

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Tullin ympäristö / Juhana Herttuan puistokatu 16, 18, 20; Satamakatu 20, 22, 24

Tämä esiselvitys koskee Turun kaupungin aloitetta asemakaavamuutoksen laatimisesta alueella, jossa on kolmen tontin osalta maanomistajana Turun kaupunki ja kahden tontin osalta yksityiset maanomistajat. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan ja maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta: suunnittelualueen sijainti opaskartalla ja ilmakuvassa



Ote yleiskaavasta (2020) aluerajauksen kanssa

Maan omistus ja hallinta

- Yksityisessä omistuksessa
- Turun kaupungin omistuksessa
- Turun kaupungin omistuksessa, vuokrattu

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on keskustamaisen, toiminnoiltaan sekoittuneen, mutta asumispainotteisen kaupunkirakenteen luominen rakenteilla olevien Herttuankulman ja Harppuunakorttelin väliin. Muutos toteuttaa Linnakaupungin osayleiskaavan (2012), Turun yleiskaava 2029:n sekä kaupungin eri strategioiden tavoitteita.

Tavoitteet aiheuttavat kaupungille investointitarpeita, vaikkakin alue tukeutuu kauttaaltaan jo rakennettuun ympäristöön ja olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin ja yksityisten maanomistajien tarpeisiin kaavoittaa Turun sataman kehittyvät alueet satamatoimintojen siirtymisen yhteydessä.

Riskitarkastelun perusteella alueen kehittämiseen kohdistuu seuraavia haasteita:

- maankäyttöhistoriasta juontuva pilaantunut maaperä: satama-alueen osa ja teollista toimintaa
- alavaa maastoa lähellä merenpintaa; tulvavaara, hulevesien hallinta
- perustamisolosuhteet (täyttömaata); kellarien ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisessa haasteita
- nykyisen yritystoiminnan jatkuminen tai korvaavat tilat yrityksille
- tarvittavien pysäköintitarkaisujen toteutus

Tavoitteena on huomioida yleiskaavan mukaisen viheryhteyden jatkaminen Satamakadulla sekä toimivat, alueen sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä yhteys Linnanfältin alueelle, alueita nykyisin erottavien junaraiteiden siirtyessä pois alueen läheisyydestä.

Juhana Herttuan puistokatu on tulevaisuudessa liikenteen määrän suhteen merkittävä katu. Kadun varrelle on suunniteltu sataman ja keskustan väliä kulkevaa raitiovaunuyhteyttä ja liikenteen luonteen vuoksi suunnitelma voi myönteisesti vaikuttaa kaupungin ensivaikutelmaan. Suunnittelualueen sijainti Turun linnan RKY-alueen välittömässä läheisyydessä asettaa rajoituksia maankäytölle rakennustavan ja rakennuksien korkeuden suhteen.

Tavoitteet palvelevat kaupungin tavoitteita edistämällä kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Kaupungin ilmastotavoitteita on mahdollista saavuttaa mm. rakentamisen toteutuessa vähähiilillä rakennusmateriaaleilla. Tavoitteet palvelevat myös taloudellisia ja sosiaalisia tavoitteita keskustan lähellä sijaitsevien perheasuntojen lisäämisellä.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

## 2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan XL. Tavoitteena on, että kaavan

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

valmisteluprosessi alkaa vuonna 2024. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



### 3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi tarvitaan selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, pilaantunut maaperä, hapan sulfaattimaa, luontainen arseenipitoisuus, kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäytösopimustarve, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon ja vaikutukset Turun linnan RKY-alueeseen. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

### 4. Kaavoituksen yhteistyösopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavoitukseen liittyvä yhteistyösopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)