

VAASANPUISTO
Selostus

Diarinumero: 7505-2021
Asemakaavatunnus: 11/2021

Asemakaavanmuutos

25.3.2025

Kaupunginosa: Iso-Heikkilä

Osoite: Ruissalontie 14, Kirstinkatu 2



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava.....	12
3.2.3 Asemakaava	13
3.2.4 Rakennusjärjestys	14
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.6 Pohjakartta	14
3.2.7 Selvitykset.....	14
3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	14
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	17
4.4.1 Käynnistäminen.....	17
4.4.2 Vireille tulo.....	17
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	17
4.4.4 Kaava-alueen jakaminen kahteen osaan	20
4.4.5 Lausunnot	21
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Aluevaraukset	22
5.2.1 Korttelialueet	22
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	22
5.2.3 Katualueet	22
5.3 Nimistö	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Yleistä	22
5.4.2 Luonnonympäristö.....	23
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	23

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	25
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
5.4.6 Liikenne.....	25
5.4.7 Tekninen huolto.....	25
5.4.8 Ympäristön häiriötekijät	26
5.4.9 Ilmastovaikutukset.....	28
5.4.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	30

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Vaasanpuisto (11/2021)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	42 (osa)	42 (del)
Tontti:	2 (osa)	2 (del)
Kadut:	Kirstinkatu Ruissalontie (osa) Tukholmankatu (osa) Vaasantie (osa)	Kirstigatan Runsalavägen (del) Stockholmsgatan (del) Vasavägen (del)
Puisto:	Vaasanpuisto (osa)	Vasaparken (del)
Liikennealue:	Nimetön rautatiealue	Järnvägsområde utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	68	68
Kadut:	Kirstinkatu Kirstinpuistonkatu (osa) Kluuvikatu Pisarapolku Ruissalontie (osa) Sateenkaarenkatu Tukholmankatu (osa) Vesikatu	Kirstigatan Kirstiparksgatan (del) Glogatan Droppestigen Runsalavägen (del) Regnbågegatan Stockholmsgatan (del) Vattugatan
Puisto:	Poukamapuisto	Havsviksparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
ISO-HEIKKILÄ 68.-1

Uusi korttelinumero 062-68.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Liikennesuunnittelu: liikennesuunnitteluinsinööri Taneli Satomaa

Hulevesisuunnittelu: erityisasiantuntija Anna Räisänen

Maisemasuunnittelu: maisema-arkkitehti Marie Nyman

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan alla olevassa kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alueeseen kuuluu osa Iso-Heikkilän kaupunginosan korttelin 42 tontista 2, osa Vaasanpuiston puistoaluetta, osa Ruissalontien, Vaasantien ja Tukholmankadun katualueita sekä Kirstinkadun katualue.

Vaasanpuiston kaava-alue oli alun perin laajempi, mutta se jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan. Toisen osan työnimeksi tuli Vaasanpuiston asuinalue.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2025
2. Asemakaavakartta 25.3.2025
3. Tilastolomake 25.3.2025
4. Ilmastovaikutusten arviointi 25.3.2025
5. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
6. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
7. Luontoselvitys, Envivio Oy, 13.11.2022
8. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
9. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
10. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
11. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitys, 28.10.2020
2. Linnakaupungin monitoimitalon hankesuunnitelma, 23.1.2024
3. Hulevesipainanteen rakennussuunnitelma, FCG, 4.3.2024
4. Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleisten alueiden yleissuunnitelma, WSP, 17.3.2025
5. Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, WSP, 14.3.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	7.12.2021 § 556
Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.	14.12.2021 § 506
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.1.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	15.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vaasanpuiston asemakaavamuutoksen jakamisen kahteen osaan	25.2.2025 § 59
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	31.3.-29.4.2025
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos koskee osaa entisestä vedenpuhdistamon alueesta ja siihen liittyviä alueita.

Kaava mahdollistaa Linnakaupungin monitoimitalon sijoittumisen kaava-alueelle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Linnakaupungin monitoimitalon hankesuunnitelman 8.4.2024 § 118. Monitoimitalolle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta 17 000 k-m², mikä mahdollistaa rakennuksen lisäksi myös laajennusosan rakentamisen tontille myöhempanä ajankohtana.

Kaava-alueelle sijoittuu hulevesien viivytysalue, joka palvelee myös Kirstinpuiston kaava-aluetta. Kirstinkatua kavennetaan hulevesipainanteen sijoittamiseksi.

Kaava osoittaa uuden yhdyskadun Ruissalontien ja Tukholmankadun välille vastapäätä Nosturinkatua. Monitoimitalon tontti sijoittuu yhdyskadun itäpuolelle. Kaavassa osoitetaan yhdyskadun lisäksi uusi päättyvä katu yhdyskadulta itään. Ratavahdinrinteen risteyksestä johtaa monitoimitalon tontille ja päättyvälle kadulle uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaavassa ovat siten mukana monitoimitalon toimintaansa tarvitsemat liikennealueet.

Kaavassa varaudutaan kaava-alueen osalta suunnitellun raitiotielinjan rakentamiseen välille keskusta - satama.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen yleisten alueiden toteutusta ohjaa kaavavalmistelun yhteydessä kaavan osoittamille katu- ja puistoalueille tehty Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleissuunnitelma.

Linnakaupungin monitoimitalo on tavoitteena ottaa käyttöön 1.8.2028.

Vaasanpuiston kaava-alueen yleisten alueiden kustannusten vaihteluväli on arviolta noin 5,5–11,2 miljoonaa euroa (alv 0 %).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan osalle entisen vedenpuhdistamon alueesta ja sitä ympäröivistä alueista.

Alue on vanhaa merenpohjaa ja sitä on 1800- ja 1900-luvuilla täytetty ruoppausmassoilla ja sekalaisilla täytöillä. Vuonna 1942 alueelle rakennettiin saksalaissotilaille parakkikaupunki, joka tunnettiin nimellä Pikku-Berliini. Parakit jäivät pystyyn saksalaisten vetäytyttyä ja niiden purkamisen alkoi vasta 1950-luvun lopulla, kun jätevedenpuhdistamon rakennustyöt käynnistyivät. Vedenpuhdistamo otettiin käyttöön 1960-luvulla, ja se poistui käytöstä vuonna 2009. Jätevedenpuhdistamon lopetettua toimintansa puhdistamon altaat ja rakenteet purettiin ja vanhat rakennukset laitettiin vuokralle, kunnes nekin syksyllä 2022 purettiin.

Väliaikaisen ympäristöluvan perusteella entisen vedenpuhdistamon alueella toimii massojen kierrätysalue, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii väliaikaisella luvalla talvisin lumensijoituspaikkana.

Aikaisempien käyttötarkoitusten takia alueella on haitta-ainepitoista maaperää.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6.9216 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Entisen vedenpuhdistamon alue on pääosin tasaista kenttää, jonka korkeusasema on noin +3. Tukholmandadun äärellä on maavalli.

Alue on vanhaa merenpohjaa. Täyttömaakerroksen paksuus vaihtelee 0,5–3,5 m välillä. Täyttömaa ja sen karkeus vaihtelevat alueen eri osissa. Alueelle on tuotu viime vuosina varastoitavaksi maa-aineksia puhdistamon allasrakenteiden purkamisen jälkeen.

Täyttömaakerroksen alla on savea. Savikerroksen paksuus vaihtelee voimakkaasti ollen ohuimmillaan 3–15 metrin luokkaa kaava-alueen länsipäässä. Paksuimmillaan savikko on alueen itäosassa. Näillä alueilla savikerroksen paksuus vaihtelee 15–30 m välillä. Saven alapuolella on tiivis moreenikerros. Alueelle aiemmin tehty vanha täyttö aiheuttaa yhä painumaa savikolle hidastuvalla vauhdilla.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta suunnittelualueella olevan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka joutuessaan kosketuksiin ilman hapen kanssa muodostavat happoa. Tämä tulee huomioida suunniteltaessa rakenteita ja arvioida sulfaattimaiden aiheuttama riski ympäristölle ja rakenteille.

(Lähde: Vaasanpuiston rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.)

Kaava-alueen vieressä, Ruissalontien pohjoispuolella tasaisesta maisemasta erottuu muuta maastoa korkeammalle (+13.0) kohoava kallio kallioketoineen.

Pääosa kaavamuuotosalueesta on entisen jätevedenpuhdistamon aluetta, joka on rajattu verkkoaidalla. Tällä hetkellä kaava-alueen keskiosat toimivat maa-aineksien ja purkujätteiden välivarastoalueena ja osa alueesta toimii lumenkaatopaikkana. Kaava-alueen itäpäässä kasvaa jo kookkaiksi varttuneiden kaupunkipuiden muodostamia metsiköitä, joiden alla maaperä on saanut vapaasti heinittyä ja pensoittua. Puistikon

pohjoispäässä aluskasvillisuus on rehevää, keskiosissa heinävaltaista ja Tukholmankadun puoleisissa osissa paikoin hyvin rehevää.

Alueelle on istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Vuonna 2018 kaavoituksen tueksi laadittu puulajikartan perusteella hienoimpia ovat hyväkuntoinen ryhmä douglaskuusia, puistolehmusten ryhmä sekä vuori- ja kynäjalavien sekaryhmä. Näiden lisäksi puistikon keskiosissa kasvaa väljästi istutettu, avara koivikko. Lisäksi alueelle on istutettu saarnia ja lehmuksia ryhmittäin. Kaupunkikuvalisestisesti merkittäviä ja visuaalisesti mieleenpainuvia piirteitä ovat Ruissalontien varren hopeasalavat ja kaava-alueen eteläpuolinen pitkä yhtenäinen lehmusrivi Tukholmankadun varressa. Hopeasalavista suurin osa on vanhoja puita, mutta rivissä on myös uusia, joita on istutettu korvaamaan jo poistettavaan kuntoon tulleita puita. Uusia/pieniä on alle puolet nykyisistä puista, ja ne ovat kaikki hyväkuntoisia. Suurista puista yksi on huonokuntoinen ja muut ovat kohtalaisessa kunnossa.

Rohtokoirankielikasvusto ilmeisesti hävisi entisen jätevedenpuhdistamon rakennusten purkutöissä.

Entisen vedenpuhdistamon alueen linnusto on kaupunkialueeksi monipuolista. Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä pesii kaikkiaan 24 lintulajia. Linnustossa korostuvat puoliavointen pensaikoiden, avomaiden, puistojen ja pienten lehtimetsien lajit.

Entisen vedenpuhdistamon alueella ja siihen liittyvällä Vaasanpuisto-nimisen puiston alueella havaittiin useita ruokailevia pohjanlepakoita. Alue muodostaa pääosin rakentamattomana ja osittain puustoisena lepakoille hyvän saalistusalueen tiiviisti rakennetun kaupungin keskellä. Merkittävimmät alueet ovat purettujen jätevedenpuhdistamon rakennusten ympäristö ja siitä itään ja etelään sijaitsevat pienet lehtimetsiköt ja niittyaukeat. Lisäksi Tukholmankadun ja Ruissalontien varsien puustorivit muodostavat todennäköisesti lepakoiden käyttämän siirtymäreitin. Kaava-alueen länsipuolelle jäävällä puistolla on myös arvoa pohjanlepakoiden ruokailualueena.

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Lepakoiden kannalta on suotavaa säilyttää alueella pieniä metsiköitä ja puuryhmiä sekä puustorivit Tukholmankadun ja Ruissalontien varsilla.

Vaasanpuisto ei tällä hetkellä ole historiansa ja maankäyttönsä myötä yleisesti ottaen hyönteisille suotuisa kohde. Vaasanpuiston merkittävin luontoarvo kuitenkin on entisen jätevedenpuhdistamon altaiden paikalla olevalla sorakentällä elävä, keltamaitetta ravintokasvinaan käyttävä rauhoitettu, uhanalainen (vaarantunut) ja erityisesti suojeltava juurilasisiipi.

(Lähde: Vaasanpuiston luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 13.11.2022)

Kaavamuutosalueen puurivit ja puuryhmät ovat osa paikallisia metsäverkostoyhteyksiä.

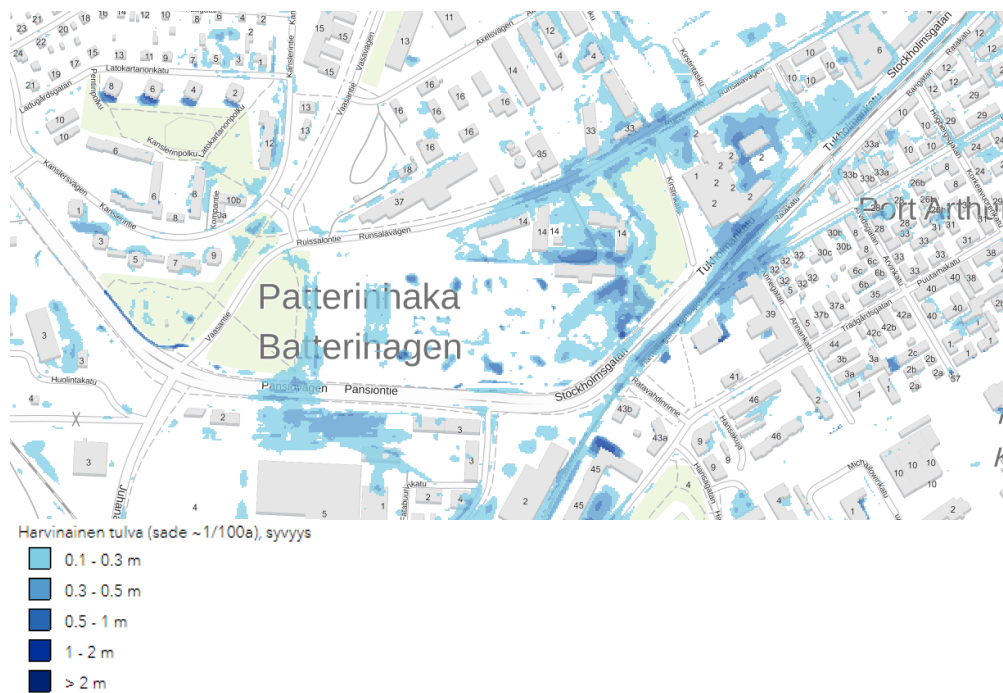
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton alue keskellä kehittyvää Linnakaupungin aluetta. Entisen jätevedenpuhdistamon rakennukset on purettu vuoden 2022 syksyllä. Rakennukset sijaitsivat alueen itäisessä osassa lähellä Ruissalontietä. Vuonna 1966 rakennetut kolme tiilistä rakennusta muodostivat keskelleen sisäpihan, vuonna 1997 rakennettu taas sijaitsi aivan Ruissalontien katualueen äärellä.

Kaavamuutosalueelta on näkömä Mikaelin kirkon torniin.

Kaupunkikuvassa merkittäviä ovat Tukholmaskadun lehmusrivi ja Ruissalontien hopeasalavat.

Yleiskaava 2029 mukaan kaava-alueen itäosa on hulevesitulvavaara-alueita. Alueella on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara, joka on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ruissalontielle, lähelle kaavamuutosalueen koilliskulmaa yleiskaavaan on merkitty myös ohjeellinen raja-alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintotoimenpiteille.



Kuva 2. Alustava hulevesitulvakartta, SYKE

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue 6.9216 ha on kaupungin omistuksessa.

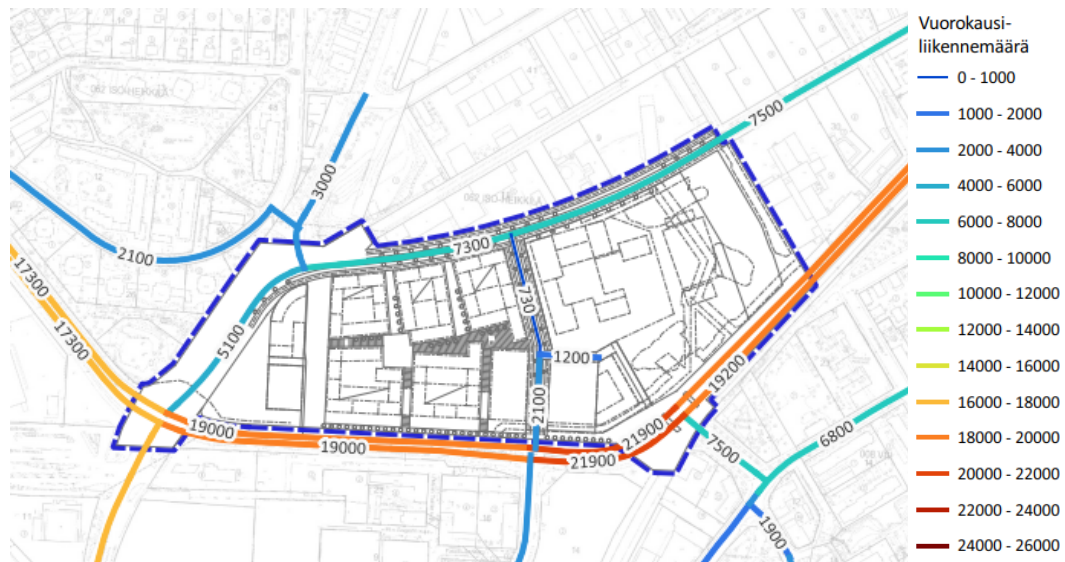
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueita käytetään maa-aineksien ja purkujätteen välivarastoalueena, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii talvisin lumensijoituspaikkana. Molemmat käyttötarkoitukset ovat väliaikaisia. Kaava-alueella ei ole asukkaita.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueita reunustavat Tukholmskatu, Kirstinkatu, Ruissalontie ja Vaasantie. Tukholmskatu on tärkeä sisääntuloväylä Turun keskustaan, joka enenevässä määrin palvelee Turun sisäistä liikennettä, kun sataman liikenne siirtyy kaupungin kasvamisen takia kohti kehäteitä. Tukholmskatu on nelikaistainen ja siinä kulkee nykyisin keskimäärin 10 000 autoa vuorokaudessa.

Ruissalontie on paikallisesti tärkeä katu, joka palvelee enimmäkseen lähialueen asukkaiden, yritysten ja palveluiden tarpeita. Kirstinkatu on lyhyt päättyvä katu, jolta ei ole ajoyhteyttä Tukholmskadulle. Vaasantie välittää liikennettä Iso-Heikkilän ja pääkatuverkon välillä.



Kuva 3. Vuorokausiliikennemäärät ennustetilanteessa (v. 2050).

Tärkeimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tukholmankadulla. Ruissalontielle on neljä ja Vaasantiellä kaksi käytöstä poistettua pysäkkiä. Pysäköintipaikkoja kaduilla ei ole lainkaan.

Kaavamuuosalueen kaakkoisreunan vierellä on satamaan johtava raide. Kaupunginhallitus teki kokouksessaan 6.6.2022 § 269 periaatepäätöksen, että kaupunki lähtee tutkimaan satamaraitteen siirtämistä ja käynnistää neuvottelut Väyläviraston kanssa. Uuden satamaradan suunnittelu käynnistyi tammi–helmikuun 2025 vaihteessa. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa junat kulkevat satamaan pohjoisesta, Pahaniemen sillan suunnasta. Rakentaminen käynnistyy aikaisintaan vuoden 2026 maaliskuussa. Olemassa oleva raide puretaan näillä näkymin vuonna 2028. Pohjoinen satamaraidelinjaus ei kulje Vaasanpuiston kaavamuuosalueen läheltä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueella on vesihuollon linjoja, joiden tarvitsemat suojaetäisyydet uusiin rakennuksiin tulee ottaa huomioon. Putket voidaan jättää liikenneväylien yms. alle, jollei katujen perustamistapa aiheuta tärinää. Alueella on myös kaukolämpö- ja sähköverkostoa sekä tietoliikennekaapeleita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Kaava-alueen merkittävimmät melulähteet ovat Tukholmankatu, Ruissalontie ja Vaasantie. Lisäksi raideliikenne aiheuttaa melua. Kaava-alue on suhteellisen tasainen ja tieliikennemelu pääsee leviämään alueelle esteettömästi.

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavavaiheen liikennemeluserveys, jossa on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua. Lisäksi on huomioitu tuleva mahdollinen raitiotieliikenne alueen halki ja satamaradan mahdollinen uusi linjaus Iso-Heikkilän länsipuolelta. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ja tarkasteltu niiden perusteella tarvetta esittää kaavamääräyksinä äänitasoerovaatimuksia rakennusten ulkovaipoille.

Tärinä ja runkomelu

Turun satamaan johtavan nykyisen raideyhteyden raideliikenne sekä Tukholmankadun ja Pansiontien tieliikenne saattavat aiheuttaa kaava-alueella huomioon otettavaa tärinää. Tärinä voi aiheuttaa viihtyvyyshaittaa, rakenteiden vaurioriskin ja runkomelua. Myös tarkastelualueen poikki kulkevaksi suunniteltu raitiotielinja ja yleiskaavan 2029 mukainen uusi satamarata on otettava huomioon. Kaava-alueesta on tehty tärinä- ja runkomeluservelitys mittauksineen.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla.

VAK-ratapiha

Noin kilometrin päässä suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 271/2019) mukainen, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom:n nimeämä järjestelyratapiha.

Turun järjestelyratapihan kautta kulkevia vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani.

Väylävirasto on toteuttamassa uutta VAK-ratapihaa Iso-Heikkilään, noin puoli kilometriä kaavamuuotosalueesta pohjoiseen.

Suunnittelussa ja rakennusten toteutuksessa tulee huomioida junaradan ja VAK-järjestelyratapihan läheisyys ja arvioida tarpeelliset toimenpiteet. Suunnitelmista on pyydetty lausunto pelastusviranomaisilta ja Väylävirastolta.

Kemikaaliturvallisuuslaitokset

Kaavamuuotosalueen läntisin osa sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan, laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultaatiovyöhykkeellä. Turun Sataman alueella osoitteessa Länsilaituri 8 sijaitseva Algol Chemicals Oy:n varasto on vajaan kilometrin etäisyydellä kaavamuuotosalueesta. Varasto on laajuudeltaan turvallisuusselvitysvelvollinen ja sen konsultaatiovyöhyke on 1000 m. Laajimmalle ulottuvat onnettomuusvaikutukset liittyvät varastolla tapahtuvaan ammoniakki-kaasun käsittelyssä tapahtuvaan vuotoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuuotosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Tukholmankatu on maakuntakaavassa nelikaistainen yhdyskatu ja sen eteläpuolella on suurjännitelinja.

Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

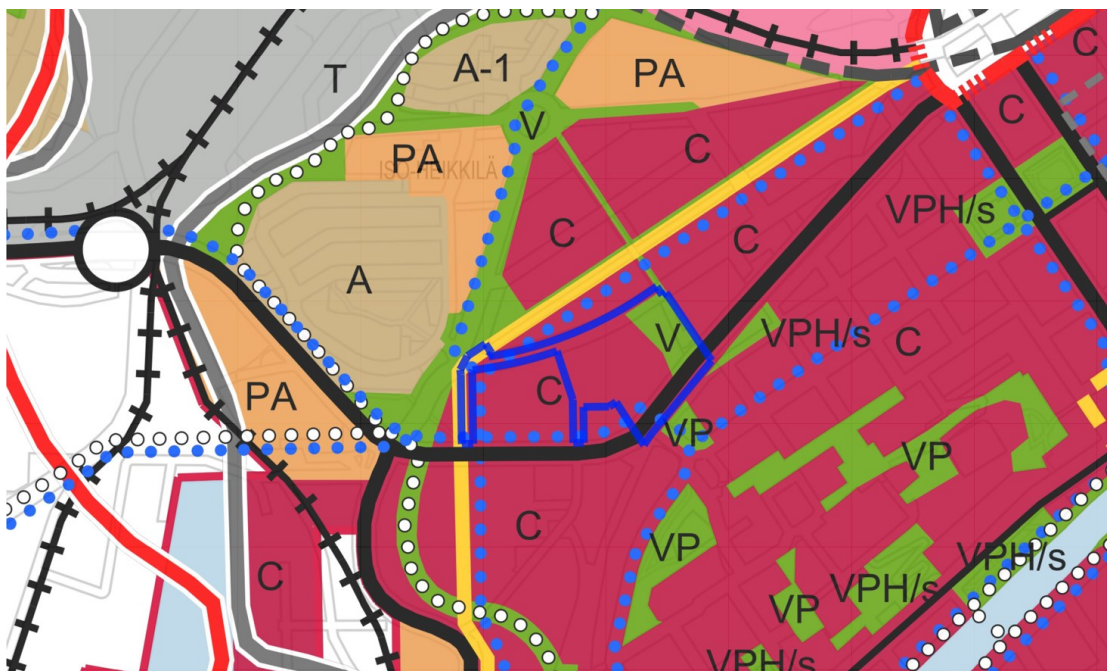


Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen itäosa on virkistysaluetta V.

Alueen länsiosassa alueen poikki menevät pyöräilyn pääverkosto ja joukkoliikenteen laatuikäntävä. Tukholmankatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee Rata-vahdinrinteestä länteen pyöräilyn pääverkosto.



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta/ kaavamutosalueella voimassa olevan Yleiskaava 2029:n kartoista 1 Yhdyskuntarakenne, 2 Asuminen, 3 Palvelut ja elinkeinot sekä 4 Liikenne. Suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Turun kaupunki

Kaava-alueen itäosa on hulevesitulvavaara-alueita. Ruissalontielle lähelle kaavamutosalueen koilliskulmaa yleiskaavaan on merkitty myös ohjeellinen rajausta alueelle, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Myös Tukholmankadulla ja sen pohjoisreunalla on hulevesitulvavaara-alue Kolmen Katariinan bulevardista pohjoiseen.

Kaavamuutosalueella sijaitsee väliaikainen lumensijoituspaikka. Länsiosa alueesta on kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykettä.

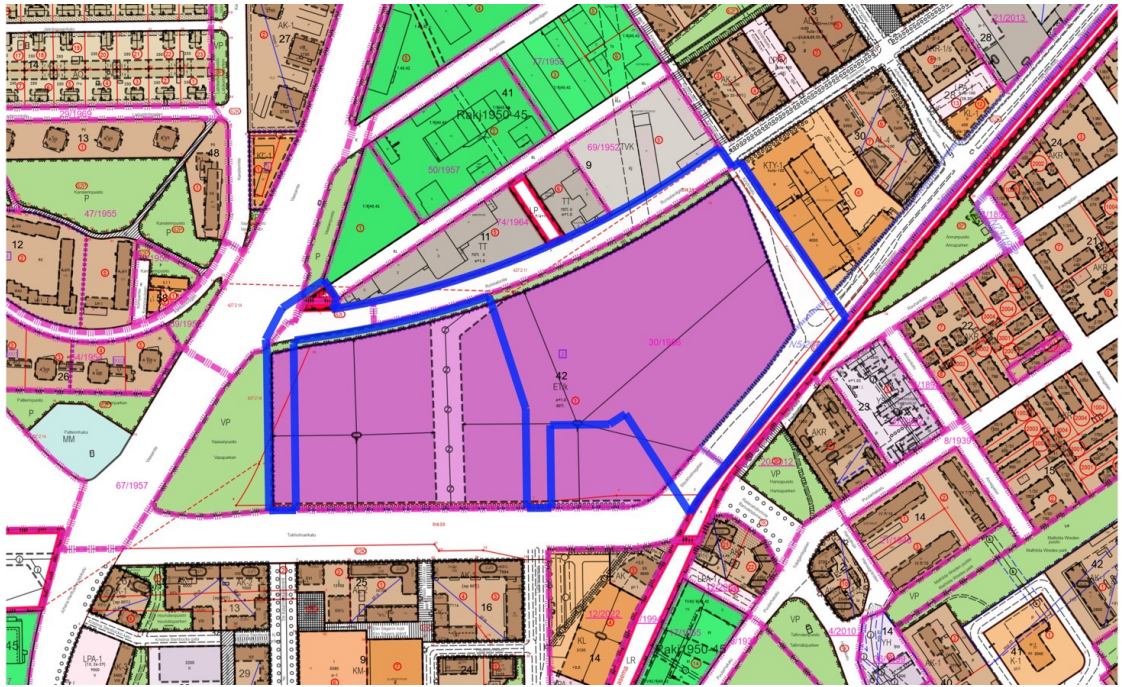


Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta/ kaavamuutosalueella voimassa olevan Yleiskaava 2029:n kartoista 5 Kestävä vesien hallinta, 6 Yhdyskuntatekniikka, 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset sekä 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. © Turun kaupunki.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa asemakaavat **69/1952** (tullut voimaan 21.11.1953), **77/1955** (voimaan 4.5.1956), **11/1960** (voimaan 25.9.1960), **30/1986** (voimaan 6.5.1989), **27/2013** (voimaan 7.7.2018) ja nimipäätös **N5/2015** (voimaan 9.3.2015).

Voimassa olevissa asemakaavoissa pääosa kaavamuutosalueesta on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta Turun kaupungin tarpeisiin (ET/k). Tonttitehokkuus $e = 1,0$ ja tontista saa käyttää 50 % rakentamiseen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on määritelty 20 metriä. Kaavamuutosalueen luoteiskulmassa on rautatiealuetta. Muut alueet ovat puistoa (VP) tai katu- aluetta.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuuotosalueella sijaitsee tontti 853-62-42-1, jonka rekisteröintipäivä on 30.4.1969 ja pinta-ala 90 710 m². Tontti on rakennuskiellossa, koska se ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen. 21.3.1992 voimaan tulleen tonttijaon mukainen tontti 853-62-42-2 on asemakaavan mukainen ja pinta-alaltaan 85 728 m².

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 5.3.2025.

3.2.7 Selvitykset

1. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
2. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
3. Luontoselvitys, Envibio Oy, 13.11.2022
4. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
5. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
6. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
7. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024

3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kaavamuuotosalueella oleva tontti on rakennuskiellossa. Ks. kohta 3.2.5.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuuotosaluetta ympäröivillä alueilla toteutetaan koillisen puolella Kirstinpuiston kaavaa (tullut voimaan 16.5.2020) ja etelän puolella Herttuankulman kaavaa (tullut voimaan 7.7.2018).

Vieressä on vireillä asemakaavamuutos Vaasanpuiston asuinalue (kaavatunnus 5/2025, diaarinumero 961-2025). Sen alue oli aluksi osa Vaasanpuiston kaava-alueita, mutta alkuperäinen kaava-alue jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on 1950–60 -lukujen kaavat teollisuus- ja varastotoimintaa varten ja kaavamuutosalueen länsipuolella 1950-luvun kaavoja asuinkerrostaloaluetta varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa monitoimitalon sijoittuminen alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi monitoimitalon hankesuunnitelman 15.4.2024 § 49. Tavoitteena on myös luoda kaavallinen valmius suunnittelulle raitiotielle kaava-alueen osalta.

4.2 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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, VR-Yhtymä Oy, Väylä (Väylävirasto), Traficom, Telia Finland Oyj, Telia Towers Finland Oy, Digita Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus, Liikunnan palvelukokonaisuus, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Kulttuurin palvelukokonaisuus/ kaupunginmuseo, Konsernihallinto, Elinvoiman palvelukokonaisuus sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus, seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa monitoimitalon sijoittuminen alueelle siten, että sen tilojen käyttäminen yhdessä Topeliuksen koulun tilojen kanssa on mahdollisimman sujuvaa. Monitoimitalo sijoittuu Linnakaupungin merellisen kaupunginosan uusien asuinalueiden keskelle ja tuo osaltaan myös helpotusta keskusta-alueen koulutilanteeseen. Tilatarveselvityksen 28.10.2020 mukaisesti monitoimitaloon sijoittuisi Juhana Herttuan ja Luolavuoren yläkoulun korvaavat tilat, noin 850 oppilaspaikkaa ja 126 päiväkodin hoitopaikkaa, yhteensä lähes tuhat lasta. Ratkaisussa on huomioitu n. 300 oppilaan vaatimat lisätilat väistökoulun rakentamiseksi tämän uudisrakennushankkeen yhteyteen. Tilaohjelma sisältää täysimittaisen (1056 m²) liikuntasalin oheistiloineen sekä pienemmän (n. 200 m²) liikuntatilan. Monitoimitalo tuo saman katon alle useita käyttäjäryhmiä ja palveluja, mikä tehostaa liikuntatilojen käyttöä. Linnakaupungin monitoimitalo sijoittuu hyvin saavutettavalle, kasvavalle ja kehittyvälle asuinalueelle.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 1.2.2021 § 9 Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvityksen ja päätti samalla, että asemakaavoituksessa sekä rakennusten ja piha-alueen toimintojen sijoittelussa tulee mahdollistaa lisäsiiven tai muun laajentumisosan rakentaminen tontille myöhempänä ajankohtana.

Tarveselvityksen mukaisen monitoimitalon kustannusarvio on 45 milj. euroa. Tilainvestointiohjelmassa hanke on esitetty toteutettavaksi konserni- tai vuokrahankkeena.

Tavoitteena on monitoimitalon valmistuminen vuonna 2028.

Asemakaavanmuutoksessa varaudutaan tarveselvityksessä esitettyyn tilaohjelmaan ja monitoimitalon myöhempään laajentamiseen. Alueen asemakaavoitus ja monitoimitalon hankesuunnittelu etenevät rinnakkain. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään syksyllä 2025.

Liikuntalautakunta on 17.11.2020 § 102 tilatarveselvityksestä antamassaan lausunnossaan kiinnittänyt huomiota monitoimitalon yhteyteen tuleviin liikuntaolosuhteisiin. Monitoimitalon tontin tulee olla riittävän suuri, jotta siihen voidaan sijoittaa liikuntatoimintoja eri-ikäisille koululaisille. Olosuhteiden tarkempi suunnittelu tehdään hankesuunnitteluvaiheessa, mutta niiden tulee sisältää vähintään nappulakenttäkokoinen valaistu pallokenttä 44 x 64 m, joka on päällystetty lyhytnukkaisemmalla keinonurmella, jotta sitä voidaan talvisin jäädyttää. Lisäksi alueelle tulee sijoittaa mm. monitoimikenttä, skeitti-, skuutti- ja muita pienempiä omatoimisen liikkumisen olosuhteita eri-ikäisille kuntalaisille.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaaminen sekä luonnonympäristön erityisien arvojen vaaliminen. Alueen itäosan viheralueiden avulla alue kytkeytyy ympäröiviin vihverkostoihin.

Kaavan yhteydessä huomioidaan lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyyden kuin ilmastonmuutokseen varautumisen näkökulmasta. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena suunnitella Kirstinpuiston kaava-alueen tarvitseman hulevesien viivytysalueen sijoittumista Vaasanpuiston kaava-alueelle.

Suunnittelussa varaudutaan tuleviin joukkoliikennetkaisuihin ja pyritään hyvään ja turvalliseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön.

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla, mikä vaikuttaa sekä rakennuspaikan sijoitteluun että myös tuleviin rakennuskustannuksiin.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.12.2021 § 556.

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 14.12.2021 § 506.

4.4.2 Vireille tulo

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.1.2022.

Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.11.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 14.1.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.2.2022 mennessä. Näitä saatiin 6 kappaletta.

Mielipide 1, asukas Malin Trällin kujalta:

Toive, että Tukholmankadun varrella olevat upeat vanhat puut säilyisivät tuomassa koko alueelle asumisviihtyvyyttä.

Kaavoituksen vastine:

Ko. puiden säilyminen on tavoitteena.

Mielipide 2, Telia Towers Finland:

Telia Towers Finland Oy esittää, että kaavamuuotuksessa alueelle määriteltäisiin riittävän suuruinen (n. 150 m²) ET- tai EMT-alue, jolle 42 m masto sekä laitesuoja (n. 10 m²) on mahdollista rakentaa. Lisäksi mahdolliset muutokset olisi mahdollista suorittaa kokonaisuudessaan kaavan mukaisella alueella. ET-/EMT-alue voisi sijaita alueen luoteisnurkassa.

Pylväs on ns. monioperaattorimalli mihin mahtuu myös muita teleoperaattoreita. Asiaa hoitaa Telia Towers Finland Oy:n toimeksiannosta Rejlers Finland Oy.

Kaavoituksen vastine:

Mielipiteessä esitetty alue sijoittuu yleiskaavan 2029 joukkoliikenteen laatukäytävän ja pyöräilyn pääverkoston kohdalle. Entisen vedenpuhdistamon alue on tiiviisti rakennetun keskustan laajentumisaluetta, joten ratkaisut ovat samanlaisia kuin keskustassa. Tukiasemat tulisi siis sijoittaa ensisijaisesti rakennuksiin kiinteistötukiasemina. Jatkossa tiivis kaupunkirakenne jatkuu myös Ruissalontiestä pohjoiseen.

Mastotarpeen ajankohtaisuudesta keskusteltiin Rejlers Finland Oy:n Jussi Jaakkolan kanssa 19.3.2025. Malin Trällin kujalle on vuonna 2022 jätetyn kannanoton jälkeen tehty tukiasemia, joten entisen vedenpuhdistamon alueelle ei enää tarvita mastoa. Seuraavan tarvittavan maston optimaalinen sijainti olisi Iso-Heikkilän kiertoliittymän ja Akselintien välillä.

Mielipide 3, Matti Halme Oy, Ruissalontie 35:

Toivomme että Ruissalontien eteläpuolinen viheralue säilytetään. Se luo väljyyttä ja viihtyisyyttä alueelle, varsinkin jos asutusta tullaan jatkossa lisäämään myös Kirstinpuiston länsipuolelle.

Mikäli nykyiset Ruissalontien varrella olevat isot lehtipuut kaadetaan uusien tieltä, saattaa syntyä mahdollisuus siirtää kiinteistöllämme olevat isot happi- (1000 m³) ja typpisäiliöt (500 m³) ehjinä satama-alueelle ja sieltä edelleen. Säiliöiden siirto ilman puiden kaatoa lienee mahdotonta.

Säiliöt ovat tuplavaipallisia. Sisäsäiliö on tehty haponkestävästä teräksestä ja ulko-kuori on maalattua rautalevyä. Niiden välissä on runsas perliitti-eriste (useita tuhansia kuutioita). Mikäli säiliöt joskus joudutaan purkamaan, on perliitin hallinta vaikeaa joutuessa siitä, että se on erittäin kevyttä ja leviää laajalle pienessäkin tuulenvireessä.

Tällä hetkellä meillä ei ole suunnitelmaa säiliöiden osalta. Meillä on Ruokaviraston varastointiluvat 2. luokan eläinrasvalle säiliöissä. Lopetimme niiden käytön n. 10 vuotta sitten. Säiliöiden käyttö eläinrasvan säilytykseen tai niiden purkamisen asutuksen vieressä ei kuulosta järkevältä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavavalmistelun yhteydessä entiselle vedenpuhdistamoalueelle on tehty katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelma, jonka mukaan Ruissalontien varren hopeasalavat joudutaan poistamaan, jotta saadaan rakennettua pyörätie kadun molemmille puolille. On järkevää siirtää säiliöt pois kiinteistöltänne ennen kuin Ruissalontien varteen istutetaan uudet katupuut.

Mielipide 4, Väylävirasto:

Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset juna-liikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää Vnp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pm}) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaisuuksista. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokitukselta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uudesta maankäytöstä aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksen yhteydessä tehtiin selvitykset, joissa tutkittiin raideliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä, sekä annettiin tarvittavat kaavamääräykset niihin liittyen.

Mielipide 5, Vammaisneuvosto:

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Suunnittelussa tulee noudattaa esteettömyys- ja käyttöturvallisuusasetuksia ja muita esteettömyyteen ja saavutettavuuteen liittyvää lainsäädäntöä. Vammaisneuvosto haluaa lausua kohteesta viimeistään rakennuslupahakemusvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Esteettömyyskoordinaattorin kanssa käydään neuvotteluja rakennuslupavaiheessa ja hän antaa lausunnon rakennusluvasta. Rakennusvalvonta lähettää lausuntopyyntöjä. Hankkeessa noudatetaan Turun kaupungin esteettömyyssohjetta.

Mielipide 6, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavanmuutosalueelle tulee varata Turku Energia Sähköverkot Oy:lle (TESV) useampia muuntamotilavaroja. Mahdollisuuksien mukaan suuri osa muuntamoista tulee voida toteuttaa erillisinä puistomuuntamoina, jotta niiden rakentaminen ja käyttöönotto ei ole suoraan sidoksissa talonrakentamiseen. Muuntamoiden määrä ja sijaintipaikat määritetään kaavoitusprosessin luonnos- tai ehdotusvaiheessa.

TESV:n keskijännitekaapelit lävistävät kaavanmuutosalueen Kirstinkadun katualuetta pitkin ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin länsireunassa. Kaapeleille tulee löytää korvaava sijainti kaavassa ja niiden siirtämisestä sekä siirtokustannusten jaosta tulee sopia 6 kk etukäteen TESV:n kanssa.

TESV ei näe enää tarvetta nykyisessä kaavassa esitetulle Sähkölinjaa varten varattu alueen osa -merkinnälle.

Kaavoituksen vastine:

Vaasanpuisto on yleiskaavan 2029 mukaisesti keskusta-alue, joten tavoitteena on myös muuntamojen osalta keskustamainen sijoitus eli niiden sijoittuminen rakennuksiin. Kaavaa valmisteltaessa ei ole löydetty sijoituspaikkoja puistomuuntamoille.

Kirstinkadun kaventaminen ja suunnitellun joukkoliikenteen laatukäytävän toteuttaminen voi tehdä tarpeelliseksi siirtää lausunnossa mainittuja keskijännitekaapeleja.

Kaavasta poistetaan Sähkölinjaa varten varattu alueen osa -merkintä.

4.4.4 Kaava-alueen jakaminen kahteen osaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.2.2025 § 59 hyväksyä Vaasanpuiston asemakaavamuutoksen jakamisen kahteen osaan sekä merkitä tiedoksi asemakaavamuutosten Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Jakamisella varmistetaan, että Linnakaupungin monitoimitalon edellyttämä kaavamuutos valmistuu rakennuksen toteutuksen vaatimassa aikataulussa.



Kuva 8. Asemakaavojen Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue kaava-alueet.

4.4.5 Lausunnot

25.3.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turun seudun puhdistamo Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Traficomilta, Väylävirastolta, Telia Finland Oyj:ltä ja Digita Oy:ltä.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 31.3.–29.4.2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava tekee mahdolliseksi Linnakaupungin monitoimitalon ja Kirstinpuiston kaava-alueen tarvitseman hulevesien viivytysalueen sijoittumisen kaava-alueelle. Kirstinkatua kavennetaan hulevesipainanteen sijoittamiseksi.

Kaava osoittaa uuden yhdyskadun Ruissalontien ja Tukholmankadun välille vastapäätä Nosturinkatua. Monitoimitalon tontti sijoittuu yhdyskadun itäpuolelle. Kaavassa osoitetaan yhdyskadun lisäksi uusi päättävä katu yhdyskadulta itään. Ratavahdinrinteen risteyksestä johtaa monitoimitalon tontille ja päättävälle kadulle uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Kaavamuutosalueen kautta varaudutaan rakentamaan suunniteltu raitiotielinja, joka on osa keskustaa ja satamaa yhdistävää joukkoliikenteen laatukäytävää.

Suunnittelualan pinta-ala on 6.9216 ha, josta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) on 3.2950 ha, puistoaluetta (VP-1) 0.7948 ha ja katualueita 2.8318 ha.

Rakennusoikeutta uudisrakennettavalle tontille (Y-1) osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen 17 000 k-m², tonttitehokkuus on $e = 0.52$. Rakennuksen kerrosluku on VI. Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria. Rakennusalan ulkopuolelle voidaan vähäisessä määrin rakentaa varastotiloja liikunta- ja leikkivälineiden säilytystä varten.

Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoittuu noin 200 työpaikkaa. Monitoimitaloraennukseen sijoittuu sen valmistuttua maksimissaan 950 oppilasta. Kaava mahdollistaa myöhemmän lisärakentamisen, jolloin oppilaita voisi olla kaikkiaan 1350. Monitoimitaloon sijoittuu myös 126 lapsen päiväkoti.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa monitoimitalon.

Tontti, joka rajautuu Ruissalontiehen ja Tukholmankatuun sekä uusiin katualueisiin Kluuvikatu, Sateenkaarenkatu ja Pisarapolku. Tontti mahdollistaa Linnakaupungin monitoimitalon rakentamisen. Autopaikkoja tontille saa rakentaa korkeintaan 22.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

VP-1 Puisto, joka toimii sekä yleisessä virkistyskäytössä että monitoimitalon pihan laajenemisalueena ja jota ei saa aidata.

Uuteen puistoon (Poukamapuisto) sijoittuu hulevesipainanne, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä. Puistosuunnitelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

5.2.3 Katualueet

Kaavanmuutosalueeseen sisältyy Kirstinkadun katualue ja osia Ruissalontien ja Tukholmankadun katualueista. Ruissalontien ja Tukholmankadun yhdistää kaavassa uusi katu (Kluuvikatu). Monitoimitalon tonttia rajaavat myös lyhyt päättävä katu (Sateenkaarenkatu) ja jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (Pisarapolku).

Kaava-alueen länsiosassa on uusi katualue (Vesikatu) samassa linjassa Kolmen Kartariinan bulevardin kanssa. Voimassa olevien kaavojen rautatiealueet Ruissalontien pohjoispuolella osoitetaan myös katualueeksi (Kirstinpuistonkatu). Em. katualueille voi sijoittua suunniteltu raitiovaunureitti välillä satama - keskusta.

5.3 Nimistö

Alueen nimistössä käytetään vanhoja käytöstä poistettuja nimiä sekä vesiteemaisia nimiä. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 18.3.2025 § 10.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Kirstinpuistonkatu – Kirstiparksgatan
 Vesikatu – Vattugatan
 Kluuvikatu – Glogatan
 Sateenkaarenkatu – Regnbågegatan
 Pisarapolku – Droppetigen
 Poukamapuisto – Havsviksparken

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Vaikutusarviointi on tehty lähtötietoaineistojen ja työn kuluessa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Vaasanpuiston asemakaavanmuutos on vaikutukseltaan merkittävä. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava, että asemakaava on osa laajempaa kaupunkirakenteen muutosta Linnakaupungin alueella.

5.4.2 Luonnonympäristö

Kaavamuuos ottaa kaavamerkinnöin ja -määräyksin huomioon myös luontoarvot. Puistosuunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta. Monitoimitalon tontilla polkupyörä- ja muihin keveisiin katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Viherkattojen ja pihastutusten toteuttamisessa on käytettävä kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- ja ketolajeja.

Entiselle vedenpuhdistamon alueelle on istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Aki Männistön vuonna 2018 parhaimmiksi kokonaisuuksiksi määrittämät douglaskuusiryhmä, puistolehmusryhmä sekä vuori- ja kynäjalavien sekaryhmä on kaavassa osoitettu säilytettäväksi.

Kaupunkikuvallisesti merkittävään yhtenäiseen lehmusriviin Tukholmankadun varressa tulee aukko uuden yhdyskadun liittymän kohdalle. Visuaalisesti mieleenpainuvien hopeasalavien sijasta Ruissalontielleä jatketaan saarni-istutuksia, joita on jo toteutettu Kirstinpuiston kohdalla. Kolmen eri saarnilajin yhdistäminen luo mm. syysväriytyksessä vaihtelevan kokonaisuuden katumaisemaan.

Metsäverkoston kannalta olennaista on latvusyhteyden säilyminen Ruissalontien ja Tukholmankadun puuriveillä sekä niiden välillä kaava-alueen kautta. Tämän varmistamiseksi kaavassa on merkintöjä säilytettävistä/istutettavista puuriveistä ja puiden muodostamien latvusyhteyksien ylläpitämisestä Ruissalontien ja Tukholmankadun puurivien välillä. 20–30 metrin etäisyys puiden välillä ei ole liian suuri liito-oraville eikä myöskään lepakoille.

Kaava-alueella on noin 0,37 ha juurilasiivien elinympäristöä. Tavoitteena on, että lajin elinympäristöjen määrä ja laatu eivät pienene Turun kaupungin alueella. Juurilasiivien elinympäristön häviäminen Vaasanpuiston kaava-alueelta kompensoidaan osoittamalla sille uuselinympäristö Pansiontien varresta.

Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusten itä-, länsi- tai pohjoispäätyjen yläosiin on suositeltavaa sijoittaa tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään 10 m korkeudelle maasta.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutos toteuttaa kaupungin suunnitelmaa keskustarakenteen laajentamiseksi Linnakaupungin alueelle ja yleiskaavan tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä joukkoliikenteen laatuikäytävien varrella. Suunnitelma on osa Linnakaupungin teollisuus- ja varastoalueen muutosta keskustamaiseksi asuin ympäristöksi ja Vesikadun kaavoittaminen on osa yleiskaavaan merkityn joukkoliikenteen laatuikäytävän toteutusta.

Nykyiseen tilanteeseen nähden suurin muutos on suljetun alueen ottaminen julkiseen käyttöön.

Suunnitelma tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Alueelle toteutuu nykyistä tiheämpi ja yhtenäisenä jatkuva pyöräilyn ja jalankulun reittiverkosto, mikä tukee liikkumismuodoltaan kestäväää arkielämää. Liikennemuotojen ja kaupunkirakenteen kehittämisellä edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta.

Alueen itäosan puiston avulla alue kytkeytyy ympäröiviin viherverkostoihin.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen tasaiselle alueelle sijoittuvalla rakentamisella ei kaavan mahdollistamalla kerrosluvulla ole vaikutusta laajempaan maisemakuvaan.

Kaavamuutoksen myötä toteutuu näkymäakseli kaava-alueelta etelään kohti Turun linnaa pitkin Vesikatua. Nykyisin näkymälinjassa kasvaa puita.

Paikallinen kaupunkikuva muuttuu, kun viimeiset vuodet vähäisellä käytöllä ollut aidattu tontti muuttuu hoidetuksi puistoalueeksi, monitoimitaloksi tontteineen ja kaupunkimaisiksi jäsenneytiksi katualueiksi. Ruissalontielle, uudella yhdyskadulla ja suunnitellulla raitiotiereitillä on katupuita kadun molemmin puolin. Julkisen kaupunkitilan keskeinen osa on uusi Poukamapuisto hulevesipainanteineen. Tukholmankadun katumaisemaa muuttaa monitoimitalon pihaa liikennemelulta suojaava lähes 200 metriä pitkä meluste, jota maisemoidaan köynnöskasvien ja valaistuksen avulla.

Monitoimitalo tulee sijoittaa siten, että se rajaa Kluuvikadun ja Ruissalontien katutiloja. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti erittäin korkealaatuisia ja rakentamisen toteutuksen korkeatasoista myös rakennusmateriaalien osalta. Julkisissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katolle tulevien laitteiden tulee olla integroitua kokonaisuuteen. Varastojen ja teknisten laitetilojen rakennuksen ulkonäkö tulee sovittaa monitoimitalon arkkitehtuuriin. Autopaikat on jäsennettävä istutuksin.

Viherympäristö ja hulevedet

Kaava-alue ei ole pohjavesien muodostumisen kannalta merkittävä. Kaavanmuutoksen myötä hulevesiä viivyttävän maanpinnan määrä vähenee. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma ja yleisten alueiden yleissuunnitelma.

Kaava-alueen itäosa on hulevesitulvavaara-alueita ja kaavamuutosalueen koilliskulmassa on tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Tämän vuoksi puistoon sijoittuu hulevesipainanne, jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä. Painanteesta hulevedet ohjataan ojarakentein monitoimitalon tontin kautta Tukholmankadun hulevesiviemäriin.

Ruissalontien ja uuden yhdyskadun katualueiden hulevesivalunnan määrää vähennetään ohjaamalla vesiä istutus- ja kasvillisuusalueille ennen hulevesien liittämistä alueelliseen verkostoon. Samalla katupuut saavat vettä ja tarvitsemiaan ravinteita. Myös hulevesien laatu paranee kasvillisuuden sitoessa haitta-aineita ja vesien suotautuessa kasvualustan läpi.

Korttelialueen viherympäristön toteuttamista ohjaa asemakaavassa määrätty sinivihherkerroin, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Siniviherkertoimen tarkoituksena on varmistaa, että kortteliin toteutetaan riittävä määrä kasvillisuutta.

Korttelialueen pihalla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämisestä on annettu kaavamääräys. Viivytyksessä hidastaa hulevesien johtumista kaupungin hulevesijärjestelmään sadetapahtumien aikana. Tämä vähentää kaupunkitulvien todennäköisyyttä.

Virkistysalueet

Poukamapuisto toimii sekä yleisessä virkistyskäytössä että monitoimitalon pihan laajenemisalueena. Puistoa ei saa aidata. Puistosuunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

Myös monitoimitalon piha toiminnallisine ulkotiloineen toimii yleisenä virkistysalueena iltaisin ja viikonloppuisin.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus tekee mahdolliseksi sijoittaa korttelialueelle tilat 320–450 Topeliuksen koulun oppilaalle, 100 Luolavuoren koulun oppilaalle, 300–400 väistökoulun oppilaalle ja 126 päiväkotilapselle. Myöhemmin on mahdollista rakentaa laajentumisosa ja siihen tilat 300–400 oppilaalle.

Työpaikkoja monitoimitalossa on lisärakentamisen toteuduttua noin 200 työntekijälle.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Monitoimitaloon on sijoittumassa päiväkotia, kaksi eri koulua ja väistökoulu, jonka tilat suunnitellaan soveltuviksi tarpeen mukaan sekä ala- että yläkoulun ja erityisopetuksen käyttöön. Koulujen ja päiväkodin käyttöön saadaan niiden toimintaan sopivat tilat.

Suunnittelualueella ei asu ihmisiä, mutta muutos suljetusta, vähäkäyttöisestä alueesta kaikkina vuorokaudenaikoina eläväksi alueeksi parantaa ympäröivien alueiden asukkaiden elinympäristön viihtyisyyttä. Poukamapuisto tarjoaa vihreän ulkoilu- ja oleskelualueen lähiympäristön asukkaille. Monitoimitalon sisä- ja ulkoliikuntatilat ovat iltaisin ja viikonloppuisin liikunta- ja urheiluseurojen, järjestöjen, yhdistyksien sekä erikäisien omatoimiliikkujien käytössä.

5.4.6 Liikenne

Alueen tärkeimpinä katuina säilyvät edelleen Ruissalontie ja Tukholmankatu. Näiden väliin on suunniteltu Nosturinkadun jatkeeksi uusi katuyhteys Kluuvikatu. Kirstinkatua kavennetaan ja linjaus suoristetaan olemassa olevien rakennusten suuntaiseksi, mutta liittymää Tukholmankadulle ei avata.

Fölin runkolinjasto aloittaa toimintansa 1.7.2025. Uudistuksen jälkeen kaava-alueen läheltä kulkevat tihein vuorovälein linjat Puutori-Ruissalo Tukholmankatua ja Varisuo-Perno Artturinkatua. Kaava-alueen länsiosassa Vesikadulla on tilavaraus suunnitellulle raitiotielle ja raitiovaunupysäkille.

Ruissalontien, Kirstinkadun ja uuden yhdyskadun varteen varataan lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja saatto-, huolto- ja asiointiliikennettä varten.

Kaavamuutoksen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella. Erityisesti kaava-alueelle sijoittuvan Linnakaupungin monitoimitalon toimintaa ajatellen riittävät jalkakäytävät ja pyörätiet ovat koululaisten turvallisuuden kannalta olennaisia. Jalkakäytävän ja pyörätien rakentaminen molemmille puolille Ruissalontietä ei mahdollista hopeapajurivin säilymistä.

5.4.7 Tekninen huolto

Kaava-alueella ja sen lähialueella on vesihuollon ja kaukolämmön verkostoa sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoja. Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään ja uusimaan teknisen huollon verkkoja.

5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

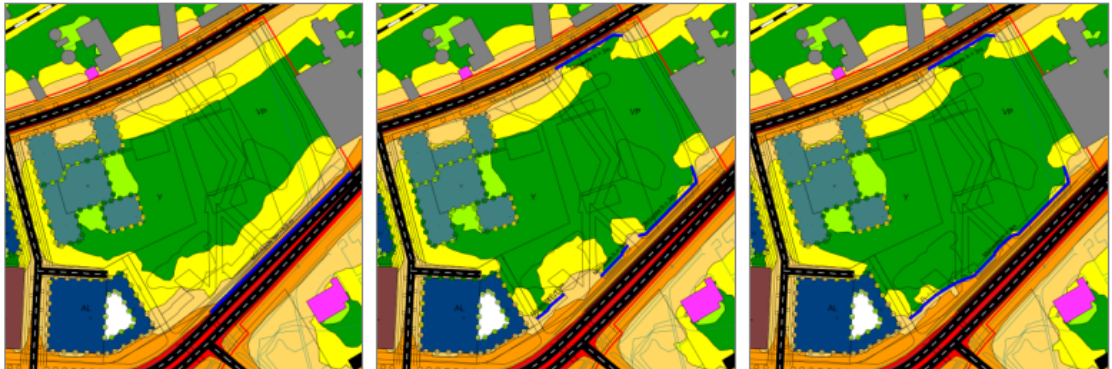
Promethor Oy on tarkastellut tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua ja sen vaikutuksia asemakaavoitettavaan kohteeseen 24.4.2024 päivättyssä selvityksessä. Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykytilanteessa ja vuoden 2050 ennustetilanteessa. Laskennallisen mallinnuksen tuloksien tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen 93/1992 ohjearvoja ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeita.

Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ja tarkasteltu niiden perusteella tarvetta esittää kaavamääräyksinä äänitasoerovaatimuksia rakennusten ulkovaipoille.

Julkisivuihin kohdistuvien laskennallisten melutasojen perusteella äänitasoerotarve ΔLA jää enimmillään 30 dB:iin. Laskennallinen äänitasoerotarpeet ei sisällä varmuusvaraa. Varmuusvara ja väylien luonne (liikennemäärä, raskas liikenne, valoristeykset, raitiotien osuus), sekä ympäröivät muut kaavat huomioiden melulle herkkien tilojen ulkovaipalle on kaavassa esitetty 34 dB(A) äänitasoerovaatimus tieliikennemelua vastaan tietyissä kohdissa.

Monitoimitalon piha-alueella ja puiston alueella melutaso on osalla alueesta alle päiväajan ohjearvon 55 dB(A). Melutaso ylittää 55 desibeliä noin 40 m etäisyydellä Ruisalontiestä ja noin 50 m etäisyydellä Tukholmankadusta. Melulta suojaisaa aluetta voidaan laajentaa alueen teiden puoleisille reunustoille sijoitettavilla melusteilla.

Selvityksessä tutkittiin kolme vaihtoehtoista meluntorjuntaratkaisua.



Kuva 9. Mahdollisia monitoimitalon pihan meluntorjuntaratkaisuja.

Ensimmäisenä tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa Tukholmankadun varteen kadun ja kevyen liikenteen väylän väliin on sijoitettu 1,5 m korkea melukaide (kuva 9, vasemmalla). Ratkaisulla saadaan laajennettua alle 55 desibelin aluetta noin 10 metriä Tukholmankadun suuntaan.

Toisena tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa puistoalueen reunoille sijoitetaan 3 m korkeita melusteitä siten, että melusteitä ei ole sen piha-alueen kohdalla, jolle eri saa istuttaa puita eikä sijoittaa rakennuksia eikä katoksia (kuva 9, keskellä). Ratkaisulla saadaan paikallisesti melusteiden takana laajennettua alle 55 desibelin aluetta, mutta esteiden välistä melu pääsee edelleen leviämään alueelle.

Kolmantena tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa monitoimitalon pihan ja puistoalueen reunalle sijoitetaan 3 m korkea yhtenäinen meluste (kuva 9, oikealla). Ratkaisulla saadaan alle 55 desibelin alue jatkumaan käytännössä melusteeseen asti.

Kaavassa annetaan määräys yhtenäisen meluesteen rakentamisesta. Meluesteen tarkka sijainti määritettiin tehdyssä yleissuunnitelmassa, minkä jälkeen Promethor määritteli meluesteen yläpinnan korkeustason.

Tärinä ja runkomelu

Promethor on tehnyt kaavaa varten tärinä- ja runkomeluserelvityksen pvm. 19.1.2024. Tehdyillä mittauksilla selvitettiin Turun satamaan johtavan nykyisen raideyhteyden raideliikenteen sekä Tukholmankadun tieliikenteen aiheuttaman tärinän voimakkuus. Tärinää tarkasteltiin sen aiheuttaman viihtyvyyshaitan, rakenteiden vaurioriskin sekä runkomelun kannalta. Lisäksi tarkasteltiin kaava-alueen poikki kulkevaksi suunnitellun raitiotielinjan sekä yleiskaavan 2029 mukaisen uuden satamaradan vaikutuksia kaa-voitukseen.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella raideliikenne ei aiheuta merkittävää tärinää suunnittelualueelle.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida tärinälle herkkien tilojen suunnittelussa (ala- ja välipohjien mitoitus) alle 100 metrin etäisyydellä Tukholmankadusta.

Tukholmankadussa on nykyisellään erityisesti mutkan kohdalla merkittävää epätasaisuutta, mikä voimistaa tärinäherätettä. Tien kuntoa parantamalla tieliikenteestä suunnittelualueelle aiheutuvia tärinätasoja voidaan pienentää.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella nykyisen satamaradan raideliikenteen aiheuttamat runkomelutasot valmiissa rakennuksissa ovat alle 35 dB, eikä näin ollen aseta erityisvaatimuksia kaa-voitukseen tai monitoimitalon suunnitteluun. Maantieliikenne ei lähtökohtaisesti aiheuta merkitsevää runkomelua.

Mikäli monitoimitaloon tulee melulle tai tärinälle erityisen herkkiä tiloja, tulee näiden osalta tärinä ja runkomelu tarkastella ja huomioida käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla erikseen.

Uusissa nykyaikaisin menetelmin perustetuissa raitioiteissa merkitsevin värähtelyyn liittyvä riski on mahdollinen värähtelystä aiheutuva runkomelu.

Kaava-alueella maaperä sijoittuneen kovan ja pehmeän välille, jolloin raitiotien aiheuttamaa runkomelua on mahdollisesti tarve vaimentaa. Mahdollisesti tarvittavat tärinän ja/tai runkomelun vaimennustoimenpiteet on mahdollista tehdä raitiotien toteutuksessa. Tätä voidaan pitää myös tehokkaampana ja riskittömämpänä tapana hoitaa tarvittava vaimennus verrattuna rakennukseen tehtäviin vaimennusratkaisuihin.

Maaperän haitta-ainepitoisuudet

WSP Finland Oy on tehnyt maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin (riskinarvioinnin) Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuu-osalu- eille (pvm. 14.3.2025). Maaperässä on todettu ohjearvopitoisuudet (Vna 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja raskasmetalleja. Kohteen orsivedestä ja huokoskaasusta otetuissa näytteissä (Ramboll Finland Oy, 2024) ei todettu merkittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Riskinarvion tarkoituksena on arvioida maaperässä todettujen haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamaa kulkeutumista, terveys- ja ympäristöriskiä alueen suunnitellussa käytössä. Riskinarviossa määritetään tarkasteltaville haitta-aineille suurimmat haitat-

tomat pitoisuudet, joiden alittuessa ei kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskiä suunnitellussa käytössä arvioida muodostuvan. Riskinarviossa tarkastetaan, ylittävätkö tutkimuksissa todetut haitta-ainepitoisuudet kyseiset määritetyt pitoisuudet.

Koska alueen maaperässä todetuista haitta-ainepitoisuuksista ei aiheudu riskiä tai haittaa ympäristölle ja terveydelle, kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä kohteessa ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta asemakaavasuunnitelman mukaisessa käytössä. Maaperässä todetut haitta-ainepitoisuudet ja jätejakeita sisältävä täyttömaa tulee kuitenkin huomioida kohteen alueella tehtävissä kaivuissa ja poistettavien massojen sijoittelussa.

Riskinarviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa arvion luotettavuuteen. Vaikka epävarmuustekijöitä pyritään yleisesti ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tutkimuksen ja riskinarvioinnin toteutuksessa, ei kaikkia epävarmuustekijöitä kuitenkaan pystytä poistamaan. Merkittävimpiä epävarmuuksia ovat haitta-aineleviämän laajuus ja pitoisuudet, täytön sisältämän jätteen laatu ja esiintyminen, maaperän laatu ja orsiveden virtaus sekä rakennuksen perustamistapa ja rakenneratkaisut.

Ympäristönsuojeluviranomainen ei ole vielä hyväksynyt laadittua riskinarviota ja voi antaa päätöksessään/lausunnossaan riskinarviossa esitetystä poikkeavia määräyksiä.

Asemakaavassa alueen rakentamisaikaista menettelyä koskee määräys:
Alueella esiintyy maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita. Ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä on toimenpiteet hyväksyttävä asiasta vastaavalle ympäristösuojeluviranomaisella.

5.4.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon uudisrakentamisen elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä rakennuksen energiankulutus mukaan lukien. Monitoimitalon suunnittelussa pienennetään ilmastovaikutuksia ottamalla huomioon Turun kaupungin ilmastosuunnitelmassa asetetut tavoitteet ja linjaukset, rakentamisen vähähiilisyys ja energiatehokkuus. Rakennus toteutetaan puurunkoisena (vähähiilinen runkoratkaisu). Tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnat suoritetaan ratkaisujen koko elinkaaren aikaisten kustannusten, energiatehokkuuden sekä hiilijalanjäljen perusteella.

Alueen esirakentaminen muodostaa kielteisen ilmastovaikutuksen, koska rakennettavalle alueelle täytyy savisen maaperän vuoksi tehdä pohjanvahvistuksia. Lisäksi katuja ja infraa joudutaan purkamaan ja maamassoja siirtämään.

Kulutus- ja kaupunkirakenteen uudistuksilla edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta. Koko Linnakaupunkia ja kaupunkia laajemminkin palveleva monitoimitalo sijoittuu lähelle keskustaa kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavalla myös parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Vaikka hulevesien imeyttävien pintojen määrä vähenee, pienentää hulevesien ensisijainen viivyttäminen lähellä niiden muodostumispaikkoja painetta hulevesiviemäriverkostossa. Kaava-alueelle toteutetaan laajahko hulevesipainanne Poukamapuistoon ja lisäksi hulevesipainanteita katujen varsille.

Viherrakenteesta mainittakoon, että suunnitellun raitiotielinjan alta joudutaan poistamaan runsaasti puita mutta kaava-alueen runsaasta puustosta parhaimmat ryhmät on osoitettu säästettäväksi. Kaavassa säilytetään/uudistetaan metsäekologisten ver-

kosten kannalta merkittävät käytävät/puurivit. Katujen varsille on suunniteltu monilajisia puuryhmiä.

Ilmastovaikutuksia jäsenettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Korttelialueelle asetettiin viherkertoimen vähimmäisarvo. Haastavasti selvitettäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

5.4.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen katujen ja puistojen rakennustöiden ja kunnallistekniikan rakennustöiden toteutuskustannuksia työmaa- ja tilaajatehtävät mukaan lukien on arvioitu kaavatyön yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa. Vaasanpuiston kaava-alueen yleisten alueiden kustannusten vaihteluväli on arviolta noin 5,5–11,2 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kustannusarviossa on huomioitu alueen liikennejärjestelyihin liittyvät rakenteet ja pohjanvahvistukset. Kustannuksiin on laskettu meluseinän kustannuksista mukaan puistoon sijoittuvan osan kustannukset. Kustannukset eivät sisällä raitiotietä, Ruissalontien pohjoista ajokaistaa, pilaantuneiden maiden kunnostusta ja työnaikaisia liikennejärjestelyitä.

Kaava-alueen ulkopuolisten alueiden kustannukset on esitetty erikseen. Niihin kuuluvat Vaasantien kustannukset sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävien Ruissalontien ja Tukholmankadun osuuksien kustannukset. Ulkopuolisten alueiden kustannukset ovat yhteensä noin 1 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kustannuksia arvioitaessa on käytetty maarakennusindeksin pistelukua 128,2 (2020=100, elokuu 2024). Arvio sisältää infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 25 %.

Kustannusarvio perustuu hankeosalaskentaan. Suunnitteluratkaisut ja pohjatutkimukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa, millä on vaikutusta myös kustannusarvioon.

WSP Finland Oy on tehnyt maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuutosalueille. Siihen liittyvässä alustavassa kustannustarkastelussa on arvioitu haitta-ainepitoisista ja/tai jätejakeista aiheutuvat kustannukset. Niitä kohdistuu Vaasanpuiston kaava-alueelle yhteensä 2 360 000 € (alv 0 %), josta monitoimitalon korttelialueelle 1 435 000 €, puistoalueelle 284 000 € ja katualueille 641 000 €.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueen yleisten alueiden toteutusta ohjaa kaavavalmistelun yhteydessä kaavan osoittamille katu- ja puistoalueille tehty Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleissuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan kiinteistötekni- nisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voidaan käynnistää nykyiseen katuverkkoon tukeutuen.

Katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi laaditaan erilliset katu- ja puistosuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa. Vaasanpuiston infran rakennus- suunnitelmat valmistuvat helmikuussa 2026 ja infran toteutus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2028 syksyksi.

Linnakaupungin monitoimitalo on tavoitteena ottaa käyttöön 1.8.2028.

Vesikatuun, Kluuvikatuun, Sateenkaarenkatuun ja Pesarapolkuun rajautuvat alueet monitoimitalon korttelialuetta lukuun ottamatta ovat osa Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuutosta. Ne kaavoitetaan ja toteutetaan Vaasanpuiston alueen toteutumisen jälkeen. Sama koskee Ruissalontien eteläpuolista aluetta Vesikadun ja Kluuvikadun välillä. Vaasanpuiston asuinalueen infran rakennussuunnitelmat valmistuvat touko- kuussa 2026 ja sen infran toteutus on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2028 lop- puun mennessä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Kaavaa ja katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelmaa laadittaessa on kaavan tavoittei- den mukaisesti otettu huomioon lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyy- den kuin ilmastonmuutokseen varautumisen näkökulmasta. Kaava-alueen toteutus- suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä tulee seurata ja huolehtia, että kaavassa ja katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelmassa osoitettu vehreys alueella toteutuu.

Turussa 25. päivänä maaliskuuta 2025

Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari

Maankäyttöjohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo