

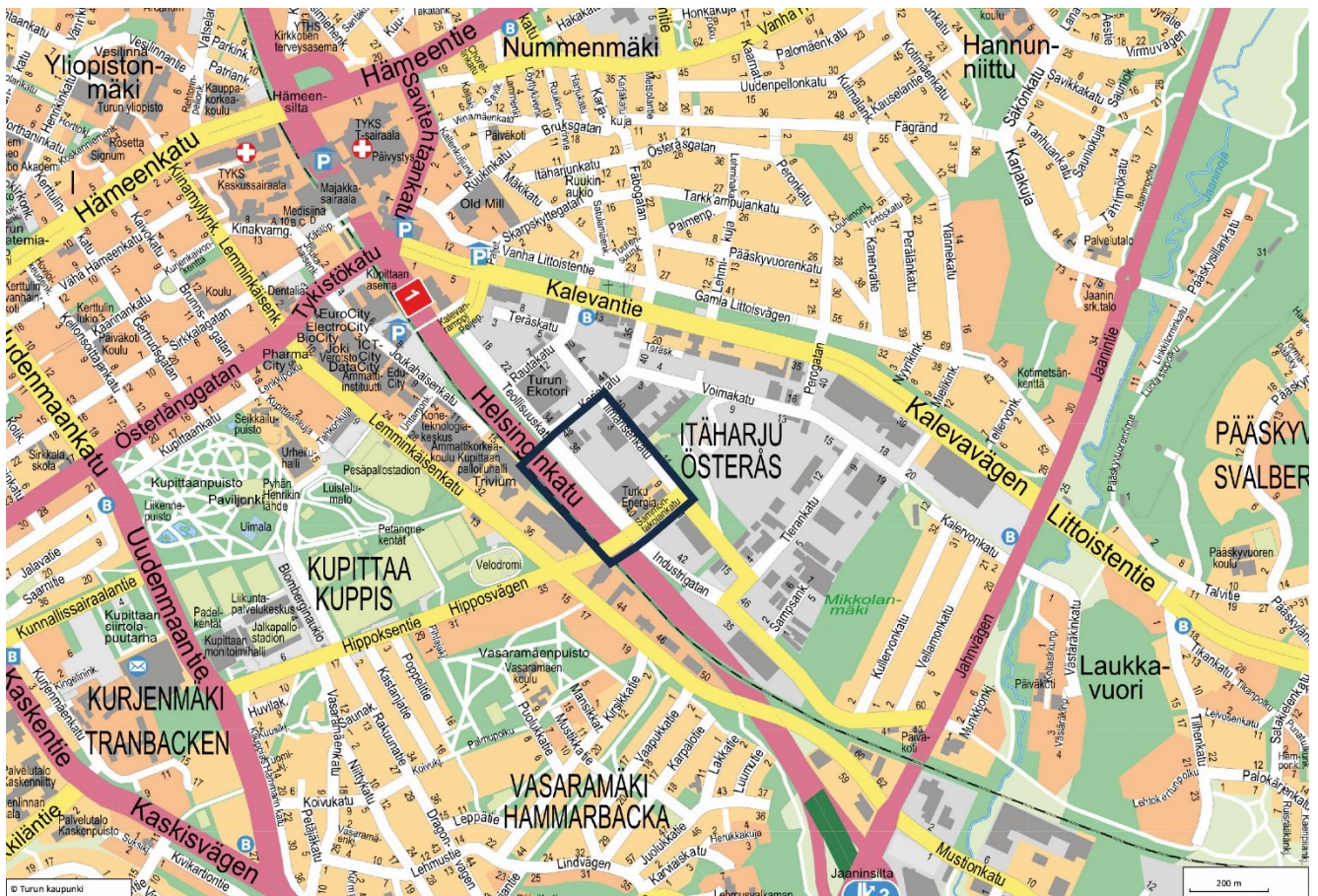
**ITÄHARJUN LIITTYMÄ
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

 Diaarinumero: 13582-2018
 Asemakaavatunnus: 22/2018

Asemakaavanmuutos

10.09.2024

Kaupunginosa: Itäharju

 Osoite: Teollisuuskatu 36, 38 ja 40, Ilmarisenkatu 3 ja 9, Sammontakojankatu 2 ja 4,
 Karjakatu 46 ja 48


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti tummalla rajauksella. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Itäharjun kaupunginosaan kortteliin 37 sekä liittyville katu-, rata- ja suojaviheralueille. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Suunnittelualue sisältyy Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueeseen, joka on koko kaupunkiseudun merkittävin osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Turun Tiedepuiston kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikunnan keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas ja kestävästi kasvava kaupunginosa. Kärkihankkeessa tuotettu Turun Tiedepuiston visio ja masterplan 2050 antavat suunnan alueen kehittämiseksi.

Suunnittelualueen luoteispuolella on vireillä Kupittaaan kärjen asemakaavanmuutos 2/2023, jonka pohjalta Itäharjun liittymän kaava-alueen rajausta tarkistettiin Karjakadulla. Kaava-alueeseen lisättiin korttelia sivuva osuus Helsinginkadusta, suojaviheralueista sekä rata-alueesta.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä yrityksiä kuten mm. Turku Energia ja lasitusliike. Tontit ovat yhtä lukuun ottamatta kaupungin omistamia.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa. © Turun kaupunki

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Itäharjun liittymän asemakaavamuutoksen lähtökohtia ohjaavat Turun Tiedepuiston masterplan ja visio. Lisäksi asemakaavamuutoksen reunaehtoihin vaikuttaa merkittävästi vireillä oleva Kupittaaan kärjen asemakaava muun muassa liikenneverkoston ja korttelirakenteen osalta.

Asemakaavamuutoksessa tavoitellaan alueen liikennejärjestelyjen kannalta oleellisen ajoliittymän rakentamista Helsinginkadulta Itäharjulle, keskustamaista korttelirakennetta nykyisen korttelin 37 paikalle sekä linjaukseltaan muuttuvan Helsinginkadun ja junaradan väliselle alueelle. Tiedepuiston masterplan:issa Helsinginkadun puoleinen osa korttelista 37 on esitetty varattavaksi kampus- sekä toimitorakentamiselle ja Ilmarisenkadun puoleinen osa keskustatoiminnoille.

Turun Tiedepuiston alueelle tavoitellaan monipuolisia toimintoja ja elävää kaupunkia. Suunnittelualue liitetään kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksin keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin. Asemakaavan tavoitteena on tukea kestävästä liikkumisesta ja mahdollistaa Tiedepuiston vision mukaisesti Helsinginkadun ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan toteuttaminen. Tavoitteena on rautatien ja Helsinginkadun erottaman kahden kaupunkialueen yhdistäminen toisiinsa sekä alueen saavutettavuus. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkiin saavuttaessa, minkä vuoksi arkkitehtuurilta ja kaupunkikuvulta edellytetään korkeaa tasoa.

Päivitetyt Turun Tiedepuiston vision keskeisin ajatus on, että Tiedepuisto on toteutuessaan kestävä kaupunki ja kaupunkielämän esimerkkialue. Kestävyttä toteutetaan esimerkiksi tukemalla alueelle

sopivia kiertotalouden keinoja sekä edistämällä Turun kaupunkistrategian hiilineutraaliuden ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita. Suunnittelualueen uudisrakentamisessa tavoitellaan rakennuksen koko elinkaaren huomioivia kestäviä teknisiä ratkaisuja ja materiaaleja sekä rakennusten pitkäikäisyyttä ja muuntojoustavuutta. Kaupunkiluontoympäristön merkitys korostuu Kupittaa ja Itäharjun alueilla, sillä suunniteltu kaupunkirakenne tulee muodostumaan tiiviiksi. Turun Tiedepuiston tavoitteeksi on asetettu alueen käyttäjien arkeen nivoutuvat hyvinvointia ja terveyttä edistävät alustat, ratkaisut ja palvelut. Hyvinvoinnin tavoitetta tarkastellaan ihmisen lisäksi myös muiden lajien näkökulmasta.



Kuva 3. Havainnekuva uudistuvalla Helsinginkadulla © Turun kaupunki ja Lundén Architecture Company

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaava-alue on tulevaa keskustatoimintojen aluetta (C/m). Se on osoitettu myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi.

Turun **Yleiskaava 2029** on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa nykyisen kortteli 37:n alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Lisäksi alue on osoitettu Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskitymäksi, joka on toiminnoiltaan monipuolinen osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Alueelle voi sijoittua esim. opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueen kytkeytymistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Helsinginkadun ja radan väliin sijoittuva alue on osoitettu Ydinkeskustan ja Tiedepuiston alueeksi. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja

ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Lisäksi alue on osoitettu kuuluvaksi Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskittymään.

Alueen läpi on linjattu uusi pääkokoojaväylä Helsinginkadulta Ilmarisenkadulle. Sammontakojankadulla ja Karjakadulla kulkee pyöräilyn pääverkosto, joka jatkuu Helsinginkadun yli liittäen reitit liikenneväylän toisella puolen sijaitsevaan pyöräilyverkostoon. Karjakadulla ja sen jatkeena Helsinginkadun yli kulkee myös ulkoilureittitarve. Turun Tiedepuisto on merkitty korkeaan rakentamiseen parhaiten sopivaksi alueeksi.

Voimassa olevassa **asemakaavassa** suunnittelualueen isoimmat tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Sammontakojankadun varren pienemmät tontit ovat liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Teollisuuskadun ja Helsinginkadun välissä on suojaviheraluetta (EV).



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavarajaus. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Ns. Itäharjun kolmion alueelle on tehty selvitys pilaantuneiden maiden ja jätteiden/purkumateriaalien hallinnasta. Selvityksessä on arvioitu Itäharjun alueen maaperässä olevien haitta-aineiden ja jätteiden sekä purkujätteen merkitystä ja mahdollisia vaikutuksia alueen kaavoittamiseen ja tulevaan rakentamiseen. Kaavatyössä hyödynnetään myös Kupittaaan kärjen kaavassa laadittavia selvityksiä.

Kaavoitustyön aikana selvitetään Yleiskaava 2029:ssä esitetyn ulkoilureittitarpeen toteuttamismahdollisuuksia Karjakadulta Kupittaaalle. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.

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

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan 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 L-kokoinen, ks. kuva alla. L-kokoinen kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on asemakaavamuutoksen vieminen päätöksentekoon kesällä 2025.

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, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Väylävirasto, Turun Tiedepuisto-kärkihanke sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018.
- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan päivitettyt tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän [xx.x.2024](#) mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa 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 pää-

töksestä 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 13582-2018, asemakaavatunnuksen 22/2018 tai työnimen Itäharjun liittymä. 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 Fanni Mikone
puhelin 044 907 4123
fanni.mikone(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-rissä 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 Itäharjun liittymä tai diaarinumeron 13582-2018 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

