



” Herttuankulma ”

ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUS
Asemakaavatunnus 27/2013
Diaarionumero 9515-2013

SELOSTUS
27.9.2017
muutettu 17.11.2017 (lausunnot)
muutettu 12.12.2017 (KSYLK § 378)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä syyskuuta 2017 päivättyä, 17.11.2017 muutettua (lausunnot) ja 12.12.2017 (KSYLK § 378) muutettua asemakaavanmuutostartta. **"Herttuankulma" (27/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Katu:	Pansiontie (osa)	Pansiovägen (del)
Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Korttelit ja tontit:	7.-14, 30 ja 34, 9.-1 ja 4, 13.-1, 14.-2, 16.-1-2	7.-14, 30 och 34, 9.-1 och 4, 13.-1, 14.-2, 16.-1-2
Kadut:	Juhana Herttuan puistokatu (osa) Nosturinkatu	Hertig Johans parkgata (del) Lyftkransgatan
Liikennealueet:	Nimettömiä rautatiealueita	Järnvägsområden utan namn

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Katu:	Tukholmankatu (osa)	Stockholmsgatan (del)
Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Korttelit:	7 (osa), 9, 13-14 ja 16-21	7 (del), 9, 13-14 och 16-21
Kadut:	Amtmanninkatu Ebba Brahen katu Elisabet Wollen katu Fatabuurinkatu Hopmanninkatu Hovineidonkatu Hoviväenkatu Juhana Herttuan puistokatu (osa) Kolmen Katariinan bulevardi Kristiina Stenbockin katu Nosturinkatu Satamakatu (osa)	Amtmansgatan Ebba Brahes gata Elisabet Wolles gata Fatabursgatan Hopmansgatan Hovfrökensgatan Hovfolksgatan Hertig Johans parkgata (del) Tre Katarinors boulevard Kristina Stenbocks gata Lyftkransgatan Hamngatan (del)
Liikennealue:	Satamaraide (osa)	Hamnspåret (del)

Julkiset kulkuväylät:	Ebba Brahen kuja Elin Sågerin kuja Hovineidonkuja Karin Hakolan kuja Kristiina Stenbockin kuja Malin Trällin kuja	Ebba Brahes gränd Elin Sågers gränd Hovfrökensgränden Karin Hakolas gränd Kristina Stenbocks gränd Malin Trälls gränd
Korttelin sisäinen kulkuväylä:	Kilpikuja	Sköldgränden
Aukiot:	Aseenkantajanaukio Herttuanaukio Kreivinaukio	Väpnarplatsen Hertigsplatsen Greveplatsen
Virkistysalueet:	Amtmanninpuisto Hoviväenpuisto	Amtmansparken Hovfolksparken
Puistopolut:	Narrinpolku Peitsipolku Turnajaispolku	Narrstigen Lansstigen Tornestigen
Nimetty alueen osa:	Kuuntyttärenallas	Månsdottersbassängen

Asemakaavanmuutosalueella laaditaan erilliset tonttijaot.
Uudet korttelinumerot: SATAMA-61.-22-31

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000, yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa (Kaupunginhallituksen 10.6.2013 § 287 hyväksymä yhteistyösopimus).

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Laurent Druet (kesään 2015 asti) ja kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Kaavaa koskevat taustaselvitykset	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Liikenne	12
3.1.5 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.3 Ympäristön häiriötekijät	24
3.3.1 Melu.....	24
3.3.2 Tärinä	24
3.3.3 Maaperän pilaantuneisuus.....	25
3.3.4 Vaarallisten aineiden käsittely ja kuljetukset (VAK)	27
3.3.5 Tulvariski	28
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	28
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.2.1 Osalliset.....	29
4.2.2 Vireilletulo	29
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3 Asemakaavan tavoitteet	31
4.4 Asemakaavaratkaisu	32
4.4.1 Alustavien suunnitelmien kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet	32
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt	35
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
5.0 Konsepti	36
5.1 Kaavan rakenne	37
5.2 Mitoitus.....	37
5.2.1 Kokonaismitoitus.....	37
5.2.2 Mitoitukset alueittain	38
5.3 Kaavan aluevaraukset.....	40
5.4 Liikenne.....	43
5.5 Paikoitus.....	46
5.6 Julkiset tilat, viheralueet ja hulevesien käsittely	48
5.7 Kaavan vaikutukset	53
5.8 Nimistö	56
6 ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	57
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	58

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue (1:8000), rajausta sinisellä.

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 23,36 hehtaaria. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa entinen jätevedenpuhdistamon alue, lännessä Juhana Herttuan puistokatu ja kantasataman alue, idässä Satamaraide ja siihen rajoittuvat korttelialueet, etelässä pienteollisuustontit ja Satamakadun pohjoispää. Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km etäisyydellä Kauppatorista.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset noin 6500 k-m² liike- ja asiointikeskuksen rakentamiseen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle noin 4400 asukkaalle. Edelleen tarkoituksena on kaupungin nykyisen keskusta-alueen laajentaminen kohti satamaa ja merta, sekä hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Ehdotuskartta 27.9.2017, muutettu 17.11.2017 (lausunnot) ja muutettu 12.12.2017 (KSYLK § 378)
- 2) Tilastolomake 27.9.2017, muutettu 17.11.2017 (lausunnot)
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (muutettu 12.2.2015)
- 4) Linnakaupungin keskus / Kaupallisten vaikutusten arviointi, luonnos 9.5.2014, Real-projekti.
- 5) Vuorovaikutusraportti 17.11.2017
- 6) Tärinäselvitys, Promethor Oy 22.6.2017
- 7) Meluselvitys, Promethor Oy 27.9.2017
- 8) Liikenneselvitys 1.3.2016

1.5 Kaavaa koskevat taustaselvitykset

Linnakaupungin ja Linnanfältin hulevesisuunnitelma, Sito 6.3.2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu yksityisen maanomistajan asemakaavanmuutosanomukseen sekä Turun kaupungin ja yksityisen maanomistajan väliseen kumppanuussopimukseen (Kaupunginhallituksen hyväksymä 10.6.2013 § 287), joka umpeutui 31.12.2016.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

26.3.2014 pidettiin kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 25.4.2014.

Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja päätti 1.7.2014 käynnistää Herttuankulma-nimisen maankäytön projektin projektisuunnitelman mukaisesti. Projektiryhmän vetäjänä on toiminut maankäytönsuunnittelija Juha Lipponen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.2.2015 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen 24.2.2015 § 63.

Kaavaluonnosta esittelevä yleisötilaisuus pidettiin 22.4.2015 Forum Marinumissa.

Kaavam muutoksen valmisteluvastuu siirtyi kaavoitusarkkitehti Laurent Drueyltä kaavoitusarkkitehti Tero Lehtoselle kesällä 2015.

Suunnittelualuetta laajennettiin keväällä 2016 ja vastaavasti tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.6.2016 § 170, minkä jälkeen se postitettiin osallisille.

Asemakaavanmuutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.10.2017 – 31.10.2017. Ehdotus oli samanaikaisesti lausuntokierroksella.

Kaavaehdotuksen taustaa, tavoitteita ja sisältöä esittelevä yleisötilaisuus pidettiin 23.10.2017 Rettigin vanhan tupakkatehtaan ruokalassa.

27.9.2017 päivätty asemakaavanmuutosehdotus sekä kaikki saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen esiteltiin Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle 28.11.2017, jolloin esitys jätettiin pöydälle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2017 § 378 ehdotuksen pienin muutoksin joihinkin rakennusaloihin sekä määräyksiin.

2.2 Asemakaava

Alue on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen (AK, AL), liikerakennusten (KM-1) sekä julkisten lähipalvelujen (YL) korttelialueiksi.

Kaava mahdollistaa 221750 k-m² asuinrakennuksien, 6500 k-m² kauppakeskuksen, 6600 k-m² liike- ja toimistotilojen, noin 28600 k-m² pysäköintilaitosten ja noin 13 233 k-m² teollisuusrakennusten toteuttamisen. Kaavan yhteenlaskettu kerrosala on 278 883 k-m² ja aluetehokkuus $e_a = 1,17$. Asukkaita alueelle sijoittuu arviolta noin 4400 henkeä. Suunnitelma toteuttaa osaltaan keskusta-alueen kehittämistä sekä yleiskaava 2029:n ja rakennemalli 2035:n väestötavoitetta.

Entisen Rettigin tupakkatehtaan idänpuoleinen kaarihalli suojellaan asemakaavalla.

Raskas liikenne satamasta ohjataan nykyisen Juhana Herttuan puistokadun kautta Pansiontielle ja edelleen Suikkilantielle.

Juhana Herttuan puistokadun etelä-pohjois-suuntaista osuutta jatketaan Tukholmankadulle saakka joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräilykatuna (Kolmen Katariinan bulevardi). Joukkoliikenteelle tehdään erillinen tilavaraus. Alueen liiketilat painottuvat bulevardin sekä aukoiden varteen.

Korttelialueiden väliin sijoitetaan puistoväyliä, joiden kautta ohjataan kävely- ja pyöräiliikenne. Puistoalueita hyödynnetään hulevesien keräämiseen ja viivytykseen.

Pysäköinti sijoitetaan keskitettyihin pysäköintilaitoksiin sekä kortteleihin pihakansien alle. Satamaraitteen ylitse osoitetaan varaus kävely- ja pyöräilyillalle.

Suunnittelualueen alavuuden johdosta maanalaisia kellareita ja pysäköintitiloja ei ole.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Herttuankulman asemakaavan toteuttaminen alkaa näillä näkymin noin 6 kuukauden kulluttua asemakaavan tultua voimaan ja alueen rakentumisen ennakoidaan jatkuvan aina 2030-luvun alkuun asti. Rakentuminen käynnistyy kolmessa vaiheessa siten, että 1. vaihe käsittää Kolmen Katariinan bulevardin itäpuolisen osan korttelit 21, 9, 22, 24, 25 ja 16. Toinen vaihe käsittää Juhana Herttuan puistokadun itäpuoliset korttelit 20, 19, 18 ja 17. Kolmannessa vaiheessa Kolmen Katariinan bulevardin länsipuolisen alueen ennakoidaan toteutuvan 2020-luvun viimeisinä vuosina.

Herttuankulman asemakaava-alueen kunnallistekniikka toteutetaan asuntorakentamisen edellyttämässä järjestyksessä ja aikataulussa. Ensimmäisen vaiheen asuntorakentamisen toteutuksen edellytyksenä on 110 KW suurjänniteilmajohdon muuttaminen maakaapeliksi. Tämä muutostyö tehdään vuoden 2018 aikana.

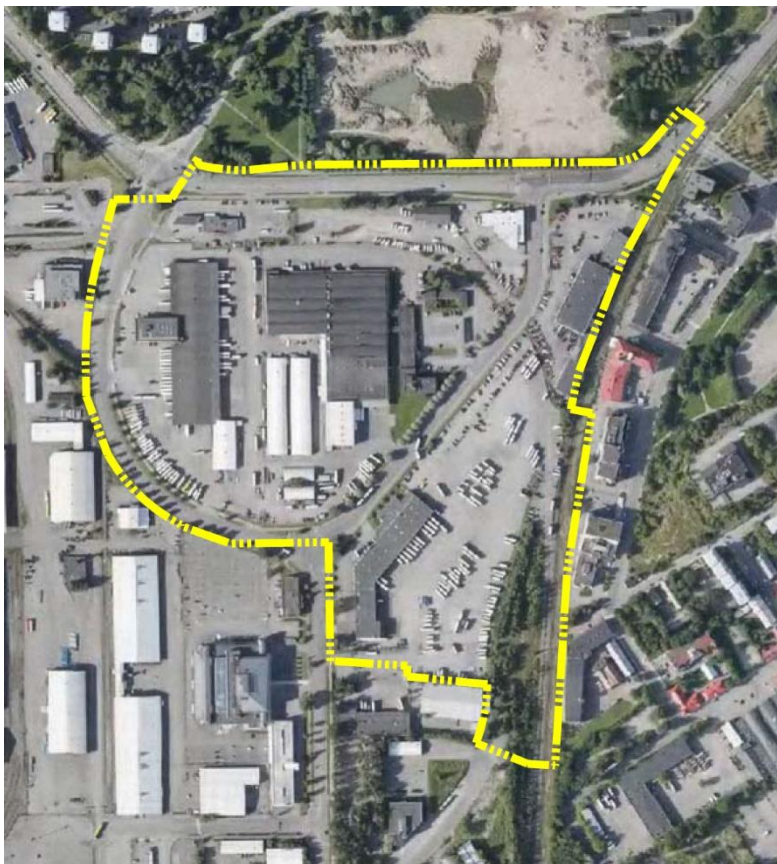
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on nykyään pääosin Turun sataman toimintaa palvelevien huolintaliikkeiden ja pienten sekä keskikokoisten teollisuus- ja liikeyritysten käytössä. Muutosalueen kaakkoiskärjessä sijaitseva, noin hehtaarin kokoinen, asemakaavassa pysäköintialueeksi (LPA) varattu alue on joutomaana.

Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä leveät, monikaistaiset katualueet (Pansiontie/Tukholmankatu ja Juhana Herttuan puistokatu) sekä itäreunalla Satamaraide, joka kulkee Turun ratapihalta matkustajaterminalille. Eteläreunaltaan kaava-alue liittyy ns. Tullin alueen toimitila- ja varastokortteleihin sekä rakenteilla olevaan Harppuunakorttelin kerrostaloalueeseen.



Ilmakuva asemakaavanmuutosalueesta 1:8000.

Suurimmalta osin alue on asfaltoitua pysäköinti- tai katualuetta sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Maanpinta on tasaista ja alavaa korkeusaseman ollessa pääosin yli 2,65 m, alavampia alueita on Satamaraiteen tuntumassa.

Suunnittelualan pinta-ala on 23,3602 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on käytännössä kauttaaltaan ihmisen voimakkaasti muovaamaa rakennettua ympäristöä. Mainittavia luontoarvoja tai merkittäviä viheralueita ei ole. Joutomaana olevaa LPA-aluetta lukuun ottamatta alueen puusto on hyvin harvaa ja satunnaista istutettua katupuustoa.

Suurin osa alueesta on vettä läpäisemätöntä asfalttia tai rakennusten kattoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Valtaosa alueella sijaitsevista rakennuksista on 1-kerroksisia teollisuus- ja varastohalleja sekä enintään 3-kerroksisia toimistorakennuksia.

Tontilla 9-1 sijaitsevan entisen tupakkatehtaan kaarihallirakennuksen itäpuoleinen osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkana rakennuksena merkitty suojeltavaksi rakennukseksi Linnakaupungin osayleiskaavassa (Linnakaupungin osayleiskaavan perusselvitykset / Kulttuurihistorialliset arvot, liite 12C: "Rettigin tupakkatehdas, kaarikattoinen raakatupakkavarasto ja vahtikoju, 1959-60 Kurt Simberg. Suojelumerkintä Sr 3: kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus").



Suojelukohteena oleva kaarihalli (sininen viivoitus).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue toimii yksinomaan teollisuus- ja logistiikkatyöpaikka-alueena, eikä siellä ole asuntoja.

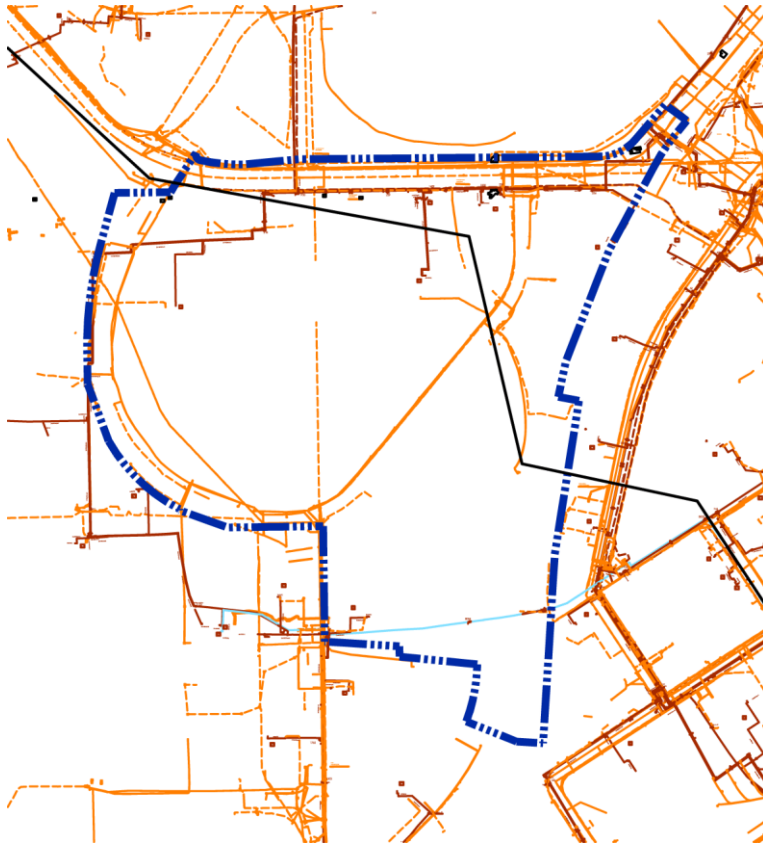
Kaupunkirakenne on hajanainen ja matalien rakennusten, leveiden liikenneväylien ja laajojen asfalttikenttien vuoksi sen kaupunkikuva on jäsentymätön.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja, vaikka se sijaitsee lähellä Turun linnaa. Alue on suhteellisen äskettäin täytettyä entistä merenpohjaa, joten muinaismuistojen löytäminen on epätodennäköistä. Mahdollisesti tarvittavat laajemmat tutkimukset tulevat muinaismuistolain (295/1963) mukaisesti rakennushankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

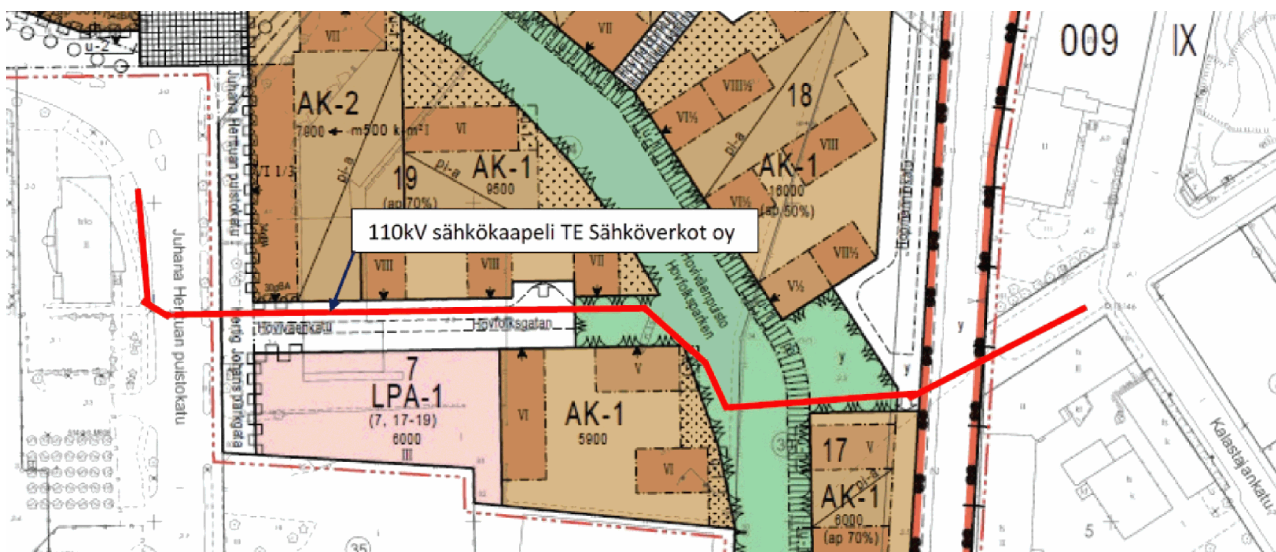
Tekninen huolto

Alue on Turku Energian sähköverkon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä Turun Vesi- huolto Oy:n talous-, hule- ja jätevesiverkoston piirissä.

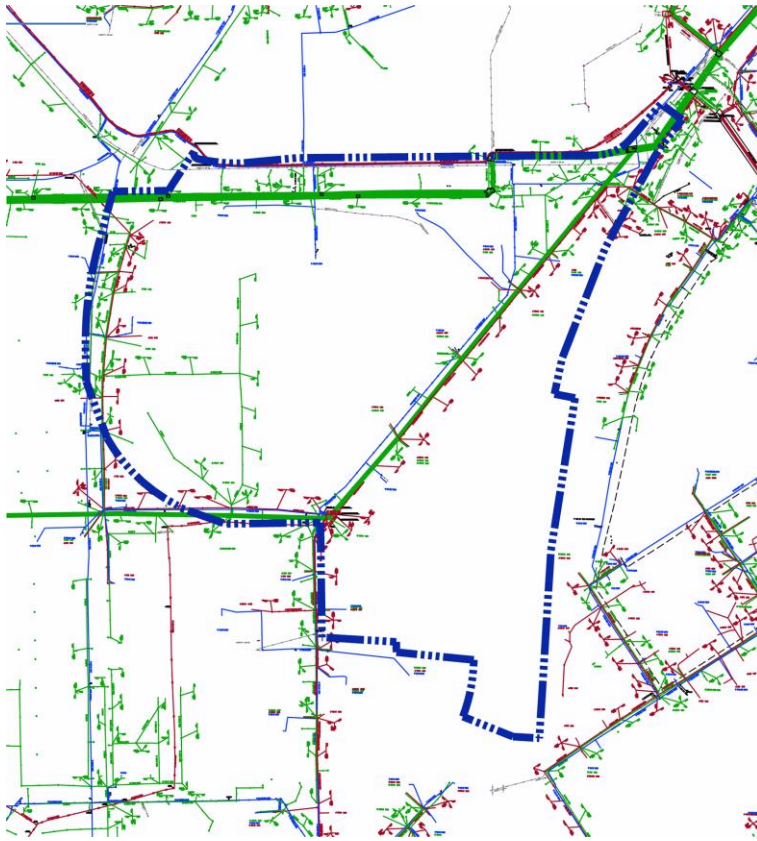


Turku Energian sähköverkot sekä kaukolämpö- ja kaukokylmäverkosto 1:8000.

- 110 kV ilmajohto
- sähköverkko
- kaukolämpöverkko
- kaukokylmäverkko



Kaaviokuva 110 kV ilmajohdon kaapeloinnista asemakaavamuutoksen mukaisesti Malminkadulta Juhana Herttuan puistokadulle (Turku Energia 8.11.2017).



Turun Vesihuolto Oy:n putkiverkosto 1.8000.

—	viemäriverkosto
—	hulevesiverkosto
— (thick)	hulevesiputki, halkaisija ≥ 1300 mm
—	päävesijohto

Aluetta halkaisee mm. Nosturinkadun suuntaisena tärkeä, halkaisijaltaan 1500 mm oleva hulevesiviemäri sekä Tukholmankadun suuntaisesti kaksi 1500 mm hulevesiputkea. Nämä näkyvät yllä olevassa kuvassa paksulla vihreällä viivalla.

Olevan putkiston lisäksi alueen pohjoisosan halki Tukholmankadun suuntaisesti on suunniteltu uusia poistoputkia Kakolanmäen jätevedenpuhdistamolle (ks. kohta 3.2 ”muut suunnitelmat”).

Hulevedet

Insinööritoimisto Sito Oy:n 6.3.2014 laatimassa Linnakaupungin ja Linnanfältin hulevesisuunnitelmassa esitetään mm.:

- Muutosalueella sijaitsevan Juhana Herttuan puistokadun ja Nosturinkadun risteyksen kohdalle on merkitty hulevesitulvariskialue.
- Alueen kautta kulkeville jätevedenpuhdistamon vesille suositellaan omaa erillistä purkureittiä, joka ei olisi yhteydessä nykyiseen hulevesijärjestelmään.
- Hulevesien hallinta toteutetaan uusilla kaava-alueilla sekä kiinteistökohtaisena hulevesien hallintana että yleisille alueille osoitettavina hallintatoimenpiteinä.

Palvelut

Alueella on huoltoasema, lounasruokala sekä joitakin autoalan yrityksiä. Julkisia palveluja ei ole.

- Lähin **ala-asteen koulu** (Topeliuksen koulu) sijaitsee alueen itäpuolella, Pakkarinkadulla, noin 500 metriä VR:n radasta.
- **Ammattikorkeakoulun yksikkö** sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä, Juhana Herttuan puistokadulla.
- Lähin kunnallinen **päiväkoti** sijaitsee alueen koillispuolella, Puutarhakadulla, noin 200 metriä Nosturinkadun liittymästä Tukholmankadulle. Lisäksi Tallimäenkentälle, noin 300 metriä kaava-alueen rajasta itään on rakenteilla **uusi päiväkoti**.
- **Palvelutalo** Iso-Heikki sijaitsee Iso-Heikkilän kaupunginosassa, noin 600 metriä Tukholmankadusta pohjoiseen.
- Lähin **vähittäistavarakauppa** sijaitsee Iso-Heikkilän kaupunginosassa, Tukholmankadun pohjoispuolella. Kaava-alueen eteläpuolella rakenteilla olevaan Harppuunakortteliin on suunniteltu pieni **päivittäistavarakauppa**.
- Lähin **terveysasema** on keskustassa.
- Lähimmät **urheilukentät** sijaitsevat vajaan kilometrin etäisyydellä alueesta.
- Lähimmät **leikkikentät** sijaitsevat Iso-Heikkilän alueella.
- **Bussilinja 221** (pysäkit Juhana Herttuan puistokadulla ja Nosturinkadulla) vie keskustaan arkisin puolen tunnin välein, muulloin tunnin välein.
- **Bussilinja 12** liikennöi Tukholmankatua keskustaan arkisin 20 minuutin välein, lauantaisin puolen tunnin välein ja pyhäpäivinä tunnin välein.
- **Bussilinjat 8, 32, 42 ja 220** kulkevat Iso-Heikkilän kautta keskustaan (lähin pysäkki Kanslerintie, noin 200 metriä Tukholmankadulta pohjoiseen).
- **Bussilinja 1** liikennöi sataman ja keskustan väliä Linnankatua pitkin arkisin 15 minuutin välein (lähin pysäkki noin 350 metriä kaava-alueen eteläpuolella).
- Alueen läpi kulkevat pyöräilyreitit Juhana Herttuan puistokatua, Nosturinkatua ja Pansiontietä/Tukholmankatua reunustaen.

Matkaa alueen keskeltä kaupungin ydinkeskustaan on noin 2,5 kilometriä.

Työpaikat

Alue on pääosin satamatoimintoihin liittyvässä logistiikka-, varasto- ja pienteollisuuskäytössä. Pääasiassa näihin toimintoihin liittyviä työpaikkoja oli kaava-alueella vuonna 2014 päivitetyn arvion mukaan karkeasti vajaa 500. Sittemmin osa työpaikoista on jo siirtynyt muualle.

3.1.4 Liikenne

Nykytilanteessa Juhana Herttuan puistokatu on satamaan suuntautuvan liikenteen pääväylä. Laivojen henkilöliikenne sekä työmatkaliikenne jakautuu myös Nosturinkadulle. Satamasta tultaessa E18 sekä valtateille 1, 8, 9 ja 10 suuntautuva liikenne viitoitetaan Juhana Herttuan puistokatua pitkin edelleen Suikkilantien suuntaan. Alueella on kuljetusyrityksiä ja pienteollisuutta, mikä lisää raskasta liikennettä sekä työmatkaliikennettä. Satamaliikenne painottuu aamuun ja iltaan matkustajalaivojen aikataulujen mukaisesti.

Tällä hetkellä Juhana Herttuan puistokatu on 2+2 -kaistainen. Sataman puolella on Nosturinkadulta lähtien jalkakäytävä ja keskustan puolella kapea jalkakäytävä sekä kapea pyörätie. Juhana Herttuan puistokatu on yksi pyöräilyn pääreiteistä. Nosturinkadulla on jalankulkuyhteys sataman puolella ja keskustan puolella yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Alueelle liikennöivät joukkoliikennelinjat nro 12 ja 221. Linja 12 on Härkämäen ja Varis-suon välinen linja, joka kulkee Tukholmankatua pitkin keskustaan ja samaa reittiä takaisin. Linja 221 palvelee Juhana Herttuan puistokatua ja Nosturinkatua.

Yksityisiä maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Satamakeskus sekä Kiinteistö Oy Aissa. Lisäksi Suomen valtio omistaa Satamaraiteen alueen, jonka hallinnoinnista vastaavat Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt.

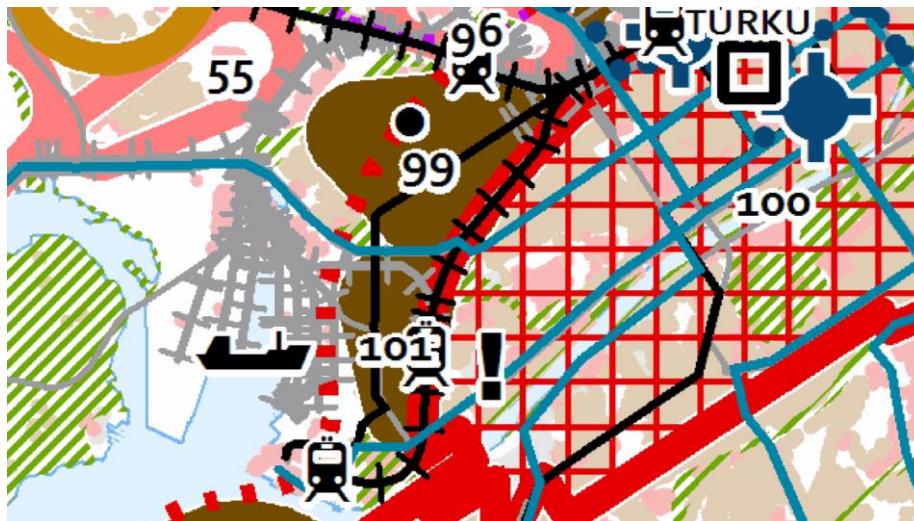
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000, tarkistettu 1.3.2009) korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee turvata sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus on taattava.

Rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.5.2012. Kaupunkiseudun kuntien yhteinen maankäyttöstrategia.



Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035.

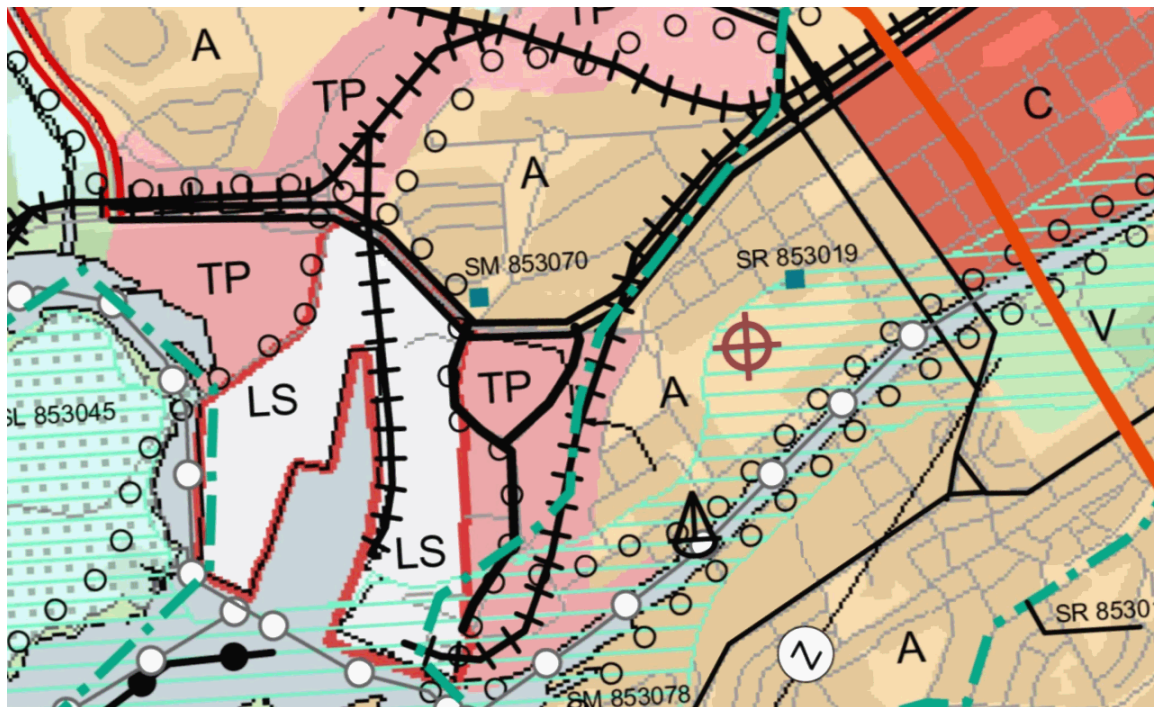
Rakennemallissa suunnittelualue on osa alueesta 101: Linnakaupunki: uusi kerrostalovaltainen asuntoalue, jossa arvioitu asukasluvun kasvu on 2600. Alueen läheisyydessä sijaitsevat sen eteläpuolella vuoden 2015 alussa voimaan tullut Harppuunakorttelin alue, ja muutosalueen pohjoispuolella vireillä olevat Vaasanpuiston ja Kirstinpuiston (alue 99) asemakaavanmuutokset.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualueen määräyksenä on TP:

TYÖPAIKKA-ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

Vireillä olevassa päivitetystä maakuntakaavassa (1. ehdotusvaihe 24.4.2017) suunnittelualan määräyksenä on C:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Lisäksi suunnittelualaue on osa *kaupunkikehittämisen kohdealuetta*:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa.

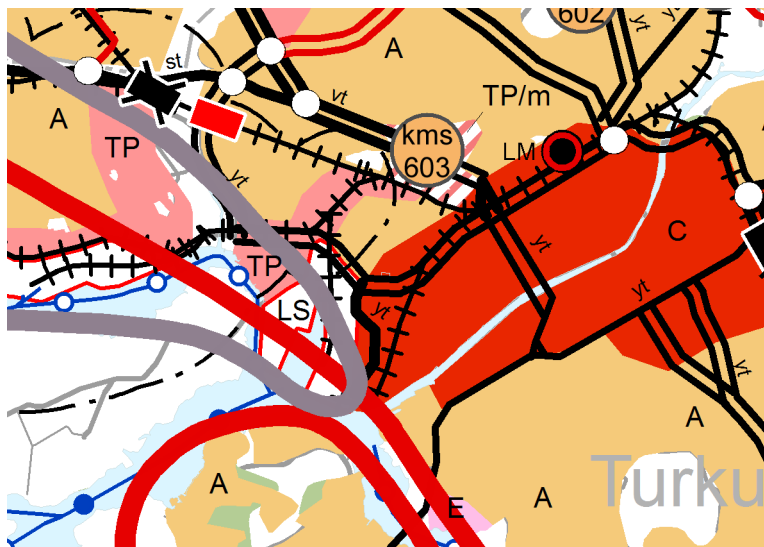
Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn runkoreitit on osoitettu erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliiikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

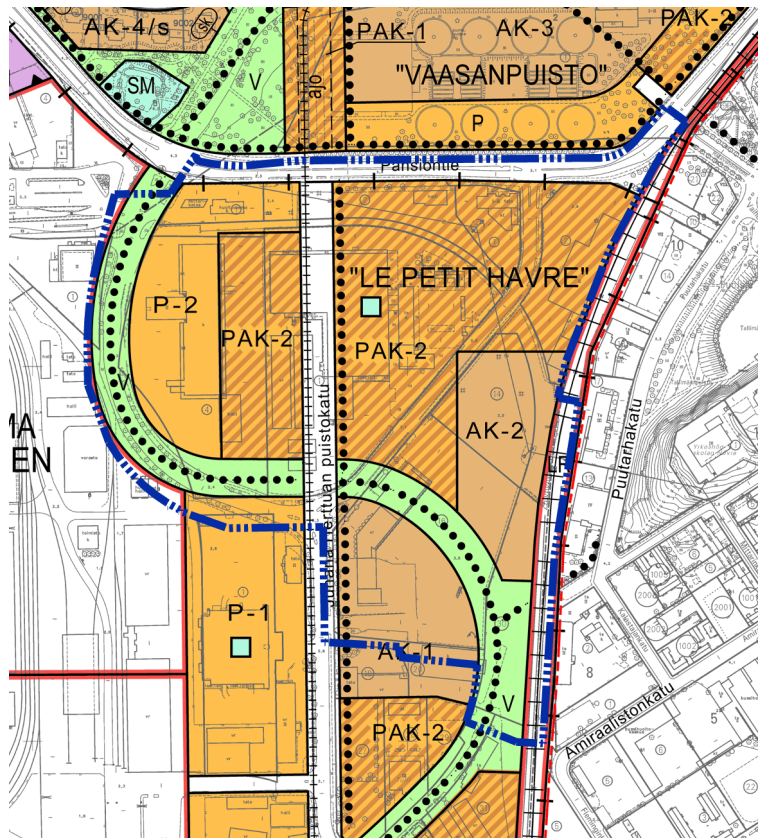
Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen Juhana Herttuan puistokadun linjaus on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä yt: YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU.



Ote vireillä olevasta maakuntakaavasta.

Maakuntakaava on tarkoitus saada hyväksytyksi kesäkuussa 2018.

Linnakaupungin osayleiskaava



Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta 1:8000.

25.2.2012 voimaan tulleessa Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen aluetta (PAK-2), kerrostalovaltaista asuin aluetta (AK-1, AK-2), rautatiealuetta (LR), virkistysaluetta (V) ja pääkokoojakadun aluetta.

- PAK-2-alueiden määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia.
- AK-1-alueen määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään V-kerroksisia asuin kerrostaloja.
- AK-2-alueen määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään XI-kerroksisia asuin kerrostaloja.
- Juhana Herttuan puistokatua on jatkettu suoraan pohjoiseen Tukholmankadulle saakka. Nykyinen Herttuan puistokadun länsipuolitse kaartuva osuus on muutettu puistoväyläksi. Entisen Rettigin tupakkatehtaan itäpuoleinen kaarihalli on merkitty suojelukohteeksi.
- Alueen eteläosaa jakaa kaareva, noin 40 m leveä puistoväylä.
- Osayleiskaavassa ei ole osoitettu C-alueita (keskustatoimintojen alueita).

Asemakaavoitusta ohjaavat seuraavat YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavoja laadittaessa on huomioitava seuraavat periaatteet:

- Kadun varrella sijaitsevien rakennusten katutasen julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40 %.
- Julkisissa ja yksityisissä ulkotiloissa on kiinnitettävä erityistä huomiota pintojen, kalusteiden ja istutuksien korkeaan laatuun sekä ympäristön viihtyvyyteen.
- Korttelialueiden rakentamattomista osista vähintään 2/3 on istutettava nurmikolla, pensailla ja puilla. Ulkotilojen tulee olla avoimia ja kaikkien ikäluokkien saavutettavissa.
- Ulkotilat ja piha-alueet on varustettava vesiaiheilla.
- Rakennukset tulee suunnitella sijainniltaan ja rakenteiltaan siten, että ne vastaavat kestävä kehityksen periaatteita. Katot ja julkisivut on varustettava aurinkoenergiaa hyödyntävillä pinnoilla mahdollisuuksien mukaan. Tasakatot on istutettava, mikäli se on rakenteellisesti ja energiateknisesti mahdollista. Rakennukset on varustettava maasta ja ilmasta saatavaa energiaa hyödyntävillä järjestelmillä.
- Kaikilla alueilla jätehuolto on järjestettävä keskitetysti toimivilla jätteenkeräysjärjestelmillä.
- Autopaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihakansien alle.
- Kaava-alueella on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Yleiskaava 2029 (vireillä)

Valmisteilla olevan yleiskaava 2029:n tavoitteet:

Yleistavoitteet

Turun asemaa, vetovoimaa ja kilpailukykyä vahvistetaan

- Turku on menestyvän kaupunkiseudun kansainvälinen, kilpailukykyinen, vetovoimainen ja imagoiltaan vahva keskuskaupunki, jossa on hyvä elämisen laatu ja innovatiivinen toimintaympäristö.
- Turku edistää kestävä kehitystä eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja torjumalla eriarvoisuutta. Vesi- ja viherialueet muodostavat eheän ekologisen verkoston, joka palvelee kestävällä tavalla matkailua ja virkistyskäyttöä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden suojelutavoitteita.
- Maankäytön suunnittelussa ennakoidaan riittävän hyvin luonnonolojen aiheuttamat rajoitukset, aiheuttavat taloudelliset ja ympäristöriskit sekä tunnistetaan ristiriidat kestävä kehityksen tavoitteiden kanssa.
- Merellisyys, saaristo sekä alueen monipuolinen luonto ja ainutlaatuinen kulttuuriympäristö ovat kaupungin vahvan identiteetin perusta. Ne tarjoavat ihanteelliset lähtökohdat ihmisten hyvinvointia lisäävien toimintaympäristöjen säilyttämiselle ja luomiselle.
- Turun kaupunkiseutu on osa Tukholma-Turku-Salo-Helsinki-Pietari kehityskäytävää ja laajempaa Etelä-Suomen työssäkäyntialuetta. Kansainväliset satama- ja lentoliikennedytydet sekä nopeat ja korkeatasoiset raide- ja maantietyhteydet muualle Suomeen palvelevat erityisesti elinkeinoelämää ja sen kehittymistä.
- Yleiskaavoitus toteuttaa esteettömyyttä kehittämällä osallisuutta ja tiedon saatavuutta. Maankäytön suunnittelulla luodaan puitteet helppokäyttöiselle kaupunkirakenteelle mm. lyhyiden etäisyyksien ratkaisulla.

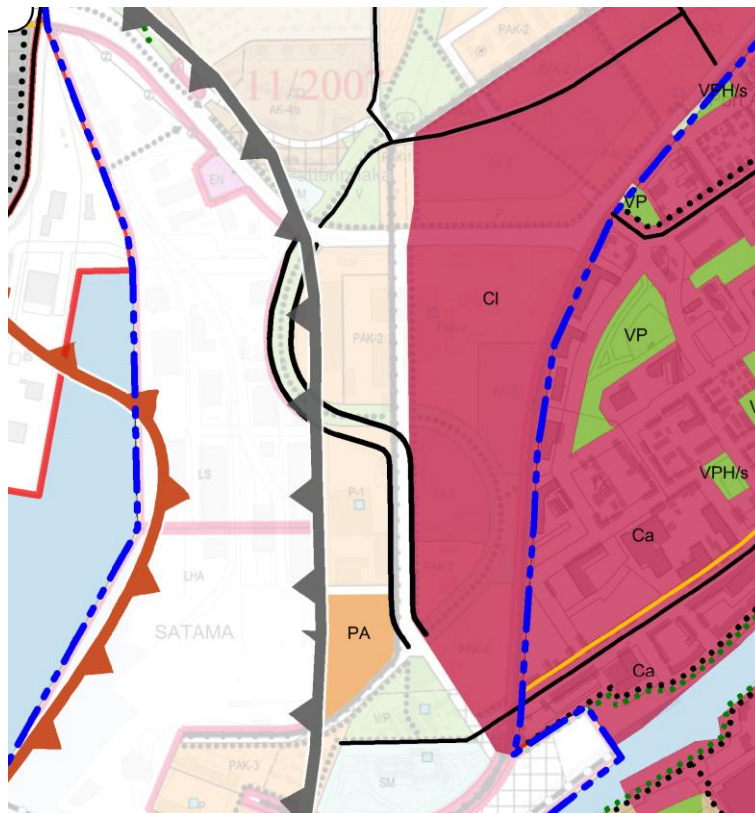
Vuonna 2029 Turussa on 220 000 asukasta ja 115 000 työpaikkaa sijoittuen ensisijaisesti ydinkaupunkiseudulle ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

Yleiskaava 2029:n, jonka on tarkoitus edetä käsittelyyn keväällä 2018, valmistelun yhteydessä rakennemallista johdettua tavoitetta väestölle ja työpaikoille on nostettu. Kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 22.5.2017 yleiskaavalle asetettua väestötavoitetta ja totesi, että rakennemallin mukainen väestönkasvu on nykykehitys huomioiden liian alhainen. Tavoitetta nostettiin ylöspäin nopeampaan väestönkehitykseen sekä alueen positiivisen työllisyyden näkymiin vedoten. Yleiskaavalla tulee varautua 220 000 uuteen turkulaiseen vuoteen 2029 mennessä. Positiiviseen työllisyysnäkymiin vedoten työpaikkatavoitetta nostettiin 108 000 tuhannesta 115 000 tuhanteen.

Yleiskaava 2029:ssä osa suunnittelualueesta on esitetty muutettavaksi keskusta-alueeksi CI:

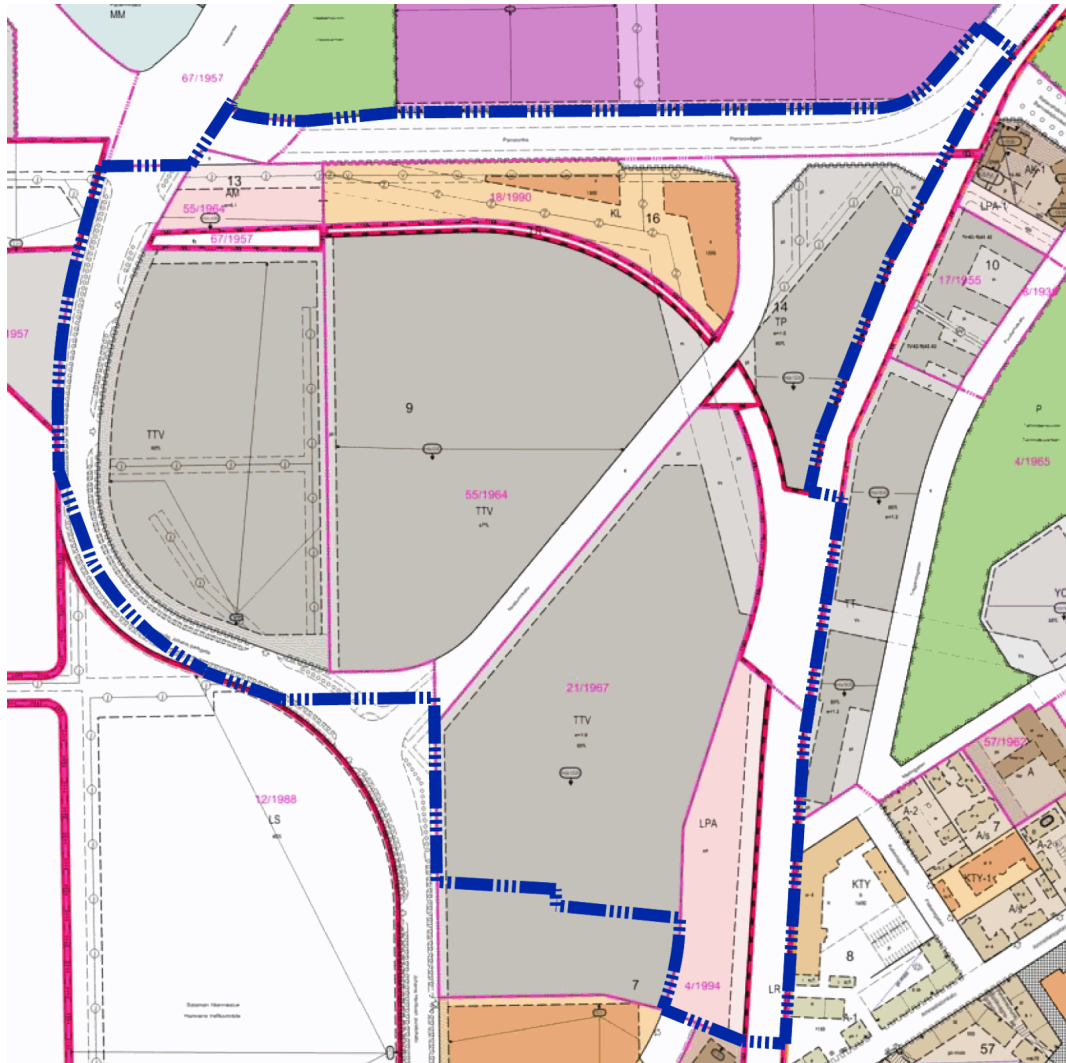
Linnakaupungin alueella on voimassa oleva osayleiskaava ja aluetta tullaan kehittämään tämän osayleiskaavan mukaisesti. Alueen osayleiskaavan jälkeen on kuitenkin alueen kehittämisessä tullut tarve selvittää alueen kaupallisten toimintojen mitoitus ja laajuus. Nykyinen osayleiskaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista alueelle. Alueella on kuitenkin vireillä tämän mahdollistava asemakaava (asemakaavassa tavoiteltu vähittäiskaupan suuryksikön koko: 10 000 k-m²). Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi, jossa suuryksikön sijoittamisella alueelle on todettu olevan vain paikallista merkittävyyttä. Voimassa oleva Linnakaupungin osayleiskaava tullaan päivittämään tämän merkinnän osalta tässä Yleiskaavassa C-alueeksi, joka mahdollistaa alueen kehittämisen keskustatoimintojen alueena. Linnakaupungin osayleiskaavan aluetta täydennetään myös paikoin puutteellisten rakennussuojelumerkintöjen osalta.

Linnakaupungin osalta myös suunnitelmat autoliikenneverkosta ovat muuttuneet osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen. Osayleiskaavassa viheralueeksi osoitettu Juhana Herttuan puistokadun osa säilyy liikenteen käytössä. Suunniteltu Juhana Herttuan puistokadun suoristus Pansiontielle tulee valmistuttuaan palvelemaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä.



Ote Yleiskaava 2029:stä
(luonnos, ei mittakaavassa)

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta (1:5000).

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- 67/1957
- 55/1964
- 21/1967
- 30/1986
- 12/1988
- 18/1990
- 4/1994
- N5/2015 (nimikaava)

Asemakaavoissa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), rautatiealuetta (LR) sekä katualuetta.

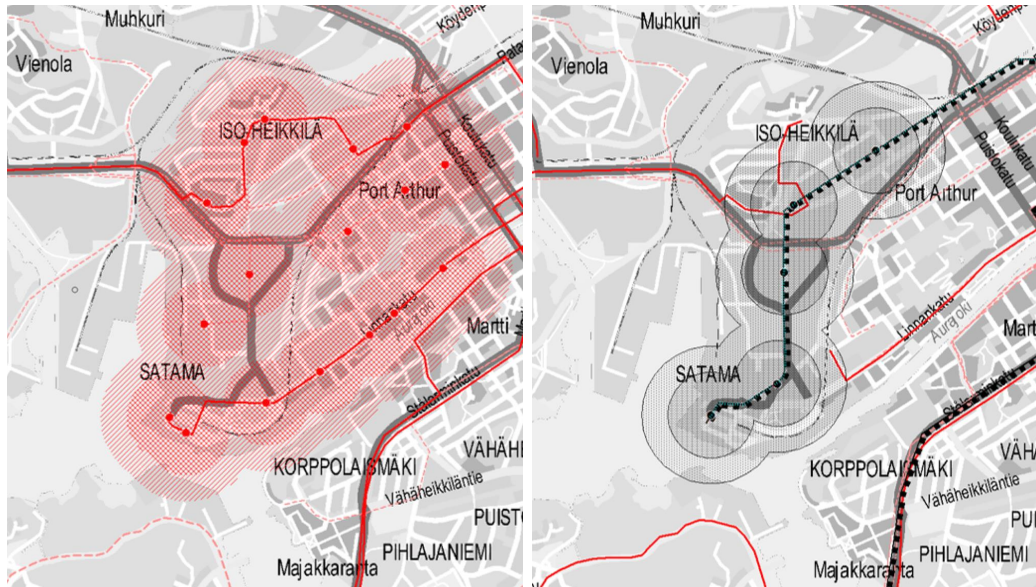
Nykyisten asemakaavojen mukainen kokonaisrakennusoikeus on noin 145000 k-m², mistä on toteutunut noin 45000 k-m² (31 %). LPA-alue on toteuttamatta. Juhana Herttuan puistokatu on toteutettu osittain eri linjauksella kuin asemakaavassa sille varattu katualue.

Voimassa olevissa asemakaavoissa rakentamisen korkeus on rajattu 8-15 metriin laajalti satama-alueella ja sen läheisyydessä.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017.

Joukkoliikenne



BUSSIVAIHTOEHTO

RAITIOTIEVAIHTOEHTO

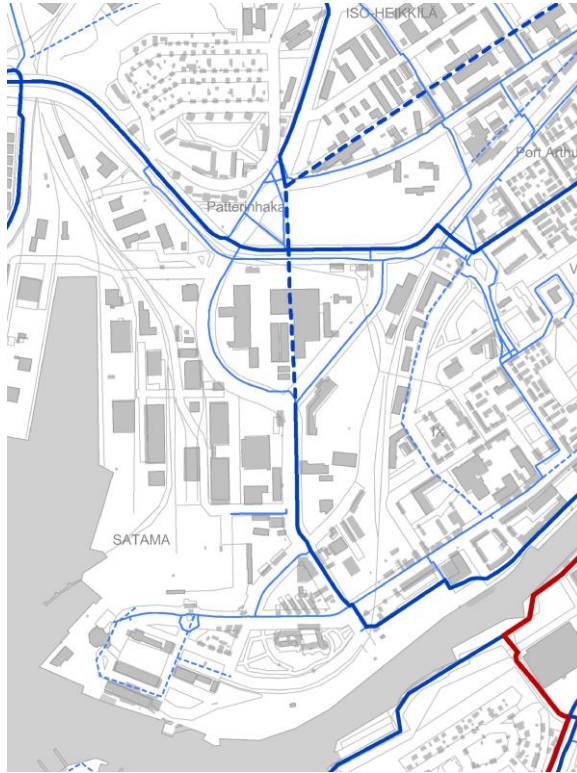
- Runkobussilinja
(max. 10 min. vuoroväli)
Pysäkeistä 250 m ja
400 m säteet
- - - Muu bussilinja

- - - - - Raitiotie

Raitiotien yleissuunnitelmassa on laadittu kolme eri linjavaihtoehtoa. Raitiotievaihtoehdon lisäksi Linnankaupungin alueella on suunniteltu bussivaihtoehto. Yleissuunnitelman mukaan asemakaava-alueita sekä satamaa tullaan tulevaisuudessa palvelemaan Linnankadun ja Juhana Herttuan puistotien suunnalta. Joukkoliikennetarkaisut ovat päätöksenteossa myöhemmin.

Turun pyöräilyn kehittämisohjelma 2016

Turun seudun rakennemallialueen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu, että kestävien kulkutapojen eli kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteenlaskettu kulkumuoto-osuus Turun kaupungissa kasvaa yli 66 % tasolle vuoteen 2030 mennessä nykyisestä noin 52 %:sta.



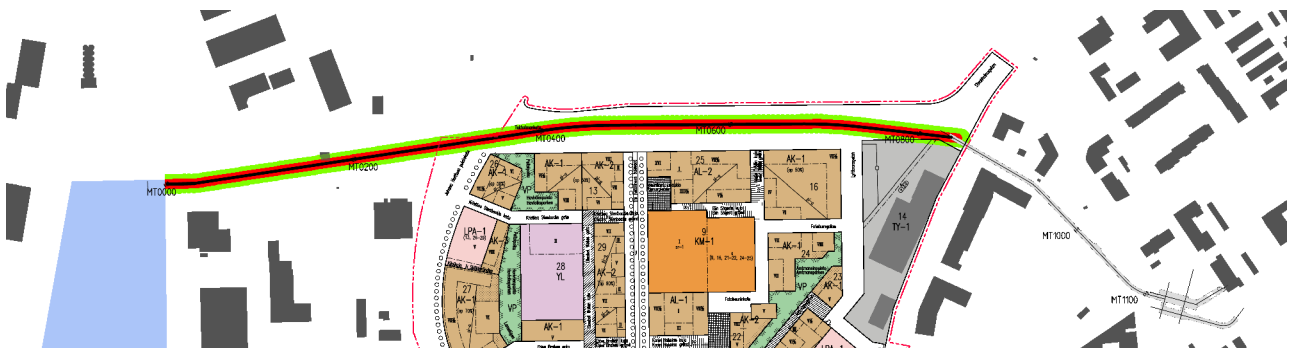
Turun pyöräilyn kehittämisohjelma 2016:n luonnoksen (23.11.2016) mukainen pyöräilyn tavoiteverkosto Linnakaupungin alueella.

Pyöräilyverkosto on kehittämisohjelmassa jaoteltu kaksitasoiseksi pääverkostoon ja lähiverkostoon. Lisäksi ne pääverkoston väylät, joilla on eniten liikennettä ja seudullista merkitystä, on nostettu laatuikäytäviksi.

- Pyöräilyn laatuikäytävä
- Pyöräilyn pääverkko
- - - Uusi tai kehitettävä pyöräilyn pääverkko
- Pyöräilyn lähiverkko
- - - Uusi tai kehitettävä pyöräilyn lähiverkko

Muut suunnitelmat

Kakolan jätevedenpuhdistamon poistoputken kapasiteetin tehostaminen. Turun seudun puhdistamo Oy on teettänyt Pöyry Finland Oy:llä suunnitelmia keinoiksi parantaa Kakolan puhdistamon poistokapasiteettia. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu ns. mikrotunnelointiteknikalla toteutettava vaihtoehto MT1, jossa uusi putki kulkisi Tukholmankadun suuntaisesti Herttuankulman kaava-alueen pohjoisosan halki satama-altaaseen.



Pöyry Finland Oy:n 2.11.2017 päivätyn luonnoksen mukainen reitti uudelle poistoputkelle. Punaisella 5 m suoja-vyöhyke, vihreällä 10 m varovyöhyke.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 18.8.2017.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueeseen rajautuvat seuraavat voimassa olevat asemakaavat:

- 68/1952
- 4/1965
- 5/2006 "Linnanfältti"
- 19/2012 "Harppuunakortteli"

Näistä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva, 31.1.2015 voimaan tullut asemakaavanmuutos "Harppuunakortteli" on parhaillaan rakenteilla. Asemakaava mahdollistaa asuntojen toteuttamisen noin 600:lle asukkaalle sekä katutasoon toimisto- ja liiketiloja.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä tai naapurustossa ovat vireillä seuraavat asemakaavahankkeet:

- Asemakaavanmuutos "Vaasanpuisto" (12/2010). Tukholmankadun pohjoispuolella, entisellä jätevedenpuhdistamon alueelle suunnitellaan asuntoja noin 2000 – 3000:lle asukkaalle. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt kaavamuu-
tosluonnoksen 10.1.2012 (§ 5).
- Asemakaavanmuutos "Puutarhakatu 41" (20/2012). Satamaraiteen itäpuolella, suunnittelualueen välittömässä yhteydessä sijaitseva asemakaavanmuutos, jonka tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen ympäristöön sopivalla tavalla. Alueelle tutkitaan käyttötarkoituksen osalta kaavaa, joka mahdollistaa sekä normaalin asumisen että vanhusten palveluasumisen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 12.6.2017 (§ 141), mistä päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.
- Asemakaavanmuutos "Huolintakatu" (29/2014). Tavoitteena kaavoittaa korttelialue hampurilaisravintolalle. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.11.2014.
- Asemakaavanmuutos "Puutarhakatu 55" (6/2016). Satamaraiteen itäpuolinen kaavamuu-
tos tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja rakennusoikeuden lisäämiseksi asuinkerrostalojen rakentamista varten. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta kävely- ja pyöräily-yhteydeksi Satamaraiteen yli Linnakaupunkiin. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 10.8.2016.
- Kaupunginhallitus hyväksyi 6.11.2017 (§ 469) Malminkatu 5 Oy:n ja kaupungin välisen yhteistyösopimuksen, jonka tavoitteena on Turun merenkulkuoppilaitoksen korttelin ja siihen rajoittuvan Tallimäenpuiston alueen kehittäminen yhtenä kokonaisuutena asumiskäyttötarkoitukseen sopivaksi aluekokonaisuudeksi.

Lisäksi lähialueilla ovat vireillä Turku Energian (1/2015), Kakolan tornin (2/2016) ja Kirs-
tinpuiston (2/2013) asemakaavanmuutokset. Harppuunakorttelin ja Linnanfältin alueiden rakentaminen on käynnissä.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

3.3.1 Melu

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor 27.9.2017).

Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030/2035 ennusteliikenteellä. Laskennalla on määritetty oleskelupiha-alueille aiheutuvan melun keskiäänitasot ja rakennusten julkisivujen sekä parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset.

Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2017 (MR1) käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1–2]. Laskentatuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin.

Satamatoimintojen vaikutus kokonaismelutasoon kaava-alueella on verraten pieni (alle 1 dB).

Laskennallisen mallinnuksen perusteella melutason päivä- ja yöajan ohjearvojen saavuttaminen oleskelupiha-alueilla ei edellytä erityistä meluntorjuntaa, vaan piha-alueiden melutasot täyttävät vaatimukset oleellisin osin jo ilman lisämeluntorjuntaa. Esitetyn kaltaisella meluntorjunnalla saadaan kuitenkin muutamien piha-alueiden melutasoa alennettua ja ohjearvot täyttäviä alueita laajennettua. Näin ollen esitetyn meluntorjunnan toteuttamisen harkitseminen on suositeltavaa.

Julkisivujen laskennallinen ääneneristävyystarve on suurimmillaan 35 dB(A). Vaatimus on keskikorkea ja edellyttää julkisivun ääneneristävyyselvityksen laadintaa rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaikki parvekkeet suositellaan lasitettavan. Parvekelasituksen ääneneristävyysvaatimus (äänitasoero vaatimus) on suurimmillaan 11–12 dB(A). Vaatimus on saavutettavissa, mutta edellyttää ääneneristävyyselvityksen laadintaa rakennussuunnittelun yhteydessä.

27.9.2017 päivätty meluselvitys johtopäätöksineen ja suosituksineen on tämän selostuksen liitteenä (liite 7).

Toteutuksessa tulee varautua rakennusten julkisivujen ja pihojen melusuojaukseen kaikissa tilanteissa kortteleiden rakennusten rakentamisjärjestyksestä riippumatta.

3.3.2 Tärinä

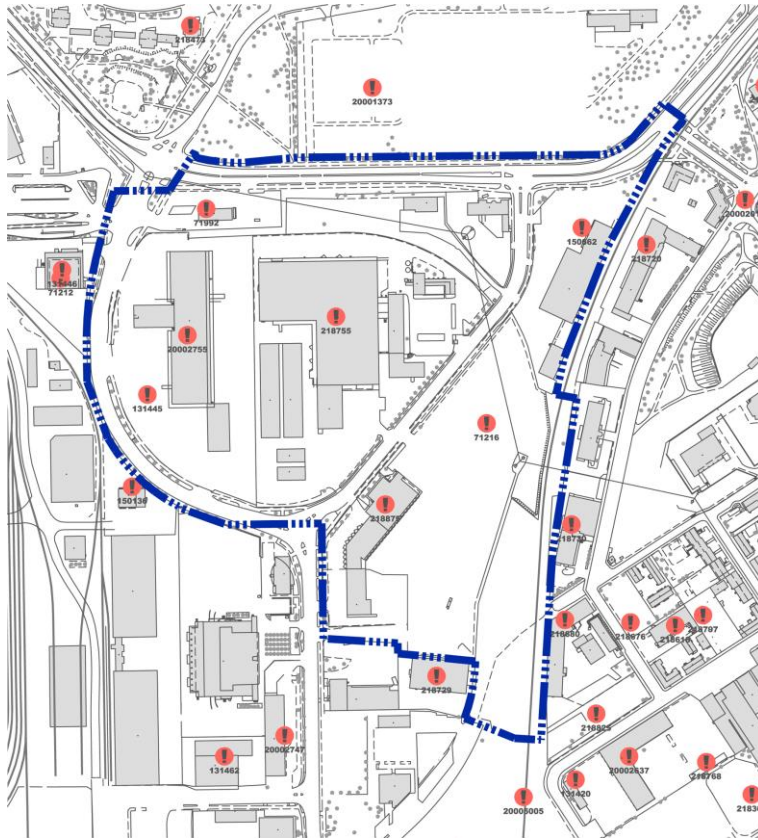
Promethor Oy mittasi 31.5.–1.6.2017 raideliikenteen aiheuttamaa tärinää Herttuankulman asemakaavaa varten. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus alueelle lähimmäksi raitia suunniteltavien rakennusten rakenteiden vaurioitumisriskin, tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden sekä runkomelun kannalta.

Mittausten ja arviointitulosten perusteella raideliikenteen aiheuttama tärinä ei estä kaavamuutoksen mukaista maankäyttöä, mutta tärinä on kuitenkin huomioitava rakennesuunnittelussa lähimpänä Satamaraidetta olevien korttelien osalta. Lisäksi mahdollisen tulevan raitiotielinjan tärinä- ja runkomeluvaikutukset tulee ottaa erikseen huomioon raitiotien suunnittelussa.

22.6.2017 päivätty tärinäselvitys johtopäätöksineen ja suosituksineen on tämän selostuksen liitteenä (liite 6).

3.3.3 Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta.



Pilaantuneen maaperän kohteet alueella ja lähiympäristössä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän kohdetta, jotka edellyttävät maaperän tutkimista ja mahdollisesti sen kunnostamista (Lähde: Ympäristötoimiala/Ympäristönsuojelu).

Kohde 71992:

Toimiva huoltoasema, Juhana Herttuan puistokatu 2.
Pima-prosessit: Polttonesteiden jakelu
Polttonesteiden varastointi ja käsittely

Kohde 20002755:

Entinen Suomen Valvoline Oy, Juhana Herttuan puistokatu 4
Ruosteenestoaineiden varasto 1960-1980.
Kemikaalien käsittely ja varastointi - Mahdollinen toiminta

Kohde 131445:

Kiitolinjan DI-piste, Satama, Juhana Herttuan puistokatu 4
Polttonesteiden jakelu – Lopetettu

Kohde 218755:

Entistä tupakkateollisuutta (Rettig Oy Ab) ja kattilalaitos, Nosturinkatu 5 (ent. Nosturinkatu 1)
Kiinteistöllä 2 tyhjää maanpäällistä öljysäiliötä (2011).
Polttonesteiden varastointi ja käsittely - Lopetettu
Muu riskitoiminta - Mahdollinen toiminta

Kohde 150662:

Ent. polttoaineiden jakelupiste, Pansiontie 4.
 Moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus - Toimiva
 Polttonesteiden jakelu - Lopetettu
 Autojen purkaminen – Toimiva

Kohde 71216:

Sataman vanha kaatopaikka, Hankkijan ja Rettigin välinen tiealue.
 Toimialan perusteella pilaantunut yhdyskuntakaatopaikka.
 Yhdyskuntajätteen läjitys - Mahdollinen toiminta
 Teollisuusjätteen läjitys - Mahdollinen toiminta

Kohde 218875:

Neste, D-asema, Nosturinkatu 6
 Polttonesteiden jakeluasema. Asemalla on 50 m³ dieselsäiliö ja 16 m³ polttoöljysäiliö. Säiliöt ovat maanalaisia 2-vaippasäiliöitä. (Ympäristötark. 2002.) Lisäksi on toiminut/toimii: autokorjaamo/maalaamo, konekorjaamo 1947->; Trailer-huolto (korjaamo); Schenker Cargo Oy / Kiitolinja, joka harjoittaa kuljetus- ja varastointipalveluja (Ympäristötark.2002).

Toimintahistoria

Kiinteistöllä on toiminut/toimii Armachine Oy (raskaan kaluston huoltamo ja korjaamo).
 Samassa kiinteistössä toimii myös Schenker Cargo Oy (Ympäristötarkastus 2010).

Lisäksi välittömästi kaavamuutosalueen rajoilla sijaitsevat seuraavat 8 kohdetta:**Kohde 20001373:**

Turun keskuspuhdistamo, Ruissalontie 14-18. Jäteveden käsittely - lopetettu toiminta.

Kohde 218720:

Entinen romuliike, Puutarhakatu 45
 Romujen käsittely ja varastointi - Lopetettu
 Autojen purkaminen - Lopetettu
 Kemikaalien käsittely ja varastointi - Lopetettu
 Metallien työstäminen/rakentaminen – Lopetettu

Kohde 218730:

Entinen Sampo-Yhtiöt Kirjapaino, Puutarhakatu 55-57
 Kemikaalien käsittely ja varastointi – Lopetettu

Kohde 218680:

Harja- ja sivellintehdas 1896-1971. Varastomakasiinissa säilytettiin mm. liimoja, lakkoja ym. paloherkkiä aineita. V. 1972-1977?. Höyrylaivaosakeyhtiö Boren varastotiloina. TMM 1978 ->.
 Kemikaalien käsittely ja varastointi - Mahdollinen toiminta

Kohde 218729:

Entinen Salamaosa (korjaamo), Juhana herttuan puistokatu 16 tai 18 (ent. Ent. Juhana herttuan puistokatu 5 B)
 Korjaamo. Moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaus - Mahdollinen toiminta

Kohde 150136:

Trukki-Toimi Oy, Turun satama, Varastokatu 1 (Ent. kivihiilen varastoalue). Varastoalue - Lopetettu

Kohde 71212:

John Nurmisen kiinteistön öljyvahinkoalue, Vaasantie 18
 Öljyvahinko - Mahdollinen toiminta
 Kemikaalivahinko - Mahdollinen toiminta

Kohde 131446:

Kiinteistön lämpökeskus, rakennuksen alle on saattanut jäädä öljyhiilivetyjä puhd. jälkeen.
 Polttonesteiden varastointi ja käsittely - Toimiva

3.3.4 Vaarallisten aineiden käsittely ja kuljetukset (VAK)

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Turun kantatasatama, jossa käsitellään, varastoidaan ja kuljetetaan vaarallisia aineita. Turun Satama Oy:n 16.3.2017 päivitetyn turvallisuusselvityksen mukaan vaarallisten aineiden kuljetukseen ja käsittelyyn osallistuvat yritykset ja niiden toiminta:

Finnsteve Oy Ab

Yhtiö harjoittaa ahtaustoimintaa, laivanselvitystä sekä varastotoimintaa Turun satamassa. Finnsteve operoi kaikissa satamarakenteissa Turun Sataman alueella. Operointi käsittää alusten lastauksen ja purkauksen sekä vaarallisten aineiden siirrot satama-alueilla. L-terminaalin ja vaarallisten aineiden säilytysalueen hoito Länsisatamassa kuuluvat ahtaustiikkeen toimintaan.

Turku Stevedoring Oy

Yhtiö operoi TallinkSiljan, Linnanaukon ja Länsisataman satamanosissa. Operointi käsittää alusten lastauksen ja purkauksen sekä vaarallisten aineiden sisäiset siirrot satama-alueilla.

Algol Chemicals Oy

Yhtiö toimii Länsisatamassa. Toiminta on orgaanisten ja epäorgaanisten syövyttävien aineiden välivarastointia. Alueelle tuodaan kemikaalit aluksilla, joista lastit pumpataan alueen säiliöihin. Osa lasteista pakataan tyyppihyväksytyihin erikokoisiin astioihin. Toiminta keskittyy kemikaalien jakeluun, jota pääosin hoitavat kuljetusyrietykset tankkiautokalustolla. Lastit ovat syövyttäviä aineita, joita käytetään rehu- ja elintarviketeollisuudessa. Algolin varastoalueelle on tehty yhtiön oma turva- ja pelastussuunnitelma, josta vastaa yhtiön turvallisuusneuvonantaja.

Monihuolinta Oy

Yhtiön toiminta käsittää lähinnä kappaletavaroiden sekä nestemäisten kemikaalien purkua autoista ja konteista. Pääosa tavaroista varastoidaan väliaikaisesti. Monihuolinta toimii maahantuontiyrietyksenä ja jakeluvastona. Kemikaalit kuljetetaan säiliöajoneuvoilla pois satamasta. Monihuolinta käsittelee lipeää, jonka varastointi on luvanvaraista toimintaa. Lisäksi yrityksellä on pakattuja rakennusteollisuuden vaarallisia aineita.

Viking Line ja TallinkSilja

toimivat operaattoreina omille aluksilleen ja huolehtivat itse vaarallisten kuljetusten oikeellisuudesta. Vaaralliset aineet kulkevat ainoastaan irtoperä- ja rekkaliikenteen mukana.

Turun Satama Oy

Satamanosturit, joilla nostetaan myös vaarallisia lasteja, ovat Sataman omaisuutta. Nostureita käyttävät Sataman omat nosturinkäyttäjät. Nosturityön lisäksi Satama osallistuu vaarallisten aineiden kuljetusten valvontaan, tarkastuksiin ja ohjeistuksiin vaarallisten aineiden osalta.

Kemikaaliturvallisuuteen liittyen Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) on pyydetty lausunto koskien Algol Chemicals Oy:n kemikaalivarastointia suhteessa Herttuankulman kaavamuutoksen mukaiseen maankäyttöön. Sähköpostitse 6.11.2017 saadun lausunnon mukaan

Algol Chemicals Oy:n esittämän vaaranarvioinnin perusteella heidän varastolla osoitteessa Länsilaituri 8 tapahtuvan onnettomuuden vaikutukset eivät ulottuisi nyt suunnitteilla olevalle kaavamuutosalueelle.

3.3.5 Tulvariski

Meren läheisyydestä, topografiasta sekä sijainnista sataman valuma-alueen alajuoksulla johtuen alueella on merkittävä hulevesi- ja meritulvien riski. Erityisesti hulevesien osalta tiilannetta pahentaa jatkossa muuttuva maankäyttö valuma-alueen yläjuoksulla (ratapihan alue, Kakolan mäki). Lisäksi ilmastonmuutoksen ennakoidaan lisäävän sateisuutta, myrskyjä ja muita sään ääri-ilmiöitä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin, tontin Satama-9-2 omistajan, Koy Satamakeskuksen sekä Koy Aissan ja Hartela Oy:n 16.8.2013 allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen pohjalta esitettyyn anomukseen. Anomuksessa esitetään, että *”aluetta kehitetään vastaamaan kaupunkisuunnittelun ja tonttien uuden käyttötarkoituksen tavoitteita, anomuksen yhteydessä esitetyn ideasuunnitelmaa noudattaen”*. Yhteistyösopimus oli voimassa 31.12.2016 saakka.

Anomukseen liitetty aluesuunnitelma sisälsi 35 300 k-m² kauppakeskuksen ja kolme vaihtoehtoista ratkaisua muun alueen maankäytöstä (ks. 4.4.1).

1.7.2014 Kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja on päättänyt käynnistää Herttuankulman maankäytön projektin projektisuunnitelman mukaisesti.

Projektiryhmän työskentelyyn ovat osallistuneet mm:

- Juha Lipponen, pj. Kiinteistöliikelaitos, kiinteän omaisuuden kehittäminen
- Laurent Druey Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / kaavoitus
- Tero Lehtonen Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / kaavoitus
- Paula Keskikastari Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / kaavoitus
- Jaana Mäkinen Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / liikennesuunnittelu
- Juha Jokela Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / liikennesuunnittelu
- Maija Norava Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu / liikennesuunnittelu
- Seija Sorje Turun Vesihuolto Oy
- Tom Cederqvist Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit
- Tapio Virkkala Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit
- Maija Viljanen Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

Projektiryhmä on kokoontunut 11 kertaa 29.9.2015 – 17.1.2017 välillä. Lisäksi eri osapuolten kesken on pidetty suunnittelukokouksia ja työpajoja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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 osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesihuolto Oy, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö.
- Muut: Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Telia Sonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen liitto, Fortum Sähkönsiirto Oy, Liikenneviraston rautatieosasto sekä päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014. Ilmoitus vireilletulosta sekä 25.4.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

Vireilläolosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2015, 2016 ja 2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on tarkoitettu järjestää. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Toteutunutta osallistumista ja vuorovaikutusta kaavoituksen eri vaiheissa on kuvattu yksityiskohtaisemmin liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 5), josta löytyvät myös alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot vastineineen.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.3.2014. Siihen osallistuivat kaupunkisuunnittelun, Kiinteistöliikelaitoksen, Vesiliikelaitoksen, ELY-keskuksen, Sataman, Museokeskuksen ja rakennusliike Hartela Oy:n edustajat.

Varsinais-Suomen ELY-keskukselta pyydettiin lausuntoa kaupallisten vaikutusten arvioinnin luonnoksesta 27.6.2014. ELY antoi lausunnon 26.8.2014.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014. Ilmoitus vireilletulosta sekä 25.4.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 6.5.2014. OAS:sta sekä valmisteluaineistosta ei tässä vaiheessa esitetty mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.2.2015 päivätyin asemakaavanmuutosluonnoksen 24.2.2015 § 63. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.4.2015 Forum Marinumissa. Tilaisuuteen osallistui toistakymmentä kiinnostunutta lähistön asukasta. Luonnoksesta saatiin kahdeksan mielipidettä tai lausuntoa.

Suunnittelualuetta laajennettiin keväällä 2016 ja vastaavasti tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.6.2016 § 170, minkä jälkeen se postitettiin osallisille. Päivitetyistä OAS:sta saatiin kolme kirjallista mielipidettä.

Kaikki mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

Asemakaavanmuutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.10.2017 – 31.10.2017. Ehdotus oli samanaikaisesti lausuntokierroksella. Lausuntoja pyydettiin 18 taholta ja niitä saatiin 12. Lisäksi käytiin erillisiä neuvotteluja useiden viranomaistahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen taustaa, tavoitteita ja sisältöä esittelevä yleisötilaisuus pidettiin 23.10.2017 Rettigin vanhassa tupakkatehtaassa. Paikalla oli kymmenkunta asiasta kiinnostunutta. Ehdotuksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaikki lausunnot vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

27.9.2017 päivätyin asemakaavanmuutosehdotus sekä kaikki saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen (vuorovaikutusraportti) esiteltiin Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle 28.11.2017, jolloin esitys jätettiin pöydälle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2017 § 378 ehdotuksen pienin muutoksin rakennusaloihin kortteleissa 13, 19 ja 29 sekä täydennyksin määräyksiin (AK-3, Yleisiä määräyksiä).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

- Linnakaupungin aluetta kehitetään kaupungin keskustarakennetta täydentäväksi kokonaisuudeksi.
- Vajaassa käytössä olevien satama- ja teollisuusalueiden maankäyttöä tehostetaan. Osa alueista muutetaan asumiskäyttöön.
- Rakennettua ympäristöä muutetaan kaupunkimaiseksi.
- Sataman matkustajatoiminnot kytketään toiminnallisesti muun alueen uusiutuvaan rakenteeseen.
- Suunnitelman toteuttamiselle asetetaan vaiheistettu aikataulu, tavoitevuosi 2030.
- Linnakaupunki kehitetään joukkoliikenne- ja pyöräilykaupunginosaksi.
- Osa-alueiden suunnittelussa, asemakaavoituksen ohjeena, on sekä rakentamisessa että liikennejärjestelyissä pidettävä kestävän kehityksen periaatetta ensisijaisena.
- Aluetta kehitetään Linnakaupungin osayleiskaavan ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 asettamien väestö- ja työpaikkatavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on erityisesti luoda edellytykset kaupunkimaisen, viihtyisän asuinympäristön sekä koko Linnakaupungin aluetta palvelevan kaupallisen keskuksen rakentamiselle. Tavoitteena olisi saada osa AK-alueista kohtuuhintaisen asumisen käyttöön.

Asemakaavan tavoitteet on johdettu Linnakaupungin osayleiskaavasta.

Kortteli 14 (TY-1 -alue) on otettu mukaan kaavaan, koska tontin rajaa on ollut tarve muuttaa. Korttelin käyttötarkoitus säilyy nykyisenä.

Asemakaavalla muutetaan myös Ratavahdinrinteen ja Juhana Herttuan puistokadun välinen osuus Pansiontiestä Tukholmankaduksi.

4.4 Asemakaavaratkaisu

4.4.1 Alustavien suunnitelmien kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

23.9.2013 päivätyn asemakaava-anomuksen liitteenä oli arkkitehtitoimisto Cederqvist & Jäntin (jäljempänä C&J) laatima maankäyttösuunnitelma, jossa esitetään pääosin yksityisomistuksessa oleville maille (n. 8,1 ha) 35 300 k-m²:n kauppakeskus ja asumiselle vaihtoehtoisesti 56 600 k-m²:n, 81 500 k-m²:n ja 91 000 k-m²:n varaukset kerrostalo-asumiselle.



C&J:n 9.5.2012 päivätty maankäyttöluonnos asemakaavanmuutosanomuksen liitteeksi.



Visio suunnitelman keskeisestä elementistä: uusi kaupunkibulevardi Turun linnalle (C&J 11.4.2013).



C&J:n 13.8.2012 päivätty luonnos "Linnakanava", jossa alueelle on ehdotettu Aurajokeen kytkettyä kanavaa.



Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 24.2.2015 § 63 hyväksymän asemakaava-alueen havainnekuva (C&J). Aiemmin ideoitu kanava on korvattu hulevesialtaalla ja Juhana Herttuan puistikatu on säilytetty nykyisellä paikallaan sataman raskasta liikennettä varten. Suunnitelma käsittää Herttuankulman asemakaava-alueen laajemman kokonaisuuden (mm. entinen Tullin alue, linnan ympäristö jne)

Kaavaehdotuksen liikenteellinen ratkaisu poikkeaa voimassaolevan yleiskaavan ratkaisusta. Suunnitteluvaiheessa vaihtoehtoja mietittiin niin liikenteellisesti kuin uuden alueen näkökulmastakin. Raskaan liikenteen vieminen asuinalueen läpi ei ole miellyttävää eikä tarkoituksenmukaista, kun on olemassa vaihtoehtoinen reitti. Herttuankulman kaavaluonnoksessa päädyttiin siihen, että melua, tärinää ja asumiselle häiriötä aiheuttava satamaliikenne ohjataan edelleen olemassa olevaa Juhana Herttuan puistokatua ja alueen läpikulkeva väylä rauhoitetaan. Tällä tavalla uusi asuinalue saadaan paremmin rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä ja tuetaan tavoitetta sen tukeutumisesta ensisijaisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.

Uusi alueen läpi kulkeva katu (Kolmen Katariinan bulevardi) on joukkoliikennekatu, jolla korostetaan kävelyn ja pyöräilyn merkitystä. Näin aluetta halkova katu mahdollistaa kattavan joukkoliikenneverkon, kuitenkin siten, ettei muu liikenne häiritse bulevardimaista, rauhallista katua. Tulevien asuinrakennuksien liikenne järjestetään ympäröiviltä kaduilta.

Juhana Herttuan puistokadun säilyttäminen nykyisellä paikallaan on johtanut myös viherverkon poikkeamiseen Linnakaupungin osayleiskaavasta. Nykyisen kadun paikalle osayleiskaavassa sijoitettu nauhamainen puistoalue on asemakaavaehdotuksessa integroitu rakennuskortteleiden lomaan siten, että osayleiskaavan tavoitteet toteutuisivat mahdollisimman hyvin.



Havainnekuva Kolmen Katariinan bulevardista, sitä reunustavista kortteleista sekä laajennetusta kaava-alueesta, jonka keskellä kulkee yhtenäinen viheralue, Hoviväenpuisto (C&J 13.2.2017).

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt

26.3.2014 pidettiin viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Turun Sataman, rakennusliike Hartelan, Turun kaupungin ympäristötoimialan, Kiinteistöliikelaitoksen ja Museokeskuksen edustajia.

Neuvottelun tärkeimmät johtopäätökset olivat:

- Kauppakeskuksen sijoittaminen alueelle edellyttää kaupallista selvitystä. Suunnitelmissa esitetyllä, 20 000 k-m² kokoisella kauppakeskuksella ei ole kaavallisia edellytyksiä.
- Liikennejärjestelyt vaativat lisäselvityksiä. Sataman esityksen mukaisesti tulee tutkia Juhana Herttuan puistokadun säilyttämistä raskaalle liikenteelle, sen sijaan että sen pohjoinen osa muutetaan puistoksi.

Jatkossa on pidetty useita suunnittelukokouksia, joihin osallistuivat Turun kaupungin edustajat, Hartela Oy, C&J, liikenne- ja ympäristösuunnittelijoita sekä osittain tontin 9-2 maanomistajat.

Kaavaluonnoksessa alkuperäisiin suunnitelmiin nähden suurimmat muutokset kohdistuivat liikenneverkkoon ja -järjestelyihin (ks. tarkemmin 4.4.1). Muut tarkistukset olivat:

- Anomusvaiheessa esitetty 8,11 ha kaavamuuotosalue on laajennettu itään, länteen ja etelään. Uusi alueen pinta-ala on noin 16,13 ha.
- ELY-keskuksen lausunnon perusteella (ks. 4.2.4) kaavaluonnoksessa esitetyn kauppakeskuksen sallittu kerrosala pienennettiin 10 000 k-m²:iin.
- Anomusvaiheen asumiselle esitetty kerrosala (91 900 - 126 300 k-m²) on kaavaluonnoksessa yhteensä 125 300 k-m², mukaan lukien asuinkerrostaloihin sijoitettavat liike- tai toimistotilat.

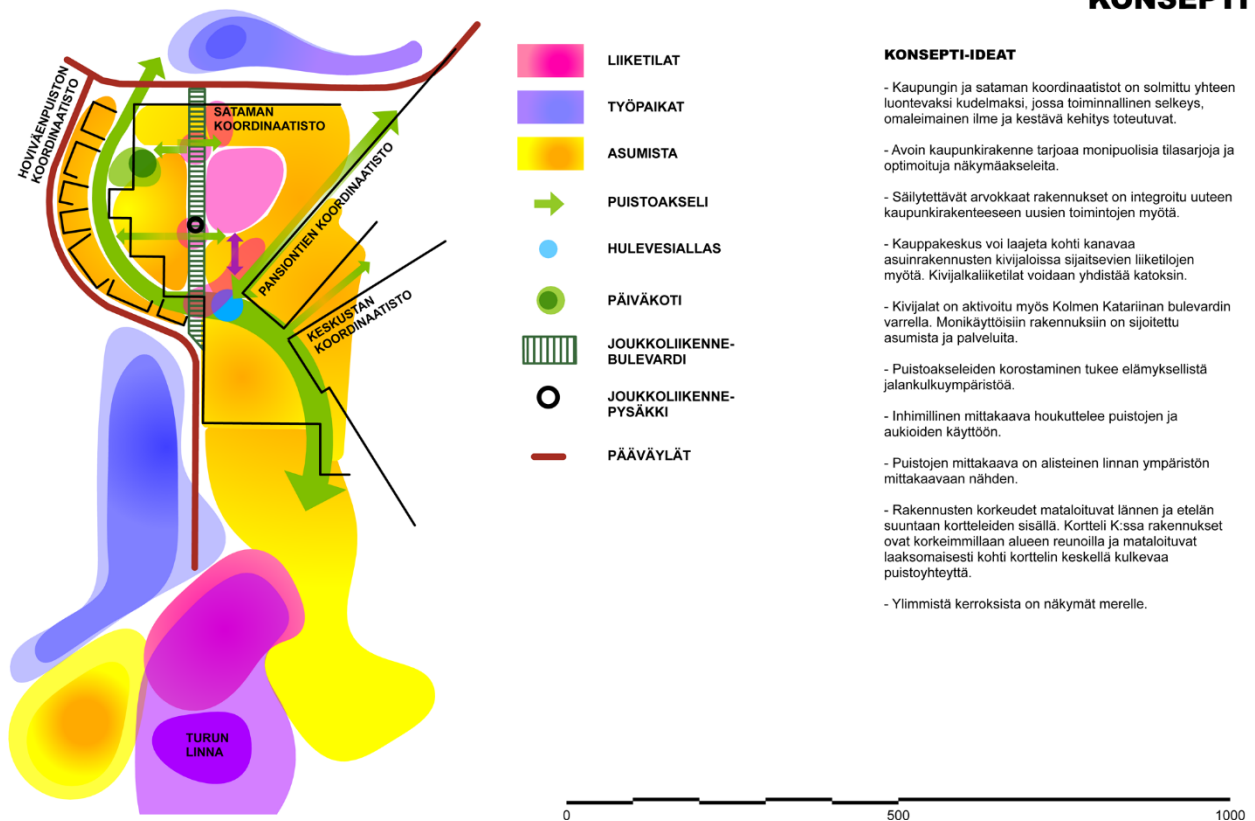
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.2.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen 24.2.2015 § 63.

Suunnittelualuetta laajennettiin keväällä 2016 ja vastaavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 26.5.2016. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi päivitetyn OAS:n 7.6.2016 § 170.

Alueen suurimman yksityisen maanomistajan, Koy Satamakeskuksen ja rakennusliike Hartelan välinen sopimus raukesi vuoden 2015 lopussa. Tämän jälkeen kaavatyö jatkui kaupungin toimesta yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Cederqvist & Jäntin kanssa. Keväällä 2017 Koy Satamakeskuksen uutena kumppanina mukaan hankkeeseen tuli rakennusliike Lehto Oyj konsulttinaan Lundén Architecture Company.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.0 Konsepti



KONSEPTI

KONSEPTI-IDEAT

- Kaupungin ja sataman koordinaatistot on solmittu yhteen luontevaksi kudelmaksi, jossa toiminnallinen selkeys, omaleimainen ilme ja kestävä kehitys toteutuvat.
- Avoin kaupunkirakenne tarjoaa monipuolisia tilasarjoja ja optimoituja näkymäakseleita.
- Säilytettävät arvokkaat rakennukset on integroitu uuteen kaupunkirakenteeseen uusien toimintojen myötä.
- Kauppakeskus voi laajeta kohti kanavaa asuinrakennusten kivijaloissa sijaitsevien liiketilojen myötä. Kivijalkaliiketilat voidaan yhdistää katoksiin.
- Kivijalat on aktivoitu myös Kolmen Katarinaan bulevardin varrella. Monikäyttöisiin rakennuksiin on sijoitettu asumista ja palveluita.
- Puistoakseleiden korostaminen tukee elämyksellistä jalankulkuympäristöä.
- Inhimillinen mittakaava houkuttelee puistojen ja aukoiden käyttöön.
- Puistojen mittakaava on alisteinen linnan ympäristön mittakaavaan nähden.
- Rakennusten korkeudet mataloituvat lännen ja etelän suuntaan kortteleiden sisällä. Kortteli K:ssa rakennukset ovat korkeimmillaan alueen reunoilla ja mataloituvat laaksomaisesti kohti korttelin keskellä kulkevaa puistoyhteyttä.
- Ylimmistä kerroksista on näkymät merelle.

Alueen suunnittelussa sovelletut periaatteet (C&J 13.2.2017).

KONSEPTI-IDEAT

- Kaupungin ja sataman koordinaatistot on solmittu yhteen luontevaksi kudelmaksi, jossa toiminnallinen selkeys, omaleimainen ilme ja kestävä kehitys toteutuvat.
- Avoin kaupunkirakenne tarjoaa monipuolisia tilasarjoja ja optimoituja näkymäakseleita.
- Kivijalat on aktivoitu myös Juhana Herttuan puistokadun varrella. Monikäyttöisiin rakennuksiin on sijoitettu asumista ja palveluita.
- Säilytettävät arvokkaat rakennukset on integroitu uuteen kaupunkirakenteeseen uusien toimintojen myötä.
- Puistoakseleiden korostaminen tukee elämyksellistä jalankulkuympäristöä.
- Inhimillinen mittakaava houkuttelee puistojen ja aukoiden käyttöön.
- Puistotien mittakaava on alisteinen linnalle ja rakentaminen muuttuu asteittain korkeammaksi alueen sisällä.
- Ylimmistä kerroksista on näkymät merelle.

5.1 Kaavan rakenne



Aluesuunnitelma 11.9.2017.

Kaavaehdotuksen valmistelun pohjana on käytetty arkkitehtitoimisto Cederqvist & Jäntin (C&J) 13.2.2017 laatimaa aluesuunnitelmaa sekä liikekeskuksen ympäristön osalta Lundén Architecture Companyn (LAC) laatimia viitesuunnitelmia.

Oheinen havainnekuva on kooste näistä suunnitelmista ja siitä ilmenevät rakennusten massoittelu, liikenneverkosto ja julkiset alueet, viheralueet ja vesiaiheet.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Kokonaismitoitus

Kaavamuutoksen yhteydessä muodostuvat kerrosalat koko muutosalueella ovat:

- Kauppakeskus	6 500 k-m ²
- Asunnot	221 750 k-m ²
- Muut liike- ja toimistotilat	6 600 k-m ²
- Päiväkoti	2 200 k-m ²
- Pysäköintilaitokset	28 600 k-m ²
- Teollisuusalue	13 233 k-m ²

Kerrosala yhteensä, koko alue 278 883 k-m²,
joka vastaa aluetehokkuutta $e_a = 1,19$.

(Vrt. keskustakortteli 7-12 välillä Yliopistonkatu – Humalistonkatu – Eerikinkatu – Käsitöläiskatu:
 $e_a = \text{noin } 1,75$)

Herttuankulmaan luodaan edellytykset arviolta noin 4400 asukkaan asuinalueelle kun mitoituslukuna käytetään 50 k-m² asukasta kohti.

5.2.2 Mitoitukset alueittain

Kortteli- ja aluekohtaiset pinta-alat, rakennusoikeudet sekä tehokkuudet

kortteli	käyttö	pinta-ala (ha)	pinta-ala (%)	kerrosala	tehokkuus	A	A (hoiva)	L	KM	Y	TY	LPA
7	AK, LPA	0,629 ha	2,69 %	11900 m ²	1,89	5900 kem ²						6000 kem ²
9	AL, KM	1,214 ha	5,20 %	16500 m ²	1,36		9000 kem ²	1000 kem ²	6500 kem ²			
13	AK	0,516 ha	2,21 %	17000 m ²	3,29	17000 kem ²						
14	TY	1,323 ha	5,66 %	13233 m ²	1,00						13233 kem ²	
16	AK	0,594 ha	2,54 %	15000 m ²	2,52	15000 kem ²						
17	AK	0,368 ha	1,58 %	6000 m ²	1,63	6000 kem ²						
18	AK	0,696 ha	2,98 %	16000 m ²	2,30	16000 kem ²						
19	AK	0,849 ha	3,63 %	17400 m ²	2,05	16900 kem ²		500 kem ²				
20	AK, AL, LPA	1,381 ha	5,91 %	34900 m ²	2,53	26800 kem ²		600 kem ²				7500 kem ²
21	AL	0,370 ha	1,58 %	11300 m ²	3,06	10170 kem ²		1130 kem ²				
22	AK	0,179 ha	0,76 %	5850 m ²	3,28	5550 kem ²		300 kem ²				
23	AK	0,090 ha	0,38 %	1300 m ²	1,45	1300 kem ²						
24	AK	0,281 ha	1,20 %	8000 m ²	2,85	8000 kem ²						
25	AL	0,526 ha	2,25 %	23000 m ²	4,37	20700 kem ²		2300 kem ²				
26	AK	0,200 ha	0,86 %	6900 m ²	3,44	6900 kem ²						
27	AK, LPA	0,906 ha	3,88 %	27100 m ²	2,99	18100 kem ²						9000 kem ²
28	AK, YL	0,814 ha	3,49 %	6100 m ²	0,75	3900 kem ²				2200 kem ²		
29	AK	0,385 ha	1,65 %	10000 m ²	2,60	9800 kem ²		200 kem ²				
30	AK	0,475 ha	2,03 %	10700 m ²	2,25	10650 kem ²		50 kem ²				
31	AK, AL, LPA	0,645 ha	2,76 %	22200 m ²	3,44	15580 kem ²		520 kem ²				6100 kem ²
puistot	VP	2,325 ha	9,95 %	0	0,00							
kadut		7,824 ha	33,49 %	0	0,00							
rata-alue	LR	0,770 ha	3,29 %	0	0,00							
YHT:		23,360 ha	100,00 %	280383 m²	2,13	214250 kem²	9000 kem²	6600 kem²	6500 kem²	2200 kem²	13233 kem²	28600 kem²
						(76,41%)	(3,21%)	(2,35%)	(2,32%)	(0,78%)	(4,72%)	(10,20%)

Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,75 (kortteli 28, sisältää varauksen päiväkodille suurine piha-alueineen) ja 4,37 (kortteli 25 Tukholmankadun varressa). Keskimääräinen korttelitehokkuus on 2,13.

Korttelikohtaiset autopaikkalaskelmat (laskennallinen tarve)

kortteli	käyttö	kerrosala	A	A (hoiva)	L	KM	vieras	YHT:
7	AK, LPA	11900 m ²	49 ap				9 ap	58 ap
9	AL, KM	16500 m ²		45 ap	17 ap	144 ap	14 ap	220 ap
13	AK	17000 m ²	142 ap				14 ap	156 ap
14	TY	13233 m ²						
16	AK	15000 m ²	125 ap				23 ap	148 ap
17	AK	6000 m ²	50 ap				9 ap	59 ap
18	AK	16000 m ²	133 ap				25 ap	158 ap
19	AK	17400 m ²	141 ap		8 ap		26 ap	175 ap
20	AK, AL, LPA	34900 m ²	223 ap		10 ap		41 ap	275 ap
21	AL	11300 m ²	85 ap		19 ap		16 ap	119 ap
22	AK	5850 m ²	46 ap		5 ap		9 ap	60 ap
23	AK	1300 m ²	11 ap				2 ap	13 ap
24	AK	8000 m ²	67 ap				12 ap	79 ap
25	AL	23000 m ²	173 ap		38 ap		32 ap	243 ap
26	AK	6900 m ²	58 ap				11 ap	68 ap
27	AK, LPA	27100 m ²	151 ap				28 ap	179 ap
28	AK, YL	6100 m ²	33 ap				6 ap	39 ap
29	AK	10000 m ²	82 ap		3 ap		15 ap	100 ap
30	AK	10700 m ²	89 ap		1 ap		16 ap	106 ap
31	AK, AL, LPA	22200 m ²	130 ap		9 ap		24 ap	162 ap
YHT:		280383 m²	1785 ap	45 ap	110 ap	144 ap	331 ap	2416 ap

asuminen	A	120 kem ²
hoiva	A	200 kem ²
liike- ja tsto	L	60 kem ²
kauppa	KM	45 kem ²
vieras	1 ap / 10 as	65 kem ²
	1 as = 65m ²	

Autopaikkoja mitoittaa 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattu kerrosala.

Päiväkoti

Korttelin 28 YL-1 -alueella sijaitsevan päiväkodin mitoitus perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien (C&J) 13.2.2017 päivättyyn viitesuunnitelmaan, RT-kortiston ohjeisiin sekä Turun kaupungin käyttämään yksikkökokoon (168 lasta / 2000 k-m²).



C&J:n 13.2.2017 viitesuunnitelma päiväkodin sijoittamisesta kortteliin 28.

Kaavaehdotuksessa:

Päiväkoti	2 200 k-m ²
Piha-alue	4 600 k-m ²
Tontti	6 690 m ²

RT 96-11003:

Tilaryhmäkohtaiset vähimmäishyötyalat kotialueisiin perustuvissa päiväkodeissa:

Lapsia 63 =

734 br-m²

Lapsia 126 =

1431 br-m²

EDELLISET YHTEENSÄ:

Lapsia 189

2165 br-m²

Lasten käyttöön tarkoitettua piha-aluetta tarvitaan vähintään 20 m² / tilapaikka.

Laskennallinen tilantarve pihalle olisi siis:

190 tilapaikkaa x 20 m² =

3800 m²

Suuret päiväkodit vaativat tilaa kuitenkin suhteessa vähemmän kuin pienet.

5.3 Kaavan aluevaraukset

Kaavan tavoitteena on kaupunkimainen, elävä ympäristö ja sen vuoksi määräyksin on pyritty ohjaamaan alueen palvelujen, liiketilojen, ravintoloiden, kahviloiden ym. toimintojen sijoittuminen keskeisten katujen ja aukoiden varteen sekä Kuuntyttärenaltaan reunalle. Edelleen määräyksin on tavoiteltu keskustamaisen vaihtelevaa kaupunkikuvaa ja toisaalta yritetty välttää aluerakentamiselle tyypillisiä, negatiivisiksi koettuja piirteitä. Erityistä huomiota on kiinnitetty maantason ja lähiympäristön laadukkaaseen käsittelyyn.

Toisaalta alueen suuren koon ja oletettavasti pitkän toteuttamisajan vuoksi kaavassa on vältetty yksityiskohtaisia rakennuksia koskevia määräyksiä. Rakennusalat ovat pääosin varsin suuripiirteisiä sallien erilaiset toteuttamisratkaisut, eikä julkisivumateriaaleja, värejä tai kattomuotoja ole tarkasti määritetty.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

AK-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 71 600 m² ja sallittu kerrosala 172 850 k-m². Kerrosalasta yhteensä 1050 m² on käytettävä myymälätilojen rakentamiseen kortteleissa 19, 22, 29 ja 30. Kerrosluvut ovat pääasiassa välillä V-VIII ja ne vaihtelevat kussakin korttelissa, millä tavoitellaan mielenkiintoisempaa kaupunkikuvaa.

AK-korttelit sijaitsevat pääosin kaava-alueen reunoilla lukuun ottamatta myymälätiloja sisältäviä AK-2 -kortteleita, jotka on sijoitettu keskeisesti Kolmen Katariinan bulevardin varteen.

AK-korttelit perustuvat pääosin kansipihaan (kaavamääräys pi-a), jonka alle pysäköinti ja huolto toteutetaan tontit rajat ylittävänä yhteisjärjestelynä. Pihat ja oleskelualueet sijoittuvat tällöin kannelle, jonka päältä myös varsinaiset asuinrakennukset kohoavat. Viihtyisän kaupunkiympäristön luomisen kannalta kansipihojen reunojen huolellinen käsittely on ensiarvoisen tärkeää, mitä säädellään tietyin yleisin määräyksin sekä kuvataan selostuksen sivulla 45.

Rakennusten sijoittelua ohjataan rakennusaloilla ja nuolimerkinnoin, jotka osoittavat sen rakennusalan sivun, mihin rakennus on rakennettava kiinni. Osaan rakennusaloista liittyy uloke (U-1 tai U-2) ja osa korttelialueista on määrätty istutettavaksi.

Tavoitteena olisi saada osa AK-alueista kohtuuhintaisen asumisen käyttöön.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

AL-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 14 800 m² ja sallittu kerrosala 55 500 k-m². Kerrosalasta vähintään 10 % on käytettävä liike- ja toimistotilojen rakentamiseen. Kerrosluvut ovat välillä IV-VIII, minkä lisäksi korttelissa 25 Tukholmankadun ja Kolmen Katariinan bulevardin risteyksessä on XIII½ ja XVI -kerroksiset tornit sallivat rakennusalat.

AL-korttelit on sijoitettu kaava-alueen keskelle Kolmen Katariinan bulevardin varrelle.

Kuten AK-korttelit, myös AL-korttelit perustuvat kansipihoihin, minkä lisäksi asuntojen sijoittamista maantasoon on vielä erikseen rajoitettu.

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosalaneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön

Alue on jaettu I-kerroksiseen liiketiloja sisältävään osaan ja pysäköintipaikkoja sisältävään, julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdaltaan +23 metriin rajattuun osaan. I-kerroksisella osa-alueella on määräys suojeltava rakennus (sr-1).

Korttelialueen pinta-ala on noin 9200 m² ja sallittu kerrosala 6 500 k-m². Autopaikkojen rakentamista varten varatun osan saa toteuttaa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen.

TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosala ovat samat kuin voimassa olevaa asemakaavassa. Korttelialueen pinta-ala on 13 233 m² ja sallittu kerrosala 13 233 k-m². Rakentamisen korkeus on rajattu +13 metriin julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan perusteella, mikä on voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne.

TY-korttelialueella säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne.

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Y-korttelialueen pinta-ala on noin 6700 m² ja sallittu kerrosala 2200 k-m². Alue on tarkoitettu julkisen päiväkodin rakentamista varten. Kerrosluku on II. Tavoitteena olisi toteuttaa YL-alue siten, että se yhdistyisi saumattomasti Hoviväenpuistoon ja mahdollistaisi korttelialueen ainakin osittaisen yleisen käytön mm. liikuntaan ja virkistykseen.

LPA Pysäköintilaitosten korttelialue

Pysäköintilaitosten rakentamista varten varattuja LPA-korttelialueita on yhteensä noin 8800 m² ja niillä on rakennusoikeutta 30100 k-m². Autopaikkojen lisäksi alueille voidaan sijoittaa niitä ympäröiviä asuinkortteleita palvelevia piha- ja oleskelualueita viherkatoille. Kerrosluvut vaihtelevat välillä III-V.

VP Puisto

Puistoalueille saa sijoittaa kävely- ja pyöräilyteitä sekä hulevesien viivytys- ja keräysjärjestelmiä.

Puistoalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 23 200 m².

Katu-, liikenne- ja torialueet

Katu-, liikenne- ja torialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 8 600 m².

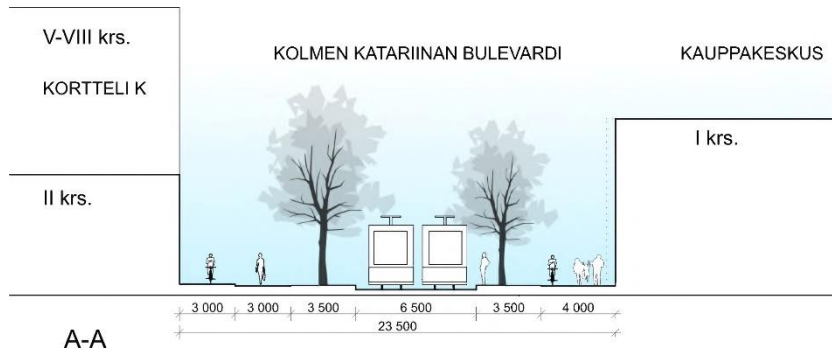
Asemakaavan pohjalta laaditaan erilliset katu- ja puistosuunnitelmat, jotka hyväksytään lautakunnassa.



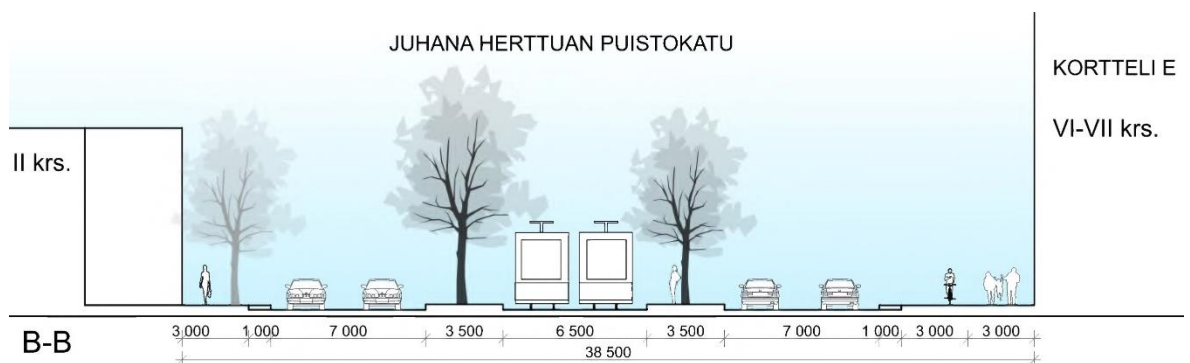
Kaaviokuva kaavan aluevarauksista, käyttötarkoituksista ja kortteleista (1:4000).

5.4 Liikenne

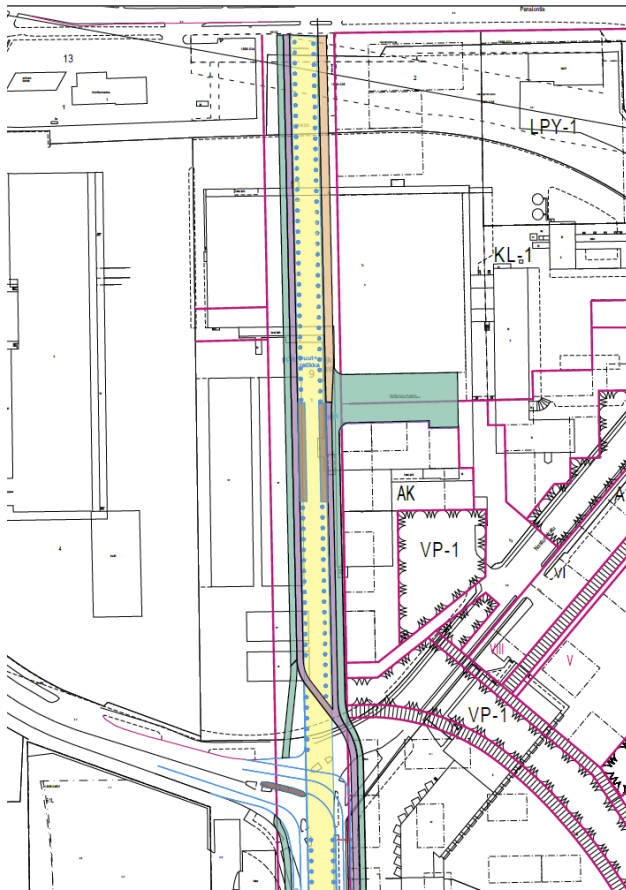
Alueen katuverkko on suunniteltu siten, että Juhana Herttuan puistokatu toimii edelleen alueen pääkatuna. Satamaliikenne sekä muu liikenne ohjataan asuinalueen ja satama-alueen välistä nykyistä reittiä, jolloin liikenteelliset häiriöt asuinkortteleihin ovat mahdollisimman pienet. Turun linnan suunnalta suoraan Juhana Herttuan puistokadun suuntaista uutta katua jatkaa ainoastaan linja-autot/ratikka sekä jalankulkijat ja pyöräilijät.



Poikkileikkaus "Kolmen Katariinan bulevardista", Juhana Herttuan puistokadun jatke Tukholmankadulle.



Poikkileikkaus Juhana Herttuan puistokadusta (eteläosa).

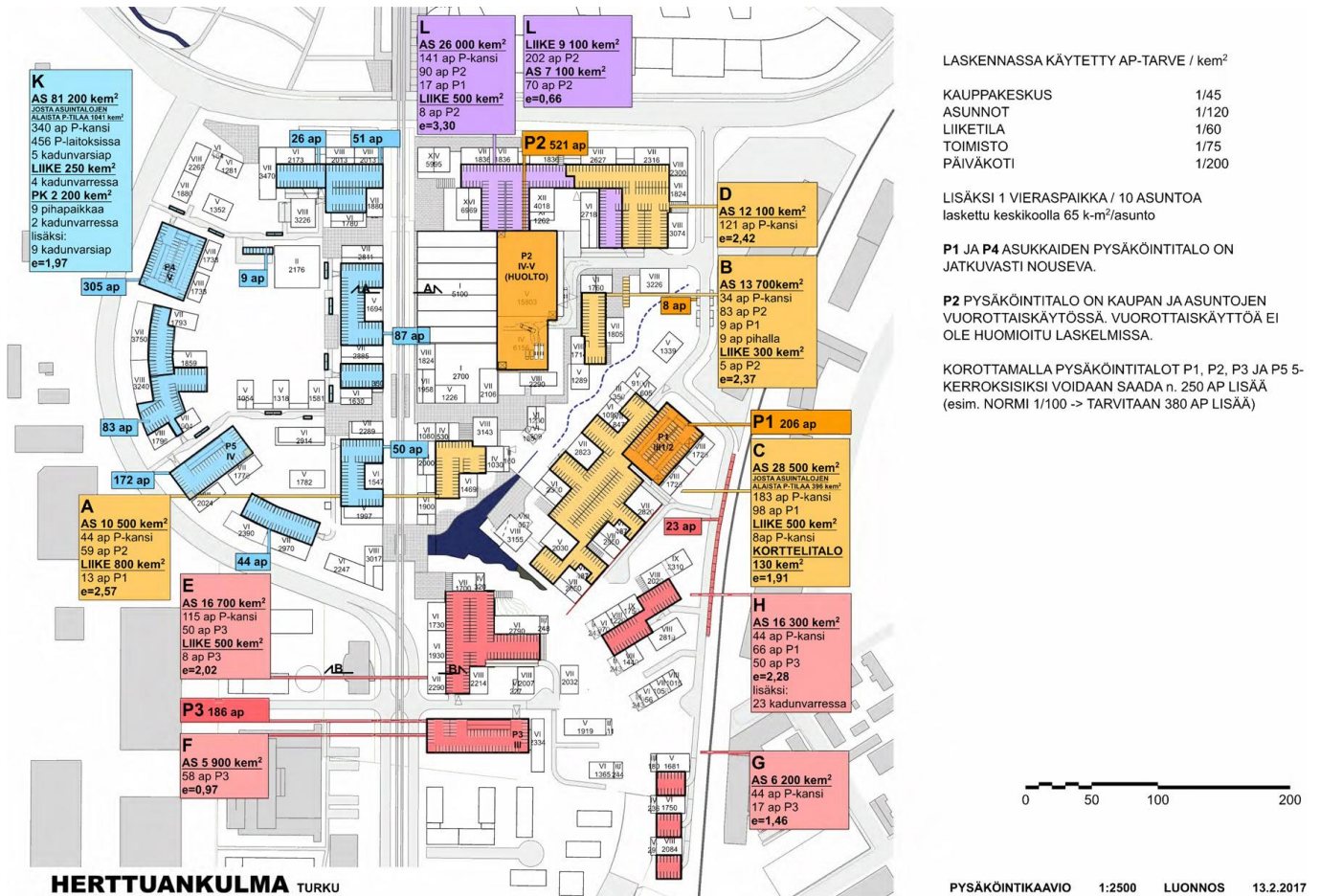


Juhana Herttuan puistokadun jatko-osa ("Kolmen Katariinan bulevardi"), katusuunnitelma, keltainen: joukkoliikenneväylä, violetti: pyörä-/kävelytie, oranssi: kävelytie.

Suoralinjaisen kadun poikkileikkausvaihtoehtoja oli muutamia. Lähtökohdana on, että näkymä Turun linnalta jatkuu koko matkan Tukholmankadulle (nyk. Pansiontie) saakka. Näkymää tukemaan suunniteltiin puurivit, jotka jäsentävät leveää katutilaa. Suunnittelussa huomioitiin mahdollinen raitiotielinja ja toisaalta mahdollistetaan alueen vaihteittainen rakentaminen. Lähtökohdaksi valikoituneet suorat puurivit ja näkymä Linnaan määrittivät poikkileikkauksen. Raitiotien sivuttaissiirtymät ovat haasteellisia ja vaativat suuria kaarresäiteitä, joten suoralinjainen ratkaisu tukee myös mahdollista raitiotietä. Suunniteltu poikkileikkaus toteutettiin siten, että raitiotielinja kulkee keskellä katua ja raitiotietä ympäröivät puurivit molemmin puolin. Puurivien ulkopuolella ovat ajokaistat, joita on luonnoksessa kaksi suuntaansa. Keskustan puolella on laadukas pyörätie sekä jalkakäytävä Juhana Herttuan puistokadun eteläisellä osalla. Kadun muututtua joukkoliikennekaduksi laadukkaat jalkakäytävä ja pyörätie sijoittuvat väylän sataman puolelle. Tällöin ne johtavat edelleen Pansion suuntaan. Juhana Herttuan puistokadun eteläisellä osalla toteutetaan sataman puolelle myös jalankulku- ja pyöräyhteydet, jotta sataman puoleisten kiinteistöjen turvallinen liikkuminen turvataan.

Nykyinen Nosturinkatu on katkaistu, jolloin läpiajoa ei uuden asuinalueen läpi muodostu. Kadun poikkileikkaus tukee alempia nopeuksia ja tarkoitus on, että pyöräily tapahtuu ajoradalla. Liikenne on vähäistä, koska läpiajomahdollisuutta ei ole. Mahdollisuuksien mukaan ajoratojen toiselle puolelle tulee puurivi ja kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävät. Kadun poikkileikkaus on erilainen Tukholmankadun risteyksessä, jossa kaistoja on kolme. Kaksi kaistaa purkaa liikennettä kauppakeskuksen ja asuinalueen suunnasta ulospäin ja yksi kaista syöttää liikennettä sisään. Jalankulku ja pyöräily on myös tässä kohden eroteltu ajoneuvoliikenteestä. Kauppakeskuksen ja sitä ympäröivän korttelin liittymä Nosturinkadulta on tarvittavan kaukana Tukholmankadun liittymästä, jotta sujuva ja turvallinen liikkuminen on mahdollista.

5.5 Paikoitus



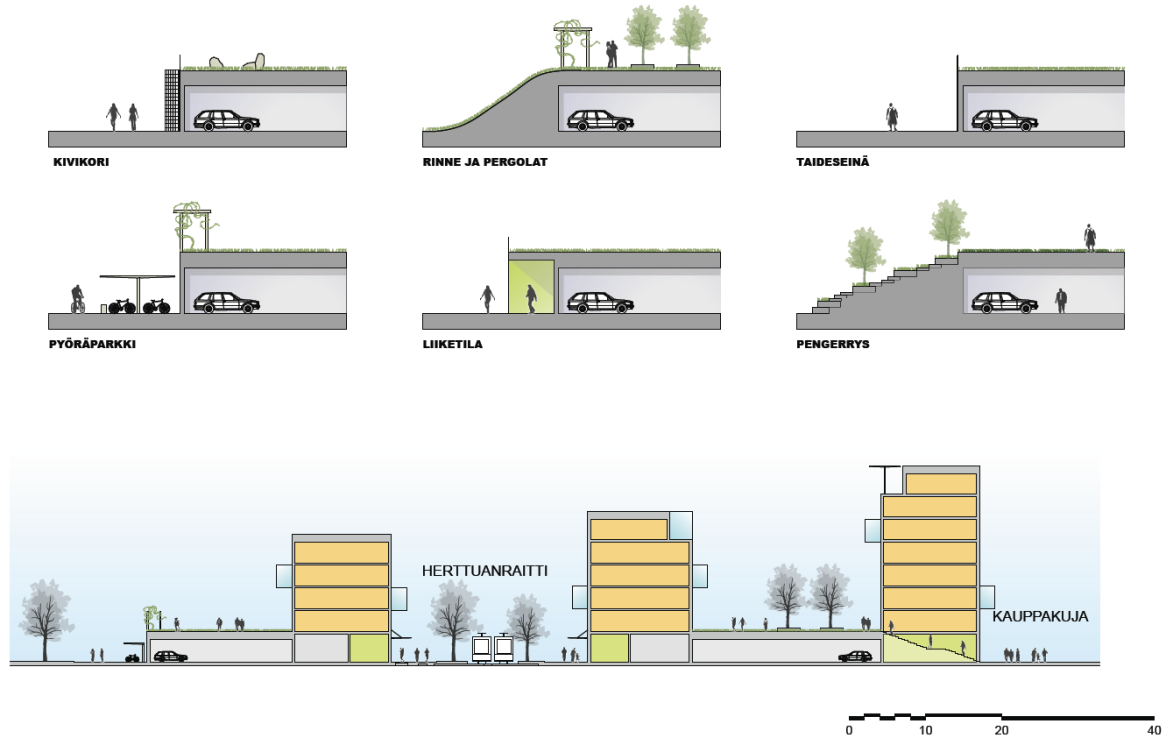
Luonnos paikoitussuunnitelmaksi (C&J 13.2.2017).

Asukkaiden paikoitukset on tarkoitettu sijoittaa osittain pysäköintilaitoksiin (P1 ja P3), osittain pihakansien alle (A-H, J-K). Kauppakeskusta varten on osoitettu erillinen pysäköintilaitos (P2), johon sijoittuu myös ympäröivien AK- ja AL-korttelien autopaikkoja. Kadunvarsipaiikkoja tulee olemaan vain muutamia koko alueella.



Lundén Architecture Companyn (LAC) näkemys liikekeskuksen yhteyteen tulevasta pysäköintilaitoksesta.

KANSIEN REUNAT



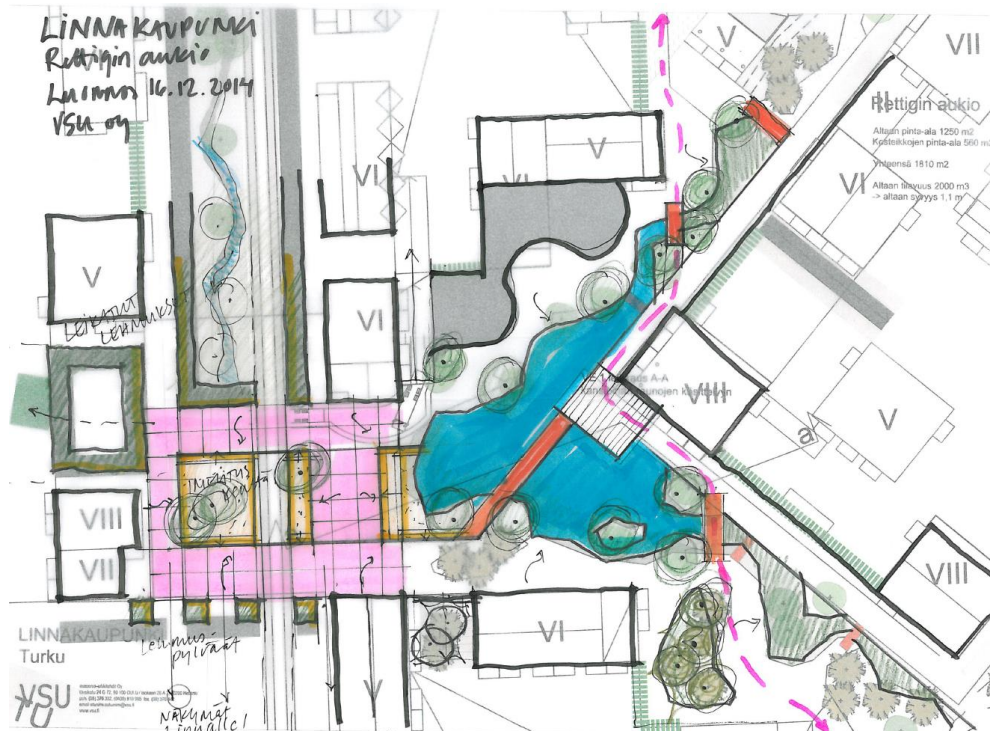
Erlaisia ratkaisuja pihakansien reunojen kaupunkikuvalliseen käsittelyyn (C&J).



Maantasonäkymä Kreivinaukiolta kohti liikekeskuksen pysäköintilaitosta (LAC 4.9.2017).

5.6 Julkiset tilat, viheralueet ja hulevesien käsittely

Konsulttien laatimien idea suunnitelmien mukaan Kolmen Katariinan bulevardin eteläpäätyyn on suunniteltu torialue, jonka pinta-ala on noin 2000 m² ja sen itäpuolelle vapaamuotoinen vesiallas, Kuuntyttärenallas. Tori ja allas toimivat yhtymäkohtina alueen eteläpuolen vilkasliikenteisen ajoväylän ja pääosin julkiselle, jalankulku- ja pyöräliikenteelle rauhoitetulle asuntoalueelle.



VSU Oy Maisema-arkkitehtien hahmotelma tori- ja vesialueesta (Kuuntyttärenallas).

VSU Oy:

Kantavana ideana viheralueiden yleissuunnitelmassa on alueelle rakennettava uusi maisemarakenne ja sen mukainen hulevesien käsittely. Alue on keinotekoisesti tasattua teollisuusaluetta, jonne nyt rakennettavan uuden asuinalueen korkomaailmaa muokataan hulevesiä järkevällä tavalla ohjaavaksi ja pidättäväksi. Turun kaupunkikuvalla luonteenomaisia ovat korkeat kallioiset puistomäet. Turun linna on alun perin sijainnut saarella, josta muistumana alueen hulevesialueilla on viitteitä vallihautojen ja saariston rantojen tunnelmasta. Uudessa maisemarakenteessa korttelit kansipihoineen on ajateltu kukkuloiksi, ja niiden välissä kulkevat puistot ja katualueet laaksoiksi. Keskeistä on ratkaista hulevesien käsittely niiden syntyalueella.

Hulevedet ohjataan kulkemaan maanpinnalla, ja ne muodostavat samalla kiinnostavia vesi- ja kosteikkoaiheita. Matkalla viivytyks- ja imeytyskentät on hyödynnetty oleskelutiloina, aukioina ja pelikenttinä. Hulevedet kerätään yhteen Herttuanaukion laajaan hulevesialtaaseen (Kuuntyttärenallas). Allas muistuttaa perinteistä kaupunkivesiaihetta mutta sillä erotuksella, että Kuuntyttärenaltaalla on vahva hulevesien hallintaan perustuva funktio. Kansipihojen vedet ohjataan katualueiden kautta puistovyöhykkeelle, joka on jaettu useampaan teknisesti toisistaan eroavaan hulevesialuetyyppiin. Katualueilla ohjaaminen tapahtuu mahdollisen perinteistä leveämmän avokourun kautta. Puiston kapeimmat osat toimivat hulevesien viivytyksen, imeyttämisen ja hulevesien virtausalueina. Valuma-alueen "latvaosia" ovat käytännössä alueen katto- ja kansipinnat, joista vesi hallitusti siirtyy kapeille puistovyöhykkeille ja kulkee sorapintaista loivareunaista painannetta pitkin edelleen mm. Herttuanaukiota kohti. Aukion ensimmäinen allas on rannoiltaan kasvillisuusluiskien, -porrastusten ja portaiden avulla pengerrytetty kaupunkimainen moderni hulevesi- ja maisemaallas. Altaan reunat sallivat vedenpinnan vaihtelun ilman visuaalista ongelmaa.

Voimakkaan sateen aiheuttamaa kaupunkitulvaa varten altaassa on toisaalta laajenemisvara läntisellä reunalla ja toisaalta nykyisen säilyvän hulevesiviemärin kohdalle toteutettava patorakenne, jonka ylitse hulevesi edelleen jatkaa matkaansa toiseen allasosaan ja edelleen puistomaiselle uomavyöhykkeelle ja ääritilanteessa mereen saakka.



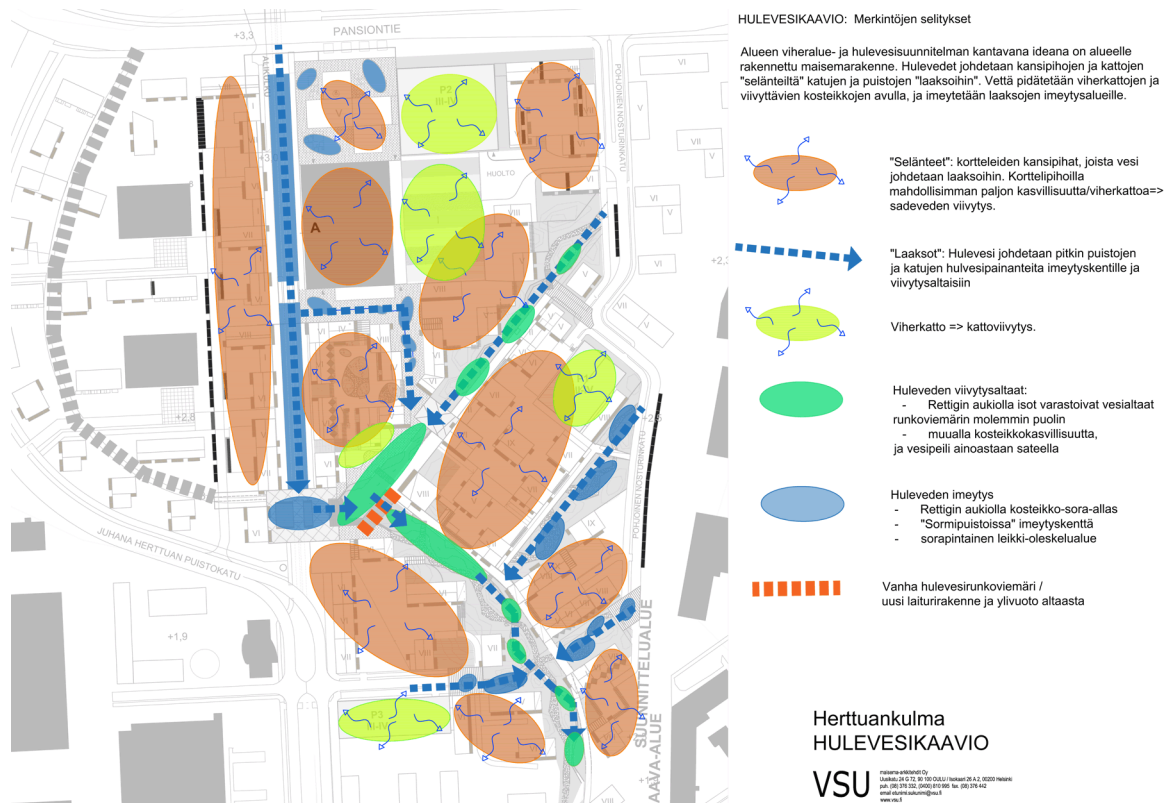
Herttuanaukion rakennettujen kiveysten vastapainoksi alueen selkeästi rakennetuilla reunoilla rajattujen kosteikkojen kasvillisuus on pääosin luonnonmukaista. Juhana Herttuan puistokadun selkeään sommitelmaan liittyvä suorakulmainen sorapintainen imeytyskenttä yhdistyy Herttuanaukion vapaamuotoiseen vesialtaaseen. Molemmat altaat rantoineen ja siltoineen muodostavat miellyttäviä urbaaneja kaupunkitiloja ja alueen sisäisiä japanilaisen puutarhojen kaltaisia pienoismaisemia.



Visio Herttuanaukion hulevesirakenteista (VSU Maisema-arkkitehdit).

Amtmanninkatu rakennetaan "shared space" -tyyppisenä puistokatuna. Kadun pintamateriaaleilla luodaan puistomainen vaikutelma, käyttämällä esimerkiksi nurmikiveä tai läpäisevää pinnoitetta. Puistomaisessa katutilassa on tilaa myös hulevesien käsittelylle, ja leveä kosteikkomainen uoma seurailee katua ja laskee hulevedet Kuuntytärenaltaaseen.

Hoviväenpuistossa kulkee pitkittäin kaareva pelastustie, sekä polveilevampi kevyen liikenteen reitti. Reitti seurailee puistossa kulkevaa kosteikkopainannetta. Matalilla kumpareilla kasvaa mäntyjä, kosteikon laidoilla lehtipuita.



Periaatekaavio hulevesien käsittelyn järjestämiseksi (VSU Maisema-arkkitehdit).

"Sormipuistoissa" puistoalueiden keskellä kulkee polveileva sora-alue, joka toimii samalla imeytyskenttänä. Sora-alue levenee välillä muodostaen leikkialueita. Pienet kukkulat muistuttavat saaria ja luovat pienoismaiseman tunnelmaa.



Kansipihoilla viheralueet ovat vapaamuotoisia maanpeitekasvien peittämiä kumpareita (selänneteema), joihin korkeimmilla kohdilla istutetaan pieniä puita. Kansipihojen reunaseinämille sopivat paikoin köynnöksillä toteutetut viherseinämät. Lisäksi voidaan käyttää taideaiheita esimerkiksi graafista betonia, graffitiseiniä tai seinämaalauksia luomaan viheralueille miellyttäviä aiheita.



Ostoskeskuksen matalan uuden osan kattopinnot rakennetaan viherkatoksi, jolle on hienot näkymät viereisistä korkeista rakennuksista. Eriväriset maksaruohot ja maanpeitekasvit muodostavat Rettigin tehtaanosan katon kanssa mielenkiintoisen sommitelman. Pysäköintitalojen katot ovat myös viherkattoja, joista osaa voidaan käyttää asukkaiden kaupunkiviljelyalueina sekä oleskelupaikkoina. Matalammat rakennelmat kuten pyöräkatokset rakennetaan viherkattoina.

Viherkatot ovat merkittävä osa kasvukauden aikaista hulevesien hallintajärjestelmää. Tämän lisäksi viherkatot parantavat huomattavasti rakennuksista avautuvia kansipihanäkymiä.

Hulevesien käsittelyn toteuttaminen laajana ja yhtenäisenä järjestelmänä ja alueen visuaalisen ilmeen selkärankana on nykyaikaista, ekologista ja välttämätöntä.

(Teksti: VSU Oy Maisema-arkkitehdit 2015, paikkojen nimet päivitetty 2017)



Näkymä Narrinpolulta Kreivinaukiolle (C&J 16.2.2017).



Amtmanninpuisto ja sitä reunustavat kerrostalokorttelit (LAC 25.8.2017).

5.7 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen toteutuessa alue muuttuu teollisuus- ja varastoalueesta viihtyisäksi kaupunginosaksi, joka tarjoaa lähialueille monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Alue myös kytkeytyy keskustaan ja muuhun ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Tavoitteena on monipuolinen asuntotyyppi- ja hallintajakauma. Osa asuintonteista on tarkoitettu luovuttaa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaavan toteutuksella eheytetään nykyistä yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta.

Asumiseen ja työpaikkoihin

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita n. 4400 (mitoitusluku 1 asukas 50 k-m² kohti). Uusi asuminen on luonteeltaan keskustamaista ja tavoitteena olisi saada alueelle myös kohtuuhintaista asumista.

Virkistykseen suhteen kaava- ja lähialueiden asukkaiden – niin nykyisten kuin uusienkin – tilanne paranee uusien puistojen myötä.

Alueelta poistuu merkittävä määrä, arviolta 300-400, teollisuuden ja varastoinnin työpaikkoja. Uusi liikekeskus ja muut uudet liike- ja toimistotilat tuovat uusia työpaikkoja alueelle. Uusien työpaikkojen määrää on vaikea arvioida, koska se riippuu mm. AL-kortteleihin lopulta toteutuvien liike- ja toimistotilojen määrästä. Lisäksi muutokset työpaikoissa toteutuvat pitkän ajan kuluessa alueen rakentumisen myötä. Osa teollisuuden ja varastoinnin työpaikoista on jo siirtynyt muualle.

Palveluihin ja palveluiden saavutettavuuteen

Sekä julkisten että yksityisten palveluiden toimintaedellytykset paranevat kasvavan asukas pohjan myötä. Palveluiden saavutettavuus paranee kehitettävien liikenneyhteyksien myötä.

Kaava sisältää varauksen julkisille lähipalveluille, esim. päiväkodille, jonka lopullinen sijainti ratkeaa Linnakaupungin suunnittelun ja toteutuksen edetessä.

Liikenteeseen

Liikenneverkko ja -järjestelyt muuttuvat kaavamuutoksella oleellisesti.

Suurin muutos nykytilanteeseen lienee Nosturinkadun katkaiseminen ja muuttaminen asuntokaduksi siten, ettei ajoneuvoliikenne pääse enää kulkemaan sen kautta Tukholmankadulta satamaan tai päinvastoin. Käytännössä kaikki satamasta pohjoiseen päin lähtevä liikenne kulkee kaavaehdotuksessa nykyistä Juhana Herttuan puistokatua pitkin. Tämä tukee kaupungin laajempaa tavoitetta raskaan liikenteen siirtämisestä pois keskustaa-alueelta ja rauhoittaa suunnittelualuetta liikenteellisesti. Nykytilanteessa haarautuvan liikenteen siirtyminen yhteen väylään vaikuttaa luonnollisesti Pansiontien / Tukholmankadun ja Juhana Herttuan puistokadun toimivuuteen.

Toinen suuri liikenteellinen ja kaupunkikuvallinen muutos on uuden Kolmen Katariinan bulevardin luominen. Liikenteellisesti kysymyksessä on joukkoliikennekatu, jolla on varaus mahdolliselle tulevalle raitiotielinjalle tai superbussille Linnakaupungin osayleiskaavan mukaisesti. Bulevardille tulee myös laadukkaat kävely- ja pyöräily-yhteydet, mutta henkilöautoilua ei sillä sallita.

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset alueella paranevat merkittävästi uusien väylien, pihakatuja ja aukoiden myötä. Kaavalla mahdollistetaan turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Satamaraitien yli Malminkadulle, mikä helpottaa 9. kaupunginosan palvelujen (mm. koulut ja päiväkotit) saavutettavuutta.

Luontoon ja luonnonympäristöön

Alin rakentamiskorkeus on määrätty nykytiedon mukaisten tulvien edellyttämälle tasolle. Alueen alavuuden johdosta maanalaista rakentamista ei ole.

Hulevesien viivyttämisestä ja luonnonmukaisesta käsittelystä on kaavaehdotuksessa hulevesiselvityksen suosituksiin perustuvia kaavamääräyksiä.

Koska kaavamuutos on osa tiiviisti rakennettua keskustaa, ei sillä voida katsoa käytännössä olevan juurikaan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön laajemmassa mittakaavassa. Paikallista merkitystä sen sijaan on uusilla puistoilla, pihajoilla ja luonnonmukaisilla hulevesien viivytyksjärjestelmillä. Näiden myötä alueen pienilmasto ja hulevesien (ekologinen) hallinta paranee. Viherrakenteiden myötä alueelle saadaan myös sieltä nykyisin lähes tyystin puuttuva luontoelementti, minkä voidaan katsoa lisäävän luonnon monimuotoisuutta keskustan osalta.

Hoviväenpuiston muodostama yhtenäinen viheralue jatkuu edelleen Vaasanpuistoon.

Terveellisyyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin

Keskitettyjen rakenteellisten pysäköintiratkaisujen ja uuden, pyöräilyä sekä jalankulkua suosivan katuverkoston johdosta liikenneturvallisuus paranee. Kevyen liikenteen toimintaedellytykset paranevat. Ihmisten elinolot ja ympäristön puhtaus kohenevat, kun moottoriajoneuvoilta vapautuvia piha-alueita voidaan ottaa oleskelu- ja virkistyskäyttöön.

Asukasmäärä lisääntyy selvästi lisärakennusoikeuden ja uusien käyttötarkoitusten myötä. Lapsiperheiden ja vanhusväestön toimintaedellytykset paranevat nykyaikaisten esteettömyysratkaisujen ja oleskelualueiden myötä. Lisääntyvä asukasmäärä johtanee myös parempaan sosiaaliseen kontrolliin ja sitä kautta lisääntyneeseen turvallisuuden tunteeseen alueella.

Sosiaaliset olosuhteet paranevat laajempien, yhtenäisempien ja korkeatasoisempien julkisten ja puolijulkisten tilojen myötä. Näitä tiloja ovat sekä korttelien yksityisemmät ulko-oleskelu- ja pihatilat että julkiset puistot, kadut ja jalankulkuyhteydet niihin mahdollisesti liittyvine palveluineen.

Yhtenäiset, tonttien rajat ylittävät pihakannenalaiset pysäköintitilat muodostavat paloturvallisuusriskin. Tämän riskin hallinta riippuu lähinnä teknisistä ja rakenteellisista, rakennuslupa- ja toteutusvaiheeseen kuuluvista ratkaisuista.

Meren läheisyydestä, topografiasta sekä sijainnista sataman valuma-alueen alajuoksulla johtuen alueella on merkittävä hulevesi- ja meritulvien riski. Erityisesti hulevesien osalta tilannetta pahentaa jatkossa muuttuva maankäyttö valuma-alueen yläjuoksulla (ratapihan alue, Kakolan mäki). Lisäksi ilmastonmuutoksen ennakoidaan lisäävän sateisuutta, myrskyjä ja muita sään ääri-ilmiöitä. Kaavaehdotuksessa näihin riskeihin on varauduttu kiinnittämällä erityistä huomiota hulevesien kokonaisvaltaiseen ja integroituun käsittelyyn. Puistoihin, katualueille ja kortteleihin rakennetaan yhtenäiset, toisiinsa kytkeytyvät luonnonmukaiset hulevesijärjestelmät. Kellareita ja maanalaista rakentamista ei ole.

Rakentamisen edellyttämät purku- ja kaivuutyöt, kuljetukset sekä varsinainen rakentamisvaihe tuottavat alueella jonkin verran väliaikaista ylimääräistä häiriötä.

Asumisen alueella arvioidaan täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n turvallisuuden, terveellisyden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Herttuankulman asemakaava on laadittu olemassa oleva yhdyskuntatekniikka huomioiden. Satama-alueen katu- ja johtoverkostot jäävät pääsääntöisesti nykyisille paikoilleen ja niitä täydennetään tarpeen mukaan. Alueen kunnallistekninen suunnittelu on ohjelmoitu käynnistyväksi vuodelle 2018 ja rakentamisen aloittaminen vuodelle 2019. Herttuankulman katu- ja viheraluetöiden kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 7-8 M€, jossa ei ole mukana Juhana Herttuan puistokadun mahdollista uudisrakentamista eikä maaperän puhdistamiskustannuksia.

Kuntatalouteen

Uusien teiden, puistojen ja julkisten tilojen rakentaminen aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia. Kuitenkin täydennysrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita on taloudellista, koska jo tehtyjen investointien hyötysuhdetta saadaan tehostettua kohtuullisen pienin toimenpitein ja kustannuksin.

Alueen maiden arvo nousee huomattavasti mukaan lukien kaupungin omistamat maa-alueet.

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Noin 4400 uuden asukkaan sijoittuminen alueelle voi tuoda kaupungille merkittäviä verotuloja.

5.8 Nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt kaava-alueen nimistöä kokouksissaan 3.3.2015, 23.2.2016 ja 24.1.2017. Nimistön aihepiiriksi on valittu linna ja keskiaika, erityisesti ko. aikakauden ammatit ja henkilöt. Nimistötoimikunta on ehdottanut kaava-alueelle seuraavia nimiä:

1. Kolmen Katariinan bulevardi – Tre Katarinors bulevard
2. Nosturinkatu (nykyinen kadunnimi säilyy) – Lyftkransgatan
3. Fatabuurinkuja – Fatabursgränden
4. Amtmanninkatu – Amtmansgatan (korkea linnahallinnon ja läänitysajan virka)
5. Hopmanninkatu – Hopmansgatan (korkea linnahallinnon ja läänitysajan virka)
6. Hoviväenkatu – Hovfolksgatan
7. Kristiina Stenbockin kuja – Kristina Stenbocks gränd
8. Ebba Brahenkatu – Ebba Brahes gata
9. Kristiina Stenbockinkatu – Kristina Stenbocks gata
10. Herttuanaukio – Hertigsplatsen
11. Kreivinaukio – Greveplatsen
12. Turnajaispolku – Tornestigen
13. Hovineidonkuja – Hovfrökengränden
14. Aseenkantajankuja – Vapendragargränden
15. Hoviväenpolku – Hovfolksstigen
16. Narrinpolku – Narrstigen
17. Trubaduurinpolku – Trubadurstigen
18. Esimaistajanpolku – Munsänkssstigen
19. Elin Sågerin kuja – Elin Sågers gränd
20. Malin Trällin kuja – Malin Trälls gränd
21. Elisabet Wollen kuja – Elisabet Wolles gränd
22. Karin Hakolan kuja – Karin Hakolas gränd
23. Aseenkantajanaukio – Väpnarplatsen
24. Kilpikuja – Sköldgränden
25. Peitsipolku – Lansstigen

Puistot:

- A. Amtmanninpuisto - Amtmansparken
- B. Hopmanninpuisto - Hopmansparken
- C. Hoviväenpuisto - Hovfolksparken
- D. Kuuntyttärenallas - Månsdottersbassängen
(Erik IV Katariina Maununtyttäreille antama nimi)

Lisäksi nimistötoimikunta ehdotti 3.3.2015, että *"mikäli alueelle tuleva liikekeskus halutaan nimetä, ehdottaa nimistötoimikunta sille nimeä Hovihankkija (Hankkija on toiminut kyseisellä alueella)."*

6 ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavanmuutokselle asetetut tavoitteet arvioidaan toteutuvan:

- Linnakaupungin alue kehittyy kaupungin keskustarakennetta täydentäväksi kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi.
- Vajaassa käytössä olevien satama- ja teollisuusalueiden maankäyttö tehostuu.
- Linnakaupunki kehittyy joukkoliikenne- ja pyöräilykaupunginosaksi.
- Kestävän kehityksen periaatteet ohjaavat alueen rakentumista.
- Alue kehittyy Linnakaupungin osayleiskaavan ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 asettamien väestö- ja työpaikkatavoitteiden mukaisesti, ylittäen asetetut tavoitteet selvästi.
- Pansiontie muuttuu Tukholmankaduksi Juhana Herttuan puistokadun risteykseen asti.
- toteuttaa myös tarkistettuja yleiskaava 2029:n tavoitteita.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen vaiheistuksesta tulee laatia tarkempi suunnitelma, etenkin myös liittyen infrastruktuurin suunnitteluun ja sen rakentamisen aiheuttamiin kustannuksiin.

Katu-, aukio- ja puistoalueiden toteuttamiseksi laaditaan erilliset katu- ja puistosuunnitelmat, jotka hyväksytään Kaupunkiympäristölautakunnassa.

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

Suunnitelma mahdollistaa julkisen liikenteen toteuttamisen sekä bussi- että raitiovaunuliikenteelle.

Ko. asemakaavahanketta varten perustetulla projektiryhmällä on mahdollisuus ohjata jatkossa sekä julkisten että yksityisten alueiden ja rakennusten yksityiskohtaista suunnittelua. Projektiryhmä jatkaa, jotta katkeamaton tiedonkulku suunnittelusta toteutukseen säilyy.

Turussa 27. päivänä syyskuuta 2017
Muutettu 17.11.2017 (lausunnot)
Muutettu 12.12.2017 (KSYLK § 378)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen