätehuolto. Alueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellaria.

Entisen Tahkonaukion LPA-1 -korttelialue on otettu mukaan asemakaavanmuutokseen, koska tavoitteena on, että vuonna 1991 asemakaavalla Teknologiakeskuksen korttelia (Kupittaa-1) ja urheiluhallia (Kupittaa-4) varten varattu pysäköintitalo lähtisi toteutumaan sillä, että nyt rakennettavan tontin autopaiikkoja ensivaiheessa sijoitettaisiin tälle alueelle. Tämä tavoite on syntynyt luonnoksen hyväksymisen jälkeen. Ehdotuskarttaan on merkitty varaus myös Kupittaa-10 -korttelia varten.

Teknologiakeskuksen liikenneongelmia kartoitettaessa on tullut selväksi, että Lemminkäisenkadun Kupittaaanpuiston puolelle ei tule sijoittaa autopaiikkoja yli 600, jos kaikki liikenne purkautuu Lemminkäisenkadun puolelle. Kyse on Lemminkäisenkadun ja läheisten risteysten välityskyvystä.

Tuotanto ja työpaikat

Alueelta poistuu lemmikkieläinruoan tuotantolinja, joka jatkaa Hippoksensillan kupeella Lemminkäisenkadulla. Se työllistää 30 henkilöä. Tilalle tulee toimistotyyppistä tilaa, jossa työntekijöiden määrä on suurempi. Ympäristövaikutuksista merkittävimpana on pidettävä henkilöliikenteen kasvua. Liikenteen sujuvuuteen voidaan vaikuttaa katualueen levittämällä. Karkeamman elintarviketuotannon poistuminen saattaa vähentää mm. hajuhaittoja. Uudet toiminnot vaativat myös alueen yleistä siistiytymistä, mikä on tietysti ympäristössä toimivien etu. Säilyviin tuotantotiloihin on vastikään tehty 30 miljoonan markan laiteinvestoinnit. Savupäästöt hoidetaan jälkipolttimilla ja nakkilinjalla käytetään nesteytettyä savua.

HK Ruokatalo Oy:n pääkonttori mukaan lukien korttelin säilyvällä osalla on töissä noin 370 henkilöä, joista osa on kahdessa vuorossa.

Uudisrakennettavissa Bio Pharma -tiloissa, tulee työpaikkoja olemaan 300 - 600.

Liikenne

Asemakaavassa ei oteta kantaa Kupittaankujan käyttöön pysäköintitalon syöttölinjana. Se lähtökohta on varattuna voimassaolevassa asemakaavassa. Kun pysäköintitalo muodossa tai toisessa nyt toteutuu, nousee esille kysymys Kupittaankujan käytöstä. Ympäristön asukkaan ja asukasyhdistys on ottanut jyrkän kielteisen kannan liikennöintiin Kupittaankujan kautta pysäköintitaloon. Poikkeusluvassa on esitetty tontin huoltoliikenne Kupittaankujalle.

Tuotantotiloissa käy vuorokaudessa noin 30 kuorma-autoa, jotka tuovat raaka-aineen ja vievät lopputuotteet. Tämä liikennöinti tapahtuu Lemminkäisenkadulta ja tälle on rakennussuunnittelussa varattu tilaa piha-alueelta.

Korttelissa on henkilöliikenteelle varattu jättöalue ns. taksitasku, uudisrakennuksen vierelle. Henkilökunnan pysäköintiliikenne tapahtuu LPA-korttelialueille, joten se on eriytetty tavaraliikenteestä. Polkupyörien pysäköintiin voidaan varata tilaa tontin Itäisen Pitkänkadun varrelta levennetyltä jalkakäytävältä.

Ns. Bio Pharma (ent. Biokuppis -hanke), uudisrakentaminen teollisuustontilla, on saanut poikkeusluvan kaupunginhallituksen päätöksellä 9.8.1999, jonka ehtona hyväksyttiin vastaavan maankäyttösopimus. Poikkeusluvan kanssa saman aikaisesti tuotiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan käsittelyyn asemakaavanmuutoksen luonnos.

Maankäyttösopimuksen mukaisesti hankkeen vetäjä tutkii Tahkonaukion pysäköintitalon rakentamisen ja rahoituksen mahdollisuutta kesään 2000 mennessä. Jos 600 auton pysäköintitaloon ei löydy riittävästi muita käyttäjiä toteutetaan LPA-2 korttelialueella uudisrakennushankkeen omat 200 autopaikkaa.

Poikkeusluvan mukainen rakentaminen lähtee käyntiin vuonna 2000. Tonttijakoa ei voida toteuttaa ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä.

Tuotantotiloissa voidaan jatkaa elintarvike- tai muuta tuotantoa.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Ns. Biokuppis -hankkeen poikkeuslupahakemus tontin käyttötarkoituksen muutokseksi tehtiin 12.1.1999. Kaavoitusosasto katsoi, että asemakaavanmuutosprosessi tulee käynnistää saman aikaisesti. Tontinomistaja teki asemakaavanmuutosanomuksen 29.1.1999, pv. 11.1.1999.

Luonnoksen ja poikkeusluvan valmistelussa käynnistettiin maankäyttösopimusneuvottelu. Asemakaavanmuutoksen luonnos, joka on päivätty 20.4.1999 hyväksyttiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 23.6.1999 § 800. Poikkeuslupa sai kaupunginhallituksen hyväksynnän 9.8.1999 § 832 ja maankäyttösopimus saman aikaisesti § 833. Maankäyttösopimuksessa sidottiin Tahkonaukion pysäköintitalon hankesuunnittelu tämän tontin rakentamisen yhteyteen. Tavoitteena on koko Teknologiakeskusta palvelevan pysäköintitalon aikaansaaminen tämän hankkeen yhteydessä, koska Teknologiakeskuksen alueelta ei ole "löytynyt" tarvittavaa alkupääomaa pysäköintitalon rakentamiseksi. (Kuitenkin alueella koetaan olevan pysäköintitilan puutetta ja sitä mukaa kun alueen tyhjät tontit rakennetaan, pysäköintitilanne todella vaikeutuu.).

Ehdotuskarttaan on tehty maankäyttösopimuksessa sovitut muutokset. Turku Energian ilmoittama sähkökaapelin rasitealue on lisätty ehdotuskarttaan. Ehdotus on voitu lähettää lausunnoille vasta, kun hankkeen päärahoittaja on tehnyt asiaan kuuluvat päätökset ja tontin rajauksista on sovittu.

Ehdotuksesta on lähetetty tieto naapureille.

Lausunnot on pyydetty seuraavilta tahoilta: Krt:n mittaus- ja tonttiosasto, kunnallistekninen osasto; pelastustoimen-, rakennus-, terveys- ja ympäristönsuojelulautakunta.

Ehdotusta on korjattu lausuntojen perusteella kuten kohdassa 3 esitetään. Lisäksi LPA-1 korttelialueelle on lisätty kunnallisteknisiä viemärrasitteita.

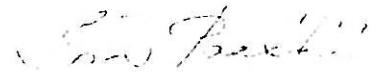
Turussa 30. päivänä kesäkuuta 2000
Korjattu 14. päivänä marraskuuta 2000

Kaavoitustoimenjohtaja



Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti



Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastotiedot osa 1 ja 2

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m ² +/-
AK							
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
A YHTEENSÄ							
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
Y YHTEENSÄ							
...-1	2,3112	50		47250	2	+2,2112	+47250
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TY							
T YHTEENSÄ						-2,8828	-51656
KORTTELIT YHT.						-0,5714	-4406
Kadut, tiet	0,8805	20				+0,0618	
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
LH							
A	1,3587	30		(+49250)		+0,5098	(+49250)
YHTEENSÄ							
VP, VL, VK							
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
YHTEENSÄ							
KOKO KAAVA-ALUE							
YHTEENSÄ	4,5507					+ - 0	(+45844)LPA

Kaava / päiväys

I - 44.

30.6.2000, korjattu 14.11.2000

(5/1999)

TILASTOLOMAKE
OSA 2Asukkaat
kplTyöpaikat
kplKerrosala /
asukas
k-m²Kerrosala /
työpaikka
k-m²

Autopaikat

AK

AP

AR

AO

AL

AH

A YHTEENSÄ

YL

YO

YS

YY

YK

YU

YV

Y YHTEENSÄ

KL

450

47

283

K YHTEENSÄ

TT

TV

TY

T YHTEENSÄ

370

70

187

KORTTELIT YHT.

Kadut, tiet

Torit, katuaukiot

LT

LR

LS

LP, LPY

LH

I PA

YHTEENSÄ

VP, VL, VK

Loma- ja matkailualueet

Erityisalueet

Suojelualueet

Vesialueet

YHTEENSÄ


KOKO KAAVA-ALUE

YHTEENSÄ

Viemärit

Vesijohdot

Kaavoitusosastolle

 TURUN KAUPUNKI KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSTOIMI KAAVOITUSOSASTO	
Saap.	24.8.2000
D Nro	745-1999(613)
Läh.	_____ valmist.
Lausunto.	
Toimenp.	
Tiedoksi	

RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN SELVITYS ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

Turku
 Kaupunginosa I
 Kortteli 44

- Alue viemäroityy Itäisellä Pitkädulla, Lemminkäisenkadulla ja korttelialueella kulkeviin erillisjärjestelmän mukaisiin viemäriin.

Jätevedet johdetaan kaupungin keskuspuhdistamolle, josta ne purkautuvat mereen.

- Tonteille on tarvittaessa rakennettava jäteveden puhdistamoja sekä yleistä viemäriverkkoa suojaavat erottimet, joiden rakenne määräytyy jätevesien laadun mukaan. WC-vedet on johdettava yleiseen viemäriin ilman hajoituskaihoa.

Rakennettu vesijohto kulkee Lemminkäisenkadulla ja korttelialueella.

- Alueen maaperä on savea ja moreenia.

KUNNALLISTEKNINEN OSASTO VESILAITOS



Esko Pohjanen
 rakennustoimenjohtaja



Timo Anttila
 suunnittelupäällikkö