

TAHKONAUKIO 2.0
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 7917-2023
Asemakaavatunnus: 1/2024**Asemakaavanmuutos**

13.5.2024

Kaupunginosa: Kupittaa

Osoite: Lemminkäisenkatu 5, 9c, 9d, 20, 22 ja 24, Joukahaisenkatu 9, Tahkonkuja, Tahkonaukio, Lemminkäisenkatu (osa), Kupittaankuja (osa), Kupittaaanpuisto (osa)



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Kupittaaan kaupunginosaan kortteliin 13 tonteille 1 ja 2, kortteliin 10 tontille 1, kortteliin 1 tonteille 21, 22, 40 ja 41 sekä korttelia 13 reunustaville yleisille alueille Tahkonkujalle, Tahkonaukiolle, osalle Kupittaankujaa, osalle Lemminkäisenkatua ja osalle Kupittaaanpuiston urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1.

Korttelissa 13 sijaitsee 2000-luvun alussa rakennettu kolmitasoinen avopysäköintirakennus sekä paikoitusalue. Korttelissa on yhteensä noin 340 autopaikkaa ja alueella on sekä pitkä- että lyhytaikaista pysäköintiä. Tontilla 2 on vesi- ja viemärijohtorasite. Tahkonaukiolla ja osalla Tahkonkujaa on paikoitusalue alueen liikuntapaikoissa ja yrityksissä asioiville. Kupittaaanpuiston urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalla on polkupyöräilyn ja jalankulun yhteys Lemminkäisenkadulta kohti Kupittaaan Urheiluhallia.

Korttelin 10 tontilla 1 ja korttelissa 1 tontilla 40 on toimisto- ja muussa sairaalakäytössä olevia rakennuksia. Tontit 21 ja 22 ovat pääosin rakentamatonta avoparkkipaikkaa, mutta tonttien koillisosassa on tontin 39 kanssa yhteinen rakennusosa. Tontti 41 on rakentamatonta avoparkkipaikkaa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin 13 autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on laadukas ja viihtyisä asuin- ja toimistokortteli, joka soveltuu mittakaavaltaan ja massoitteeltaan ympäristöönsä. Tiedepuiston kärkihankkeen vision mukaisesti tavoitteena on kehittää suunnittelualueita kestävästi osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Lisäksi tavoitteena on kehittää jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä Kupittaanpuiston ja Itäharjun kaupunginosan välillä.

Korttelien 10 ja 1 tontit ovat mukana kaavarajauksessa, jotta niiltä voidaan poistaa asemakaavoissa 33/1988, 40/1992, 30/2005 ja 8/2007 kortteliin 13 osoitetut autopaikat. Asemakaavoissa kortteliin 13 sallittuja autopaikkoja on toteutettu ainoastaan korttelista 10 tontilta 1. Kaavanmuutoksen edellytyksenä on, että kaavaprosessin aikana autopaikoille osoitetaan uudet sijainnit. Samalla tarkistetaan suunnittelualueen asemakaavamääräysten ja -merkintöjen ajantasaisuus.

Aloite

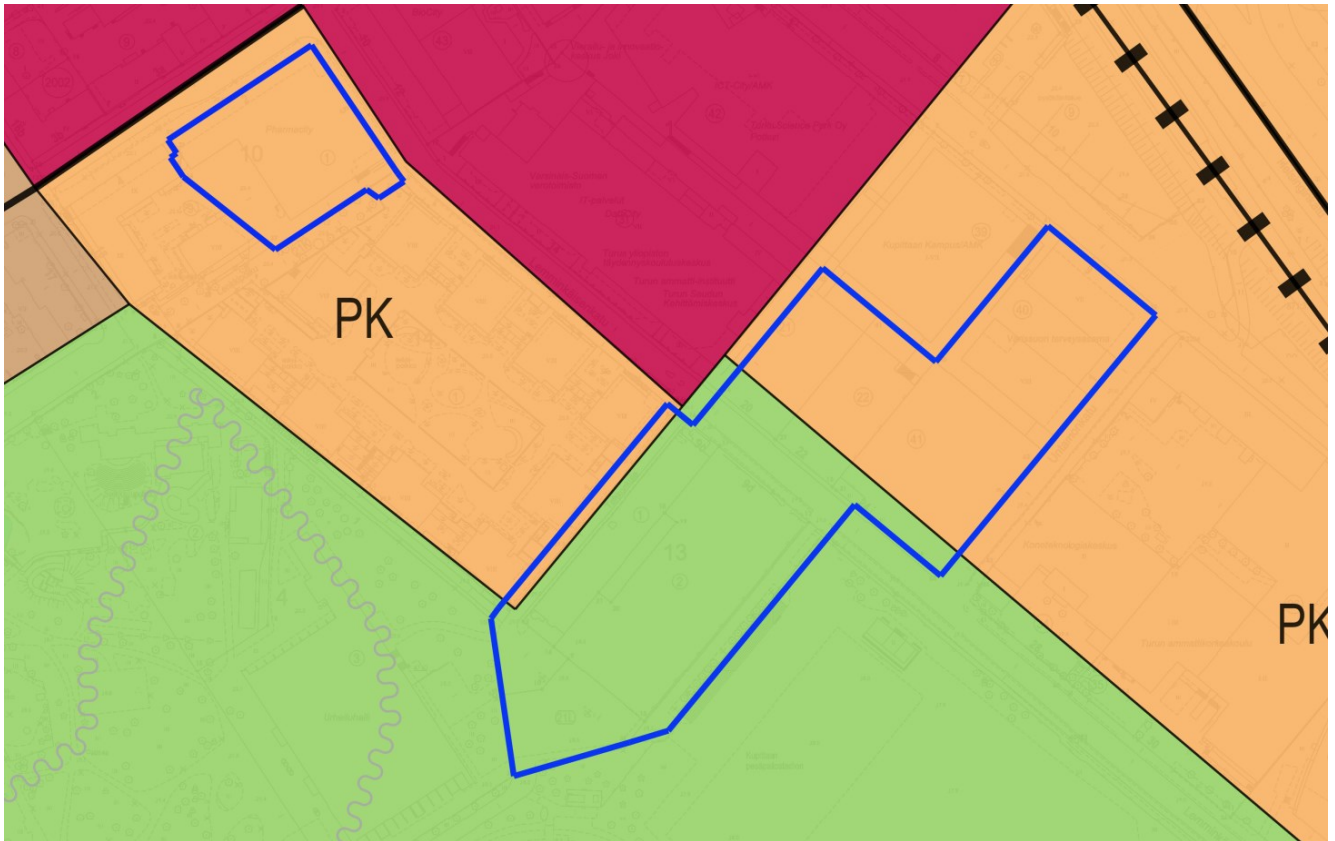
Asemakaavanmuutos laaditaan korttelin 13 tonttien 1 ja 2 yksityisten maanomistajien toimesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) koko suunnittelualue on osa keskustatoimintojen aluetta C. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Kortteli 10 rajautuu Itäisen Pitkätien pääkatuun. Kortteli 1 rajautuu itäpuolella Itäharju-Biolaakson vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen.



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 kortteli 13 ja sitä ympäröivät alueet ovat virkistysaluetta V, jolle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Korttelien 10 ja 1 tontit ovat palvelujen ja hallinnon alueella PK. PK-alue on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhaittamatonta tuotannon, asumisen sekä virkistys-, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

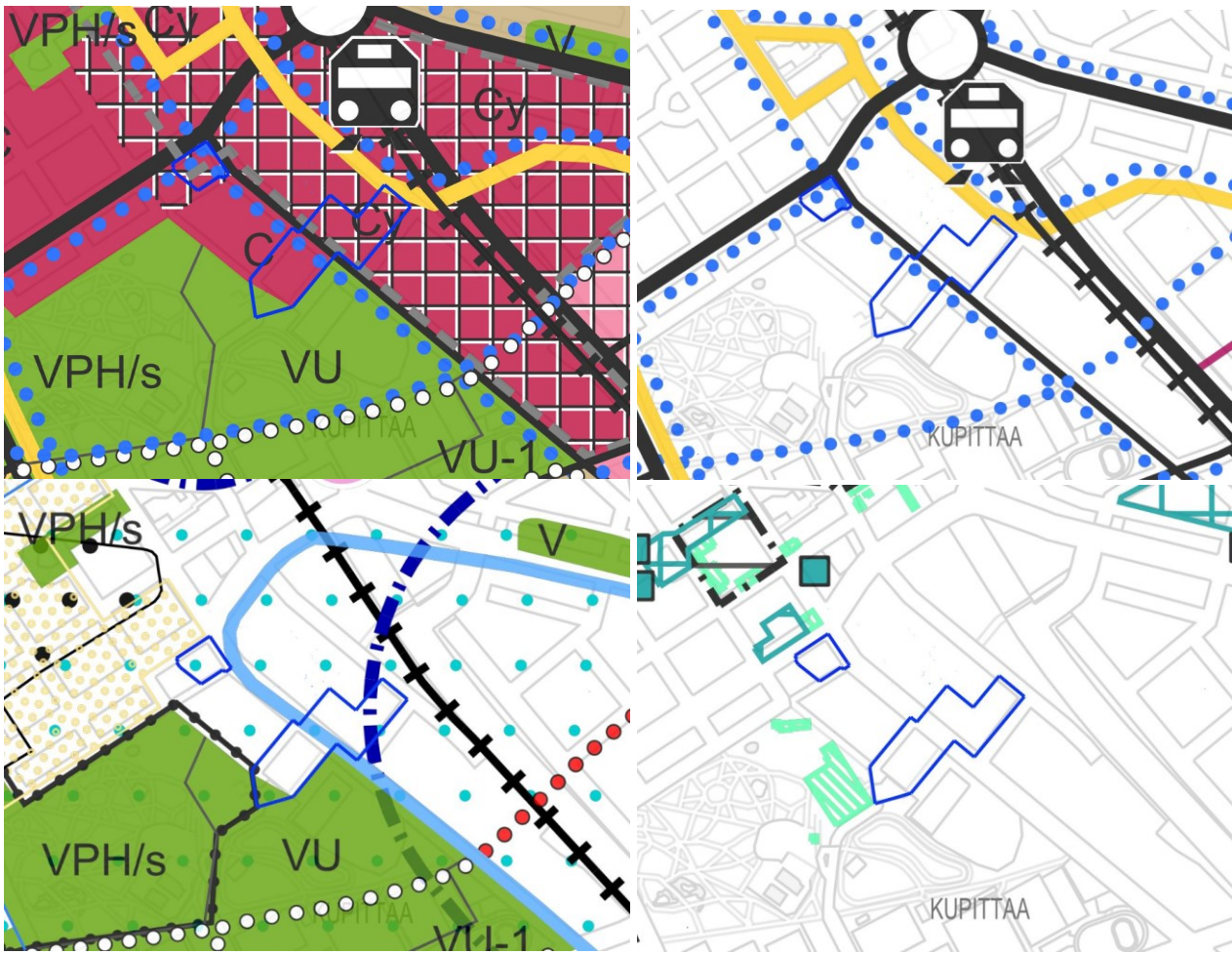


Kuva 2. Ote yleiskaavasta 2020.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) kortteli 13 ja osa Tahkonkujaa ovat keskustatoimintojen aluetta C. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhaittamatonta aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Korttelien 10 ja 1 tontit ovat ydinkeskusta – Tiedepuiston alueella CY ja osa innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Osa Tahkonkujaa ja Tahkonaukio ovat urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU.

Korttelia 13 sivuaa Lemminkäisenkadulla pyöräilyn pääverkosto ja pääkokoojaväylä. Korttelia 10 sivuaa Itäisen Pitkätien ja Lemminkäisenkadun kulmassa kaupunkiseudun pääväylä, pääkokoojaväylä ja pyöräilyn pääverkosto. Korttelia 1 sivuaa Lemminkäisenkadulla pääkokoojaväylä ja pyöräilyn pääverkosto sekä Joukahaisenkadulla joukkoliikenteen laatukäytävä ja pyöräilyn pääverkosto.

Tahkonaukion ja Tahkonkujan alueet rajautuvat osittain kansalliseen kaupunkipuistoon. Viereisellä tontilla sijaitseva Kupittaaan Urheiluhalli on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Kortteli 1 on osittain kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeellä.



Kuva 3. Otteet yleiskaava 2029 ehdotuksesta.

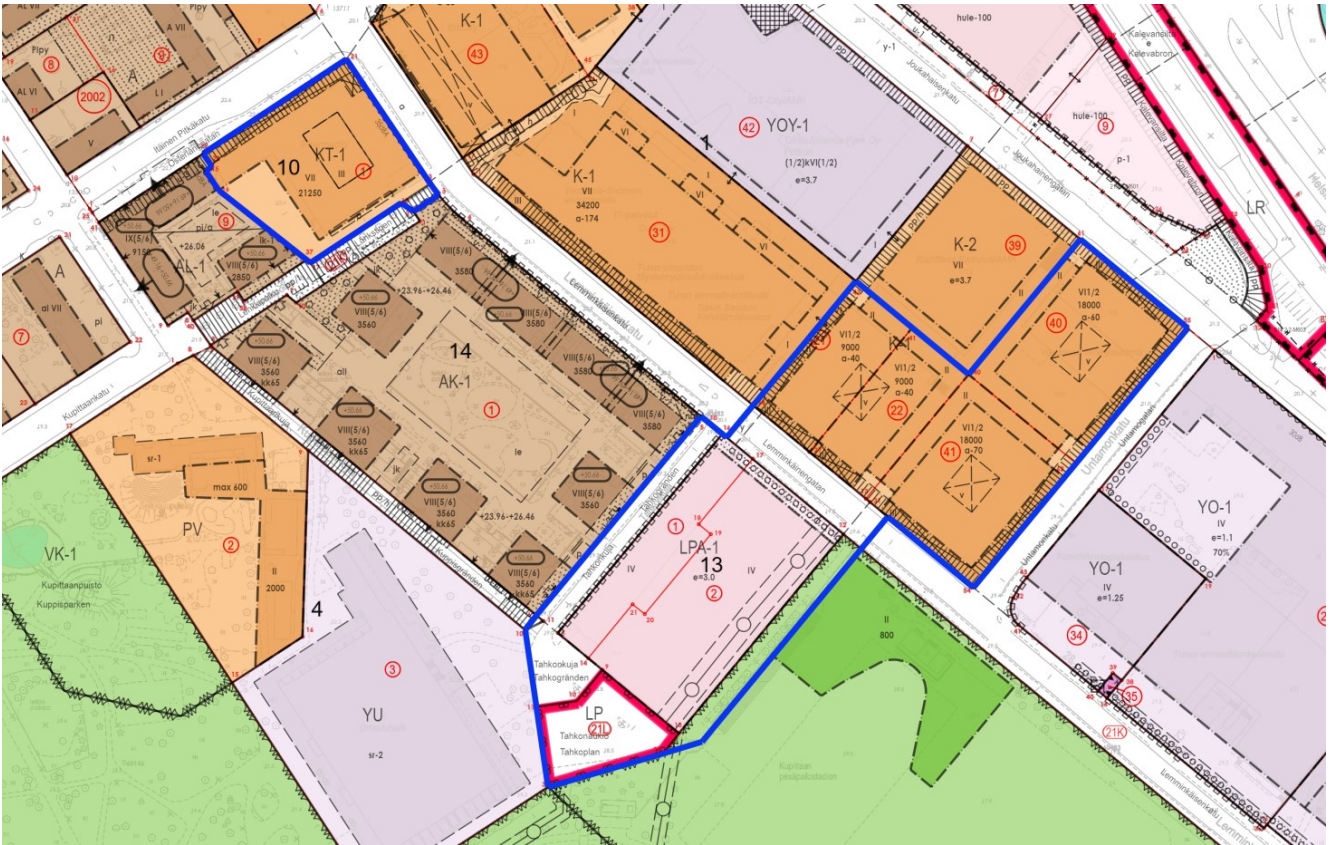
Asemakaavassa 22/2002 kortteli 13 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen LPA-1. Suunnittelualueen tehokkuusluku on $e = 3.0$. Tonteilla suurin sallittu kerrosluku on IV. Lemminkäisenkadun varressa on istutettavan alueen osa ja istutettava puurivi. Tontilla 2 sijaitsee rakennusalan osa, jolle on rakennettava siten, että alueella olevaa maanalaista johtoa voidaan tarkistaa ja korjata. Tontin 1 Tahkonkujan puoleisella sivulla on korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Sen sijaan Tahkonkujan yli on sallittu rakentaa jalankulkukäytävä, jonka vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m. Asemakaavassa on mukana osa Tahkonkujan katualuetta.

Asemakaavassa 8/2007 korttelin 10 tontti 1 kuuluu toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialueeseen KT-1, jolla saa harjoittaa myös tutkimus- ja opetustoimintaa. Tontin rakennusoikeus on 21 250 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII. Asemakaava sallii kaikkien tontin autopaikkojen sijoittamisen LPA-1-korttelialueelle. Asemakaavassa on mukana osa Tahkonkujan katualuetta.

Asemakaavassa 33/1988 korttelin 1 tontit 21, 22, 40 ja 41 kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen K-1, jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa. Tonttien rakennusoikeuden vaihtelevat välillä 9000–18 000 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VI ½. Asemakaavassa sallitaan osa tonttien autopaikoista kortteliin 13.

Asemakaavassa 30/1999 Tahkonaukio on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi LP. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU-1 sallitaan urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten ja katsomotilojen rakentaminen erikseen osoitetuille rakennusaloille. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavassa on mukana osa Kupittaankujan katualuetta.

Asemakaavassa 5/1999 Lemminkäisenkadun katualueella on osa, jonka yli saa rakentaa jalankulku-yhteyden y.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta.

Turun Tiedepuiston kärkihanke

Suunnittelualue kuuluu Turun Tiedepuiston kärkihankkeeseen. Kärkihanketta ohjaa päivitetty visioaineisto, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.3.2023 §102. Tiedepuiston tavoitteena on mm. olla kestävä kaupungin esimerkkialue ja toiminnoiltaan monipuolinen, logistisesti vetovoimainen ja kansainvälisesti kiinnostava osaamiskeskittymä.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavan yhteydessä laaditaan melu- ja pysäköintiselvitykset. Lisäksi tarvittaessa laaditaan muita selvityksiä.

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

Maankäyttösopimus

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

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan rakentamisen rajautumista Kupittaaanpuiston suuntaan ja selvitetään mahdollisuutta käyttää viereistä kävely- ja pyöräilyväylää pelastustienä.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavan vaativuus on arvioitu vaativaksi ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Arvio kaavoituksen kestosta on n. kaksi vuotta.

L-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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Liikuntapalvelut, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Elinvoiman palvelukokonaisuus / Turun Tiedepuiston kärkihanke 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 2.8.2024 mennessä.

Ehdotusvaihe

- 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.
- 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 7917-2023, asemakaavatunnuksen 1/2024 tai työnimen Tahkonaukio 2.0. Huomioitthän, 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
kaavoitusarkkitehti Sofia Korte
puhelin 044-907 4378
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olost ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Abo 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 Tahkonaukio 2.0 tai diaarinumeron 7917-2023 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston 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

