



LEMMINKÄISENKATU 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

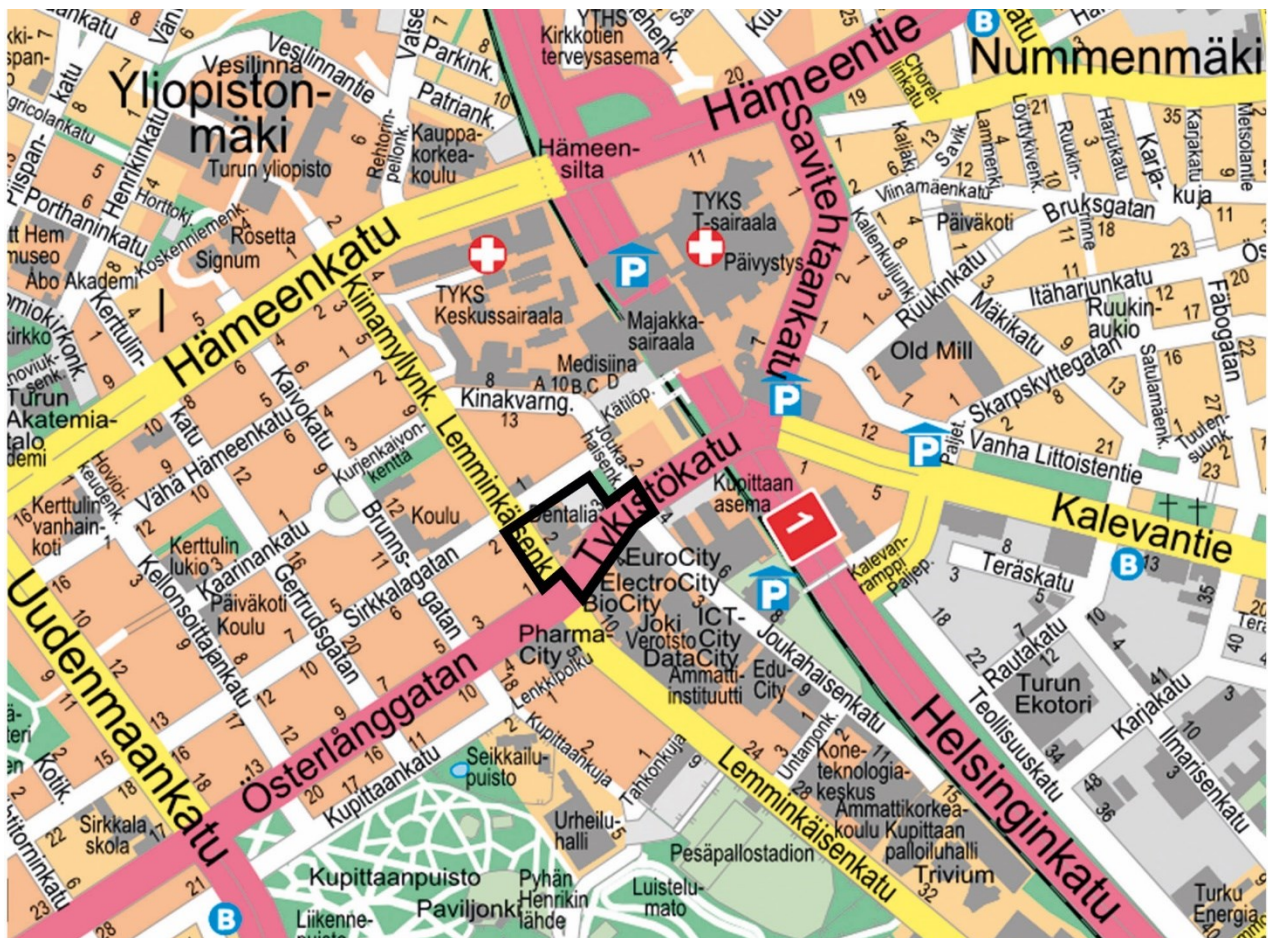
Diaarinumero: 7833-2023
Asemakaavatunnus: 13/2024

Asemakaavanmuutos

25.4.2024

Kaupunginosa: 1

Osoite: Lemminkäisenkatu 2



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan I kaupunginosan kortteliin 37 tontille 5. Tontin 853-1-37-5 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Suunnittelualueen raja esitetään kuvassa 1. Kaava-alue sijaitsee Turun ruutukaava-alueen reunalla ja sillä sijaitsee Turun yliopiston hammaslääketieteen opetusrakennus Dentalia sekä parkkialue. Dentalia on rakennettu vuonna 1965 hammaslääketieteen opetuksen tarkoituksiin. Dentalia on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde ja laitosarkkitehtuurin modernistinen merkkirakennus, mutta sitä ei ole suojeltu asemakaavalla.

Kaava-alue sijaitsee Turun Tiedepuiston alueella ja se toimii porttina Tiedepuiston Itäharjun laajennusalueelle. Kortteli sijoittuu ruutukaava-alueen ja uudistuvan Kupittaaan alueen väliin. Viereiseen kortteliin nro 36 on parhaillaan rakentumassa psykiatrinen sairaala. Tontin läheisyydessä sijaitsee yliopistollisen keskussairaalan alue. Tontin välittömässä ympäristössä on useita suojeltuja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia sekä RKY-alueita, eli valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Rakennetun ympäristön kulttuuriarvot liittyvät erityisesti alueen historiaan kasarmi-, sairaala- ja yliopistotoimintojen alueena.

Ympäröivien kortteleiden nykyiset ja asemakaavan määrittämät toiminnot koostuvat opetus-, tutkimus-, toimisto-, hotelli-, ravintola- ja julkisten palveluiden toiminnoista. Alueella on runsaasti työpaikkoja sekä korkeakoulujen opetustiloja. Suunnittelualueen ympäristössä kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja ja tulevaisuudessa alueelle tulee sijoittumaan yhä enemmän tärkeitä joukkoliikenteen reittejä. Tonttia sivuavalla Joukahaisenkadulla kulkee raitiotien aluevaraus. Suunnittelualueen viereen Sirkkalankadulle tullaan sijoittamaan runkobussilinjaston tasauspysäkkejä. Korttelin sijainti on keskeinen myös suhteessa pyöräliikenteen pääverkostoon ja kortteli sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista. Tonttia sivuavat osat Lemminkäisenkadusta sekä Tykistökadusta on sisällytetty kaavara-jaukseen kaavateknisistä syistä.



Kuva 2. Kaava-alue vuoden 2022 ilmakuvassa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaava-aloitteen tekijä tavoittelee tontin rakennusoikeuden määrän kasvattamista muuttuneiden tarpeidensa vuoksi. Ensisijaisena tavoitteena on Dentalian rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ja korttelin täydentäminen uudisrakentamisella tällä hetkellä rakentamattomalle, parkkialueena toimivalle tontin osalle. Toissijaisena vaihtoehtona hakija esittää Dentalian osittaista purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella. Rakennukset tulevat palvelemaan opetus-, tutkimus- sekä sairaanhoitotiloina.

Kortteli sijaitsee kaupunkirakenteellisessa murroskohdassa historiallisen ruutukaava-alueen ja suuri-mittakaavaisempana rakentuvan Turun Tiedepuiston alueen välissä. Alueella esiintyy runsaasti historiallista kerrostuneisuutta ja naapurikortteleissa sijaitsee niin yksikerroksia 1800-luvun puutaloja, kuin uusia tornitalojakin. Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida suunnittelualueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot. Dentalian mahdollinen suojelutarve tutkitaan. Tavoitteena on lopputulos, jossa suunnittelualue täydentää ajallisesti, tyyllisesti ja mittakaavallisesti moninaisen ympäristön eheäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.

Yhdeksi Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen tavoitteista on määritelty julkisen kaupunkitilan korkeatasoisuus. Tavoitteena on viihtyisä, elävä ja mittakaavaltaan inhimillinen katutila sekä piha-alue. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupungin sisääntuloväylän varressa ja Turun Tiedepuiston porttina asettaa arkkitehtuurin laadulle ja kaupunkikuvalle erityisiä vaatimuksia. Nykyisin vilkkaasti ja autopainotteisesti liikennöidyn Tykistökadun katumiljöön muodostuminen nykyistä viihtyisämmäksi ja edustavammaksi on tärkeää, sillä katu toimii sisääntuloväylänä kaupunkiin.

Suunnittelualueen naapurikortteleihin on valmistumassa keskimääräistä korkeampaa rakentamista, minkä vuoksi suunnittelualueen arkkitehtonisilla ratkaisuilla on merkittävä vaikutus naapuritaloista aukeaviin ikkunanäkymiin. Korkeiden naapuritalojen toiminnot painottuvat asumiseen sekä psykiatrisen sairaalan toimintoihin. Psykiatrisen sairaalan kortteliin Sirkkalankadun varteen on suunnitteilla rakennus, johon sijoitetaan potilashuoneita. Suuri osa potilashuoneiden ikkunanäkymistä avautuu suunnittelualueen suuntaan, minkä vuoksi Dentalian korttelin arkkitehtuurilla ja pihasuunnitelmalla on merkittävä vaikutus huoneista avautuviin näkymiin. Ikkunanäkymistä tulee muodostaa levollisia ja miellyttäviä potilaiden toipumisprosessin tukemiseksi.

Turun Tiedepuisto-kärkihankkeen lähtökohdaksi on määritelty tarve alueen käyttäjien arkeen nivoutuville hyvinvointia ja terveyttä edistävälle alustoille, ratkaisuille ja palveluille. Elinympäristön terveellisyyden kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota luontoelementtien määrään ja laatuun alueella. Suunnittelualueen muutoksien osana tulee lisätä kasvillisuuden määrää sekä lajiston monimuotoisuutta tontilla. Kupittaa kaupunkirakenne tulee muodostumaan hyvin tiiviiksi, minkä vuoksi luontoelementtien riittävästä määrästä ja laadusta on erityisen tärkeää huolehtia.

Turussa tavoitellaan kaupunkistrategian linjauksen mukaan hiilineutraaliutta vuoteen 2029 mennessä. Turun Tiedepuiston tavoitteena on olla ”logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, jossa saumattomasti toisiinsa kytkeytyvät kestävästä liikkumisen muodot ja niitä tukevat palvelut tekevät arjesta sujuvaa.” Edellä mainittujen tavoitteiden vuoksi alueella tulee edistää vähähiilisten liikennemuo-tojen käytön edellytyksiä. Dentalian korttelin pääasiallinen käyttäjäryhmä tulee vastaisuudessaakin olemaan opiskelijat, joiden keskuudessa pyöräilyn tiedetään olevan korostunut liikkumismuoto. Tämän vuoksi pyöräilyn hyvät edellytykset ja paikoituksen riittävä määrä tulee varmistaa.

Hankkeen vähähiilisyyteen voidaan vaikuttaa suotuisasti myös rakentamisen ratkaisuilla. Vähähiilisyttä edistävät erityisesti jo olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen sekä uudisrakentamisen rajoittaminen mahdollisen pieneen määrään sekä sen tekniset ratkaisut. Uudisrakentamisessa tulee suosia rakennuksen koko elinkaaren huomioivia kestäviä teknisiä ratkaisuja ja materiaaleja. Ilmastovaikutusten sekä terveellisyyden näkökulmasta on suositeltavaa tutkia mahdollisuuksia uudisrakentamisen toteuttamiseen puurakenteisena.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuuotosalue on määritelty keskusta-toimintojen alueeksi. Maakuntakaavassa Tykistökadulle on määritelty ”yhdystie tai pääkatu”-merkintä.

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 pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta.

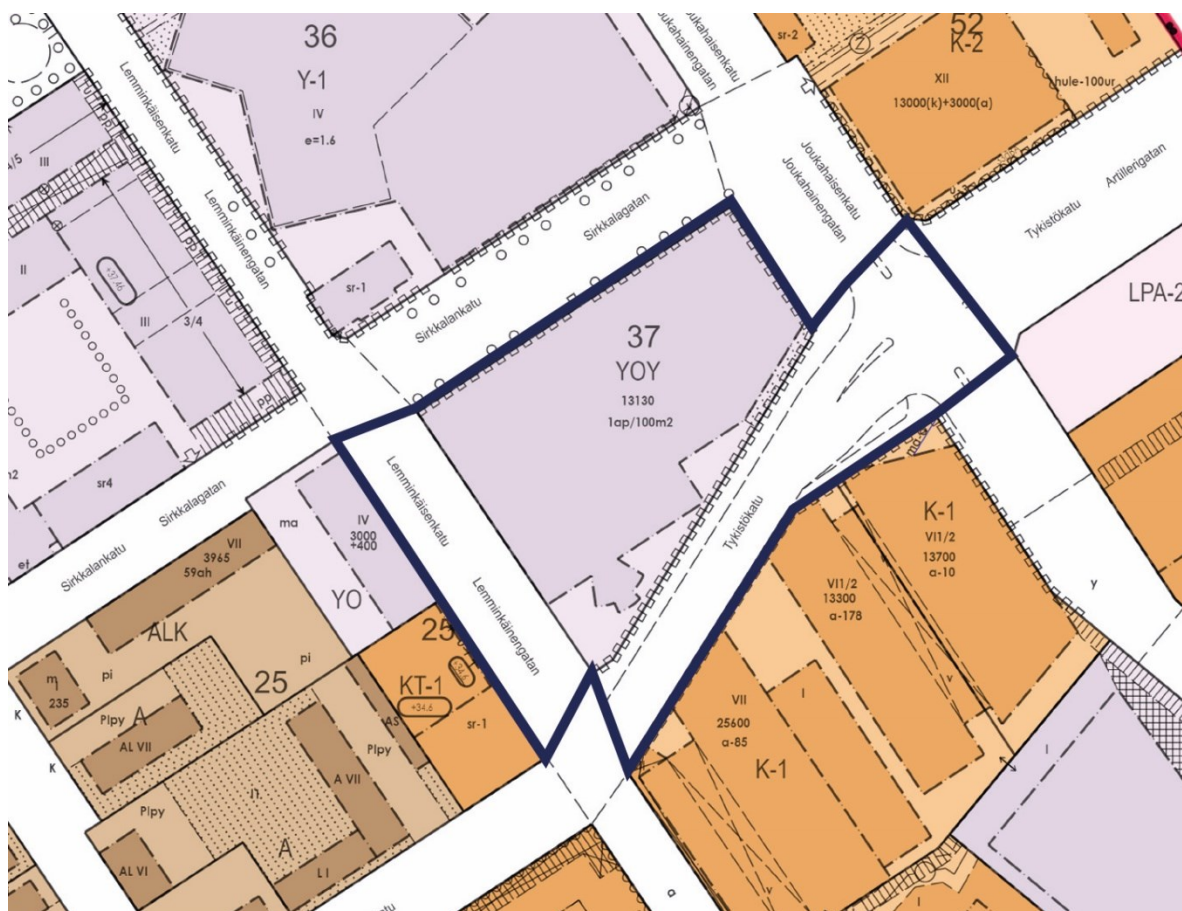
Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille (Ydinkeskusta – Tiedepuisto). Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja. Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille.

Tontti kuuluu myös Yleiskaava 2029:n Innovaatio- ja osaamiskeskittymä -aluerajaukseen, jolla tarkoitetaan Turun Tiedepuistoa. Alue on toiminnoiltaan monipuolinen osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueen kytkeytymistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Suunnittelualuetta sivuaa joukkoliikenteen laatuikäytävä, eli korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Reittejä kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Suunnittelualue sijaitsee hyvin keskeisellä paikalla myös suhteessa pyöräilyn pääverkostoon. Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Tykistökatu on määritelty kaupunkiseudun pääväyläksi. Kupittaa rautatieasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Yleiskaava 2029:ssä Dentalia on määritelty arvokkaaksi rakennukseksi. Kohdeluettelon mukaan kyseessä on laitosarkkitehtuurin merkkiteos. Dentalian ympäristöön sijoittuu myös useita muita arvokkaita kohteita ja alueita, kuten valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi tunnistetut Sirkkalan kasarmi sekä Turun yliopistollisen keskussairaalan alue.

Ajantasaisessa asemakaavassa suunnittelualue koostuu korkeakoulutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOY) sekä katualueista. Nykyinen rakennusoikeuden määrä tontilla on 13130 m^2 ja autopaikkojen määrä on 1 ap/100 m^2 . Ajoneuvoliittymän sijainti on määrätty Sirkkalankadun puolelle tonttia. Ajoneuvoliittymän sijaintia on rajoitettu tai sen sijoittaminen kokonaan kielletty muualla, kuin Lemminkäisenkadun puoleisella tontin sivulla.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavarajaus tumman sinisellä.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Suunnittelualueelta on laadittu Dentaliaa koskeva rakennushistoriaselvitys (25.5.2021 ja korjattu versio 18.3.2022) ennen kaavaprosessin alkua. Olemassa olevan rakennushistoriaselvityksen molemmat versiot on kuitenkin arvioitu puutteellisiksi kaavoitustyön lähtötietona. Tämän vuoksi on tarpeen teettää uusi rakennushistoriaselvitys, jota työstitään museoviranomaisen ja kaavoituksen kanssa yhteistyössä.

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

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavan vaativuus on arvioitu vaativaksi ja sen myötä kaavaprosessi on XL- kokoinen, ks. kuva alla. XL-kokoinen kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on kaavan eteneminen päätöksentekokäsittelyyn vuonna 2025.

XL-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun yliopiston ylioppilaskunta
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 15.06.2024 mennessä

Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tavoitteena on kaavan valmistuminen ja eteneminen päätöksentekokäsittelyyn vuoden 2025 loppuun mennessä
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 7833-2023, asemakaavatunnuksen 13/2024 tai työnimen Lemminkäisenkatu 2. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
Fanni Mikone, kaavoitusarkkitehti
puhelin 044-907 4123
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Lemminkäisenkatu 2 tai diaarinumeron 7833-2023 saa hankkeen näkyviin.

Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

Diaarinumero: 7833-2023
Asemakaavatunnus: 13/2024

25.4.2024

Osoite: Lemminkäisenkatu 2

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.06.2024 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)