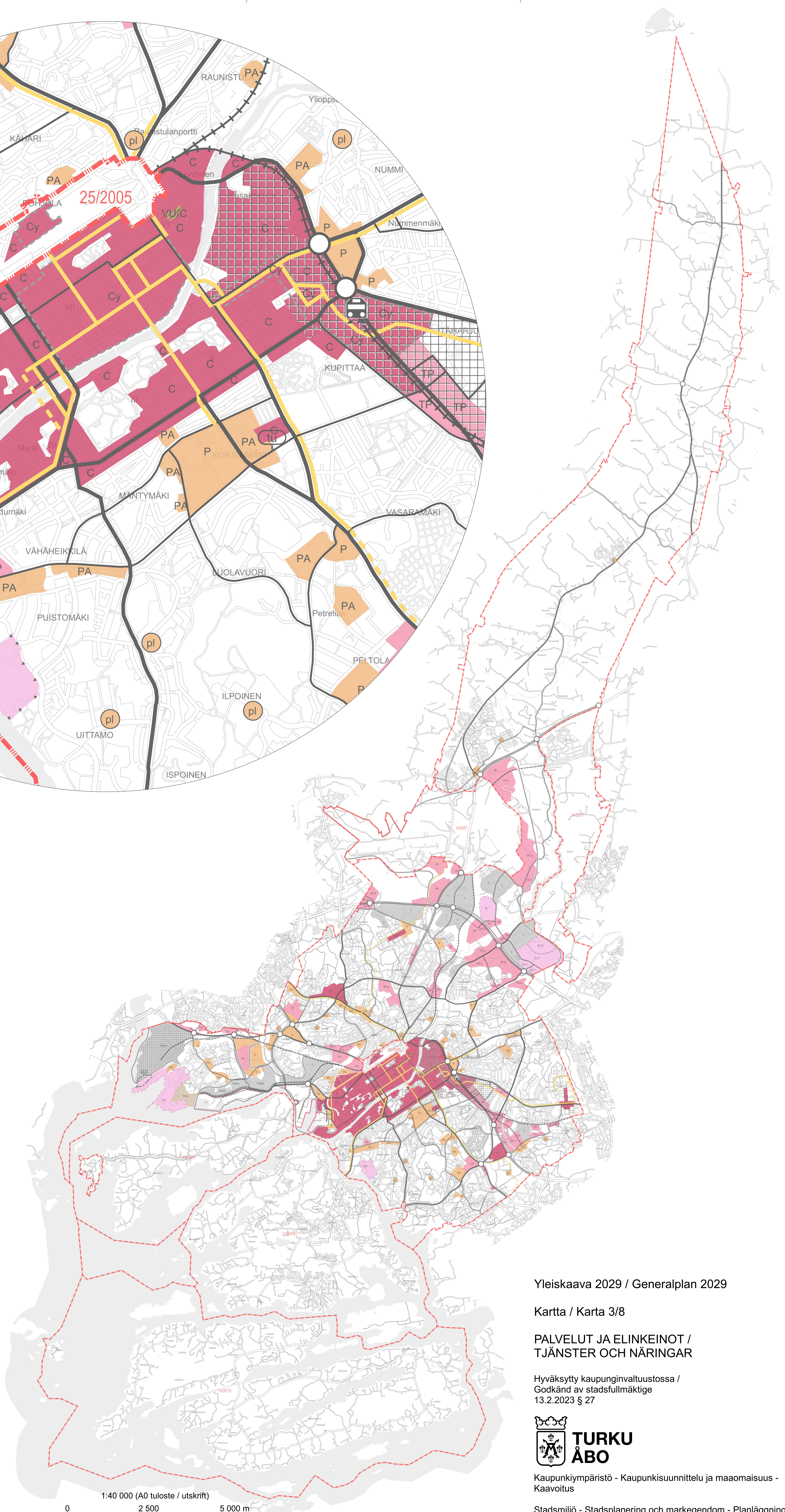


**KESKUSTA
CENTRUM**

1:10 000 (A0 tuloste / utskrift)

0 500 1 000 m



1:40 000 (A0 tuloste / utskrift)
0 2 500 5 000 m

Yleiskaava 2029 / Generalplan 2029

Karta / Karta 3/8

**PALVELUT JA ELINKEINOT /
TJÄNSTER OCH NÄRINGAR**

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa /
Godkänd av stadsfullmäktige
13.2.2023 § 27



Kaupunkiympäristö - Kaupunkisuunnittelu ja maamaisuus -
Kaavoitus

Stadsmiljö - Stadsplanering och markegendom - Planläggning

--	--

Tuotantotoiminnan ja logistiikan vyöhyke
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä tuotantotoiminnan ja logistikan alue. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestäväan liikenneläpjestelmän yhtenäsovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja liikenteen sujutus. Merkinnä on informatiivinen Lentoseaman ja sen ympäristön osayleiskaava-alueella.

Innovatio- ja osaamiskeskittymä
Turun Tiedepuisto. Toiminnoltaan monipuolinen osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Alueelle voi sijoittua esim. opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoluokalle tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostamista.

Alueen yhteyksistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Blue Industry Park. Valmistavan meri- ja teknologiateollisuuden tuotanto- palvelu- ja innovaatiokeskittymä. Alueelle sijoittuu toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Alueella pyritään sekoituneeseen rakenteeseen, jossa samalla tontilla voi sijaita erilaisia toimintoja, esimerkiksi palveluja ja tuotantotiloja. Alueelle voi sijoittua myös majoitustoimintaa sekä satamatoimintoja.

Aluetta kehitettäessä saavutettavuus ja logistinen toimivuus kaikilla mahdollisilla keinoilla sekä maitse että meritse on turvattava. Aluetta kehitettäessä on varmistettava alueen saavutettavuus laadukkailla pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksillä.

Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset
Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohdana on sekoittunut työpaikkirakenne, jossa nin kortteitl kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.

Toteutusten tulee tukeaa kiväkkäakappaa ja sen toimintamahdollisuuksia varamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskelun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttella. Rakentaminen kohdennetaan korttelite siten, että haikat puustolle jäävät mahdollisimman vähäiksi. Mahdollista viihtyisyyden merenystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muuhin osiin tai yleisille alueille.

Keskustatoimintojen alue

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnolle. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat.

Maanvarasta pihaa tulee säilyttää tontilla, jolla seilaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Cy
Ydin keskustaa – Tiedepuisto

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnolle. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen.

Kadunvarteen sijoituvassa julkisvuussa tulee olla vähintään 50 % näytekunapinnalla varustettua lietteikkäi soveltuvaa tilaa.

Kauppataloia reunustavien kortteien läpi kulkevia jalanulkuyhteyksiä on avettava mahdollisuuksien mukaan.

C-1
Aluekeskus

Aluekeskuksia kehitetään hyvin saavutettavina ja monipuolisia työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavina yksiköinä. Alueet varataan useampaa suuruutta palveleville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnolle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

C-2
Paikalliskeskus

Alue varataan ensisijaisesti suuralueen asukkailla palveleville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnolle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.

Paikalliskeskusten palvelut ja toiminnot palvelavat pääosan lähialueen asutusta. Alueiden kaupalliset toiminnot eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäviksi.

--	--

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Keskustatoimintojen alue
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkitys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten urheiluhalleja ja -kenttiä. Alueelle saa sijoittaa myös Turun kaupunkialuetta palvelevia keskustatoimintoja. Tällaisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat.

Alueen pääosan tulee säilyä kenttänä urheilu- ja virkistyskäytössä keskustatoiminnosta huolimatta.

P
Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja kaupalle.

PA
Palvelujen ja asumisen alue

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

T/PA
Toellisuus- ja varastoalue / Palvelujen ja asumisen alue (vuoden 2029 jälkeinen)

Toellisuus- ja varastokäyttöön varattu alue. Alueet voivat sisältää myös pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaaltiloja.

Alue voi vaihteittain muuttua palvelujen ja asumisen alueeksi, kun edellytykset sille ovat olemassa. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

pl
Lähipalvelujen alue

TP
Työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnolle. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätäia sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä: Itäharju–Biolaaako 86 000 k-m², Kärämäki 20 000 k-m², Manhattan 30 000 k-m².

Keskustahakuisen erikoistavarakupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen alueella edellyttää joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä.

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

--	--

Zon för produktionsverksamhet och logistik
Internationellt, nationellt och regionalt betydande område för produktionsverksamhet och logistik. I planeringen av området ska en samordning av markanvändningen och ett hållbart trafiksystem främjas samt en mångsidig tillgänglighet och smidig trafik säkerställas. Beteckningen är informativ på Flygplatsens och dess omgivnings delgeneralplanområdet.

Innovations- och kompetenskluster
Åbo Vetenskapspark. Mångsidigt tillväxtcentrum för kompetens och högteknologiska arbetsplatser. I området kan placeras t.ex. undervisningsverksamhet, forskningsanstalter, företagsverksamhet, tjänster för hälsa och välbefinnande, boende samt annan verksamhet som väsentligt anknyter till innovationskustret. Detaljplaneringen ska främja bilanden av en god stadsbild och trivsamt miljö.

Området anknyttur till stadsstrukturen ska främjas genom att utveckla smidiga gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser till centrumtjänsterna och närektionsområdena.

Blue Industry Park. Den tillverkande marin- och teknologindustriens produktions-, service- och innovationskluster. I området placeras kontors-, produktions- och lagerlokaler. I området eftersträvas en blandad struktur, där en tomt kan innehålla flera olika funktioner, såsom tjänster och produktionslokaler. I området kan också placeras inkvarteringsverksamhet och hamnfunktioner.

Vid utvecklingen av området ska dessa tillgänglighet och logistiska funktion tryggas med alla trafikformer såväl till lands som till sjöss. Vid utvecklingen av området ska området tillgänglighet säkerställas med hjälp av högklassiga cykel- och kollektivtrafikförbindelser.

Allmänna bestämmelser som gäller områdena för centrumfunktioner C och Cy

I området för centrumfunktioner utgår utvecklingen från en blandad stadsstruktur där såväl kvarter som byggnader möjliggör en sammanslagning av olika funktioner. I området ska gång- och cykeltrafikens roll samt kontinuerliga nätverk främjas.

Dessa genomföranden ska stöda butiker i gatuplan och dess verksamhetsmöjligheter genom att de första våningarna i byggnaderna som gränisar till gator och andra allmänna områden reserveras utgående från separat bedomning för affärs- och servicebruk.

I samband med kompletteringsbyggnande ska uppmärksamhet fästas vid trivseln i visteseutrymmena.

När detaljplanen ändras ska minst hela kvarteret tas upp till granskning. Byggnadet på tomten styrs så att de skadliga konsekvenserna på trädbeståndet blir så små som möjligt. Den eventuella förlusten av grönska ska kompenseras genom att plantera träd på andra delar av tomten eller på allmänna områden.

Område för centrumfunktioner
Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. De huvudsakliga funktionerna i området är centrumaktigt boende, offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön.

Obelagd mark ska bevaras på de tomtor där sådan ännu finns. Det rekommenderas att minst 20 % av dessa tomters areal bevaras som obebyggda gårdsområden.

Centrum – Åbo Vetenskapspark

Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. De huvudsakliga funktionerna i området är offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön samt centrumaktigt boende.

Av fasaden vid gatan ska minst 50 % bestå av utrymmen med skyltöfneryta som lämpar sig som affärslokaler.

Gångförbindelser genom kvarteren som omger salutorget ska öppnas i mån av möjlighet.

Områdesentrum

Områdesentrumen utvecklas som lätt nåbara och mångsidiga enheter som tillhandahåller arbetsplatser, tjänster, boende och fritidsverksamhet. Områdena reserveras för centrumfunktioner som betjänar flera storområden, såsom affärer, offentliga och privata tjänster, förvaltning, centrumaktigt boende och arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön. Vid den noggrannare planeringen ska säkerställas att servicenivån för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken hålls hög och förbindelserna smidiga.

I området får placeras stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Lokalcentrum

Området reserveras i första hand för centrumfunktioner som betjänar storområdets invånare, såsom affärer, offentliga och privata tjänster, förvaltning, centrumaktigt boende och arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön. Vid den noggrannare planeringen ska säkerställas att servicenivån för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken hålls hög och förbindelserna smidiga.

Lokalcentrumens tjänster och funktioner betjänar i huvudsak bosättningen i närområdet. Områdets kommersiella funktioner får inte växa så att de får en regional betydelse.

Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar / Område för centrumfunktioner

I området får placeras byggnader och konstruktioner för idrott, rekreation och fritidsverksamhet, såsom idrottsanläggningar och idrottsplaner. I området får också placeras centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. Sådana funktioner är centrumaktigt boende, offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön.

Största delen av området ska bevaras som en plan som används för idrott och rekreation oberoende av centrumfunktionerna.

Område för service, förvaltning och handel
Området reserveras för offentliga och privata tjänster, förvaltning och handel.

Område för service och boende
Området reserveras för offentliga och privata tjänster och boende. Områdets tjänster ska vara sådana att de är lämpliga i anslutning till boende och får inte orsaka olägenheter för miljön. Boendets och tjänsternas omfattning och placering avgörs vid den noggrannare planeringen.

Industri- och lagerområde / Område för service och boende (efter år 2029)

Område reserverat för industri- och lageranvändning. Områdena kan också inrymma lokaler som betjänar de huvudsakliga funktionerna, såsom kontors- och terminallokaler.

Området kan stegvis omvandlas till ett område för tjänster och boende när det finns förutsättningar för det. Områdets tjänster ska vara sådana att de är lämpar sig för boende och får inte orsaka olägenheter för miljön. Boendets och tjänsternas omfattning och läge avgörs vid den noggrannare planeringen.

Område för närsevice

Område för arbetsplatser

Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner. I området kan finnas kontors- och i servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem.

Den sida av området som gränisar till MA-området ska i mån av möjlighet planteras med skyddande träd för att trygga en harmonisk landskapsbild.

Område för arbetsplatser

Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner. I området kan finnas kontors- och i servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem. I området får placeras stora detaljhandelsenheter av regional.

Största våningsyta för detaljhandel av regional betydelse: Österås–Biodalen 86 000 v-m², Kärämäki 20 000 v-m², Manhattan 30 000 v-m².

Byggnadet av stora regionala centruminriktade specialvaruhandelsenheter förutsätter att de lätt kan nås av kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken samt kräver utveckling som förbättrar miljöns kvalitet.

Den sida av området som gränisar till MA-området ska i mån av möjlighet planteras med skyddande träd för att trygga en harmonisk landskapsbild.

--	--

Työpaikka-alue
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnolle. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätäia sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia pajoja tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä: Orketo–Topinoja 50 000 k-m², Kuninkoja 12 000 k-m².

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

Pomporahkan Natura-alueen läheisyydessä sijaitsevan TP-2-alueen rakentaminen ei saa aiheuttaa heikentäviä muutoksia Natura-alueen suo- ja metsäalueiden vesitaloudessa.

TP-3
Työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnolle. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja samoin kuin ympäristöhäiriötä aiheuttamattonta teollisuutta ja puutarhataloutta sekä niihin liittyvää myymälätäia ja varastointia.

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

TP-4
Työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnolle. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätäia sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia pajoja tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon ja yhdyskuntateknisen huollon kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita.

Merkitykseltään seudullisen pajoja tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä: Rieskalähteentie 32 000 k-m².

--	--

Työpaikka-alue (vuoden 2029 jälkeinen)

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnolle. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattonta teollisuutta ja puutarhataloutta sekä niihin liittyvää myymälätäia ja varastointia.

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

Yhdyskuntarakenteen laajenemisussuuden 2029 jälkeen

--	--

Toellisuus- ja varastoalue

Toellisuus- ja varastokäyttöön varattu alue. Alueet voivat sisältää myös pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaaltiloja.

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

--	--

Toellisuus- ja varastoalue, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoiva laitos

Alue varataan teollisuustaloksille, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU vaarallista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjumista. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huotaa palvelevia laitoksia.

--	--

--	--

--	--

Erityisalue

Merkinnällä osoitetaan sellaiset Puolustusvoimien pysäyssä käytössä olevat tai sellaisiksi suunnitellut varuskuina-, harjoitus- ja vastaavat alueet, joilla liikkuminen on rajoitettua. Aluetta kehitetään Puolustusvoimien tarpeisiin.

--	--

Käytöstä poistuva jätteenkäsitelyalue

Alue varataan turvallista jätteen loppusijoitusta varten. Alueella saa rakentaa vain jätteen loppusijoitustoimintaa ja/jäikkäsitellyä palvelevia rakenteta sekä niihin liittyviä teknisiä tiloja.

--	--

--	--

Satama-alue

--	--

Eritasoillittymä

Valtakunnallinen pääväylä, valtakunnallinen satamayhteys tai valtakunnallisen liikenteen sisäänluotajako

Huokuseisuuden tai maakunnan pääväylä

Pääkokoajaväylä

Sijainniltaan ohjeellinen väylälinjaus

--	--

Tunneli

Uusi pääväylä- ja pääkokoajaväyläverkon maanlainen osuus (Kurjermen tunneli).

Joukkoliikenteen laatuikäytävä

Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaneen. Tuomiokirkontori–Akademiantu-reitillä merkintä koskee ainoastaan ratiotin vaihtoehtoisia reittejä.

Joukkoliikenteen laatuikäytävän varaus

Korkean palvelutason joukkoliikennereitin varaus. Merkinnällä osoitetaan ratiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantane.

--	--

--	--

Maanläjityksen selvitysalue
Mahdollisesti maanläjityksestä on tehtävä luontoon kohdistuvien vaikutusten arviointi ja intrssiivertelu. Vasta tämän jälkeen on ratkaistavissa, voidaanko alue ottaa läjitys- ja satamakäyttöön.

--	--

Voimassa / vireillä olevan osayleiskaavan rajaus ja kaavatunnus

Alueella on voimassa (68/1991, 25/2005, 13/2007) tai vireillä (4/2007, 14/2007, 10/2013) osayleiskaava. Osayleiskaava-alueille sijoittuvat merkinnät ovat ohjaavia, ellei kaavamääräyksessä mainita merkinnän olevan vain informatiivinen.

--	--

Område för arbetsplatser
Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner. I området kan finnas kontors- och i servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem. I området får placeras stora skrymmande detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Största våningsyta för skrymmande detaljhandel av regional betydelse: Orketo–Toppå 50 000 v-m², Kungsbäcken 12 000 v-m².

Den sida av området som gränisar till MA-området ska i mån av möjlighet planteras med skyddande träd för att trygga en harmonisk landskapsbild.

Byggnadet av området TP-2 som ligger i närheten av Natura-området Pomporahka får inte orsaka ändringar som försvagar vattnekonomi i karr- och skogsområdena i området som hör till Natura-området.

Område för arbetsplatser
Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner. I området kan finnas kontors- och i servicearbetsplatser, industri och trädgårdsodling som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem.

Den sida av området som gränisar till MA-området ska i mån av möjlighet planteras med skyddande träd för att trygga en harmonisk landskapsbild.

Område för arbetsplatser
Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner. I området kan finnas kontors- och i servicearbetsplatser, industri som inte