

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	123	14.04.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	132	21.04.2015	4	
Kaupunginhallitus	111	07.03.2016	8	
Kaupunginvaltuusto	47	14.03.2016	10	

1755-2013 (613, 627)

Asemakaava ja asemakaavanmuutos sekä tonttijako ja tonttijaonmuutos "Artukaisten kampus" (os. Tillerinkatu 1) Artukainen (4/2013) (Yt)

Tiivistelmä:

Artukaisiin Artukaistentien ja Naantalintien väliselle alueelle laadittu asemakaava mahdollistaa opetustoiminnan ja rautakaupan toiminnan alueella. Turun Aikuiskoulutuskeskus on keskittämässä toimintojaan alueelle. Alue muuttuu avoimesta pysäköintikentästä ja varastoalueesta rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Ksylv § 123

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti 1.4.2015:

Artukaisten kaupunginosan kortteliin 13 ja korttelin 8 tonteille 8, 9 ja 11 sekä katu-, liikenne- ja rautatiealueille on laadittu 7.1.2015 päivätty ja 17.3.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Turun aikuiskoulutuskeskuksen opetustoiminnan keskittämisen alueelle ja rakennusalan tarvikkeita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön toiminnan jatkumisen alueella.

Turun strategian mukaan Turun asemaa vahvistetaan Suomen vetovoimaisimpana yliopisto- ja opiskelijakaupunkina.

Artukaisten alueen kehittäminen tiivistyvänä työpaikka-alueena, jonka painopisteet ovat palvelut, tiede ja teknologia on kaupunginvaltuuston 21.5.2009 § 213 hyväksymän Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 mukaista.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 9.12.2014 hyväksymän Ympäristötoimialan operatiivisen sopimuksen 2015-2018 mukaan Artukaisten kampuksen asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen yksityisen maanomistajan anomukseen.

Asemakaavan kuvaus

Alueella olevien Aikuiskoulutuskeskuksen oppilaitoksen ja Starkki rautakaupan kaavamääräykset muutetaan vastaamaan nykyistä toimintaa. Korttelin 8 tontille 8 osoitetaan mahdollisuus uuden oppilaitoksen rakentamiseen. Kaavamääräyksissä huomioidaan Hansaprint Oy:n nestekaasun käsittelyyn liittyvät turvallisuusriskit.

Alue muuttuu avoimesta pysäköintikentästä ja varastoalueesta rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	123	14.04.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	132	21.04.2015	4	
Kaupunginhallitus	111	07.03.2016	8	
Kaupunginvaltuusto	47	14.03.2016	10	

Kaavassa osoitetaan kortteliin 8 kaksi opetustoimintaa palvelevaa korttelialuetta YO-1 ja YO-2, liikerakennusten korttelialue KM-tiva sisustus-, rauta- ja rakennustarvikkeita myyvän vähittäiskaupan suuryksikköä varten ja autopaikkojen korttelialue LPA-1.

Merkittävin uudisrakentaminen kohdistuu YO-1 korttelialueelle, jolla on rakennusoikeutta 69 000 k-m². Rakennusala on laaja mahdollistaen erilaiset vaihtoehdot rakennusten sijoittamiselle.

YO-2 korttelialueella on Turun Aikuiskoulutussäätiön oppilaitos, jolle mahdollistetaan laajennus, rakennusoikeutta on yhteensä 16 000 k-m².

YO-korttelialueilla rakentaminen on enintään viisikerroksista ja pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Nykyisen Starkki rautakaupan KM-tiva liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus 14 700 k-m² on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennuksen enimmäiskorkeus on 15 metriä.

Korttelin itäosaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue LPA-1, joka palvelee YO-korttelialueita ja HK-areenaa.

Tillerinkadun katualue säilyy ennallaan ja Länsikaaren jatkeena ollut liikennealue moottoritietä varten muutetaan katualueeksi. Upalingtonraide-niminen rautatiealue korttelin 8 pohjoispuolella säilyy ennallaan.

Tillerinkadun itäreunalle osoitetaan korttelialue ET-1 muuntamo varten.

Kaava-alueen koko on 18.6 hehtaaria. Alueesta noin 57 % on kaupungin omistuksessa ja 43 % yksityisessä omistuksessa.

Kokonaisrakennusoikeus on 99 725 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on 52 727 k-m². Alueelle tulee arviolta yhteensä noin 4100 oppilasta ja noin 450 työpaikkaa. Alueelle ei sijoitu asukkaita.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot helmikuussa 2015.

Sivistystoimiala toteaa lausunnossaan, että kaavalle esitetyt perusteita ei ole käsitelty konsernissa ja tavoitteet eivät ole välttämättä konsernin edun mukaisia. He esittävät, että kaava palautetaan uuteen valmisteluun.

Konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus on ollut osallisena kaavassa. Heillä ei ole ollut huomautettavaa kaavasta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta "Artukaisten kampus" jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksessa. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty pieniä korjausluontoisia täydennyksiä, KM-tiva-merkintää on tarkennettu ja kaavaselostukseen on tehty tarkennuksia turvallisuuden osalta.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.2.-3.3.2015. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	123	14.04.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	132	21.04.2015	4	
Kaupunginhallitus	111	07.03.2016	8	
Kaupunginvaltuusto	47	14.03.2016	10	

Kaavan lähtökohdat, kaavan vaikutukset, tehdyt selvitykset sekä osallistuminen ja kaavaprosessin vaiheet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun kaupungin ja yksityisen maanomistajan välinen maankäyttö-sopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Artukaisten kampus"
Liite 2	Tilastolomake "Artukaisten kampus"
Liite 3	Kartta "Artukaisten kampus"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheessa annetut mielipiteet (2 kpl), Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin lausunnot aloitus- ja oas-vaiheissa (2 kpl) sekä kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Muistio viranomaisneuvottelusta, Tilaa vaativien kauppojen asemakaavan muutokset, 23.12.2014

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.1.2015 päivätty ja 17.3.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Artukaisten kampus" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: ARTUKAINEN-8.-13.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijalta, Turun aikuiskoulutussäätiöltä kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia seuraavasti: asemakaavan laatimiskuluja 18 000 € sekä kuulutuskuja 500 €, yhteensä 18 500 €.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sandelinin Heikkilän kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	123	14.04.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	132	21.04.2015	4	
Kaupunginhallitus	111	07.03.2016	8	
Kaupunginvaltuusto	47	14.03.2016	10	

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 111

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 1.3.2016:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 12.2.2016.

- | | |
|---------|------------------------------------|
| Liite 1 | Selostus "Artukaisten kampus" |
| Liite 2 | Tilastolomake "Artukaisten kampus" |
| Liite 3 | Kartta "Artukaisten kampus" |

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.1.2015 päivätyn ja 17.3.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Artukaisten kampus". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: ARTUKAINEN-8.-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 47

- | | |
|---------|------------------------------------|
| Liite 1 | Selostus "Artukaisten kampus" |
| Liite 2 | Tilastolomake "Artukaisten kampus" |
| Liite 3 | Kartta "Artukaisten kampus" |

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.1.2015 päivätyn ja 17.3.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Artukaisten kampus". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: ARTUKAINEN-8.-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.