

EBBA BRAHEN KATU 1
Selostus

Diarinumero: 3991-2025
Asemakaavatunnus: 27/2025

Asemakaavanmuutos

29.4.2026

Kaupunginosa: 061 Satama

Osoite: Ebba Brahen katu 1



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Maanomistus	7
3.1.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.4 Liikenne.....	7
3.1.5 Tekninen huolto.....	7
3.1.6 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Maakuntakaava	8
3.2.2 Yleiskaava	9
3.2.3 Asemakaava	10
3.2.4 Rakennusjärjestys	11
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.6 Pohjakartta	12
3.2.7 Selvitykset.....	12
3.3 Maankäyttösopimus	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	13
4.4.1 Käynnistäminen.....	13
4.4.2 Vireille tulo.....	13
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot	14
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	14
4.4.8 Ehdotuskäsittely	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.2 Aluevaraukset	15
5.2.1 Korttelialueet	15
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	15
5.2.3 Katu- ja liikennealueet	15
5.2.4 Tekninen huolto.....	15
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.4.1 Vihertehokkuus.....	16
5.5 Nimistö	16
5.6 Kaavan vaikutukset	16
5.6.1 Yleistä	16
5.6.2 Luonnonympäristö.....	16
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	16
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	17

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
5.6.6 Liikenne.....	17
5.6.7 Tekninen huolto.....	17
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	17
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	17
5.6.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa **Ebba Brahen katu 1 27/2025**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Kortteli:	31 (osa)	31 (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Kortteli:	31 (osa)	31 (del)
Virkistysalue:	Hoviväenpuisto (osa)	Hovfolksparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: SATAMA 31.-3

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

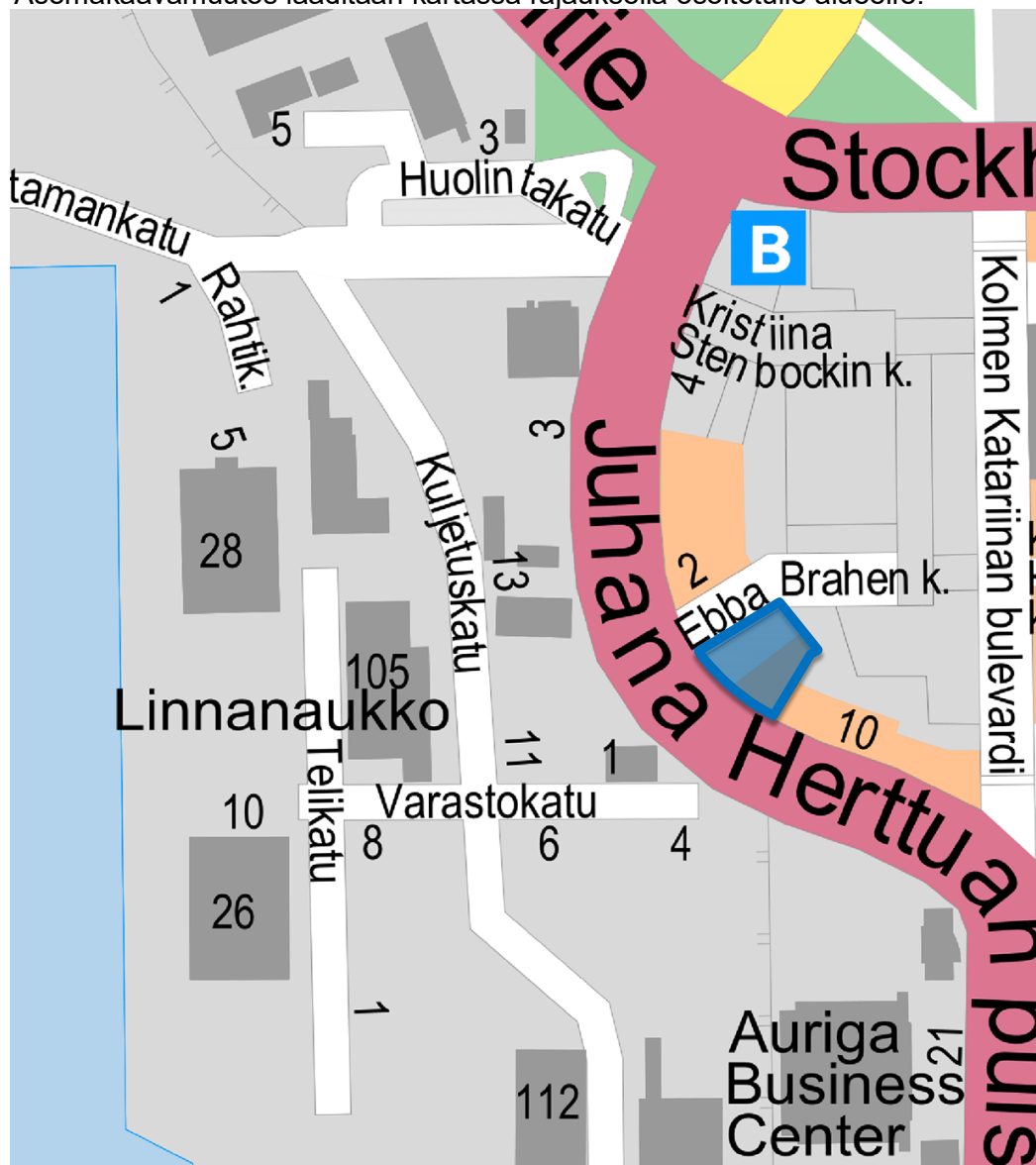
Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. 040-532 7291.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.11.2025
2. Asemakaavakartta 29.4.2026
3. Tilastolomake 29.4.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 29.4.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	25.11.2025 § 383
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.12.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	13.12.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	11.5.-9.6.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	11.5.-9.6.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan voimassa olevan asemakaavan toteutuskelpoisuuden ja Herttuankulman alueen viihtyisyyden parantamista poistamalla asuinrakennusoikeutta ja lisäämällä alueen vehreyttä.

Nykyisen asemakaavan AK-3 -kerrostalokortteli poistetaan, pysäköintilaitoksen rakentamista varten tarkoitettua LPA-1 -korttelia laajennetaan ja osa korttelialueista muutetaan puistoksi (VP-1).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kauttaaltaan suhteellisen äskettäin täytettyä entistä merenpohjaa. Se on ollut osa Turun sataman toimintaa palvelevien huolintaliikkeiden käytössä olleita asfaltoituja varasto- ja logistiikkakenttiä. Maanpinta on tasaista ja alavaa korkeusaseman ollessa pääosin (reilu 50% alueesta) yli 2,65 m. Matalimmillaan nykyinen maanpinta on 2,3-2,4 m suunnittelualueen länsireunalla. Vastaavasti korkein kohta on noin 3,4 m.

Koko suunnittelualue on täysin ihmistoiminnan muovaamaa. Luonnonympäristöjä, rakennuksia tai muinaismuistoja ei ole.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3018 m² (0,30 ha).

3.1.2 Maanomistus

Koko alue on tällä hetkellä Turun kaupungin omistuksessa, mutta aloitteentekijä (Koy Ebbankulma) on kiinteistökaupan esisopimuksella sitoutunut ostamaan ja kaupunki myymään kysymyksessä olevat maa-alueet 31.12.2028 mennessä.

3.1.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ei nykyisellään ole asukkaita, työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Palvelujen suhteen se tukeutuu ympäröivään Linnakaupunkiin.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu vilkasliikenteisen Juhana Herttuan puistokadun ja Ebba Brahen kadun kulmaukseen. Ajo sille on suunniteltu tapahtuvaksi Ebba Brahen kadun kautta ja voimassa olevassa Herttuankulman asemakaavassa on merkitty liittymäkielto suurimmalle osalle Juhana Herttuan puistokadun vartta sekä Ebba Brahen kadun risteysalueelle.

Herttuankulman asemakaavassa on kuitenkin myös osoitettu ajoneuvoliittymän paikka Juhan Herttuan puistokadulta. Tarve tälle liittymälle tulee säilymään jatkossakin, sillä se palvelee naapuritontilla 853-61-31-2 sijaitsevia asuinkerrostaloja, joiden pelastustie ja osa ajoneuvoliikenteestä kulkee ko. liittymän kautta.

Ebba Brahen katu on kokonaan uusi ja Juhan Herttuan puistokatua kunnostetaan Herttuankulman kaava-alueen toteutuksen myötä, mistä syistä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja ajanmukaiset.

Itäreunaltaan suunnittelualue rajautuu Hoviväenpuistoon, jossa kulkee kevyen liikenteen reitti Peitsipolku.

3.1.5 Tekninen huolto

Kunnallistekniikan suhteen alue tukeutuu ympäröivään Herttuankulman kokonaisuuteen.

3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin häiriötekijä alueella on Juhana Herttuan puistokadun liikennemelu. Lisäksi maaperässä saattaa olla pilaantuneita maa-aineksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C):

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaava eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Lisäksi kaavamuutosalue on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (TPLMK):

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

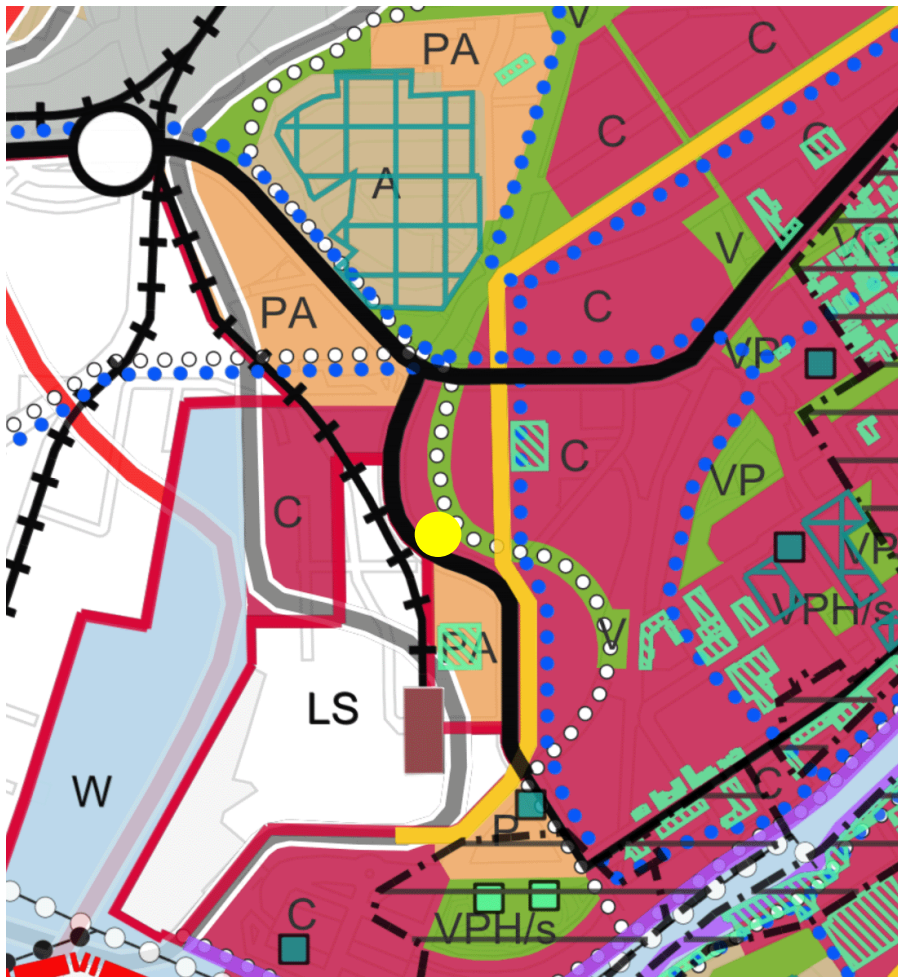
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 27/2013 Herttuankulma on tullut voimaan 7.7.2018. Asemakaavassa alue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1, asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-3 sekä istutettavaksi alueeksi. Näitä koskevat määräykset ovat:

AK-3

Asuinkerrostalojen korttelialue. Asukkaiden käyttöön tulevat leikki-, oleskelu- ja piha-alueet saa sijoittaa AK-3 korttelialueeseen rajautuvan LPA-korttelialueen katolle. LPA-korttelialueen suuntaan olevalle julkisivulle saa rakentaa porrashuoneen ikkunoita sekä asuntojen ikkunoita siten, että niiden alareuna on vähintään 1,5 metriä LPA-alueen vesikattotason yläpuolella ja asunnossa on myös muihin suuntiin avautuvia ikkunoita.

Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin 120 kerrosalaneliömetriä kohti ja ne saa kokonaisuudessaan sijoittaa AK-3 korttelialueeseen rajautuvalle LPA-korttelialueelle. Vieraspaiikkoja on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

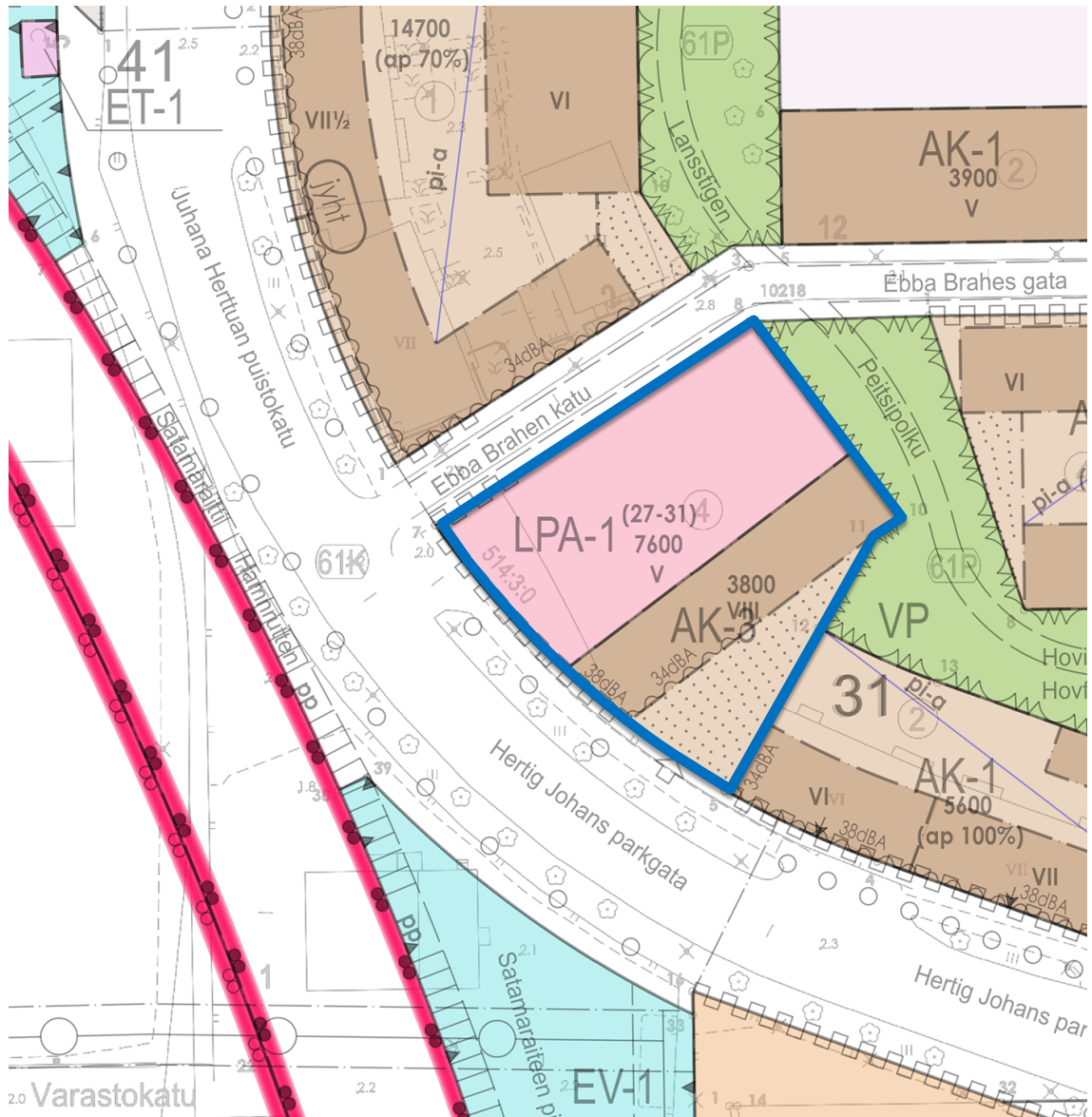
LPA-1

Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava siten että sen myöhempi laajentaminen kaavan sallimaan rajaan asti on mahdollista niin, että

laitosta voidaan ainakin osittain käyttää myös laajennustöiden aikana. Pysäköintilaitokset on katettava hulevettä viivytävään viherkatoin, joille saa sijoittaa ympäröiviä korttelialueita palvelevia piha- ja oleskelualueita

LPA-1 -korttelialueella on rakennusoikeutta 7600 k-m² ja sallittu kerrosluku V. Sille saa sijoittaa korttelien 27-31 pysäköintiä. AK-3 -korttelialueella on rakennusoikeutta 3800 k-m² ja kerroslukuna VIII.

Rakennusalojen Juhana Herttuan puistokadun puoleinen reuna, samoin kuin Ebba Brahen kadun alkuosa, on merkitty liittymäkiellolla. Suunnittelualueen eteläkulmaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen liittymän paikka, jonka kautta järjestetty kulku ja pelustusreitti viereiselle AK-1 -korttelialueelle.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu osasta Sataman kaupunginosan korttelin 9 tonttia 853-61-9-4 sekä määräalasta kiinteistöä 853-514-3-0 Ebba Brahen kadun ja Juhana Herttuan puistokadun kulmassa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 13.4.2026.

3.2.7 Selvitykset

Herttuankulman asemakaavamuutoksen (27/2013) yhteydessä alueelle on teetetty seuraavat selvitykset:

- 1) Tärinäselvitys, Promethor Oy 22.6.2017
- 2) Meluselvitys, Promethor Oy 27.9.2017
- 3) Liikenneselvitys 1.3.2016
- 4) Linnakaupungin ja Linnanfältin hulevesisuunnitelma, Sito 6.3.2014.

3.3 Maankäyttösopimus

Koko suunnittelualue on tällä hetkellä Turun kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimusta ei tarvita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu KOy Ebbankulman aloitteeseen, jossa esitettiin nykyisen asemakaavan (A27/2013 Herttuankulma) mukaisen AK-3 -rakennusalan ja sillä sijaitsevan 3800 k-m² rakennusoikeuden poistamista, kortteleiden 27, 30 ja 31 pysäköintiä palvelevan LPA-1 -rakennusalan laajentamista sekä suuremman alueen järjestämistä puistolle ja istutuksille.

Turun kaupungin ja KOy Ebbankulman välillä on 31.12.2028 asti voimassa oleva allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaisesti Turun kaupunki on sitoutunut myymään nyt kaavoitettavaksi esitetyt LPA-1 ja AK-3 -korttelialueet KOy Ebbankulmalle.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on parantaa voimassa olevan asemakaavan toteutuskelpoisuutta ja lisätä Herttuankulman alueen viihtyisyyttä.

Tarkoituksena on poistaa nykyisen asemakaavan mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-3) rakennusala ja sillä oleva 3800 k-m² rakennusoikeus, laajentaa kortteleita 27, 30 ja 31 palvelevaa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) ja Hoviväenpuistoa sekä lisätä istutusten määrää. AK-3 -rakennusmassan poistuessa rakennettava kokonaisuus madaltuu ja avartaa näkymiä viereisistä rakennuksista.

Aloitteen tekijän laskelmien mukaan AK-3 -korttelialueen mahdollistamasta asuinhankkeesta tulisi tehoton ja liian kallis toteuttaa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.11.2025 § 383.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.12.2025. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.11.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 10.12.2025.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 20.1.2026 mennessä.

Turku Energia Sähköverkot Oy jätti mielipiteen, jossa todettiin käyttötarkoituksen muutoksen saattavan vaatia sähkönjakeluverkon laajennusta. Mahdollisen uuden jakelumuuntamon tarve ja sijoittaminen tulee tarkastella kaavatyön ja suunnittelun edetessä.

4.4.4 Lausunnot

29.4.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Lounais-Suomen Elinvoimakeskukselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Turku Energia Oy:ltä (Lämpö ja Sähköverkot), Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 11.5.-9.6.2026.

4.4.8 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotuksessa vanhan kaavan LPA-1 ja AK-3 -korttelialueet on yhdistetty yhdeksi aiempaa suuremmaksi, pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollistavaksi LPA-1 -korttelialueeksi. Samalla AK-3 -alueelle sijoittunut asuinrakentamisen rakennusoikeus (3800 kem²) on poistettu. Osa suunnittelualueesta on muutettu puistoalueeksi (VP-1), joka liittyy suoraan rakenteilla olevaan Hoviväenpuistoon leventäen sitä ja lisäten alueen vehreyttä. Koko kaava-alue on kiinteä osa laajempaa Herttuankulman kokonaisuutta.

Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 8300 k-m² rakennusoikeutta pysäköintilaitoksen rakentamista varten (LPA-1), mikä tarkoittaa 700 k-m² lisäystä poistuvaan kaavaan verrattuna.

AK-3 -merkinnän poiston myötä alueelle ei sijoittuisi uusia asukkaita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on vain yksi korttelialue, LPA-1 pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja se kattaa suurimman osan (89%) suunnittelualueesta. Lähes koko LPA-1 -korttelialue on rakennusala, millä mahdollistetaan pysäköintilaitoksen joustava sijoittaminen ja mitoittaminen.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

325 m² (11%) kaava-alueesta muutetaan osaksi Hoviväenpuistoa (VP-1). Lisäksi osa LPA-1 -korttelialuetta on merkitty istutettavaksi.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet

Varsinaisia katu- tai liikennealueita ei ole, mutta LPA-1 -korttelialueelle on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys ja sille likimääräinen liittymän sijainti Juhana Herttuankadulla. Ajoyhteys palvelee viereisiä asuinkerrostaloja (kiinteistö 853-61-31-2) toimien myös pelastustienä.

5.2.4 Tekninen huolto

Tarvittaessa täydennetään myöhemmin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on pyritty säilyttämään mahdollisimman ennallaan muutettavaan Herttuankulman asemakaavaan nähden. Joitakin muutoksia ja lisäyksiä on kuitenkin tehty pääasiassa muuttuneiden asemakaavoitusta ohjaavien vaatimusten johdosta:

- LPA-1 -korttelialueelle on lisätty vaatimus viherkertoimesta, jollaista ei vielä Herttuankulman asemakaavan aikaan käytetty. Lisäksi muita määräyksiä on täsmennetty vastaamaan muita viimeaikaisia pysäköintilaitosten rakentamista ohjaavia asemakaavoja. Herttuankulman asemakaavassa ollut vaatimus pysäköintilaitoksen vaiheittaisesta toteuttamismahdollisuudesta on poistettu.

- hule-100 määräys on lisätty vakioituna asemakaavamääräyksenä, kun aiemmassa kaavassa se oli sisällytetty yleisiin määräyksiin
- (27,30,31) autopaikkojen sijoittamista ohjaava määräys on 1.7.2021 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen kauppakirjan (Muut kaupan ehdot §11) mukaisesti rajattu kattamaan korttelit 27, 30 ja 31.

5.4.1 Vihertehokkuus

LPA-1 -korttelialueelle osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin

Kohteen vehreyden tarpeita ja mahdollisuuksia on tarkasteltu ja kokonaisvaltaisen arvioon perusteella viherkertoimen vähimmäisarvoa on nostettu lukemaan 0,7. Syynä tähän on ennen muuta tarve lisätä vehreyden ja kasvillisuuden määrää Herttuankulman alueella.

5.5 Nimistö

Asemakaavanmuutos ei synnytä uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue rakennetaan voimassa olevan Herttuankulman asemakaavan mukaisesti.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksella lisätään puisto- ja viheralueita voimassaolevaan asemakaavaan nähden. Myös rakentamaton maanvarainen pinta lisääntyy. Tällä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen, pienilmastoon ja kaupunkiluontoon.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen sijoittuu näkyvälle paikalle Juhana Herttuan puistokadun varteen, suhteellisen lähelle Turun Linnan RKY-aluetta. Lisäksi AK-3 -korttelialueen poistamisen myötä asuinkerrostalon muodostama julkisivu pysäköintilaitokselle puuttuu. Kaavamuutoksen mahdollistaman pysäköintilaitoksen kaupunkikuvalinen vaikutus on merkittävä.

Näistä syistä julkisivuilla edellytetään laadukasta toteutusta ja korttelikokonaisuuteen sovittamista.

Hoviväenpuiston laajentaminen (VP-1) parantaa edellytyksiä hulevesien hallintaan ja lisää myös itse puiston käytettävyyttä.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutoksella poistetaan 3800 k-m² asuinrakennusoikeutta, mikä vastaa karkeasti 75 asukasta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan tai palveluihin.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suuren keskitetyn pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköinnin keskittäminen vähentää ajoneuvoliikennettä ympäröivissä asuinkortteleissa parantaen siten niiden viihtyisyyttä ja jalankulkijoiden turvallisuutta. Tältä osin kaavamuutoksen voidaan katsoa edistävän kävely- ja pyöräily-ystävällistä elinympäristöä, mikä on keskeinen tavoite Herttuankulman alueella.

Asemakaavanmuutoksessa on erillisellä kaavamääräyksellä otettu huomioon pysäköintilaitosta käyttävien ajoneuvojen valojen mahdollisesti aiheuttama häikäisy.

5.6.6 Liikenne

Ei oleellista muutosta voimassaolevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden.

5.6.7 Tekninen huolto

Ei oleellista muutosta voimassaolevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen mahdollistama pysäköintilaitos toimii meluesteenä Juhana Herttuan puistokadun ja Hoviväenpuiston välissä.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset on arvioitu erillisessä taulukossa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

5.6.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Hankkeesta ei synny investointikustannuksia, mutta kaavasta aiheutuu kaupungille arviolta alle 50 000 euron kustannukset VP-alueen (Hoviväenpuisto) osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

VP-alueelle (Hoviväenpuisto) on laadittava ja hyväksyttävä puistosuunnitelma ennen sen toteutusta.

Turussa 29. päivänä huhtikuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Tero Lehtonen