

TEOLLISUUSKATU 35
Selostus

Diarinumero: 3933-2020
Asemakaavatunnus: 6/2020

Asemakaavanmuutos

30.3.2021

Kaupunginosa: ITÄHARJU

Osoite: Teollisuuskatu 35



Muutosalue viistoilmakuvassa etelästä

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa **Teollisuuskatu 35 (6/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:		43	43
Tontti:		6	6

Asemakaavanmuutos on laadittu:

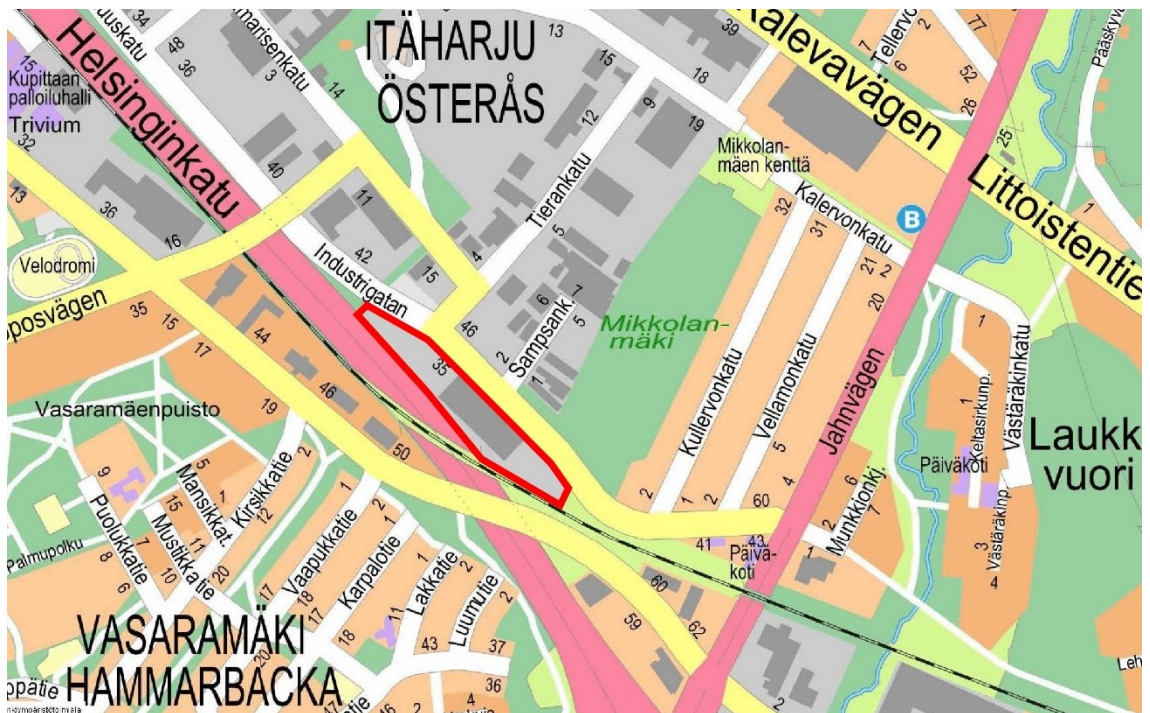
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.9.2020
2. Asemakaavakartta 30.3.2021
3. Tilastolomake 30.3.2021

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueella aikaisemmin toiminut rakennustarvike- ja rautakauppa mahdollistetaan korvattavaksi merkittävän osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen liike- ja toimistorakennuksilla.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	22.9.2020 § 311
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	30.9.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	26.9.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla	19.4. – 18.5.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	19.4. – 18.5.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Käyttötarkoituksen muutos: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Itäharjun vanhaa teollisuusaluetta, joka vastaa nykyisen Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen ns. Itäharjun kolmiota ja sijaitsee sen kaakkoiskulmassa. Tällä hetkellä tyhjänä oleva alue oli aikaisemmin rakennustarvike- ja rautakauppapalvelujen käytössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen piha-alueet ovat asfalttipintaista varasto- tai pysäköintialuetta. Alueesta koilliseen sijaitsee 7,5 hehtaarin kokoinen Mikkolanmäki-niminen metsäinen puisto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Itäharjun vanhaa teollisuusaluetta, jolla sijaitsee vaihtelevan kokoisia ja eri käyttötarkoituksissa olevia myymälä-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Hulevesien osalta kiinteistö kuuluu, koko Itäharjun kolmion tapaan, Jaaninojan valuma-alueeseen, jonka vedet valuvat Aurajokeen Kuralan kaupunginosan alueella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistama ja aloitteentekijän vuokraama.

3.1.5 Väestö, työpaikat, liikenne ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella vaikutti toimipisteensä lopettanut rakennustarvike- ja rautakauppa.

3.1.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee suunnittelualueella.

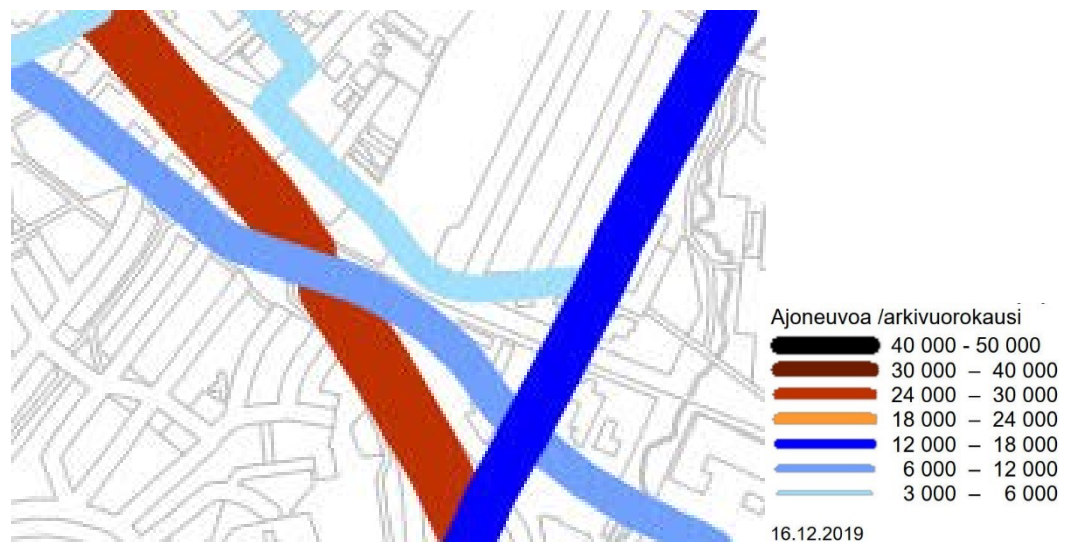
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuus

Ennen rakennustarvike- ja rautakauppapalveluja alueella valmistettiin betoni- ja sementtituotteita. Käyttöhistoriasta johtuen maaperä voi olla osin pilaantunutta.

Ilmanlaatu

Tie- ja katuliikenne on keskeinen hengitysilman likaaja. Taajamien sisääntuloteiden ja pääkatujen varsilla altistumisriski on ilmeinen. Maankäyttö- ja rakennuslain ohje 3.4.1.4: ”Jos rakennus sijaitsee 50 m:ä lähempänä vilkasliikenteisen ajoväylän keskiviivaa, rakennuksen ulkoilmalaitteet sijoitetaan mahdollisimman ylös, yleensä rakennuksen liikenneväylän vastakkaiselle puolelle. Tie tai katu katsotaan vilkasliikenteiseksi ainakin silloin, kun keskivuorokausiliikenne on yli 10 000 autoa vuorokaudessa”.



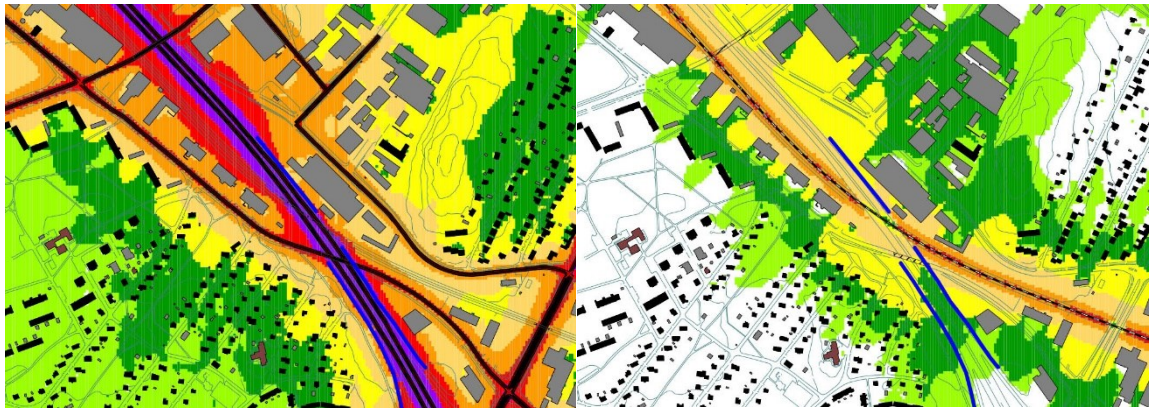
Liikennelaskenta 16.12.2019

Melu

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992.

Huoneen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuinhuone, potilas- ja majoitushuone	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistila	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuone	45 dB(A)	-

Päätöksen 993/1992 sisältämät ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvan melun melutasolle.



1.6.2017 tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelu ja junaliikenteen aiheuttama vuorokausimelu.



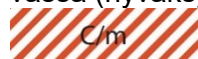
Tärinä

Melun lisäksi tärinää aiheuttavat suunnittelualueella ja sen lähialueilla junaliikenne radalla ja raskas autoliikenne Helsinginkadulla. Väyläviraston Turun seudun rataympäristöselvityksessä vuodelta 2010 todetaan, että tärinäselvitys tulee tehdä kohteissa, joissa asumista tai muita herkkiä kohteita suunnitellaan radan läheisyyteen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalueen merkintä on



C_m

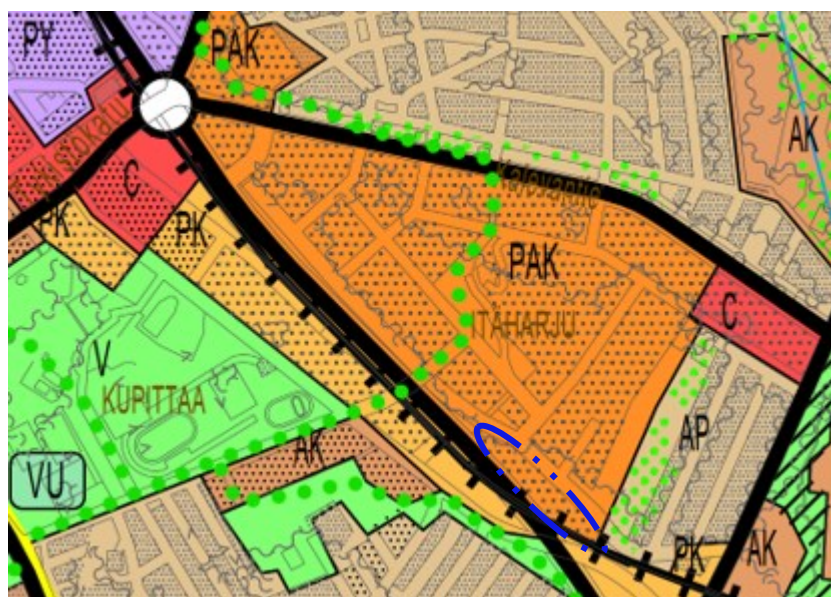
TULEVA KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on työpaikkojen asumisen aluetta PAK.



Ote Yleiskaava 2020:stä.

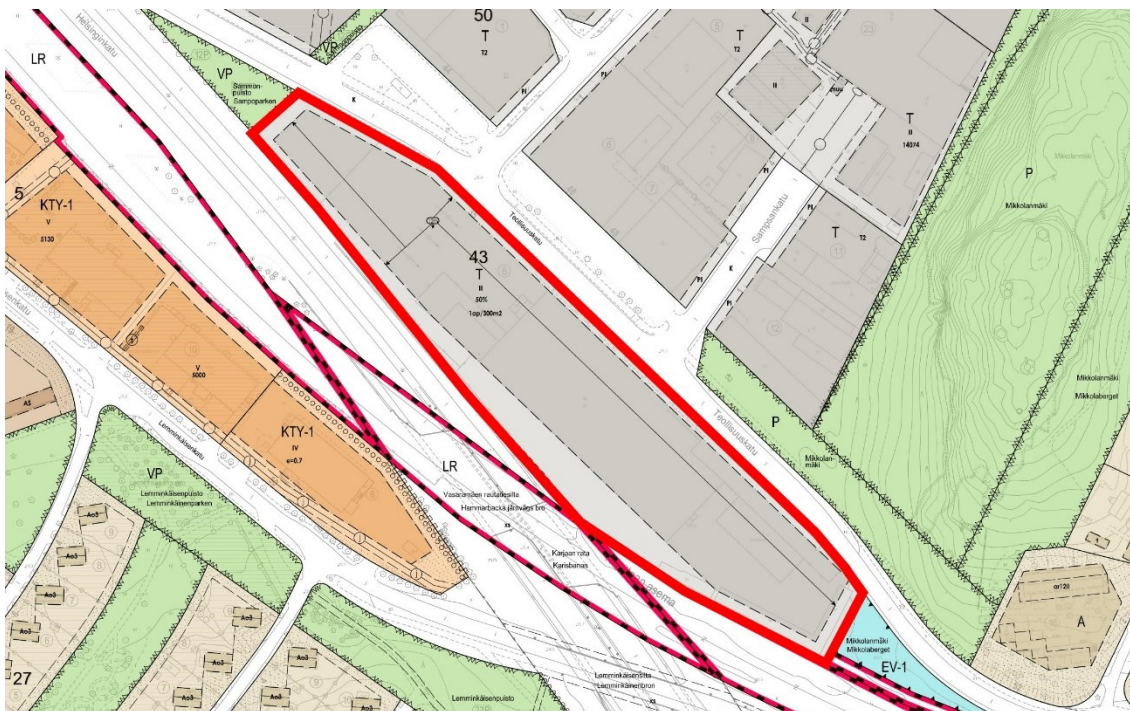
Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä (yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387, kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420 ja yleiskaavaehdotus on palautettu uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 430) suunniteltu alue on työpaikka-alue TP. Alueeseen kohdistuu strateginen kehittämisperiaattemerkintä (ruuturasteri).



Ote vireillä olevasta Yleiskaava 2029:stä.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 55/1991 on tullut voimaan 24.4.1993. Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi T. Sallittu kerrosluku on kaksi, rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus 12 m, 50 % tontista saa käyttää rakentamiseen, autopaikkamitoitus 1 ap/ 300 k-m² ja rakennusoikeus on 27 388 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021 § 29. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 29.1.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitetään alueen käyttötarkoituksen muutosta. Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla voitaisiin harjoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa. Sallittu kerrosluku nostettaisiin kahdesta seitsemään ja samalla rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus nykyisestä 12 metristä joko poistettaisiin kokonaan tai muutettaisiin 32 metriin.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Konsernihallinto/ kaupunkikehitysryhmä sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa ja tutkimus- ja opetustoimintaa, sekä Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen tavoitteiden mukaisesti mahdollistaa suunnittelualueen muutos osaksi korkeatasoista julkista kaupunkitilaa.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 Turun tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelu- 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 -kärkihanke ohjaa yleiskaavoitusta käynnissä olevalla yleiskaavakierroksella kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoituessa Itäharjun puolelle

Kaupunginhallituksen Tiedepuiston kärkihanketta koskevassa täytäntöönpanopäätöksessä 18.6.2018 § 265 määriteltiin toteuttamissuunnitelma. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva 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 ohjeellisena noudatettavaksi.



Ote Masterplanista.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 22.9.2020 § 311.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 14.9.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 30.9.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.10.2020 mennessä. Näitä saatiin yksi kappale.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavanmuutosalueelle tulee sallia Turku Energia Sähköverkot Oy:n sähkönjakelun muuntamon sijoittaminen. Tarkemmin muuntamon sijaintipaikka ja tilatarve voidaan määrittää kaavan luonnosvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakarttaan on merkitty muuntamon sijaintipaikka.

4.4.4 Lausunnot

30.3.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Te-
lia Finland Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupun-
kiympäristötoimialan sisältä tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 19.4. – 18.5.2021.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muutetaan liike- ja toimistora-
kennusten korttelialueeksi (K), jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheutta-
matonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa.

Muutosalueen pinta-ala on 2,7 ha ja sen viherkerroin on vähintään 0,60.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy rakennusalat VIII ja II -kerroksisille toimistora-
kennuksille, puuistutuksin ryhmiteltävät pysäköintialueet, joille saa rakentaa myös avoi-
mia polkupyörä- ja varastokatoksia sekä istutettavia alueen osia.

Muutosalueen rakennusoikeus 27 000 k-m². Vähenee 388 k-m² nykyiseen verrattuna.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksella ei ole luonnonympäristölle merkittävää vaikutusta.

Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen tavoitteiden mukaisesti suunnittelualueen muutos
osaksi korkeatasoista julkista kaupunkitilaa saavutetaan kunnostamalla nykyinen myy-
mä/ varastohalli ja uusimalla sen julkisivut tyyliltään yhtenäiseksi uuden arkkitehtuuril-
taan korkeatasoisen toimistorakennuksen kanssa. Toimistorakennus toteutetaan VIII-
kerroksisena länsipäädyltään kokonaan lasisena, muut julkisivut kolmiulotteisen aiheen
sisältämällä betonisella rakenteella elävöitettyinä. Toimistorakennus tulee toimimaan laa-
dukkaana arkkitehtonisena maamerkinä Helsingintien varressa, Turkuun saavuttaessa
ja Helsingin suuntaan matkustettaessa.

Piha-alueet istutetaan viherkertoimen 0,6 mukaisesti ja myös pysäköintialueet erotetaan
toisistaan istutettavin puurivein, jolloin kasvillisuuden avulla syntyy yhteys läheiseen Mik-
kolanmäki-nimiseen metsäiseen puistoon.



Massamalli Masterplanissa.

5.2.1 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Muutosalueelle sijoittuisi arviolta noin 220 uutta opiskelu/työpaikkaa.

5.2.2 Liikenne

Teollisuuskadulla, jolle muutosalueen tonttiliittymät ovat, on tällä hetkellä katutilaan nähdän vähän liikennettä (2700 ajoneuvoa / arkivuorokausi). Teollisuuskatu kuuluu Turun pyöräilyn kehittämissuunnitelman 2029 lähiverkostoon. Pyöräilyn turvallisuutta parannetaan siirtämällä toinen tonttiliittymä Teollisuuskadun ja Tierankadun risteyksestä tontin luoteispäättyyn.



Ote Turun pyöräilyn kehittämissuunnitelman 2029 pyöräilyverkostosta.

5.2.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee suunnittelualueella.

5.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen käyttöhistoriasta johtuen maaperä voi olla osin pilaantunutta. Asemakaava sisältää määräyksen: Maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti rakennustöiden aikana. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Ilmanlaatu

Maankäyttö- ja rakennuslain ohjeen 3.4.1.4 mukaisesti rakennusten raitisilmansisäinotto määrätään sijoittamaan mahdollisimman ylös Teollisuuskadun puolelle.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso sisätiloissa toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella, ellei melun lähteen suuntaisten ikkunoiden pinta-alasuhte lattiapinta-alaan ole suuri.

Tärinä

Väyläviraston Turun seudun rataympäristöselvityksessä vuodelta 2010 todetaan, että tärinäselvitys tulee tehdä kohteissa, joissa asumista tai muita herkkiä kohteita suunnitellaan radan läheisyyteen. Muutosalueelle ei ole tulossa asuntoja eikä muita herkkiä kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 30. päivänä maaliskuuta 2021

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho