

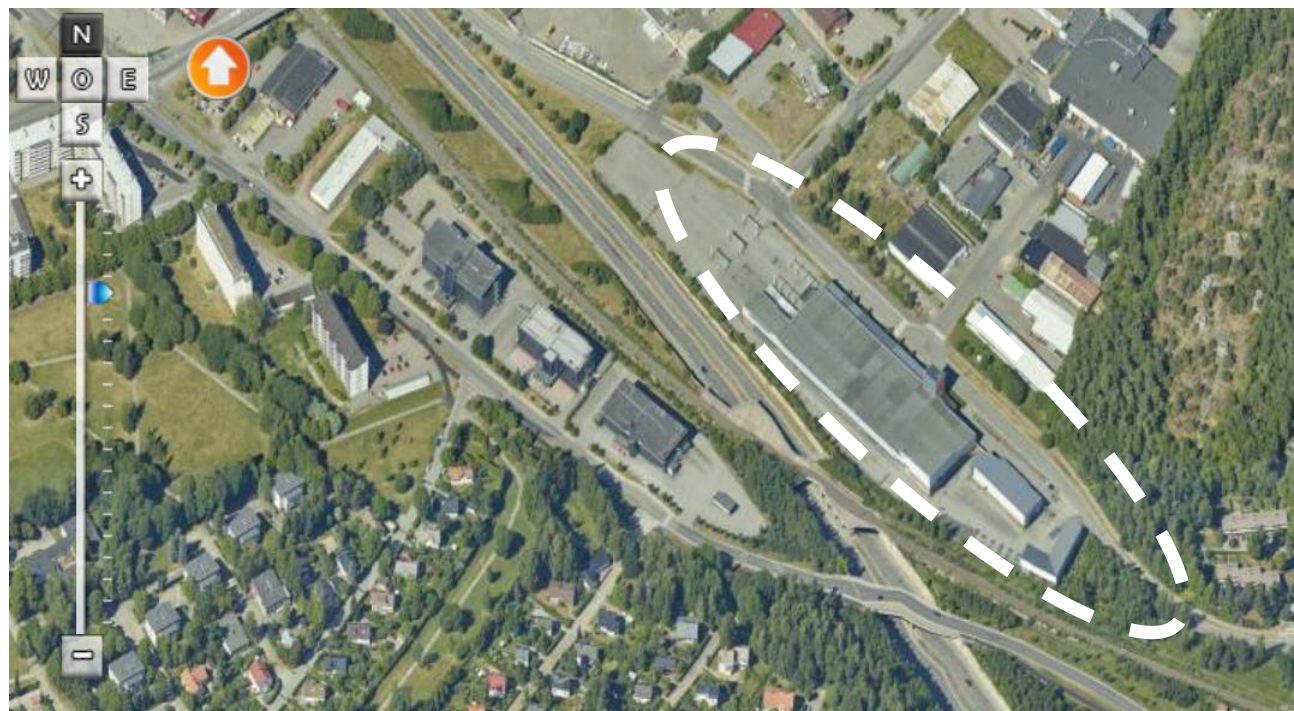
Teollisuuskatu 35

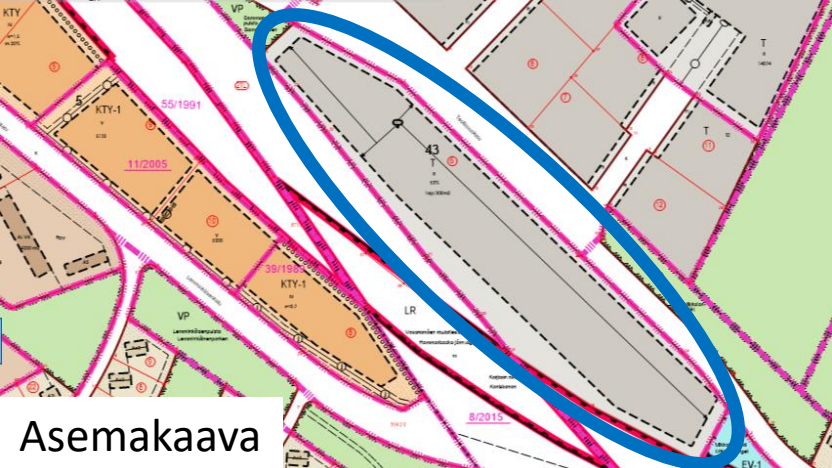
Kaavoituksen esiselvitys

Teollisuuskatu 35, Itäharju

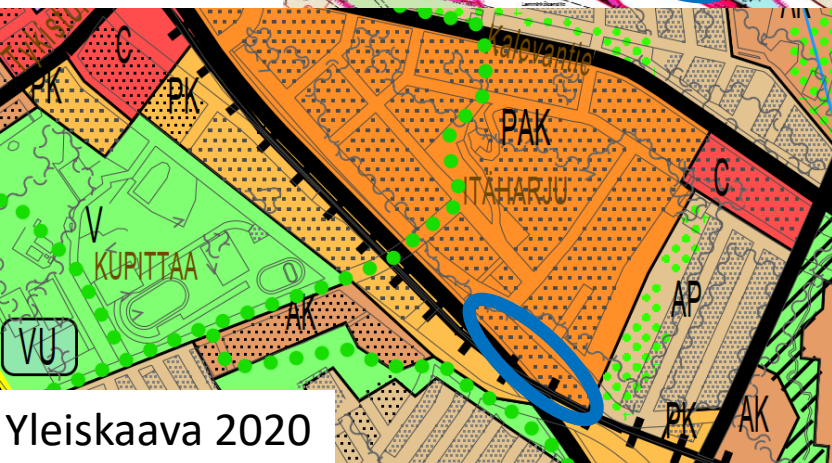
3933-2020

Katja Tyni-Kylliö, Paula Keskikastari 5.6.2020
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki

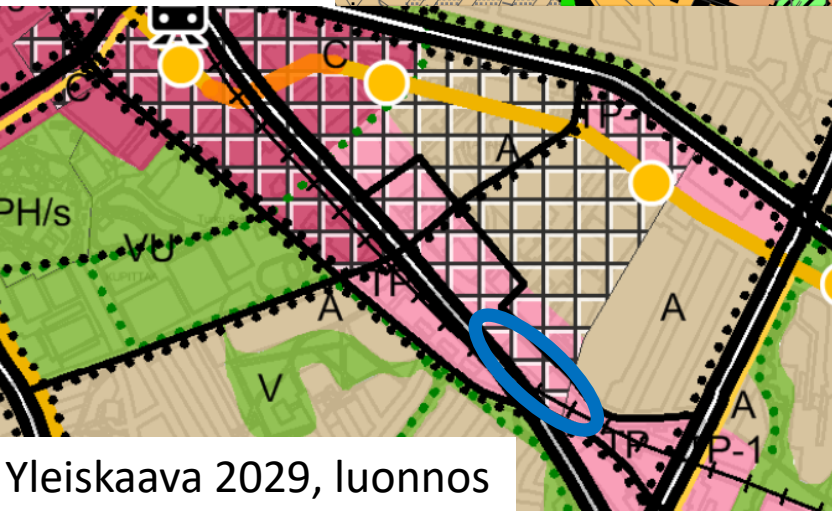




Asemakaava



Yleiskaava 2020



Yleiskaava 2029, luonnos

Maanomistus

Tontti 43.-6 on kaupungin omistuksessa, vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella, joka päättyy 31.12.2028.

Kaavanmuutosaloite 25.3.2020

Maanvuokralainen Kiinteistö Oy IndustryCity:

- Käyttötarkoituksen muutos: Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa.
- Sallittu kerrosluku nostetaan kahdesta seitsemään ja samalla rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus nykyisestä 12 metristä joko poistetaan kokonaan tai muutetaan 32 metriin.

Kaavoitustilanne

Asemakaava 55/1991: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, kerrosluku II, rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus 12 m, 50 % tontista saa käyttää rakentamiseen, autopaikkamitoitus 1 ap/ 300 k-m² > rakennusoikeus 27 388 k-m². (Nyt rakennettu n. 10 000 k-m²).

Yleiskaava 2020: työpaikkojen ja asumisen alue PAK.

Valmisteilla oleva Yleiskaava 2029: työpaikka-alue TP. Alueeseen kohdistuu strateginen kehittämisperiaatemerkinä (ruuturasteri).

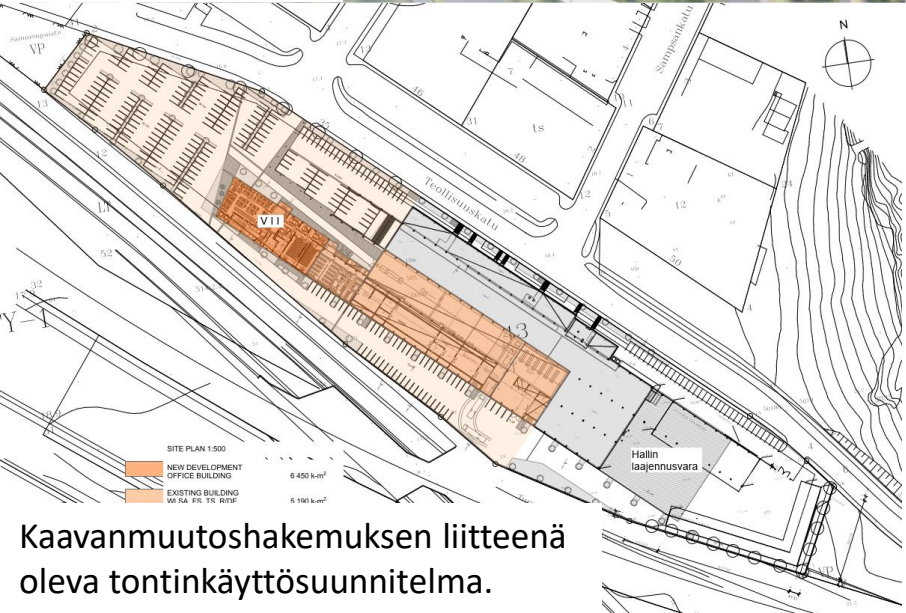
Maakuntakaava: tuleva keskustatoimintojen alue C/m.



Kiinteistö on tällä hetkellä tyhjiään.



Ote Masterplanista.



Kaavanmuutoshakemuksen liitteenä oleva tontinkäyttösuunnitelma.

TAVOITTEET, MAHDOLLISUUDET

- Tontin kehittäminen on Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueelle tuotetun Masterplanin mukaisesti: Helsinginkadun reunan korttelialueet Itäharjulla on visioitu kampus- ja toimistokortteleiksi ja rakentamisen korkeudeksi 8-12 kerrosta.
- Tyhjiin kiinteistöön toimintaa.
- Yritykselle tarjotaan mahdollisuus kehittää toimintaansa.
- Ei tiedossa olevia kustannuksia kaupungille.

UHAT, RISKIT, HAASTEET

- Tontti on yksi pilaantuneihin maihin liittyneen selvityksen (Ramboll 2018) ehdottamasta käsittelyalueesta. Tämä olisi ollut näistä kolmesta ehdotetusta alueesta syrjäisin, alueen reunalla oleva ja siten vähiten aluekokonaisuuden kehittämiseksi haittaa aiheuttava.
- Kaavanmuutoshakemuksen liitteenä olleessa tontinkäyttösuunnitelmassa laaja pysäköintikenttä ei vastaa Masterplanin kaupunkikuvallisia tavoitteita.

LOPPUPÄÄTELMÄ

Kaavahanke on tarkoituksenmukainen ja se kannattaa käynnistää.

Kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin kun kohde sijaitsee kaupungin sisääntuloväylän (Helsinginkatu) ja ns. Itäharjun kolmion itäisen sisääntuloväylän varrella.