

**KIINAMYLLYNKATU
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 10146-2018
Asemakaavatunnus: 14/2018**Asemakaavanmuutos**

20.4.2021

Kaupunginosa I (1)

Osoite: Kiinamyllynkatu 13, Sirkkalankatu 1a ja 2a, Lemminkäisenkatu 2, Tykistökatu 3



Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan I (1) kaupunginosan korttelille 36 (tontit 6 ja 7) ja korttelille 37 (tontti 4) sekä niihin liittyville Kiinamyllynkadun, Lemminkäisenkadun, Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun katualueiden osille. Suunnittelualueen rajausta on esitetty yllä olevassa kuvassa.

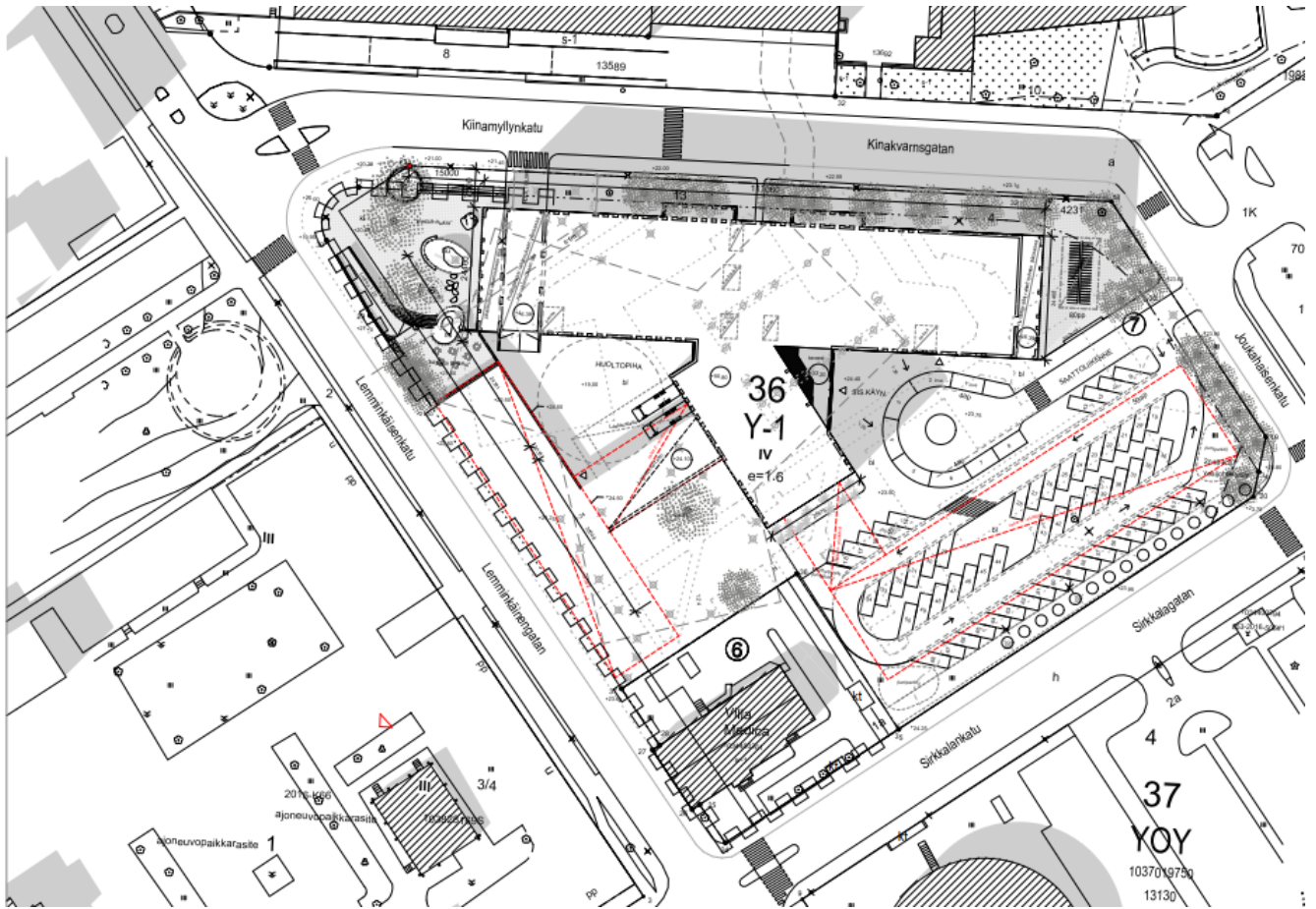
Kaava-alue on Turun keskustan ruutukaava-alueen reunalla keskussairaalan mäen eli Kiinamyllymäen ja Teknologikorttelin välisellä alueella. Kaava-alue sijaitsee Turun Tiedepuiston alueella ja toimii porttina Tiedepuiston Itäharjun laajennusalueelle. Ympäröivissä kortteleissa on huomattavan paljon työpaikkoja ja alueen ohi kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja.

Korttelin 36 tontilla 7 on aiemmin toiminut sairaalan helikopterikenttä. Tontilla ollut ns. Mikron rakennus on purettu talven 2018–19 aikana, vaikka se näkyy yllä olevassa, purkua edeltävässä ilmakuvassa. Korttelin 36 tontilla 6 sijaitseva Villa Medica on alun perin rakennettu vuonna 1897 tuolloiselle kasarmintontille kouluksi varuskunnan lapsille.

Korttelissa 37 sijaitsee Hammaslääketieteen laitoksen vuonna 1965 valmistunut rakennus Dentalia.

Suunnittelutilanne

Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheelle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2020 ja sen rakennussuunnittelu etenee rinnan kaavamuutoksen valmistelun kanssa.



Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen alustava asemapiirros 31.3.2021, jossa 2. vaiheen rakennusten rajaukset on esitetty punaisella katkoviivalla. Suunnitelma tarkentuu 2. vaiheen osalta kaavavalmisteluun aikana. (Arkkitehdit Kontukoski Oy - Raami Arkkitehdit Oy - Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy)

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin (VSSHP) kuntayhtymän aloitteesta.

Korttelin 36 tontin 7 omistaa Turun kaupunki ja se on vuokrattu VSSHP:lle Psykiatrisen sairaalan rakentamista varten. Saman korttelin tontti 6 on yksityisessä omistuksessa. Korttelin 37 tontin 4 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy.

Suunnittelun tavoitteet Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueella

Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat periaatteet:

1. Turun Tiedepuisto on kaupunkiseudun merkittävin kehityskohde.
2. Turun Tiedepuiston kaupunkirakennetta monipuolistetaan kärkihankkeen tavoitteiden ohjaamalla tavalla. Ensimmäisenä painopisteenä on työpaikkoihin ja osaamiseen perustuvan vetovoiman kasvu.
3. Turun Tiedepuiston kehittämisellä tuetaan tunnin junan täysimääräistä hyötyä valtakunnallisen ja seudun kasvun hyväksi.

4. Turun Tiedepuistossa liikkuminen on fiksua.
5. Turun Tiedepuisto on hyvinvoinnin kaupunginosa.
6. Turun Tiedepuistossa investoidaan innovatiivisesti.
7. Turun Tiedepuiston julkinen kaupunkitila on korkeatasoista.
8. Turun Tiedepuistoa kehitetään yhteistyössä ja kumppanuuksin Triple Helix -toimintamallin mukaisesti, julkisen ja yksityisen sektorin sekä yliopisto- ja korkeakoulumaailman jatkuvalla yhteistyöllä.
9. Turun Tiedepuiston kehittäminen ohjelmoidaan kunnianhimoisesti ja isojen kokonaisuuksien kautta.
10. Tiedepuisto -kärkihanke ohjaa yleiskaavoitusta käynnissä olevalla yleiskaavakierroksella kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoituessa Itäharjun puolelle.

Kaupunginhallituksen Turun Tiedepuiston kärkihanketta koskevassa täytäntöönpanopäätöksessä 18.6.2018 § 265 määriteltiin toteuttamissuunnitelma. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, ja kestävästi kasvava kaupunginosa.

Asemakaavanmuutoksen muut tavoitteet

Tavoitteena on, että Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin (VSSHP) vuokraamalle kiinteistölle laaditaan Psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen ja sairaalakoulun uudisrakentamisen mahdollistava kaava. Kiinteä yhteys muuhun sairaalaan on toiminnan kannalta tarpeellinen. Tätä varten kaavoitetaan maanalainen yhteys Kiinamylynkadun alitse.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan Kiinamylynkadun, Lemminkäisenkadun, Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Tutkitaan joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkkien sijoittumista Sirkkalankadulle ja raitiotien mahdollistamista Kiinamylynkadulla. Kaduille osoitetaan riittävä tilavaraus raitiotielle ja muille kulkutavoille. Tavoitteena on myös raitiotien edellyttämän sähkönsyöttöaseman integroiminen rakennukseen.

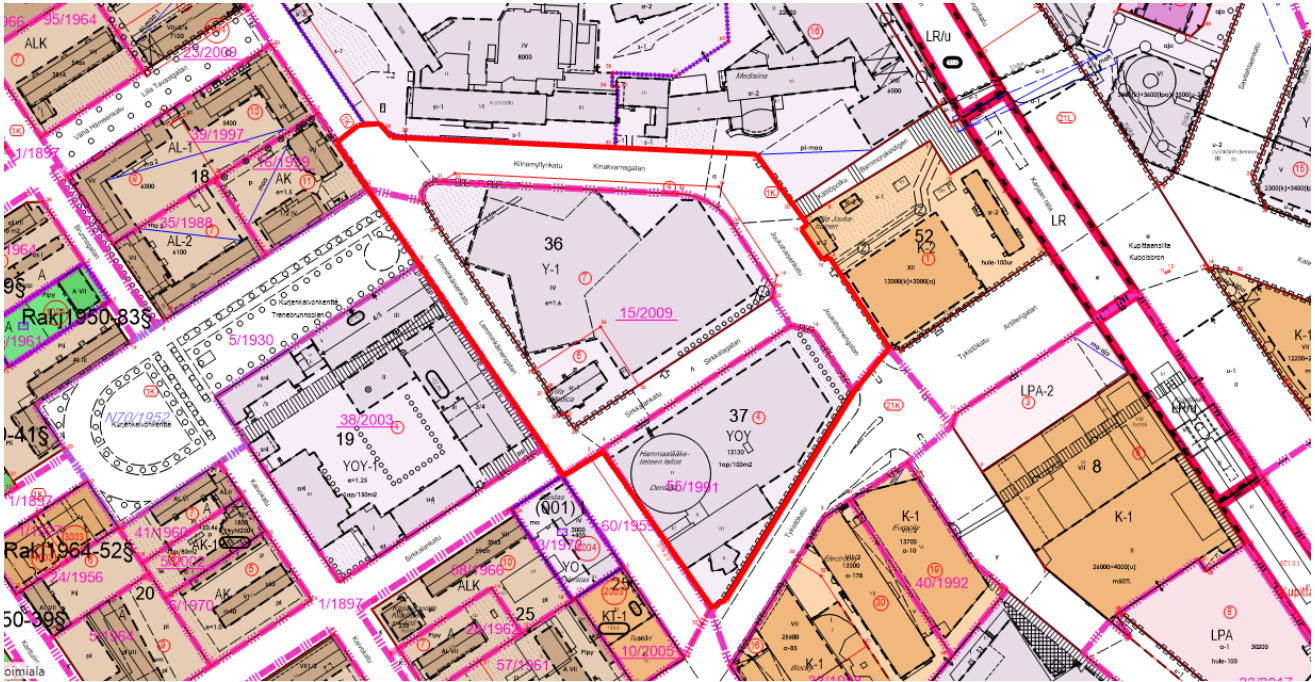
Villa Medican ja psykiatrisen sairaalan väliin on tavoitteena kaavoittaa viihtyisä ja vehreä diagonaalinen kävely-yhteys Sirkkalankadulta Lemminkäisenkadulle.

Psykiatrisen sairaalan maantasokerrokseen pyritään joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen sijoittamaan palveluita ja muuta kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa. Tällä tavoitellaan toiminnoiltaan monipuolista elävää katutilaa. Tavoitteena on Psykiatrian kahvilan ja ravintolan ulkoterassin sijoittuminen kävelyreitien yhteyteen.

Hammaslääketieteen kortteli on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen, jotta saadaan ratkaistua alueen liikenteelliset tavoitteet.

Tavoitteena on vaalia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja aluetta täydennettäessä ja uudistettaessa.

Kaavatilanne



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa korttelin 36 tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Tonttitehokkuus on 1,6, joten tontin 7 rakennusoikeus on n. 20 000 k-m². Rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia. Villa Medica on suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Kortteli 37 on korkeakoulutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alueetta ja rakennemallissa 2035 keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaava 2020:ssä kortteli 36 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, kun taas kortteli 37 on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alue.

Kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420 hyväksytyyn Yleiskaava 2029:n luonnoksen mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

Valmisteltavana olevan Yleiskaava 2029:n ehdotuksen mukaan kaavamuutosalue on Ydinkeskusta – Tiedepuisto -aluetta. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoituvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset ovat:

- Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.
- Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.
- Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille

alueille. Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.

- Rakentamisen korkeus tulee sovittaa ympäristön rakentamiskorkeuksiin.
- Täydennysrakentaminen toteutetaan Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Turun keskusta-alueella -selvityksen periaatteita noudattaen.

Kortteli 37 on Yleiskaava 2029:n ehdotuksen mukaan myös osa innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Turun Tiedepuisto 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 joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Yleiskaava 2029:n ehdotuksen mukaan kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat Kiinamylynkatua, Lemminkäisenkatua, Joukahaisenkatua ja Sirkkalankatua ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää. Lemminkäisenkatu ja Joukahaisenkatu kuuluvat pyöräilyn pääverkostoon.

Poikkeamispäätös

Tontille 7 on vuonna 2020 myönnetty poikkeamispäätös Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamista varten. Päätöksessä on myönnetty seuraavat poikkeamiset kaavasta (MRL 58 §):

- Asemakaavassa määritetyn rakennusalan rajan ylittäminen. Vähäinen osa rakennuksesta istutettavalla alueella.
- Asemakaavassa määritetystä kerrosluvusta poiketaan (sallittu IV, rakennetaan VI, ylimmässä kerroksessa iv-konehuone, tekniset tilat ja ulkoilupihat).
- Asemakaavassa arvokkaaksi osoitettu tukimuuri puretaan.
- Asemakaavassa on määritelty, että alueelle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Rakennuksen käyttötarkoitus on sairaala.
- Huoltosisäänajo on liittymäkieltoalueelta.
- Sirkkalankadun varteen esitetään sijoitettavaksi tilapäisesti (10 vuodeksi) maantasopysäköintiä eikä pääosaa autopaikoista näin ollen sijoiteta kellariin.

Raitiotien yleissuunnitelma ja Fölin runkolinjasto

Kaupunginvaltuusto on 20.4.2020 § 51 hyväksynyt Turun raitiotien yleissuunnitelman tarkennuksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja päätti mm., että raitiotien toteutussuunnitelmat laaditaan välille Varisuo-Tiedepuisto-Kauppatori ja että raitiotietä varten suunniteltavat asemakaavat valmistellaan niin, että raitiotiereittiä voi liikennöidä myös sähkölinja-autolla.

Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2020 § 150, että bussien runkolinjasto otetaan käyttöön 1.7.2025. Kiinamylynkatua kulkevat linjat siirtyvät päätöksen mukaisesti reitille Kiinamylynkatu – Lemminkäisenkatu – Sirkkalankatu – Joukahaisenkatu. Sirkkalankadulla varaudutaan runkolinjojen kulkuun rakentamalla linjoille pysäkit, ja pysäkeillä varaudutaan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti sähköbussihin, joiden mahdolliselle latausinfraalle tehdään tilavaraukset.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kortteli 36 maaperästä ja haitta-aineista on tehty selvitys vuonna 2016.

Dentalian rakennuksesta on valmisteilla rakennushistoriaselvitys.

Alueesta tarvitaan meluselvitys ja liikenneselvitys valittavan vaihtoehdon vaikutuksesta lähikatujen liikenteeseen.

Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteen järjestämiseen).

Maankäyttösopimus

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

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erikseen ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on valmistella kaavaehdotus kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

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: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 27.5.2021 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavasta valmistellaan ehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- 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, se tulisi mieluiten lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). 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 10146-2018, asemakaavatunnuksen 14/2018 tai työnimen Kii-namylynkatu. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa on suositeltavaa seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), 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

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo
puhelin 050 310 1649
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo 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 Kiinamylynkatu tai diaarinumeron 10146-2018, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

