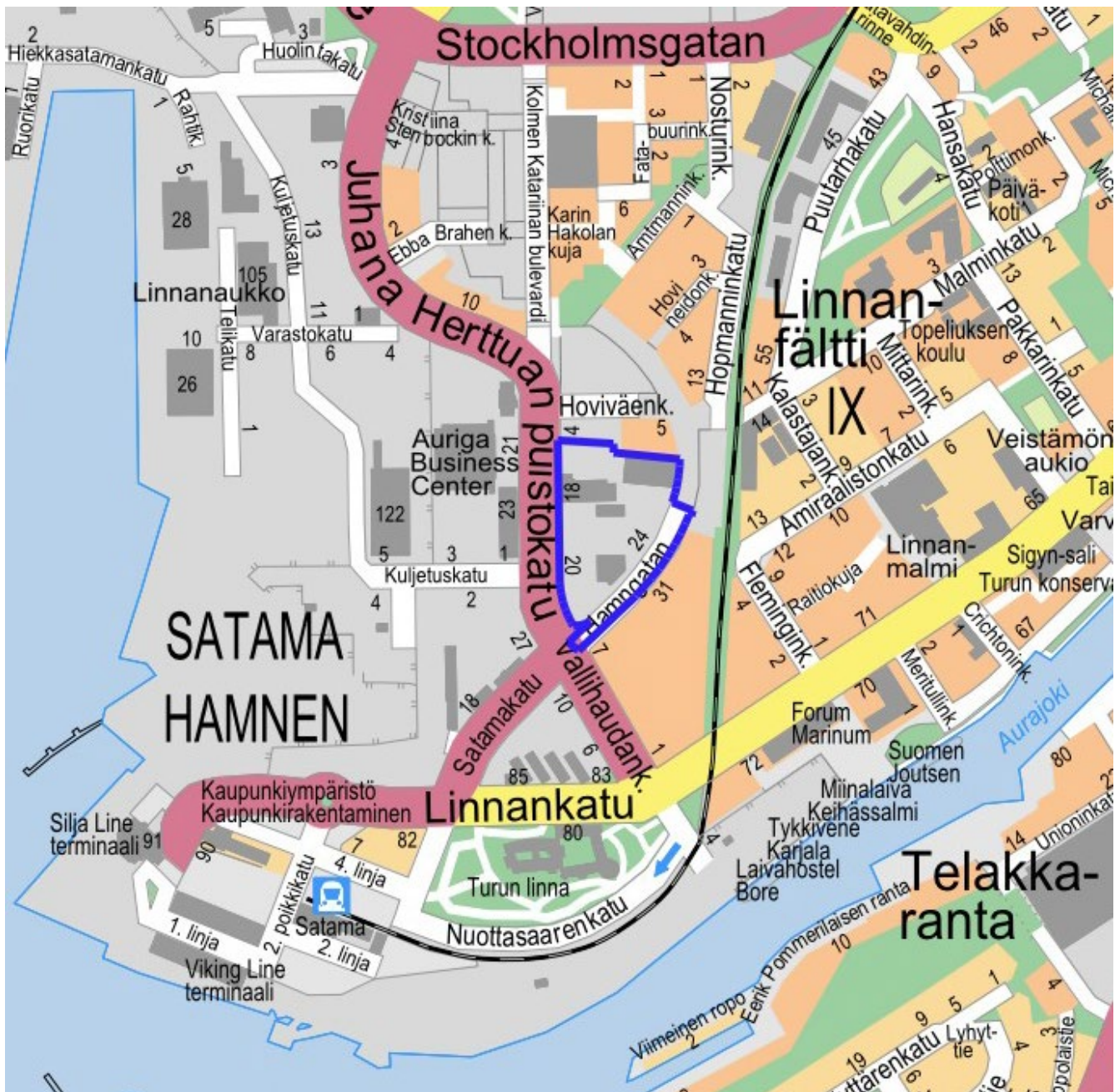


TULLIN YMPÄRISTÖ
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 1550-2024
Asemakaavatunnus: 8/2024**Asemakaavamuutos**

27.11.2024, päivitetty 17.12.2025 (kaava-alueen rajausta muutettu)

Kaupunginosa: 061 Satama

Osoite: Juhana Herttuan puistokatu 18, 20; Satamakatu 20, 22 ja 24



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Sataman kaupunginosan alueelle, joka sijaitsee Satamakadun ja Juhana Herttuan puistokadun välissä. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvissa 1, 2 ja 3. Suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusalue sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee vuonna 1991 rakennettu toimistorakennus ja varastorakennus sekä vuosina 1965 ja 1973 rakennetut teollisuusrakennukset. Maankäyttöhistorian vuoksi alueella on pilaantunutta maaperää satama- ja teollisuustoiminnan vuoksi. Tontilla 27 kasvaa noin 30-vuotiasta puustoa.

Alueen kehittäminen kytkeytyy viereiseen Ferry Terminal Turku-nimiseen asemakaavamuutokseen, joka hyväksyttiin vuonna 2023. Sataman ja keskustan välinen uusi junayhteys on suunniteltu kulkemaan pohjoisempaan. Suunnitelman toteutuessa Linnanfältin ja Sataman alueita nykyisin erottava rautatie poistuisi. Juhana Herttuan puistokadun varrelle suunnitellaan Sataman ja Varissuon väliä kulkevaa raitiovaunuyhteyttä, joka tulisi toteutuessaan kulkemaan suunnittelualueen vierestä.

Alue muodostuu viidestä tontista. Turun kaupunki omistaa tonteista kolme; 29, 35, 36, joista tontit 35 ja 36 on vuokrattu yksityisille toimijoille. Alueen tontit 27 ja 28 ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen rajausta on muutettu 17.12.2025, siten että tonttien 27 ja 35 kadunpuoleiset osat on erotettu omaksi kaavamuutokseksi. Uuden kaavamuutoksen työnimi on Juhana Herttuan puistokatu 18 ja 20 (kaavatunnus 29/2025), tavoitteena on leventää Juhana Herttuan puistokatua. Tarkoituksena on, että katualueiden suunnitelmat voivat edetä Tullin ympäristön asemakaavanmuutosta nopeammalla aikataululla

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on keskustamaisen, toiminnoiltaan sekoittuneen, mutta asumispainotteisen kaupunkirakenteen luominen rakenteilla olevien Herttuankulman ja Harppuunakorttelin väliin. Sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja alueen rakennukset tulee yhteensovittaa erityisesti Harppuunakorttelin rakentamisen kanssa. Kaavamuutosalueelle tavoitellaan korkealaatuista rakentamista, jossa katutasoille avautuu elävää julkisivua. Kaavanmuutosta valmisteltaessa on tavoitteena huomioida kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, sillä suunnittelualueen sijainti Turun linnan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY) alueen läheisyydessä asettaa rajoituksia maankäytölle rakennustavan sekä rakennuksien korkeuden suhteen.

Tavoitteena on noudattaa kaupungin ilmastosuunnitelman ilmastotavoitteita rakentamisen toteuttamisella vähäisellä hiilijalanjäljellä.

Tavoitteena on Linnakaupungin saavutettavuuden parantaminen yhdistämällä aiemmin satamaraiteen erottamat kaupunginosat toisiinsa. Lisäksi Hoviväenpuiston viheryhteyttä on tarkoitus jatkaa Satamakadulla.

Tavoitteena on leventää Juhana Herttuan puistokatua siten, että se mahdollistaa suunnitteilla olevan raitiotielinjan sijoittumisen katualueelle.

Alue sijaitsee hulevesien toimenpidealueella, joten hulevesien hallinta tulee huomioida riittäväksi katsotun sinivierherttoimen avulla. Piha-alueilla tulee olla riittävästi maanvaraista pinta-alaa sekä suureksi kasvavia puita että hulevesien imeytystä varten.

Aloite

Turun kaupunki on neuvotellut alueen kahden maanomistajan kanssa alueen kaavoittamisesta yhtenä kokonaisuutena.

Kaavatilanne

Yleiskaava 2029

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Kaavamuutosalue on varattu 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 % tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Juhana Herttuan puistokatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee myös pyöräilyn pääverkosto, jota kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Katu on myös joukkoliikenteen laatukäytävä, joka on korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Satamakatu on määritelty ulkoilureitiksi.

Alue on kauttaaltaan hulevesien hallinnan toimenpidealue, jolle on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Hallintamenetelmät ja sijainnit selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Satamakatua sekä alueen itäpuolisella rajalla sijaitsee hulevesitulvavaara-alue, jossa on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara. Tulvavaara on huomioitava jatkosuunnittelussa. Alue on myös määritelty väliaikaiseksi lumensijoituspaikaksi ja vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaiseksi toiminta-alueeksi.

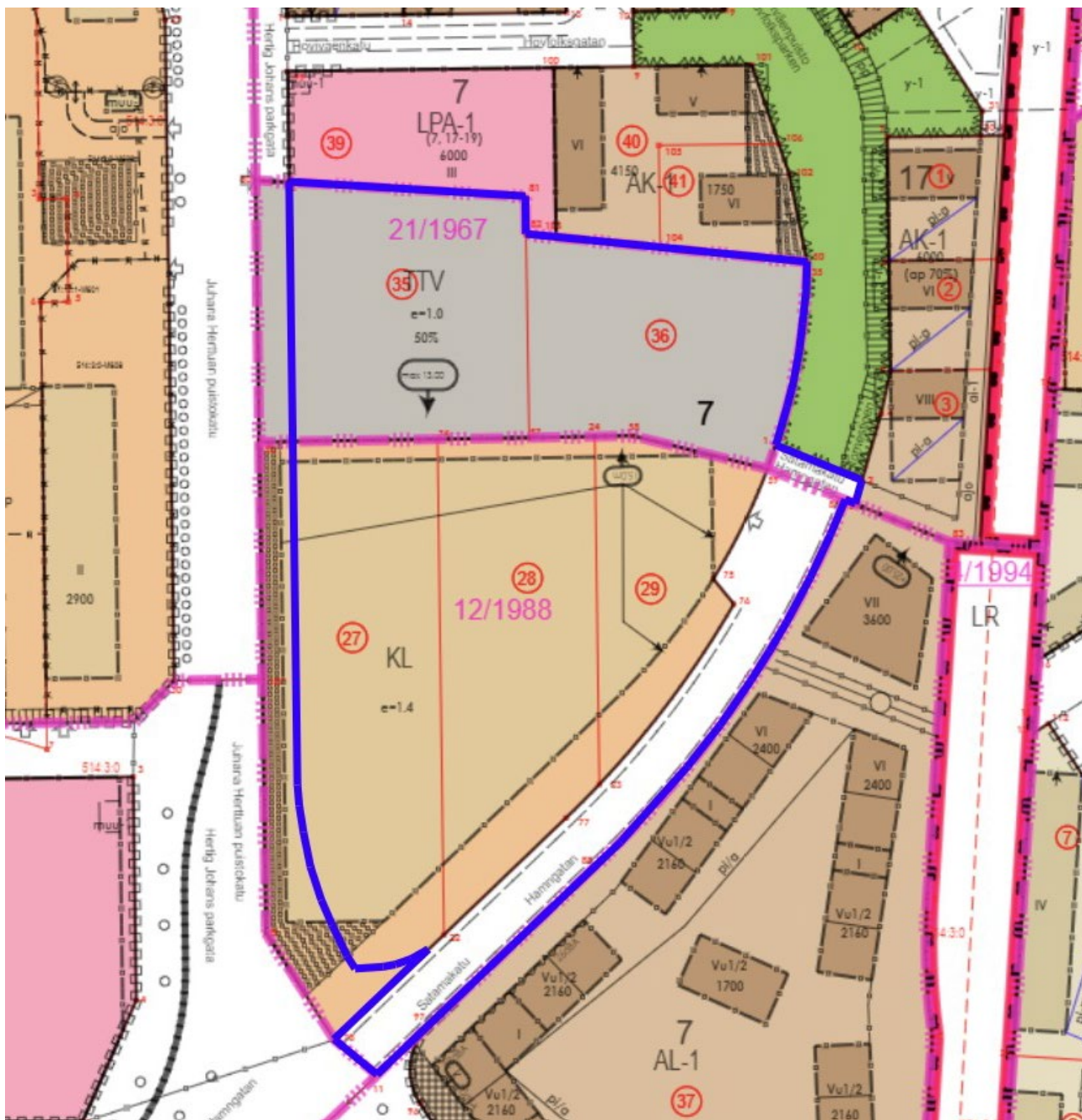
Alue sijaitsee lähellä Turun linnaa, jota ympäröi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Juhana Herttuan puistokadun länsipuolella sijaitsee arvokkaaksi luokiteltu, vuonna 1944 rakennettu, Auriga Business Center-niminen toimistorakennus ja alueen eteläpuolella sijaitsee arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas vuonna 1936 rakennettu entinen Vientikunta Munan toimisto- ja varastorakennus, joka on vuonna 1957 muutettu ja laajennettu asuinkäyttöön.



Kuva 2. Ote Yleiskaava 2029:sta, johon on merkitty päivitetty kaavarajaus. © Turun kaupunki

Asemakaava

Ajantasa-asetakaavan mukaan tontit 35 ja 36 ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontit 27, 28 ja 29 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja.



Kuva 3. Päivitetty kaavarajaus otteessa ajantasa-asetakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueesta laadittiin luontoarvojen tarkastelu vuoden 2024 kesäkauden aikana. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on tavoitteena arvioida vuoden 2025 aikana. Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon. Tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus tarkentuu kaavatyön aikana.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavaehdotuksen viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaavaprosessin kesto on noin 2–3 vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta osallisiksi on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kaupunkiseura Toispual jokke ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloituvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 10.2.2025 mennessä.

Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 1550-2024, asemakaavatunnuksen 8/2024 tai työnimen Tullin ympäristö. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä
puhelin 044-9074423
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Tullin ympäristö tai diaarinumeron 1550-2024 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

