



**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

Kartta / Karta 2/8

ASUMINEN / BOENDE

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa /  
Godkänd av stadsfullmäktige  
13.2.2023 § 27



Kaupunkiympäristö - Kaupunkisuunnittelu ja maamaisuus -  
Kaavoitus

Stadsmiljö - Stadsplanering och markegendom - Planläggning



<span></span>	<b>Tiivistävyä kestävän kaupunkirakenteen vyöhyke</b> <i>Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskustaista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti eli siten, että kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja on runsaasti suhteessa rakennettuun pinta-alaan. Merkintä on informatiivinen Hirvensalon osayleiskaava-alueella.</i>
<span></span>	<b>Asuinalueita (A, A-1) koskeva yleismääräys</b> <i>Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut 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 ympäristöhaittoja.</i>
<span></span>	<b>Valmis asuinalue</b> <i>Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.</i>
<span></span>	<b>Täydentyvä asuinalue</b> <i>Täydennysrakentamiseen soveltuva alue, jonka luonnetta ei ole tarkoitus muuttaa. Merkinnällä osoitetaan myös rakenteilla olevat tai keskeneräiset alueet.</i>
<span></span>	<b>Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue</b> <i>Alue, jonka käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti.</i>
<span></span>	<b>Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue (vuoden 2029 jälkeinen)</b> <i>Alue, jonka käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti vuoden 2029 jälkeen.</i>
<span></span>	<b>Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta vuoden 2029 jälkeen</b>
<span></span>	<b>Asuinalue</b> <i>Alue ei kuulu ensisijaisiin täydennysrakentamisalueisiin VAK-järjestelyratapihin selvitysalueen läheisyyden vuoksi.</i>
<span></span>	<b>Kyläalue</b> <i>Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.</i>
<span></span>	<b>Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset</b> <i>Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.  Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.  Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.  Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille</i>
<span></span>	<b>Keskustatoimintojen alue</b> <i>Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.  Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20<span> </span>% näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi pihaluueeksi.</i>
<span></span>	<b>Ydinkeskusta – Tiedepuisto</b> <i>Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen.  Kadunvarteen sijoituvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50<span> </span>% näyteikkunapinnalla varustettua liikeilaksi soveltuvaa tilaa.  Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan.</i>

#### Förtättningszon för en hållbar stadsstruktur

*Primärt område för utveckling av markanvändningen. Det kompletterande byggnadet styrs till en zon som binds ihop av olika centrum, tätbebodda områden, hållbar trafik och närservice. Områdets samhällsstruktur görs tätare och dess exploateringsgrad höjs. Utvecklingen av området ska stöda förbättrandet av gång-, cykel- och kollektivtrafikrutter och främja tillgången till och trygghandet av tjänster. I zonen ska fästas särskild uppmärksamhet vid stadsgrönska och hanteringen av dagvatten. Områdena ska byggas grönereffektivt dvs. så att det finns mycket växtlighet och dränerande beläggningar i förhållande till den bebyggda arealen. Beteckningen är informativ på Hirvensalo delgeneralplansområde.*

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

*I områdesreserveringen ingår bostadskvarter, gator och närparker. 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 kompletteringsbyggnande 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.*

#### Utvidgningsriktning för bebyggelsen efter 2029

#### Bostadsområde

*Området hör inte till de primära områdena för kompletteringsbyggnande på grund av att det ligger i närheten av ett utredningsområde för TFA-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 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 gränsar till gator och andra allmänna områden reserveras utgående från separat bedömning för affärs- och servicebruk.*

*I samband med kompletteringsbyggnande ska uppmärksamhet fästas vid trivseln i vistelseutrymmena.*

*När detaljplanen ändras ska minst hela kvarteret tas upp till granskning. Byggnadet 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.*

#### 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 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 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 skyltönsteryta som lämpar sig som affärslokaler.*

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

#### C-1

*Aluekeskuksia kehitetään hyvin saavutettavina ja monipuolisina työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavina yksikköinä. Alueet varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, kustustamaiselle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. 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 asukkaita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, kustustamaiselle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.*

*Paikalliskeskusten palvelut ja toiminnot palvelevat pääosin lähialueen asutusta. Alueiden kaupalliset toiminnot eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäviksi.*

#### VU/C

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Keskustatoimintojen alue

*Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.*

*Alueen pääosan tulee säilyä kenttänä urheilu- ja virkistyskäytössä keskustatoiminnoista huolimatta.*

<span></span>	<b>Palvelujen ja asumisen alue</b> <i>Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrää ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.</i>
---------------	--

<span></span>	<b>Teollisuus- ja varastoalue / Palvelujen ja asumisen alue (vuoden 2029 jälkeinen)</b> <i>Teollisuus- ja varastokäyttöön varattu alue. Alueet voivat sisältää myös pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöja.  Alue voi vaihteittain muuttua palvelujen ja asumisen alueeksi, kun edellytykset sille ovat olemassa. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrää ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.</i>
---------------	---

<span></span>	<b>Eritasoliittymä</b>
<span></span>	<b>Valtakunnallinen pääväylä, valtakunnallinen satamayhteys tai valtakunnallisen liikenteen sisääntulojakso</b>
<span></span>	<b>Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä</b>
<span></span>	<b>Pääkokoojaväylä</b>
<span></span>	<b>Sijainniltaan ohjeellinen väylälinjaus</b>
<span></span>	<b>Tunneli</b> <i>Uusi pääväylä- ja pääkokoojaväyläverkon maanalainen osuus (Kurjenmäen tunneli).</i>

<span></span>	<b>Joukkoliikenteen laatukäytävä</b> <i>Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Tuomiokirkontori–Akatemiankatu-reitillä merkintä koskee ainoastaan raitiotien vaihtoehtoista reittiä.</i>
<span></span>	<b>Joukkoliikenteen laatukäytävän varaus</b> <i>Korkean palvelutason joukkoliikennereitin varaus. Merkinnällä osoitetaan raitiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.</i>

<span></span>	<b>Voimassa / vireillä olevan osayleiskaavan rajaus ja kaavatunnus</b> <i>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.</i>
---------------	---

#### Områdescentrum

*Områdescentrumen utvecklas som lätt nåbara och mångsidiga enheter som tillhandahåller arbetsplatser, tjänster, boende och fritidsverksamhet. Områdena reserveras för centrumfunktioner som betjänar flera stadsområden, 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 stadsområdets 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 idrottshallar 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 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.*

<span></span>	<b>Planskild anslutning</b>
<span></span>	<b>Riksomfattande huvudled, riksomfattande hamnförbindelse eller infartssträcka för riksomfattande trafik</b>
<span></span>	<b>Huvudled i stadsregionen eller landskapet</b>
<span></span>	<b>Huvudmatarväg</b>
<span></span>	<b>Till sitt läge riktgivande farledssträckning</b>
<span></span>	<b>Tunnel</b> <i>Ny underjordisk del av huvudleds- och huvudmatarvägnätet (tunneln i Tranbacken).</i>

<span></span>	<b>Kvalitetskorridor för kollektivtrafiken</b> <i>Kollektivtrafikrutt med hög servicenivå. Gatan utvecklas särskilt genom att förbättra kollektivtrafikens kvalitet och hållplatsernas närbarhet. På rutten Domkyrkotorget–Akademigatan gäller symbolen endast spårvägens alternativa rutt.</i>
<span></span>	<b>Reservation för kvalitetskorridor för kollektivtrafiken</b> <i>Reservation för kollektivtrafikrutt med hög servicenivå. Med markeringen utmärks spårvägens långsiktiga nätverksmål. Gatan utvecklas särskilt genom att förbättra kollektivtrafikens kvalitet och hållplatsernas närbarhet.</i>

<span></span>	<b>Gränser och planbeteckning för gällande/anhängig delgeneralplan</b> <i>För området finns en gällande delgeneralplan (68/1991, 25/2005, 13/2007) eller en anhängig delgeneralplan (4/2007, 14/2007, 10/2013). Beteckningarna på generalplaneområdena är styrande, ifall det i planebeteckningen inte nämns att de är enbart informativa.</i>
---------------	---



Kaupunkiympäristö / Stadsmiljö  
Kaupunkisuunnittelu ja maomaisuus / Stadsplanering och markegendom  
Kaavoitus / Planläggning