

KUPITTAAN CITY-KORTTELI
Selostus

Diaarinumero: 13159-2021
Asemakaavatunnus: 18/2023

Asemakaavanmuutos

22.8.2024

Kaupunginosa: Kupittaa

Osoite: Joukahaisenkatu 1, 3 ja 7, Lemminkäisenkatu 10, 12 ja 14, Tykistökatu 4 ja 6



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Maakuntakaava	8
3.2.2 Yleiskaava.....	8
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys	10
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	10
3.2.6 Pohjakartta	10
3.2.7 Selvitykset.....	10
3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	11
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	12
4.4.2 Vireille tulo.....	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	12
4.4.4 Tavoitteiden päivittäminen	12
4.4.5 Lausunnot	12
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	13
5.2 Aluevaraukset	13
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	13
5.4 Nimistö	14
5.5 Kaavan vaikutukset	14
5.5.1 Yleistä	14
5.5.2 Rakennettu ympäristö.....	14
5.5.3 Liikenne.....	14
5.5.4 Ympäristön häiriötekijät	14
5.5.5 Luonnonympäristö ja ilmastovaikutukset	15

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	15

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä elokuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Kupittaaan City-kortteli (18/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	021 KUPITTAAN	KUPPIS
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Tontit:	19, 30, 31, 39, 42, 43	19, 30, 31, 39, 42, 43

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	021 KUPITTAAN	KUPPIS
Kortteli:	1	1
Katu:	Joukahaisenkatu (osa)	Joukahainengatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
KUPITTAAN 1.-44-48

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sofia Korte ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi))

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, joka sijaitsee Kupittaa kaupunginosassa noin 1,3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selvityksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.8.2023, päivitetty 18.3.2024
2. Asemakaavakartta 22.8.2024
3. Tilastolomake 22.8.2024
4. Yhteenveto asemakaavan ilmastovaikutusten arvioimisesta 4.7.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun raitiotien yleissuunnitelma Satama-Varissuo, liite 5.1, liikenteen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 8.6.2022
2. Turun Tiedepuiston Masterplan 2050, Turun kaupunki 4.12.2017
3. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Promethor, Turun kaupunki, Liikennevirasto 1.6.2017
4. Julkisivujen melutarkastelu, Turun kaupunki 10.4.2024
5. Taustaselvitys suunnittelualueen kerrosaloista, Sigge Arkkitehdit Oy 18.3.2024
6. Taustaselvitys suunnittelualueen pysäköintijärjestelyistä, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy 6.2.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	29.8.2023 § 270
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	31.8.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	2.9.2023
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päivitettyt tavoitteet ja merkitsi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	26.3.2024 § 101
Ilmoitus päivitetystä tavoitteista kirjeitse osallisille	27.3.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	2.9.-1.10.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella päivitetään kaava vastaamaan poikkeamispäätöksillä rakentunutta nykytilannetta. Samalla tarkastellaan kaavarajauksessa mukana olevien tonttien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus. Lisäksi varaudutaan suunnitteilla olevaan raitiotiehen laajentamalla Joukahaisenkadun katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mikäli kaavamuuotosalueella tehdään toimenpiteitä, jotka edellyttävät maan kaivamista, maan laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti kaivutöiden aikana ja tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu kuudesta tontista, joilla on toimisto-, teollisuuden tuotanto- ja korkeakoulukäytössä olevia rakennuksia.

Myös suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentunut. Suunnittelualaue rajautuu koillisessa Joukahaisenkadun toisella puolella toimisto- ja terveydenhoitorakennuksiin sekä pysäköintilaitokseen ja -alueeseen, kaakossa Varissuon terveysasemaan sekä rakentamattomiin paikoituskäytössä oleviin tontteihin, lounaassa Lemminkäisenkadun toisella puolella asuinkerrostalokortteliin ja toimistorakennukseen sekä luoteessa Tykistökadun toisella puolella hammaslääketieteen laitokseen Dentaliaan.

Suunnittelualan pinta-ala on 3,92 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä lukuun ottamatta puuriviä Joukahaisenkadulla. Kansipihalla kasvillisuus on vähäistä ja sijoittuu pääasiassa Bio-Cityn, ElectroCityn ja vierailu- ja innovaatiokeskus Joen väliselle alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue on tiiviisti rakentunut ja rakennusten väliin jää laaja kansipiharakenne. Kaavamuutosalueen rakennukset ovat 1950- ja 1980–2010-luvuilta. DataCityn liike- ja toimistorakennus on paikallisesti rakennushistoriallisesti arvokas edustaen postmodernismia Turussa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualaueesta 3,92 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualaue on osa tiivistä yhdyskuntarakennetta lähellä keskustan palveluita ja työpaikkoja. Suunnittelualaueella sijaitsee liike- ja toimistorakennukset DataCity, Bio-City, ElectroCity ja EuroCity sekä Turun Ammattikorkeakoulun ICT-City- ja EduCity-kampukset. Suunnittelualan keskellä sijaitsee vierailu- ja innovaatiokeskus Joki.

Suunnittelualaueelta on alle puolen kilometrin etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan, julkiseen päiväkotiin, alakouluun ja yläkouluun sekä Turun yliopistolliseen keskussairaalaan. Lisäksi lähiympäristössä on Kupittaaanpuiston ja Kupittaaan liikuntakeskuksen urheilu- ja virkistyspalvelut.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualaue sijaitsee hyvien pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Aluetta sivuaa Lemminkäisenkadulla, Tykistökadulla ja Joukahaisenkadulla pyöräilyn pää- ja lähiverkostot sekä joukkoliikenteen linjat. Yhden korttelin päässä on Kupittaaan juna-asema. Lisäksi kaava-alueen koillispuolelle Joukahaisenkadulle on suunnitteilla raitiotie. Rakennusten kellareissa sekä kansipihan alla on autojen paikoitustilat.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kattavan teknisen huollon verkoston alueella. Kaava-alueella on kunnallisteknisiä johtoja. Tonteilla 19 ja 42 on vesi- ja viemärijohtorasite.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Osalla suunnittelualueen tonteista saattaa olla aiemmin harjoitetun toiminnan takia pilaantunutta maata.

Suunnittelualueella on Turun kaupungin ympäristömeluselvityksen (2017) mukaan korkeita liikennemelun tasoja Lemminkäisenkadulla, Tykistökadulla ja Joukahaisenkadulla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuuotosalue on keskustatoimintojen alueella (punainen C-alue). Suunnittelualue siviuaa pääkatu Tykistökatu. Lisäksi suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee raideliikennepaikka.

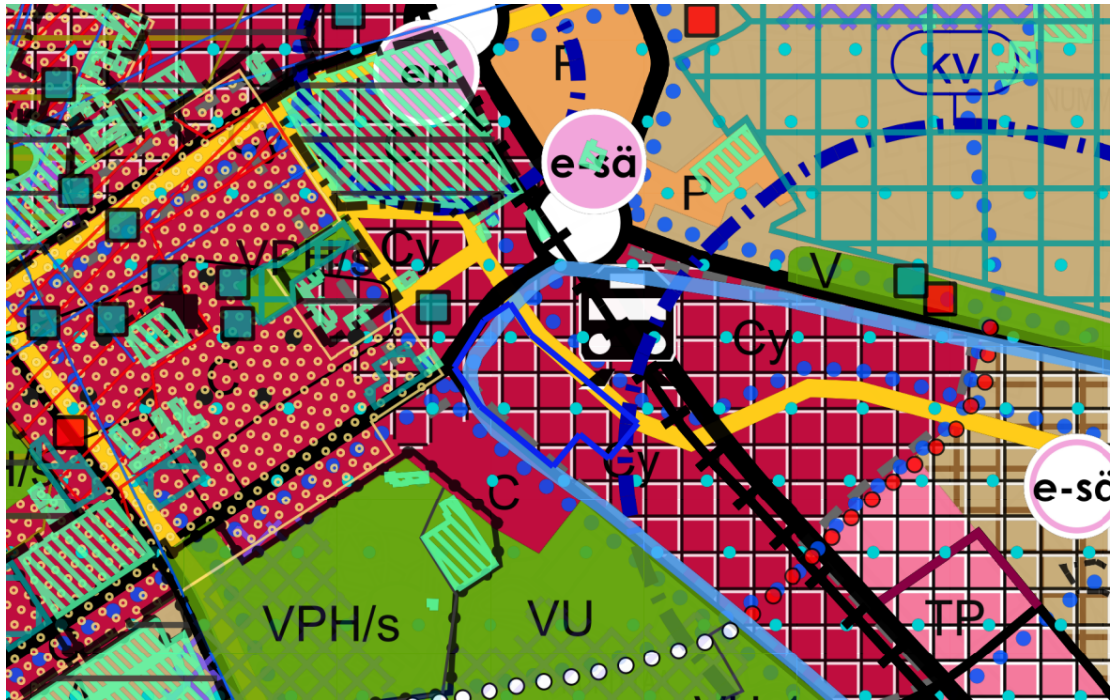
Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on osa Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskittymää sekä keskustatoimintojen aluetta Ydinkeskusta – Tiedepuisto (Cy). Aluetta siviuaa lounaassa pyöräilyn pääverkosto ja pääkokoojaväylä Lemminkäisenkatu, luoteessa pyöräilyn pääverkosto ja kaupunkiseudun pääväylä Tykistökatu sekä koillisessa joukkoliikenteen laatukäytävä.



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta

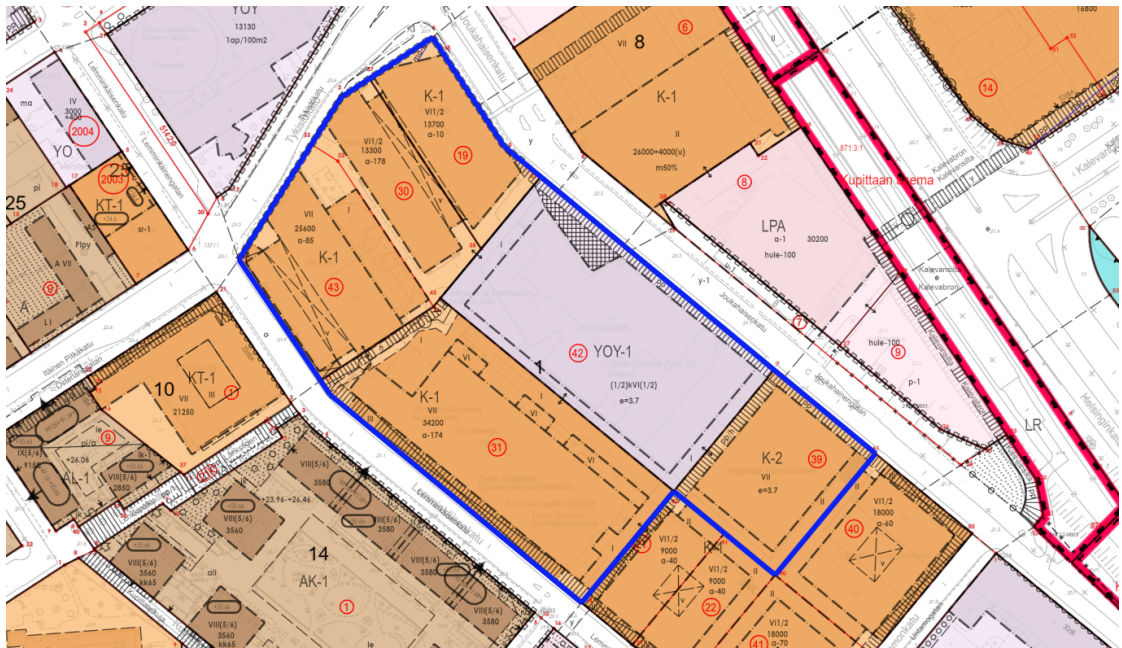
3.2.3 Asemakaava

Asemakaavassa 30/2005 tontti 31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin rakennusoikeus on 34 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Tontin koillisivulla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja luoteisivulla yleiselle jalankululle ja alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikoista 174 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 33/1988 tontit 30 ja 43 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin 30 rakennusoikeus on 13 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VI¹/₂. Autopaikoista 178 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13. Tontin 43 rakennusoikeus on 25 600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Autopaikoista 85 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 40/1992 tontti 19 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Tontin rakennusoikeus on 13 700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VI¹/₂. Tontin koillisivulla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Autopaikoista 10 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13.

Asemakaavassa 4/2003 tontti 42 on korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella YOY-1 ja tontti 39 liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-2. Tontin 42 tonttitehokkuus on $e = 3,7$ ja suurin sallittu kerrosluku on $(\frac{1}{2})kVI(\frac{1}{2})$. Tontin koillisivulla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tontin 39 tonttitehokkuus on $e = 3,7$ ja suurin sallittu kerrosluku on VII. Tontin koillisivulla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja luoteisivulla yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikoista 50 saadaan osoittaa kortteliin Kupittaa-13 tai muualla enintään 200 metrin etäisyydelle.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueella on kuusi tonttia: 853-21-1-19, 853-21-1-30, 853-21-1-31, 853-21-1-39, 853-21-1-42 ja 853-21-1-43.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 20.8.2024.

3.2.7 Selvitykset

Kaavatyön tueksi on laadittu taustaselvitykset suunnittelualan rakennusten kerrosaloista (Sigge Arkkitehdit Oy, 18.3.2024) sekä suunnittelualan pysäköintijärjestelyistä (Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, 6.2.2024). Taustaselvityksiin koottuja tietoja rakennusten laajuuksista sekä toteutuneista autopaikoista hyödynnetään asemakaavamääräysten ja -merkintöjen päivittämisessä. Lisäksi Turun kaupungin liikennesuunnittelu on tarkistanut liikennemeluun liittyen rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja laatinut niitä koskevat tarvittavat kaavamääräykset (10.4.2024).

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualaue on osa Turun tiedepuiston kärkihanketta, jonka tavoitteena on mm. olla toiminnoltaan monipuolinen, logistisesti vetovoimainen ja kansainvälisesti kiinnostava kestävä kaupunki esimerkkialue.

Asemakaavanmuutosalueen itäpuolella on vireillä Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeen kaavamuuos. Hankkeen tavoitteena on luoda aseman ympärille asumisen, palveluiden sekä uuden osaamisen ja työn vetovoimainen keskittymä.

Asemakaavanmuutosalueen eteläpuolella on vireillä kaavamuutos nimellä Tahkonaukio 2.0. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue asuinkerrostalojen ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavanmuutosalueen luoteispuolella on vireillä Lemminkäisenkatu 2 asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on Dentalian tontin täydennysrakentaminen yliopistollisiin toimintoihin.

Asemakaavanmuutosalueen luoteispuolella on vireillä Lemminkäisenkatu 1 asemakaavamuutos, jossa tutkitaan uutta asuinrakentamista sekä tontin rakennuksien säilymistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu poikkeamispäätökseen (8.4.2021), jonka mukaan asemakaava tulee päivittää vastaamaan olevaa tilannetta.

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 osalliseksi 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: Digita Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepe-lastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää kaava vastaamaan olemassa olevaa nykytilannetta, joka on syntynyt, kun alueelle on myönnetty useita poikkeamispäätöksiä. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennusaloja, tonttirajoja ja korttelialueita siten, että vierailu- ja innovaatiokeskus Joki sijoittuu kokonaisuudessaan yhdelle rakennusosalalle, tontille ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle K-1. Samalla tarkastellaan kaavarajauksessa mukana olevien tonttien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus. Lisäksi tavoitteena on varautua suunnitteilla olevaan raitiotiehen laajentamalla Joukahaisenkadun katualuetta tonttien 39 ja 42 puolelle.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavatyön aikana tavoitteet ovat täydentyneet. Päivitetyt tavoitteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 26.3.2024 § 101.

Alkuperäisiin tavoitteisiin lisättiin varautuminen suunnitteilla olevaan raitiotiehen Joukahaisenkadulla. Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 muun muassa siirtyä raitiotien toteutussuunnitteluun Satama-Varissuo reitillä. Joukahaisenkadulla yleinen jalankulku ja pyöräily on osalla matkaa tonteilla. Kokonaisvaltaisen suunnittelun mahdol-

listamiseksi ja selkeyden vuoksi tonttien puolella olevia yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueita pyritään siirtämään katualueelle. Tämän takia kaava-alueeseen lisättiin myös tontti 39.

Lisäksi kaavatyön aikana on havaittu muutostarpeita tontin 31 lisäksi myös muilla tonteilla, joten tavoitteena on tarkastella kaavarajauksessa mukana olevien tonttien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 29.8.2023 § 270.

4.4.2 Vireille tulo

Kaavamuuos kuulutettiin vireille 2.9.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 23.8.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 31.8.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 22.9.2023 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

4.4.4 Tavoitteiden päivittäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päivitettyt kaavan tavoitteet ja merkitsi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2024 § 101.

18.3.2024 päivätty kaavarajauksen ja -tavoitteiden osalta päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.3.2024.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.4.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Mielipiteessä todettiin, että Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa Kupittaa City-korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.4.5 Lausunnot

22.8.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.9.-1.10.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,92 ha, josta liike- ja toimistorakennusten korttelialueita on 2,79 ha, korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennuksien korttelialuetta 1,03 ha ja katualueita 0,10 ha.

Suunnittelualueella tehdään tonttijako, jonka myötä tonttien 30, 31, 39, 42 ja 43 uudet tonttinumerot ovat 44-48. Tontilla 19 ei tehdä tonttijakoa. Tonttirajoja muutetaan korttelin keskiosassa siten, että vierailu- ja innovaatiokeskus Joki sijaitsee DataCityn kanssa yhdellä tontilla. Lisäksi tonttirajoja muutetaan Joukahaisenkadun varressa, jossa ICT-Cityn ja EduCityn tonteilla yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat muutetaan katualueeksi. Uutta katualuetta muodostuu 0,10 ha.

Suunnittelualueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä 145 545 k-m² säilyy ennallaan, mutta tonttikohtaisia rakennusoikeuksia sekä kerroslukuja on päivitetty vastaamaan rakentunutta tilannetta sekä tulevaisuuden laajennustarpeita tonteilla. Uudet tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 13 700–41 345 k-m² ja tonttien koot välillä 3438–10 940 m². Kerrosluvut vaihtelevat välillä I-VIII. Tonttitehokkuuden keskiarvo on suunnittelualueella e_t 3,7.

5.2 Aluevaraukset

Suunnittelualueen tonteilla käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-1, K-2, K-3) sallitaan osalla tonteista myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuustoiminta, tutkimus- ja opetustoiminta sekä palvelu- ja tuotantotilat. Korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YOY-1) saa rakentaa myös toimistotiloja tai pääkäyttötarkoitusta tukevia tuotanto- tai palvelutiloja.

Kaava-alueen koillisosassa liitetään tonteilta 39 ja 42 (uudet tonttinumerot 47 ja 48) yhteensä 0,10 ha alue Joukahaisenkadun katualueeseen.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Pysäköintimääräyksiä päivitetään tontin ulkopuolelle osoitettavien autopaikkojen osalta. Osa suunnittelualueen autopaikoista on aiemmin sallittu kortteliin 13. Jatkossa autopaikkoja saadaan osoittaa pysäköintilaitoksista enintään 500 metrin kävelyetäisyydeltä. Muutos vastaa vireillä olevaan Tahkonaukio 2.0 asemakaavanmuutokseen, jonka tavoitteena on korttelin 13 käyttötarkoituksen muuttaminen LPA-alueesta asuin- ja toimistokortteliksi. Muilta osin polkupyörien ja autojen pysäköintiä koskevat määräykset säilyvät jo rakentuneella suunnittelualueella ennallaan.

Korttelin sisäosiin lisätään yleiselle jalankululle sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden osien merkinnät Turun Tiedepuiston Masterplanissa vuonna 2017 esitetyn Strögetin mukaisesti. Suunnitelman mukaan Ströget on yksi osa laajempaa, aina Vanhakaupunkiin asti ulottuvaa kävelyalueiden sarjaa.

Tehokkaasti rakentuneella tontilla, jossa on laaja kansipiharakenne, ei voida saavuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen viherkerrointa 0,6 tai palvelujen ja hallinnon korttelialueen viherkerrointa 0,7. Sen sijaan viherrakennetta pyritään vahvistamaan yleisellä määräyksellä, jonka mukaan kansipihalle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta ja tavoitteena on pihan vehreä yleisilme. Lisäksi tavoitteena on säilyttää Joukahaisenkadulla oleva puurivi, joka on merkitty kartalle säilytettävän tai istutettavan puurivin kaavamääräyksellä. Puurivi vaikuttaa merkittävästi katualueen viihtyisyyteen ja vehreyden määrään.

Koska kaavanmuutosalueen maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita aiemmin harjoitetun toiminnan yhteydessä, annetaan kaavassa pilaantuneita maita koskeva määräys. Maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Rakennusten ääreneristävyydestä määrätään Lemminkäisenkadun, Tykistökadun ja Joukahaisenkadun puoleisilla rakennusalojen sivuilla. Määräyksellä asetetaan liikennesuunnittelun laatiman julkisivujen melutarkastelun perusteella vähimmäisarvo liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvalle melutason ja sisämelutason erotukselle opetus- ja tutkimustiloissa.

Korttelissa sallitaan yhteisjärjestelyt naapuritonttien kanssa rajan yli jalankulku yhteyksien, ajoyhteyksien, autopaikkojen ja huoltoliikenteen sekä yhdyskäytävien rakentamiseksi. Vastaava määräys on jo aiemmin koskenut osaa suunnittelualueen tonteista, mutta määräys kattaa nyt koko suunnittelualueen.

5.4 Nimistö

Alueen nimistöä käsiteltiin 28.5.2024 nimistötoimikunnan kokouksessa, jossa ehdotettiin nimet korttelin sisäosissa oleville jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajon reiteille. Nimeämisen tavoitteena oli helpompi suunnistaminen alueella.

Nimistötoimikunnan ehdottamat nimet olivat:
 Citykäytävä – Citypassagen
 Joukahaisenkäytävä – Joukahainenpassagen
 Lemminkäisenkuja – Lemminkäinengränden

Kaavatyön aikana päädyttiin kuitenkin maanomistajan toiveesta siihen, että reittejä ei nimetä asemakaavassa. Nimistötoimikunnan ehdottamat nimet jäivät siten käyttämättä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on alueen maastossa vallitseva nykytilanne. Koska suunnittelualue on jo rakentunut ja asemakaavanmuutos on pääosin nykytilanteen toteava, sen vaikutukset jäävät kokonaisuudessaan vähäisiksi. Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta väestöön, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, palveluihin, ihmisten elinoloihin, elinympäristöön tai tekniseen huoltoon.

5.5.2 Rakennettu ympäristö

Ei merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualueen yhteenlasketun rakennusoikeuden jakaminen tasaisemmin tonttien välillä mahdollistaa täydennysrakentamisen.

5.5.3 Liikenne

Ei merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Katualueen laajennus Joukahaisenkadun varressa ei vaikuta maastossa vallitsevaan tilanteeseen, sillä nykyiset yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat osoitetaan jatkossakin kadun toiminnoille.

5.5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin. Mikäli suunnittelualueen rakennuksissa toteutetaan tulevaisuudessa muutos- tai laajennustöitä, lisätyt määräykset

julkisivujen ääneneristävyydestä ja pilaantuneista maista turvaavat alueella työskentelevien, opiskelevien ja asioivien viihtyvyyttä ja terveyttä.

5.5.5 Luonnonympäristö ja ilmastovaikutukset

Ei merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai ilmastoon. Mikäli pihakannelle lisätään yleisen kaavamääräyksen mukaisesti kerroksellista kasvillisuutta, voi se helpottaa kuumuuden ja kuivuuden hallintaa sekä parantaa tontin viherrakenteen laatua.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Mikäli kaavamuutosalueella tehdään toimenpiteitä, jotka edellyttävät maan kaivamista, maan laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti kaivutöiden aikana ja tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Turussa 22. päivänä elokuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Sofia Korte