



Tiivistyvä kestävän kaupunkirakenteen vyöhyke
Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuinalueittymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluita muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakennamisestohuokutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereläitten parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja huvileviin hallintaan. Alueelle toteutetaan vihertekniikan siihen, että kasvillisuutta ja läpäisevää pintoja on runsasti suhteessa rakennettuun pinta-alaan. Merkintä on informatiivinen Hirvensalo osayleiskaava-alueella.

Asuinalueita (A, A-1) koskeva yleismääräyksessä

Aluevarasen sisältää asuinalueet, katuot sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaaltoja.

A Valmis asuinalue

Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

A Täydentyvä asuinalue

Täydennysrakentamiseen soveltuva alue, jonka luonnetta ei ole tarkoitettu muuttua. Merkinnällä osoitetaan myös rakenteilla olevat tai keskenrakenteiset alueet.

A Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue

Alue, jonka käyttötarkitus muuttuu tai maankäytö tö tehostuu oleellisesti.

A Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue (vuoden 2029 jälkeen)

Alue, jonka käyttötarkitus muuttuu tai maankäytö tö tehostuu oleellisesti vuoden 2029 jälkeen.

Yhdyskuntarakenteen laajemmissuunta vuoden 2029 jälkeen**A-1 Asuinalue**

Alue ei kuulu ensisijaisiin täydennysrakentamisalueisiin VAK-järjestelyratapihan selvitysalueen läheisyyden vuoksi.

AT Kyläalue

Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.

Keskustatoimien alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset

Keskustatoimien alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittuminen kaupunkirakennuksineen, jossa niin korteille kuin rakennusksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.

Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppa ja sen toimintamahdollisuusia varaa malla erikseen harkittavissa katuissa ja muuhun yleisiin rajaavutuihin rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäytöön.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskelun tarkoitetuille tiloihin viihtyisyyteen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohden tetaan tonteille siihen, että haitat puistolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vähyyden merentystä tulee kompensoida istutamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille

C Keskustatoimien alue

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveliville keskustatoiminnolle. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaann soveltuvalta ympäristöhöiriöitä aiheuttamat työpaikkoimmat sekä keskustamainen asuminen.

Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suosittelataava jätettää rakentamattomaksi pihapuoleeksi.

Cy Ydinkeskusta – Tiedepuisto

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveliville keskustatoiminnolle. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaann soveltuvalta ympäristöhöiriöitä aiheuttamat työpaikkoimmat sekä keskustamainen asuminen.

Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettu liiketilaksi soveltuva tilaa.

Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyheteysiä on avattava mahdollisuksiin mukaan.

Förtättningszon för en hållbar stadsstruktur

Primärt område för utveckling av markanvändningen. Det kompletterande byggtidet styrs till en zon som binds ihop av olika centrum, tätbebodda områden, hållbar trafik och närservice. Området har samhällsstruktur gör tätare och dess exploateringsgrad höjs. Utvecklingen av området ska stöda förbättringen av gång-, cykel- och kollektivtrafikrutten och främja tillgången till och trygghetet av tjänster. I zonen ska fästas särskild uppmarksamt vid stadsgårna och hanteringen av dagvatten. Områdena ska byggas grönaktivitativ dvs. så att det finns mycket värtighet och dränerande beläggningar i förhållande till den bebyggda arealen. Beteckningen är informativ på Hirvensalo delgeneralplansområde.

Allmän bestämmelse som gäller bostadsområden (A, A-1)

Området reserveras för bostadskvarter, gator och närlägen. Vid detaljplaneringen ska tillräckligt med utrymme anvisas i området för offentliga och privata tjänster som är nödvändiga för boendet. På området får också placeras sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte föranleder buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dessa jämförbara miljöstörningar.

Färdigt bostadsområde

I området kan genomföras ändringar som beaktar dess särdrag.

Bostadsområde som kompletteras

Område som lämpar sig för kompletteringsbyggnad och vars karaktär inte ska ändras. Beteckningen anger också områden som byggs eller är halvfärdiga.

Bostadsområde som är nytt eller som ändras väsentligt

Område vars användningssyfte ändras eller vars markanvändning effektiviseras väsentligt.

Bostadsområde som är nytt eller som ändras väsentligt (efter 2029)

Område vars användningssyfte ändras eller vars markanvändning effektiviseras väsentligt efter 2029.

Utvägningsriktning för bebyggelsen efter 2029**Bostadsområde**

Området hör inte till de primära områdena för kompletteringsbyggnad på grund av att det ligger i närheten av ett utredningsområde för TFÄ-rangeringsbangård.

Byområde

Området reserveras för byboende samt service- och arbetslokaler som behövs i området.

Allmänna bestämmelser som gäller områdena för centrumfunktioner C och Cy

I området för centrumfunktioner utgår utvecklingen från en blandad stadsstruktur där sällan 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 gränsar till gator och andra allmänna områden reserveras utgående från separat bedömning för affärs- och servicebruk.

I samband med kompletteringsbyggnad ska uppmärksamhet fästas vid trivselen i vistelseutrymmena.

När detaljplanen ändras ska minst hela kvarteret tas upp till granskning. Bygget på tomterna 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.

Omräder för centrumfunktioner

Området reserveras för centrumfunktioner som belägna 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 tomter 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 belägna 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 samt centrumaktigt boende.

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

Gängförbindelser genom kvarteren som omger salutorget ska öppnas i mängd av möjligheter.

C-1 Aluekeskus

Aluekeskuksia kehitetään hyvin saavutettavina ja monipuolisina työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintojen tarjoavina yksiköinä. Alueet varataan useampaan suuralueettal palveliville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle ja ympäristöhöiriöitä aiheuttamattomille työpaikkoimminne. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyörälyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

C-2 Paikalliskeskus

Alue varataan ensisijaisesti suuralueen asukkaille palveliville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle sekä ympäristöhöiriöitä aiheuttamattomille työpaikkoimminne. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyörälyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.

Paikalliskeskusten palvelut ja toiminnat palvelevat pääosin lähialueen asutusta. Alueiden kaupalliset toiminnat eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäväksi.

VU/C Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Keskustatoimintojen alue

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintojen palveluvia rakennuksia ja rakennelmiä, kuten urheiluhalli ja -kenttiä. Alueelle saa sijoittaa myös Turun kaupunkialuetta palveluvia keskustatoimintoja. Tällaisia toimintojen ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaann soveltuvalta ympäristöhöiriöitä aiheuttamat työpaikkoimmat.

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

PA Palvelujen ja asumisen alue

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

T/PA Teollisuus- ja varastoalue / Palvelujen ja asumisen alue (vuoden 2029 jälkeen)

Teollisuus- ja varastokäytöön varattu alue. Alueet voivat sisältää myös pääasiallisia toimintojen palveluvia, kuten toimisto- ja terminaalitojia.

Alue voi vaihtautua muuntumaan palvelujen ja asumisen alueeksi, kun edellytykset sillä ovat olemassa. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhöiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Eritasoliittymä

Valtakunnallinen pääväylä, valtakunnallinen satamayhdeks tai valtakunnallinen liikenteen sisäntulojakso

Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä**Pääkokoojaväylä****Sijainniltaan ohjeellinen väylälinjaus****tunneli**

Uusi pääväylä- ja pääkokoojaväyläverkon maanalainen osuus (Kurjenmäen tunneli).

Joukkoliikenteen laatu

Korkean palvelutasos joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatu ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

Joukkoliikenteen laatu

Korkean palvelutasos joukkoliikennereitti varaus. Merkinnällä osoitetaan raitiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatu ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

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-alueelle sijoittuvat merkinnät ovat ohjaavia, ellei kaavamääryksessä mainita merkinnän olevan vain informatiivinen.

Områdescentrum

Områdescentrumen utvecklas som lätt näbara och mångsidiga enheter som tillhandahåller arbetsplatser, tjänster, boende och fritidsverksamhet. Områdena reserveras för centrumfunktioner som betjänar flera större områden, 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 större områdets invånare, såsom affärer, offentliga och privata tjänster, förvaltning, centrumaktigt boende och arbetsplats