



” Herttuankulma ”

ASEMAKAAVANMUUTOSLUONNOS
Asemakaavatunnus 27/2013
Diaarionumero 9515-2013

LUONNOKSEN SELOSTUS
16.2.2015

Asemakaavanmuutosluonnoksen selostus, joka koskee 16. päivänä helmikuuta 2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa. **"Herttuankulma" (27/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

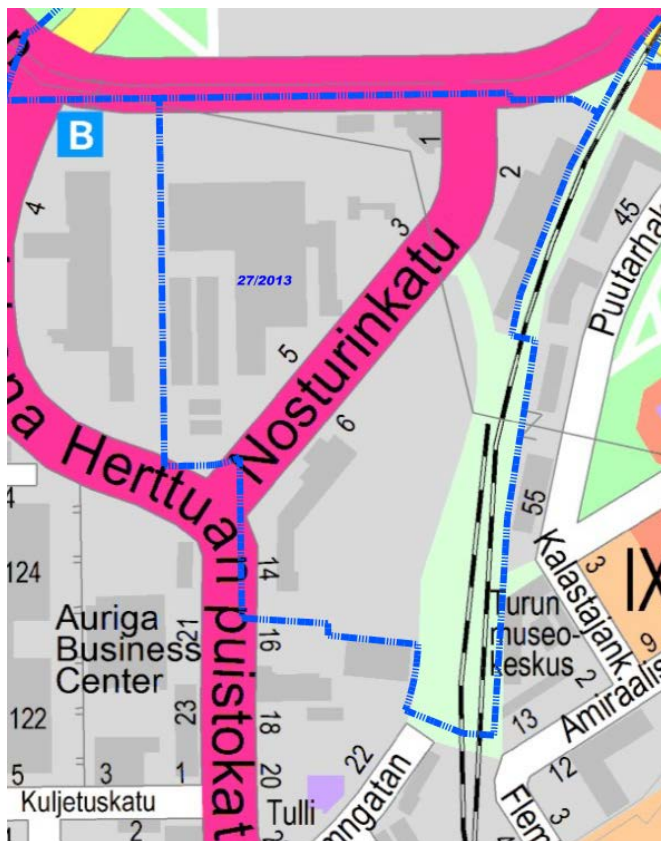
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Sataman kaupunginosassa kortteileita 7, 9, 14 ja 16, Juhana Herttuan puistokadun ja Nosturinkadun katualueita sekä rautatiealuetta.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000, yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa (Kaupunginhallituksen 10.6.2013 hyväksymä yhteistyösopimus).
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle, noin 16,13 hehtaarin suuruiselle alueelle. Suunnittelualueetta rajaavat pohjoisessa Pansiontie, lännessä huolintaliikkeen alue ja Juhana Herttuan puistokatu, idässä VR:n rata-alueeseen rajoittuvat korttelialueet, etelässä pienteollisuustontteja ja Satamakadun pohjoispää.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset noin 10 000 k-m² liike- ja asiointikeskuksen rakentamiseen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle noin 2400lle asukkaalle.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Luonnoskartta 16.2.2015
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (muutettu 12.2.2015)
3. Linnakaupungin keskus / Kaupallisten vaikutusten arviointi, luonnos 9.5.2014, Real projekti.
4. ELY-keskuksen lausunto kaupallisten vaikutusten arvioinnin luonnokseen.

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.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

26.3.2014 on pidetty kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 25.4.2014.

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

16.2.2015 päivätty asemakaavanmuutosluonnos viedään helmikuussa 2015 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

2.2

Asemakaava

Alue on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen (AK, AL, AKYS) ja liikerakennusten (KL-1, KM-1) korttelialueiksi.

Kaava mahdollistaa 132 300 k-m² asuinrakennuksien, 10 000 k-m² kauppakeskuksen, 2000 k-m² liiketilojen, 10 000 k-m² toimistotilojen, noin 40 000 k-m² pysäköintilaitosten ja noin 13 400 k-m² teollisuusrakennusten toteuttamisen. Kaavan yhteenlaskettu kerrosala on 207 700 k-m².

Entisen Rettigin tupakkatehtaan länsipuoleinen kaarihalli suojellaan asemakaavassa.

Raskas liikenne satamasta ohjataan nykyisen Juhana Herttuan puistokadun kautta Pansionielle.

Juhana Herttuan puistokadun etelä-pohjois-suuntaista osuutta jatketaan Pansiontielle saakka joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräilykatuna. Joukkoliikenteelle tehdään erillinen tila-
varaus.

Korttelialueiden väliin sijoitetaan puistoväyliä, joiden kautta ohjataan kävely- ja pyöräliikenne. Puistoalueet hyödynnetään hulevesien keräämiseen.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

3

LÄHTÖKOHDAT

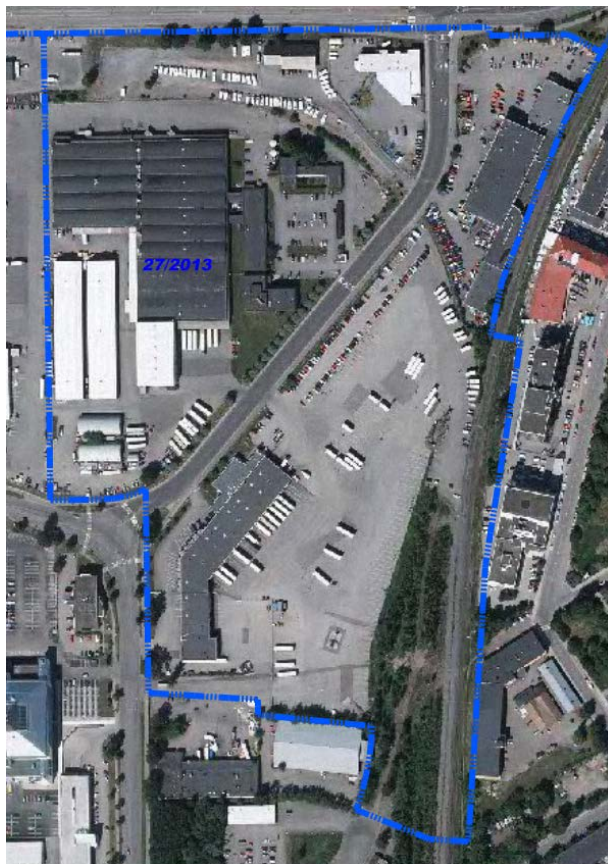
3.1

Selvitys suunnittelualueen 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.



Ilmakuva asemakaavanmuutosalueesta v. 2013.

Suurelta osin alue on asfaltoitua pysäköintialuetta. Alue on alavaa, maapinnan korkeus-
asema on pääosin yli 2,65 m, alavampia alueita on satamaraiteen tuntumassa.

Suunnittelualan pinta-ala on 16,1308 ha.

3.1.2

Luonnonympäristö

Alueella ei ole mainittavia luontoarvoja tai merkittäviä viheralueita. Mainittua LPA-alueita
lukuun ottamatta alueen puusto on hyvin harvaa ja satunnaista.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

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

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



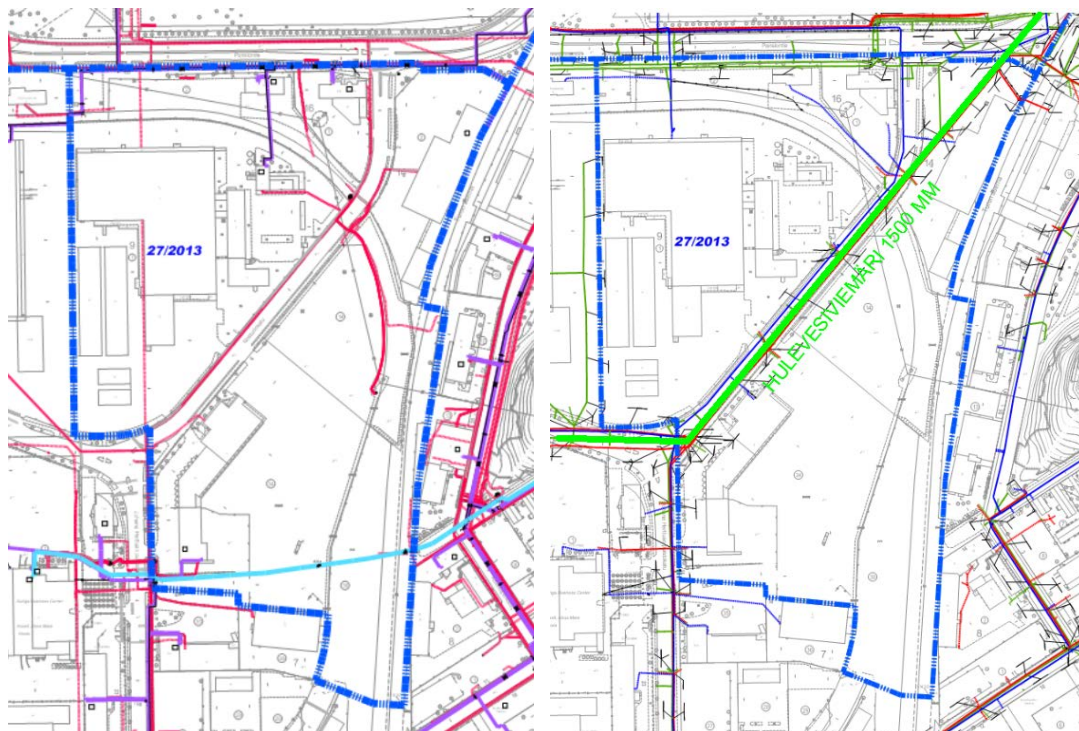
Suojelukohteena oleva kaarihalli (sininen viivoitus)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue toimii yksinomaan teollisuustyöpaikka-alueena, eikä sillä ole asuntoja. Alueen kaupunkirakenne on hajanainen ja matalien rakennusten, leveiden liikenneväylien ja laajojen asfalttikenttien ansiosta sen kaupunkikuva on jäsentymätön.

Tekninen huolto

Alue on Turku Energian sähköverkon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä Turun Vesiliikelainoksen talous-, hule- ja jätevesiverkoston piirissä.



Turku Energian Sähköverkot, kaukolämpö- ja kaukokylmäverkosto Vesiliikelainoksen putkiverkosto

Aluetta halkaisee mm. Nosturinkadun suuntaisena tärkeä, halkaisijaltaan 1500 mm oleva hulevesiviemäri (vihreä).

Hulevedet

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

- Muutosalueella sijaitsevan Juhana Herttuan puistokadun ja Nosturinkadun risteyskohdalle 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 ei ole kaupallisia tai julkisia tai kaupallisia palveluja.

- Lähin **ala-asteen koulu** sijaitsee alueen länsipuolella, Pakkarinkadulla, noin 500 metriä VR:n radasta.
- **Ammattikorkeakoulu** sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä, Herttuan puistokadulla.
- Lähin kunnallinen **päiväkoti** sijaitsee alueen länsipuolella, Puutarhakadulla, noin 200 metriä Nosturinkadun liittymästä Pansiontielle.
- **Palvelutalo** Iso-Heikki sijaitsee Iso-Heikkilän kaupunginosassa, noin 600 metriä Pansiontieltä pohjoiseen.
- Lähin **vähittäistavarakauppa** sijaitsee Iso-Heikkilän kaupunginosassa, Pansiontien pohjoispuolella.
- Lähin **terveysasema** on keskustassa.
- Lähimmät **urheilukentät** sijaitsevat vajaan kilometrin etäisyydellä alueesta.
- Lähimmät **leikkikentät** sijaitsevat Iso-Heikkilän alueella.
- **Bussilinja** 40 (pysäkki Nosturinkadulla) vie keskustaan arkisin puolen tunnin välein, muuoin tunnin välein.
- **Bussilinja** 8 kulkee Ruissalosta Iso-Heikkilän kautta keskustaan tunnin välein (lähin pysäkki Kanslerintie, noin 200 metriä Pansiontieltä pohjoiseen).
- Alueen sisällä ja alueelta eri suuntiin ei ole erillisiä pyöräily- tai kävelyreittejä

Matkaa alueen keskeltä kaupungin ydinkeskustaan on noin 3 kilometriä.

3.1.3 Liikenne

Nykytilanteessa Juhana Herttuan puistokatu on satamaan suuntautuvan liikenteen pääväylä. Satamaliikenne viitoitetaan E18 ja vt 9 suuntiin Juhana Herttuan puistokatua pitkin. Alueella on kuljetusyrityksiä ja pienteollisuutta, joka lisää raskasta liikennettä.

Nykytilanteessa Juhana Herttuan puistokatu on 2+2 -kaistainen. Sataman puolella on lähes koko matkalla jalkakäytävä ja keskustan puolella jalkakäytävä sekä pyörätie. Juhana Herttuan puistokatu on yksi pyöräilyn pääreiteistä.

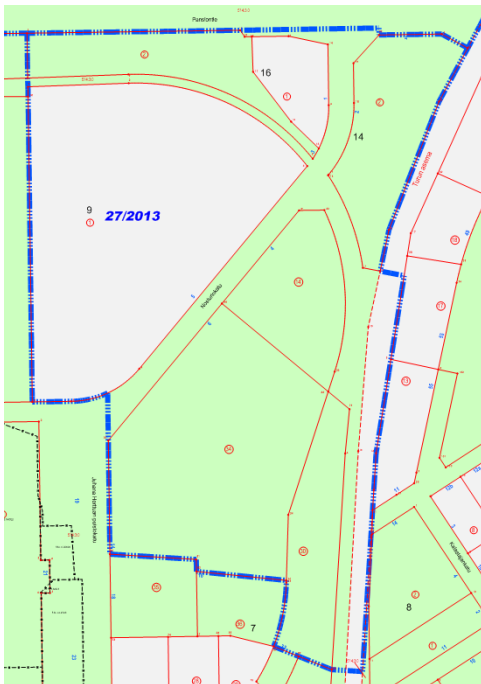
Alueelle liikennöi joukkoliikennelinjat nro 1 ja 40. Linja 1 on sataman ja lentoaseman välinen linja, joka menee Linnankatua satamaan ja samaa reittiä takaisin. Pansiontietä ja Nosturinkatua palvelee työmatkalinja nro 40, joka liikennöi ainoastaan arkisin.

3.1.4

Maanomistus

Sataman kaupunginosan korttelit 9 ja 16, 5,4995 ha (37,5 %) ovat yksityisessä omistuksessa, noin 0,6538 (4,5 %) ha Valtion (satamaraide) ja 8,4997 ha (58 %) alueesta on kaupungin omistuksessa.

Kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt ovat vuokralla yli 10 vuoden vuokrasopimuksella.

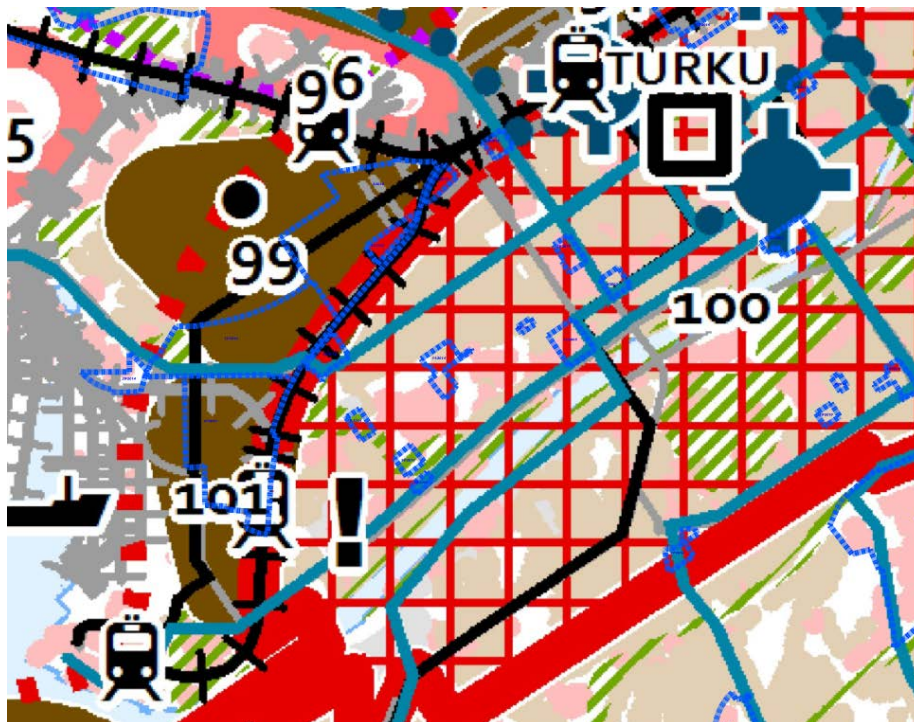


Maanomistuskartta. Vihreät alueet ovat Turun kaupungin omistuksessa, muut yksityisten tai Valtion omistuksessa

3.2 Suunnittelutilanne

Rakennemalli 2035

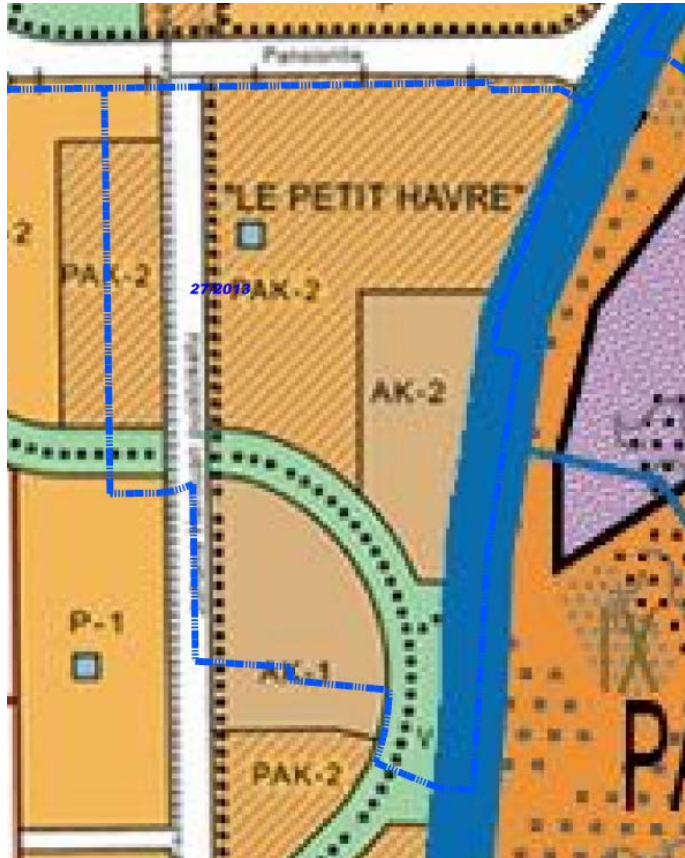
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.5.2012. Kaupunkiseudun kuntien yhteinen maankäyttöstrategia.



Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

Turun seudun rakennemallissa 2035 suunnittelualaue 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 Kirsintuiston (alue 99) asemakaavanmuutokset.

Linnakaupungin osayleiskaava



Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta

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

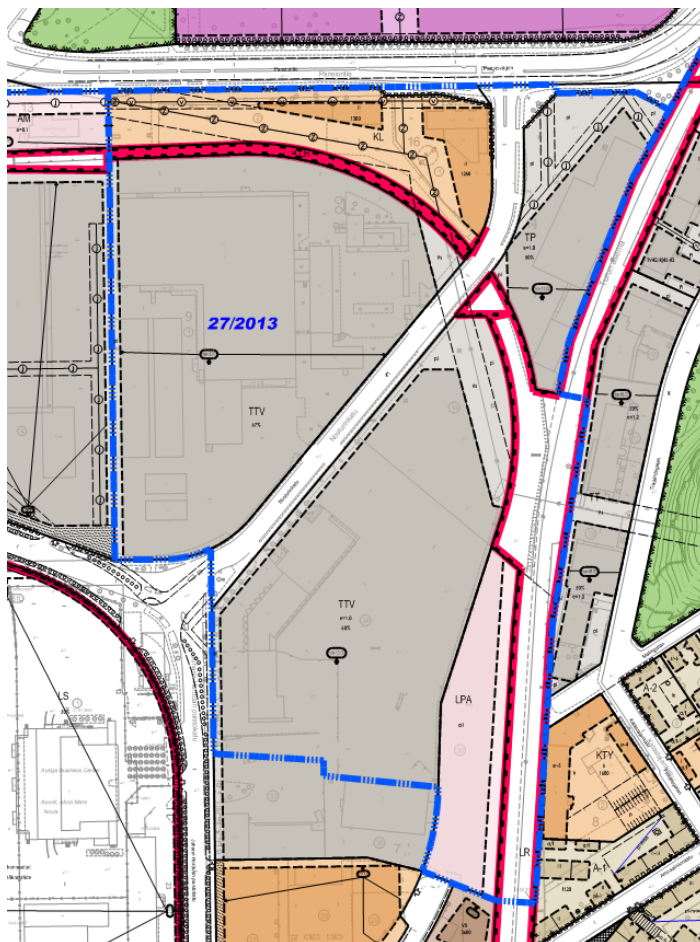
- PAK-2-alueiden määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia.
- AK-1-alueen määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään V-kerroksisia asuin-kerrostaloja.
- AK-2-alueen määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään XI-kerroksisia asuin-kerrostaloja.
- Kaavassa Juhana Herttuan puistokatu on jatkettu suoraan pohjoiseen Pansiontielle saakka. Nykyinen Herttuan puistokadun länsipuolitse kaartuva osuus on muutettu puistoväyläksi. Entisen Rettigin tupakkatehtaan itäpuoleinen kaarihalli on merkitty suojelukohteeksi.
- Alueen eteläosaa jakaa kaareva, noin 40m 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 katutason 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, pensaille 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.

Asemakaava



Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: 67/1957, 55/1964, 21/1967, 18/1990 ja 4/1994. Asemakaavoissa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), rautatiealuetta (LR) ja katualuetta.

Alueella olevien tonttien rakennusoikeudesta on toteutunut keskimäärin noin 20 %. LPA-alue on toteuttamatta.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty xx.xx.201x

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen eteläpuolella on 31.1.2015 tullut voimaan asemakaavanmuutos ”Harpunakortteli”. Asemakaava mahdollistaa asuntojen toteuttamisen noin 600:lle asukkaalle sekä katutasoon toimisto- ja liiketiloja.

Pansiontien pohjoispuolella, entisellä puhdistamon alueella on vireillä asemakaavanmuutos ”Vaasanpuisto”. Alueelle suunnitellaan asuntoja noin 2000 – 3000:lle asukkaalle. Kaavamuutosluonnoksen ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt 1.10.2012. Lisäksi lähialueilla ovat vireillä Huolintakadun ja Tallimäen kentän asemakaavanmuutokset. Linnanfältin alueen toteuttaminen on käynnistynyt.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

3.3.1 Melu

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor 25.8.2013).

Ajoneuvoliikenteen melu aiheuttaa rakennuksia ja piha-alueita koskevia määräyksiä asemakaavaan; raidemelu on hetkellistä junaliikennettä satamaan, 1 juna aamulla ja 1 juna illalla, joten se ei ole merkittävä melun lähde.

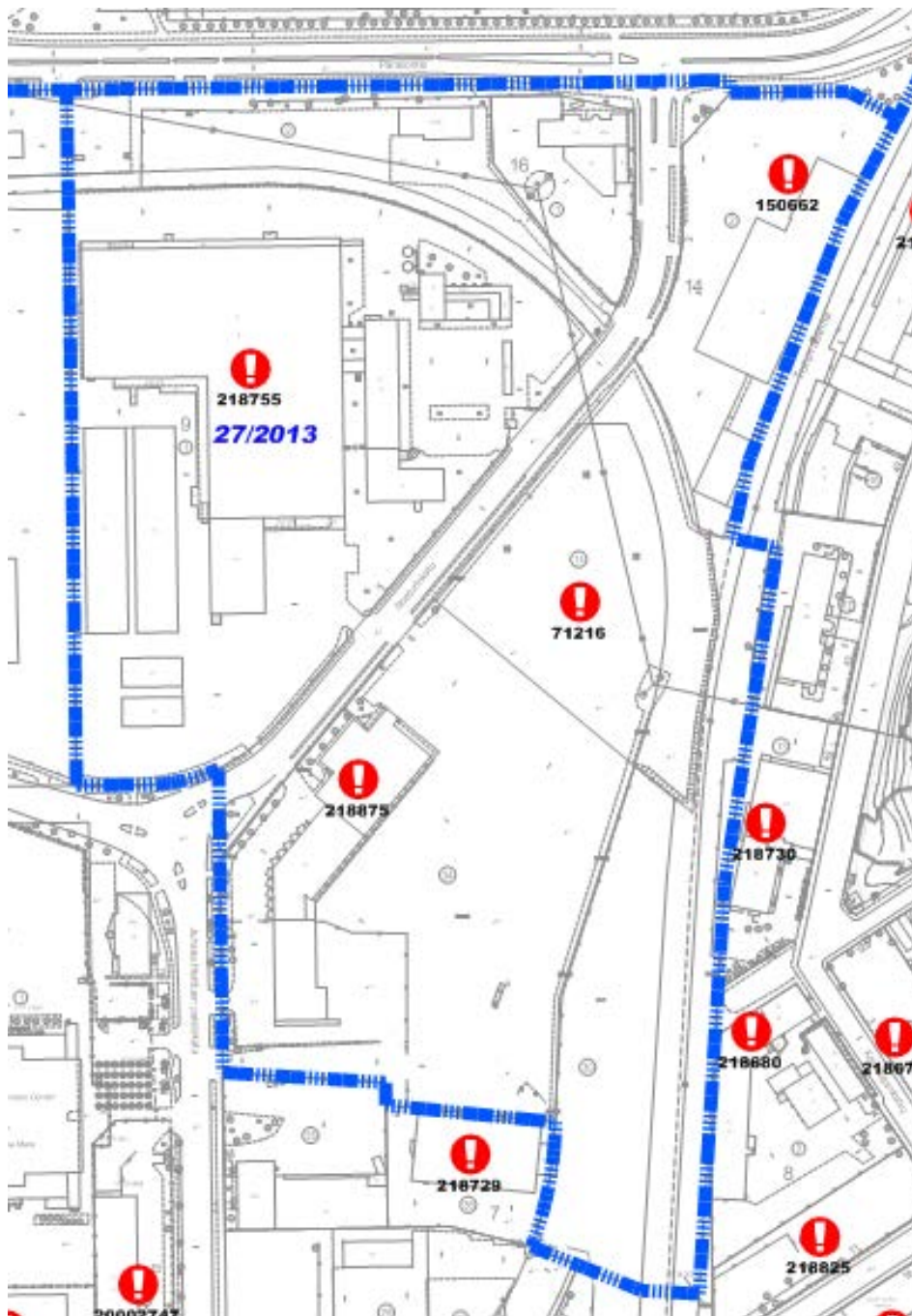
Sataman raskas liikenne ja Pansiontien runsas ajoliikenne ovat sen sijaan merkittäviä melunlähteitä.

3.3.2 Tärinä

Junaliikenteen aiheuttama tärinä tulee ottaa huomioon rakennettaessa. Tärinää on tutkittu radan alueen eteläpuolella sijaitsevan Linnanfältin alueen kaavatyön yhteydessä. Kaavan jatkokäsittelyssä tulee arvioida tärinäselvityksen tarpeellisuus.

3.3.3 Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta.



Pilaantuneen maaperän kohteet alueella

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

Kohde 150662:

Polttonesteiden varastointi ja käsittely – Lopetettu

Kohde 218755:

Kiinteistöllä on harjoitettu polttoaineiden jakelutoimintaa mahdollisesti 1960-luvulta 1980-luvulle. Jakelutoiminnan harjoittajana oli keskusosuusliike Hankkija, jonka pihalla toimi Union. Kiinteistöllä on 2-kerroksinen rakennus vuodelta 1965.

Kohde 71216:

Yhdyskuntajätteen läjitys - Mahdollinen toiminta
Teollisuusjätteen läjitys - Mahdollinen toiminta
Kompostointi - Mahdollinen toiminta
Lietteen kaato - Mahdollinen toiminta

Kohde 218875:

Polttonesteiden jakelu - Mahdollinen toiminta

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 on voimassa 31.12.2016 saakka.

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

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

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:

- Suunnittelualan naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluosasto.
- 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.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 6.5.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei ole esitetty mielipiteitä.

4.2.4 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaupallisten vaikutusten arvioinnista

ELY-keskus on 26.8.2014 antanut lausunnon 9.5.2014 päivättyyn luonnokseen kaupallisten vaikutusten arvioinnista.

Arvioinnin lähtökohtana on, että Herttuankulman alueelle toteutuisi kaupallinen keskus vaiheittain, siten että 1. vaihe olisi mitoitukseltaan noin 10.000 k-m² ja 2. vaiheen jälkeen keskuksen koko olisi noin 20.000 k-m². Herttuankulman kauppakeskus sijoittuisi Linnakaupungin ytimeen. Arvion mukaan kauppakeskuksen 1. vaihe olisi mahdollista toteuttaa etupainotteisesti jo Linnakaupungin asuinrakentamisen alkuvaiheessa. Alueesta muodotuisi kaupallinen paikalliskeskus ja sen asiakkaat tulisivat pääosin läheltä. Keskus olisi saavutettavissa hyvin myös pyörällä ja kävellen.

ELY-keskus pitää lausunnossaan laadittua arviointia riittävänä asemakaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin kannalta. Lausunnossa todetaan:

”Johtopäätösten perusteella Herttuankulman 1. vaiheen kokoinen vähittäiskaupan keskus voitaisiin osoittaa alueelle asemakaavoituksella. Hankkeella ei olisi arvion mukaan seurauksellisia vaikutuksia eikä se heikentäisi keskustan kaupan palveluja.

Toisen vaiheen suunniteltu lopullinen kokonaisuus edellyttää kaupan kokonaismäärän tarkkaa käsittelyä ylemmällä kaavatasolla, vaikkakin laaditun vaikutusarvion mukaan kielteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palveluiden saatavuuteen ei ole ennakoitavissa.

Hanke tulee tämän mukaan asemakaavoituksessa vaiheistaa. Ensimmäisen vaiheen vähittäiskaupan enimmäismäärä tulee asemakaavoituksessa tarkentaa ja antaa tarvittavat kaupan laatua rajaavat kaavamääräykset.”

4.3

Asemakaavan tavoitteet

- Linnakaupungin aluetta kehitetään kaupungin keskustarakennetta täydennettäväksi 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 kestävä 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 asuin ympäristön sekä koko Linnakaupungin aluetta palvelevan kaupallisen keskuksen rakentamiselle.

Asemakaavan tavoitteet on johdettu Linnakaupungin osayleiskaavasta.

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 kerrostaloasumiselle.

Liikenteellinen ratkaisu poikkeaa voimassaolevan yleiskaavan ratkaisusta. Suunnittelu- vaiheessa vaihtoehtoja mietittiin niin liikenteellisesti kuin uuden alueen näkökulmastakin. Raskaan liikenteen vieminen asuinalueen läpi ei ole miellyttävää eikä tarkoituksenmukaista, jos 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.

Uusi alueen läpi kulkeva katu 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 ohjataan ympäröiviltä kaduilta.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt

26.3.2014 on pidetty 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 kaavalisia 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.

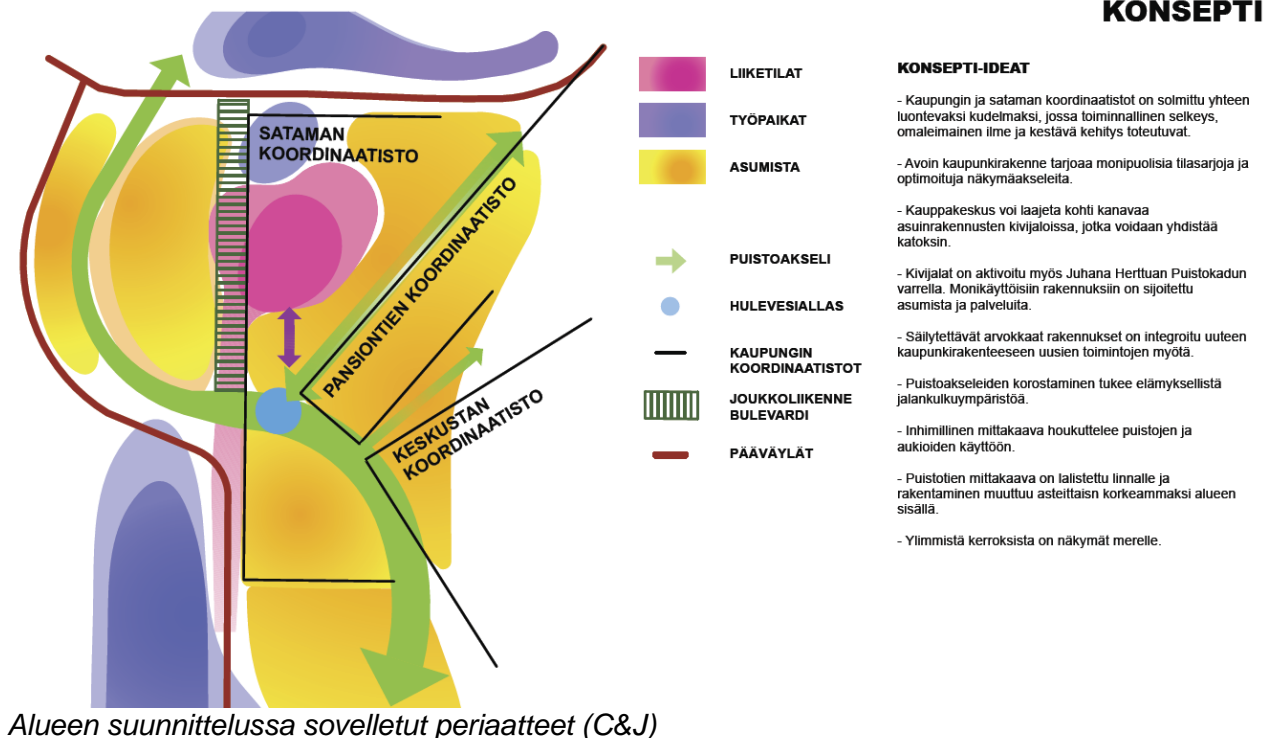
Alkuperäisiin suunnitelmiin nähden suurimmat muutokset kohdistuivat liikenneverkkoon ja -järjestelyihin (ks. tarkemmin 4.4.1). Muut tarkistukset olivat:

- Anomusvaiheessa esitetty 8,11 ha kaavamuutosalue 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.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi ei esitetä erilaisia vaihtoehtoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.0 Konsepti

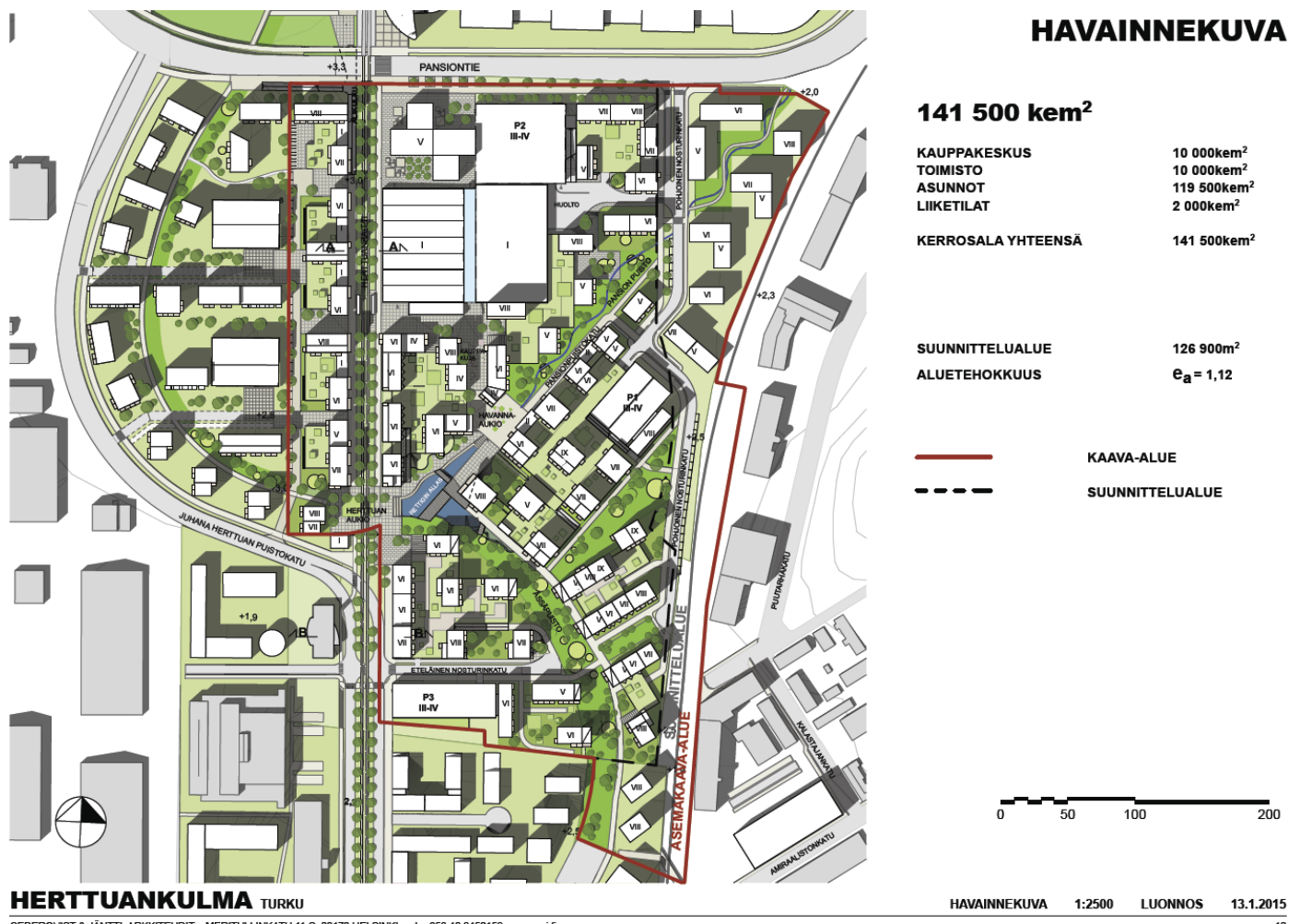


KONSEPTI-IDEAT

- Kaupungin ja sataman koordinaatit 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 aukioiden käyttöön.
- Puistotien mittakaava on alistettu linnalle ja rakentaminen muuttuu asteittain korkeammaksi alueen sisällä.
- Ylimmistä kerroksista on näkymät merelle.

5.1

Kaavan rakenne



C&J:n 13.1.2015 laatima aluesuunnitelma

Kaavaluonnoksen valmistelun pohjana on käytetty arkkitehtitoimisto Cederqvist & Jäntin 13.1.2015 laatima aluesuunnitelma, josta ilmenevät rakennusten massoittelu ja korkeudet, liikenneverkosto ja julkiset alueet, viheralueet ja vesiaiheet sekä koko aluetta koskevat kerrosalamäärät. Kohdassa "ASUNNOT" kerrosalamäärä poikkeaa kaavaluonnoksessa esitetystä kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi pysäköintilaitoksia ei ole huomioitu kerrosalalaskennassa.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Kokonaismoitus

Kaavamuutoksen yhteydessä muodostuvat kerrosalat koko muutosalueella ovat:

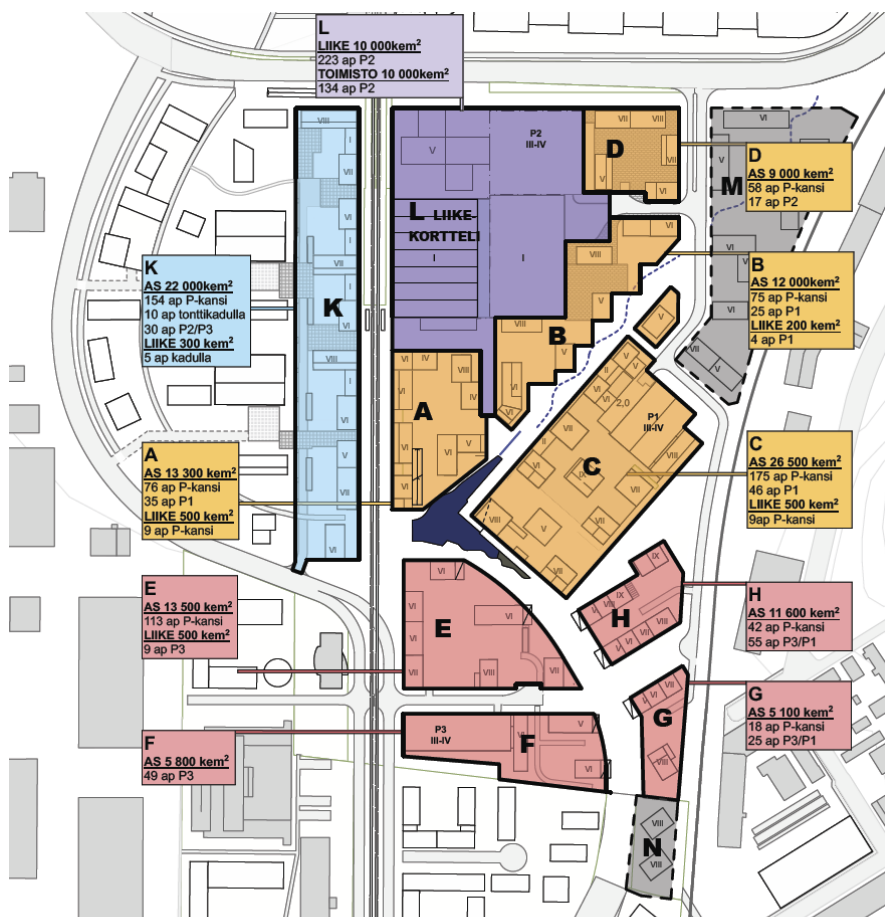
- Kauppakeskus	10 000 k-m ²
- Toimistotilat	10 000 k-m ²
- Asunnot	132 300 k-m ²
- Muut liiketilat	2 000 k-m ²
- Pysäköintilaitokset	40 000 k-m ²
- Teollisuusalue	13 400 k-m ²

Kerrosala yhteensä, koko alue 207 700 k-m²,
joka vastaa aluetehokkuutta $e_a = 1,30$.

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

Arvion mukaan koko alueelle voidaan sijoittaa noin 2400 asukasta.

5.2.2 Mitoitukset alueittain



LAAJUJUEDET ALUEITTAIN

LIIKEKORTTELI	
LIIKETILA	10 000 kem ²
TOIMISTO	10 000 kem ²
KORTTELIT A, B, C, D	
ASUMINEN	60 800 kem ²
LIIKETILA	1 200 kem ²
KORTTELIT E, F, G, H	
ASUMINEN	36 000 kem ²
LIIKETILA	500 kem ²
KORTTELI K	
ASUMINEN	22 000 kem ²
LIIKETILA	300 kem ²
KERROSALA ASUNNOT	118 800 kem²
KERROSALA TOIMISTOT	10 000 kem²
KERROSALA LIIKETILAT	12 000 kem²
KERROSALA YHTEENSÄ	140 800 kem²
ASUKKAITA NOIN	2 380 hlö
SUUNNITTELUALUE	126 900 m ²
ALUETEHOKKUUS	$e_a = 1,11$
KANSIIN LIITTYVIEN RAKENNUSTEN ENSIMMÄISTEN KERROSTEN PINTA-ALOISTA ON LASKETTU PUOLET KERROSALAAN.	
KAAVA-ALUEELLA LISÄKSI:	
KORTTELI M	
TEOLLISUUS	
KORTTELI N	
ASUMINEN	n. 4 000 kem ²

0 50 100 200

HERTTUANKULMA TURKU

JEDERQVIST & JÄNTTI ARKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.caj.fi

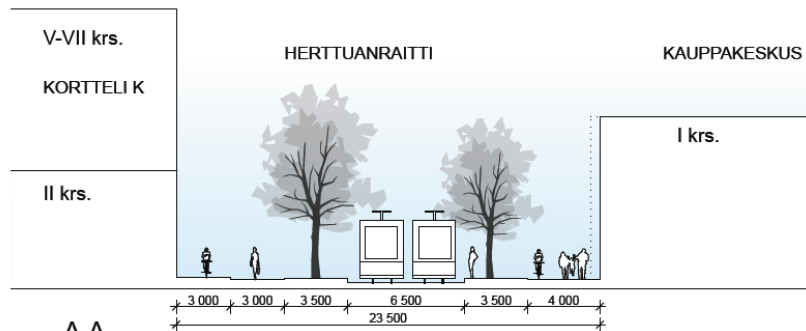
Suunnitelman rakennusoikeudet alueittain

PINTA-ALAT 1:2500 LUONNOS 13.2.2015

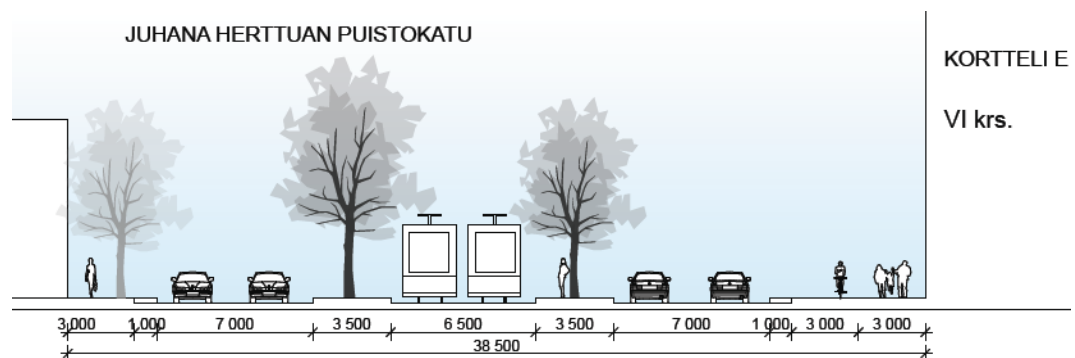
19

5.3 Liikenne

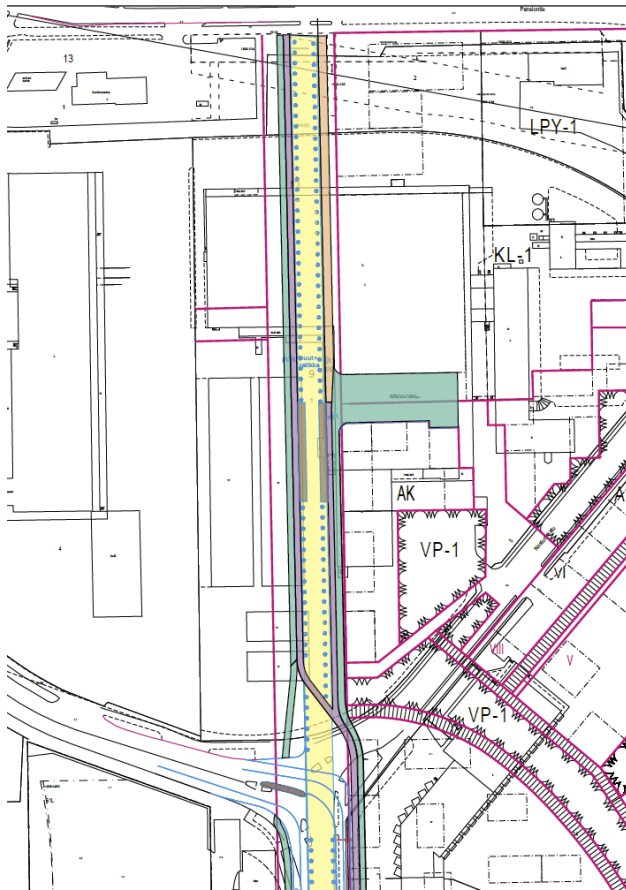
Alueen katuverkko on suunniteltu siten, että Juhana Herttuan puistokatu toimii edelleen alueen pääkatuna. Satamaliikenne sekä muu liikenne ohjataan asuinalueen ja satama-alueen välistä nykyistä reittiä, jolloin liikenteelliset häiriöt asuinkortteleihin ovat mahdollisimman pienet. Turun linnan suunnalta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



A-A
Poikkileikkaus "Herttuanraitista" Juhana Herttuan puistokadun jatke Pansiontielle



Poikkileikkaus Juhana Herttuan puistokadusta (eteläosa)



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

Suoralinjaisen kadun poikkileikkausvaihtoehtoja oli muutamia. Lähtökohtana on, että näkymä Turun linnalta jatkaa koko matkan Pansiontielle saakka. Näkymää tukemaan suunniteltiin puurivit, jotka jäsentelisivät leveää katutilaa. Suunnittelussa huomioitiin mahdollinen raitiotielinja ja toisaalta mahdollistetaan alueen vaihteellinen rakentaminen. Lähtökohdaksi valikoituneet suorat puurivit ja näkymä Linnaan määrittävät poikkileikkauksen. Raitiotien sivuttaissiirtymät ovat haasteellisia ja vaativat suuria kaarresäteitä, joten suoralinjainen ratkaisu tukee myös mahdollista raitiotietä. Suunniteltu poikkileikkaus toteutettiin siten, että raitiotielinja kulkee keskellä katua ja raitiotietä ympäröi puurivit molemmin puolin. Puurivien ulkopuolella ovat ajokaistat, joita on luonnoksessa kaksi suuntaansa. Keskustan puolella on laadukas pyörätie sekä jalkakäytävä ja sataman puolelle toteutetaan myös jalankulku- ja pyöräyhteydet, jotta sataman puoleisten kiinteistöjen turvallinen liikuminen turvataan.

Nykyinen Nosturinkatu on katkaistu, jolloin läpiajoa ei 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 Pansiontien risteyksessä, jossa kaistoja on kolme. Kaksi kaistaa purkaa liikennettä kauppakeskuksen ja asuinalueen suunnasta ulospäin ja yksi kaista syöttää liikennettä sisään. Kauppakeskuksen ja sitä ympäröivän korttelin liittymä Nosturinkadulta on tarvittavan kaukana Pansiontien liittymästä, jotta sujuva ja turvallinen liikuminen on mahdollista.

5.4. Kaavan aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osassa rakennusaloista rakennusten sallittu kerrosluku on esitetty nuolen suunnassa nousevina lukuina jokaista rakennusala kohti.
AK-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 28 000 m² ja sallittu kerrosala 53 500 k-m².

AL Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Osassa rakennusaloista rakennusten sallittu kerrosluku on esitetty nuolen suunnassa nousevina lukuina jokaista rakennusala kohti.
AL-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 35 600 m² ja sallittu kerrosala 71 800 k-m².

AKYS Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.
Osassa rakennusaloista rakennusten sallittu kerrosluku on esitetty nuolen suunnassa nousevina lukuina jokaista rakennusala kohti.
Korttelialueen pinta-ala on noin 4200 m² ja sallittu kerrosala 8000 k-m².

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Alue on jaettu I-kerroksiseen ja II-kerroksiseen osaan. I-kerroksisella osa-alueella on määräys *suojeltava rakennus (sr-1)*.
Korttelialueen pinta-ala on noin 14 000 m² sallittu kerrosala 10 000 k-m².

TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosala ovat samat kuin voimassa olevaa asemakaavassa.

KL Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Sallittu kerrosluku on V.
Korttelialueen pinta-ala on noin 4500 m² ja sallittu kerrosala 10 000 k-m².

TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Korttelialueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus vastaavat nykytilannetta.
Korttelialueen pinta-ala on 13 998 m² ja sallittu kerrosala 13 998 k-m².

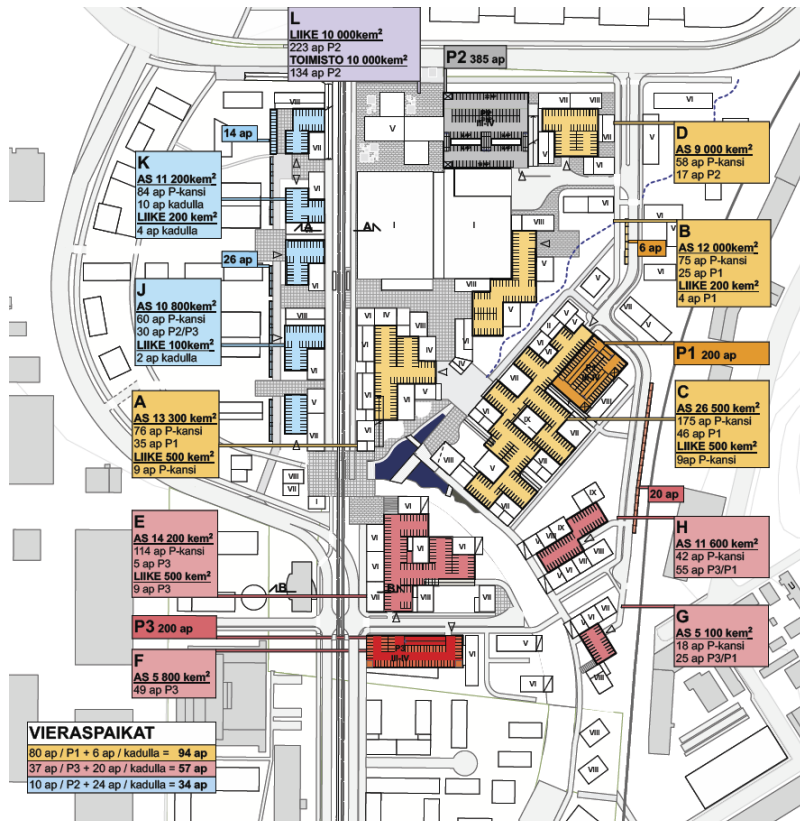
VP Puisto

Puistoalueille saa sijoittaa kävely- ja pyöräilyteitä.
Puistoalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 700 m².

Katu- ja liikennealueet, torialueet

Katu-, liikenne- ja torialueiden yhteen laskettu pinta-ala on noin 25 700 m².

5.5 Paikotus



PAIKOTUSLASKELMAT

AUTOPAIKKATARVE:

KORTTELI	TARVE + VIERASP	
L	357	= 357 AP
A,B,C JA D	526 + 94	= 620 AP
E, F, G, JA H	316 + 57	= 373 AP
K JA J	118 + 34	= 224 AP
YHTEENSÄ		1574 AP

LASKENNASSA KÄYTETTY AP-TARVE / km²

KAUPPAKESKUS	1/45
ASUNNOT	1/120
LIIKETILA	1/60
TOIMISTO	1/75

LISÄKSI 1 VIERASPAIKKA / 10 ASUNTOA
 laskettu keskiarvolla 65 k-m²/asunto

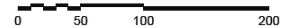
ASUNTOJEN PYSÄKÖINNIN MÄÄRÄÄ ON MAHDOLLISTA LISÄTÄ (1/100) KOROTTAMALLA PYSÄKÖINTITALOT P1 JA P3 5-KERROKSISIKSI. (> n. 200 AP LISÄÄ)

P1 ASUKKAIDEN PYSÄKÖINTITALO ON JATKUVASTI NOUSEVA.

P2 PYSÄKÖINTITALO ON KAUPAN, TOIMISTOJEN JA ASUNTOJEN VUOROTTAISKÄYTTÖSSÄ

KAAVA-ALUEELLA LISÄKSI:

KORTTELI	TARVE + VIERASP.	
M	167 + 31	= 198 AP
N	34 + 7	= 41 AP
YHTEENSÄ		239 AP



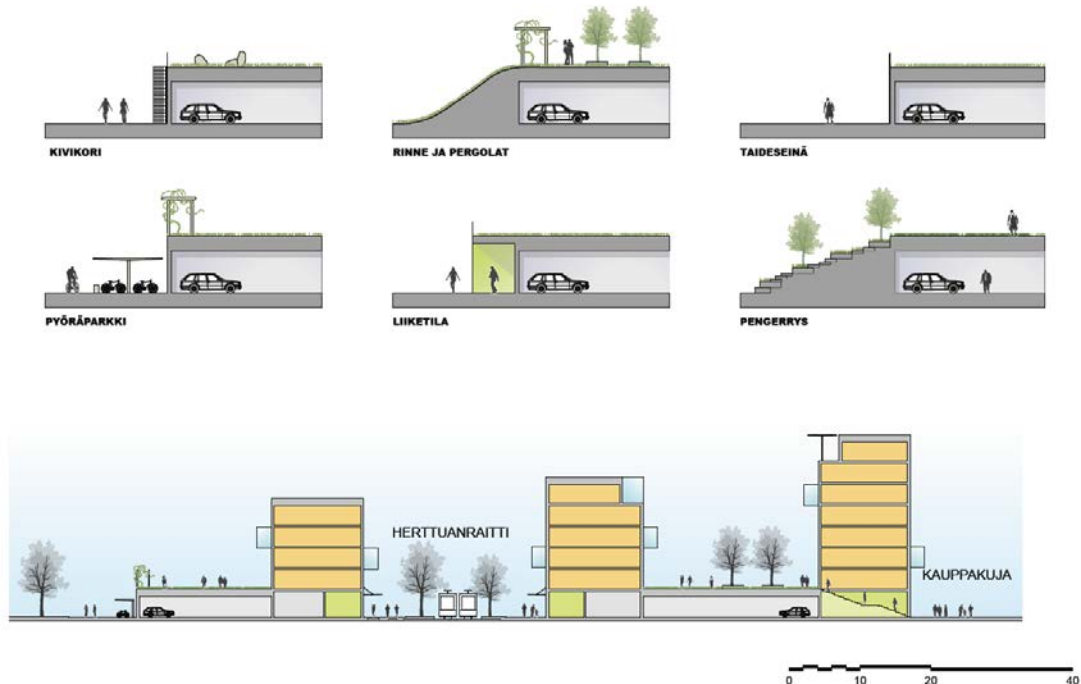
PYSÄKÖINTIKAAVIO 1:2500 LUONNOS 13.1.2015

14

Paikoitussuunnitelma (C&J)

Asukkaiden paikoitukset on tarkoitus sijoittaa osittain pysäköintilaitoksiin (P1 ja P3), osittain pihakansien alle (A-H, J-K). Kauppakeskusta varten suunnitellaan erillistä pysäköintilaitosta (P2)

KANSIEN REUNAT



Erilaisia ratkaisuja pihakansien alle sijoitettavalle pysäköinnille (C&J)

5.5 Julkiset tilat, viheralueet

Suunnitelman mukaisen Juhana Herttuan puistokadun ajoväylän pohjoispäätyyn on suunniteltu torialue, jonka pinta-ala on noin 2000 m² ja sen itäpuolelle vapaamuotoinen vesiallas. 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

VSU Oy:

Kantavana ideana viheralueiden yleissuunnitelmassa on alueelle rakennettava uusi maisemarakenne ja sen mukainen hulevesien käsittely. Alue on keinoitekoisesti tasattua teollisuusaluetta, jonne nyt rakennettavan uuden asuinalueen korkomaailmaa muokataan hulevesiä järkevällä tavalla ohjaavaksi ja pidättäväksi. Turun kaupunkikuvalle luonteellisia 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 Rettigin aukion laajaan hulevesialtaaseen. Allas muistuttaa perinteistä kaupunkivesiäihettä mutta sillä erotuksella, että Rettigin aukion altaalla 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. Rettigin aukiota kohti. Aukion ensimmäinen allas on rannoiltaan kasvillisuusluiskien, -porrastusten ja portaiden avulla pengerrytetty kaupunkimainen moderni hulevesi- ja maisema-allas. Altaan

reunat sallivat vedenpinnan vaihtelun ilmaan 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.

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

”Pansionpuistokatu” 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 Rettigin aukion altaaseen.

Ässäpuistossa kulkee pitkästiin kaareva pelastustie, sekä polveilevämpi kevyen liikenteen reitti. Reitti seurailee puistossa kulkevaa kosteikkopainannetta. Matalilla kumpareilla kasvaa mäntyjä, kosteikon laidoilla lehtipuita.

”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 kattopinnat 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)

5.2

Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen toteutuessa alue muuttuu teollisuus- ja varastoalueesta viihtyisäksi asuinalueeksi ja tarjoaa lähialueille monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja.

Kaavan toteutuksella eheytetään nykyistä yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

Asumiseen ja työpaikkoihin

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita n. 2400 (mitoitusluku 1 asukas 50 k-m² kohti).

Alueelta poistuu merkittävä määrä teollisuuden ja varastoinnin työpaikkoja. Uusi liikekeskus ja muut uudet liike- ja toimistotilat tuovat uusia työpaikkoja alueelle.

Liikenteeseen

Liikenneverkko ja -järjestelyt muuttuvat kaavamuutoksella oleellisesti.

Luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen alin lattiataso on määrätty nykytiedon mukaisten tulvien edellyttämälle tasolle.

Hulevesien viivyttämisestä alueella annetaan kaavaehdotusvaiheessa selvityksen edellyttämä kaavamääräys.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa. Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja.

Kuntatalouteen

Uusien teiden, puistojen ja julkisten tilojen rakentaminen aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Kaupungin omistamien maiden arvo nousee huomattavasti.

Noin 2400 uuden asukkaan sijoittuminen alueelle tuovat kaupungille merkittäviä verotuloja.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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.

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

Suunnitelma mahdollistaa julkisen liikenteen toteuttamisen sekä bussi- että raitiovaunuliikenteelle.

Kaavaehdotusvaiheessa tulee selvittää alueen vaiheittaista toteutusta, etenkin myös liittyen infrastruktuurin suunnitteluun ja sen rakentamisen aiheuttamiin kustannuksiin.

Ko. asemakaavahanketta varten perustetulla projektiryhmällä on mahdollisuus ohjata jatkossa sekä julkisten että yksityisten alueiden ja rakennusten yksityiskohtaista suunnittelua.

Turussa 16. päivänä helmikuuta 2015

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Laurent Druey