

EBBA BRAHEN KATU 1
SelostusDiaarinumero: 3991-2025
Asemakaavatunnus: 27/2025**Asemakaavanmuutos**

29.4.2026

Muutettu 10.6.2026 (lausunnot)

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	15
4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	15
4.4.8 Ehdotuskäsittely	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2 Aluevaraukset	16
5.2.1 Korttelialueet	16
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	16
5.2.3 Katu- ja liikennealueet	16
5.2.4 Tekninen huolto.....	16
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.4.1 Vihertehokkuus.....	17
5.5 Nimistö	17
5.6 Kaavan vaikutukset	17
5.6.1 Yleistä	17
5.6.2 Luonnonympäristö.....	17
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	18

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.6.6 Liikenne.....	18
5.6.7 Tekninen huolto.....	18
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	18
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	18
5.6.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **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

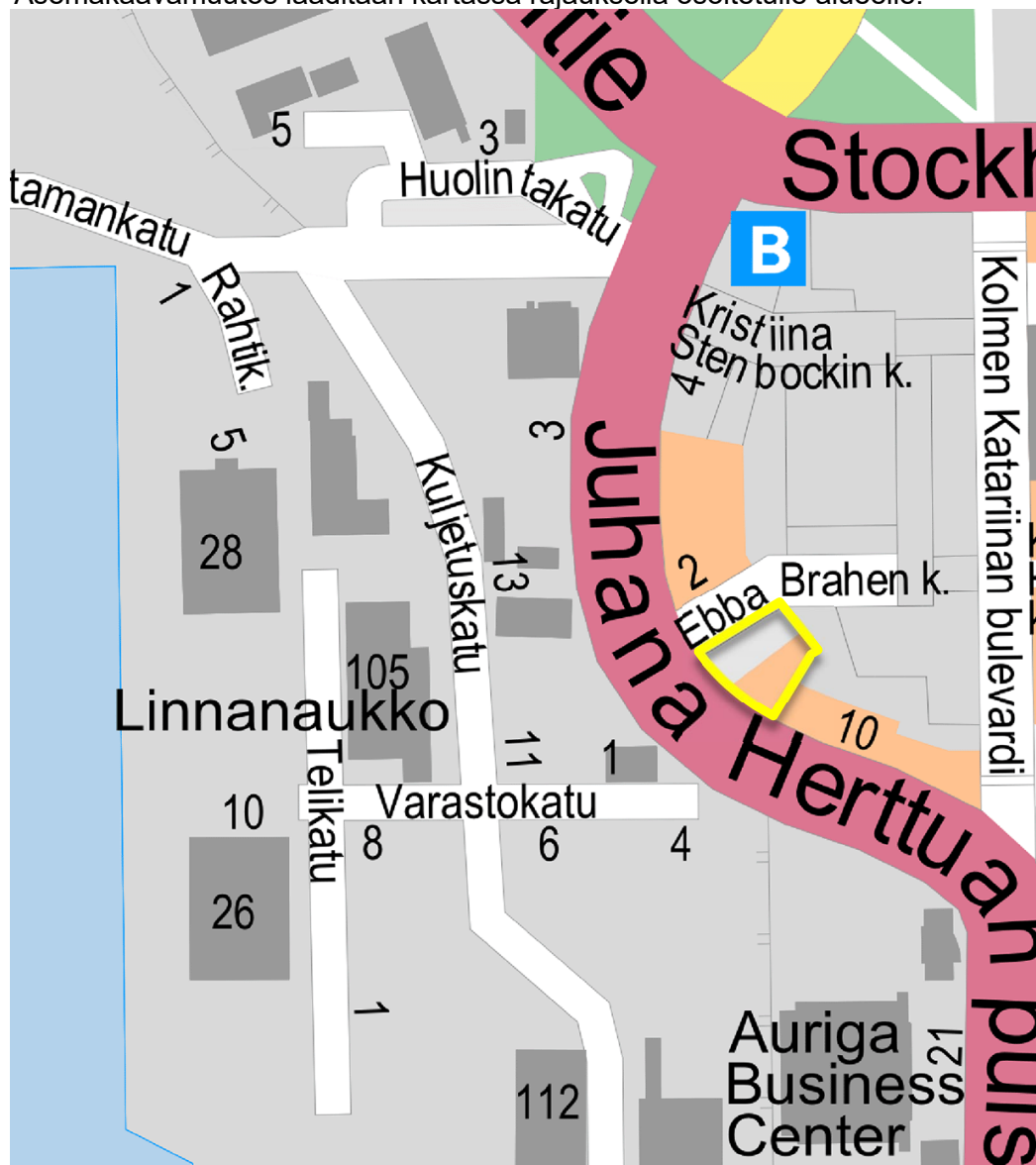
Puolalankatu 5, 20100 Turku

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 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 suunnittelualan 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 suunnittelualan länsireunalla. Vastaavasti korkein kohta on noin 3,4 m. Ympäristöteknisissä tutkimuksissa on todettu 1-2 m täyttömaata ja sen alapuolella savea. Savikerroksen paksuudesta ei ole tietoa, mutta sen arvioidaan olevan yli 10 m.

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

Suunnittelualan 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

Suunnitteluala 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 suunnitteluala 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 aikaisemmasta teollisesta toiminnasta johtuen pilaantuneita maa-aineksia.

Alueella olleen terminaalitoiminnan ja DI-jakelupisteen vuoksi maaperä on mahdollisesti pilaantunut. DI-jakelupisteen maanalaiset säiliöt poistettiin vuonna 1997, jolloin maaperän haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu ja maaperää kunnostettu. Maaperään jääneistä haitta-ainepitoisuuksista ei kuitenkaan ole täyttä varmuutta.

Osana laajempaa kokonaisuutta kaava-alueella tehtiin vuonna 2018 ympäristötekni-
nen maaperätutkimus ja maaperän pilaantuneisuuden arviointi. Pilaantuneen maape-
rän puhdistamista koskevan ilmoituksen tarkastamisesta annettiin ympäristönsuojelu-
lain 138 §:n mukainen päätös (§ 52) 2.8.2022 (diaarinumero 5709-2022). Päätöksessä
on määritelty alueelle suurimmat sallitut pitoisuudet ja se on voimassa 31.12.2027
saakka. Voimassaoloaikana tulee noudattaa päätöksen määräyksiä. Voimassaolon
päättymisen jälkeen tulee noudattaa päätöksessä esitettyjä periaatteita, kuten alueen
tutkiminen, jos sitä ei ole vielä tehty ja että massat, joissa suurimmat sallitut pitoisuudet
ylittyvät, toimitetaan asianmukaiseen vastaanottoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on kes-
kustatoimintojen aluetta (C):

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

*Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten pal-
velu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikenne-
alueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.*

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

*Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yh-
teensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.
Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaava eheyttävää ja ominaispiirteet hu-
mioivaa.*

*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, en-
sisijaisesti 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 kehittävää 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.



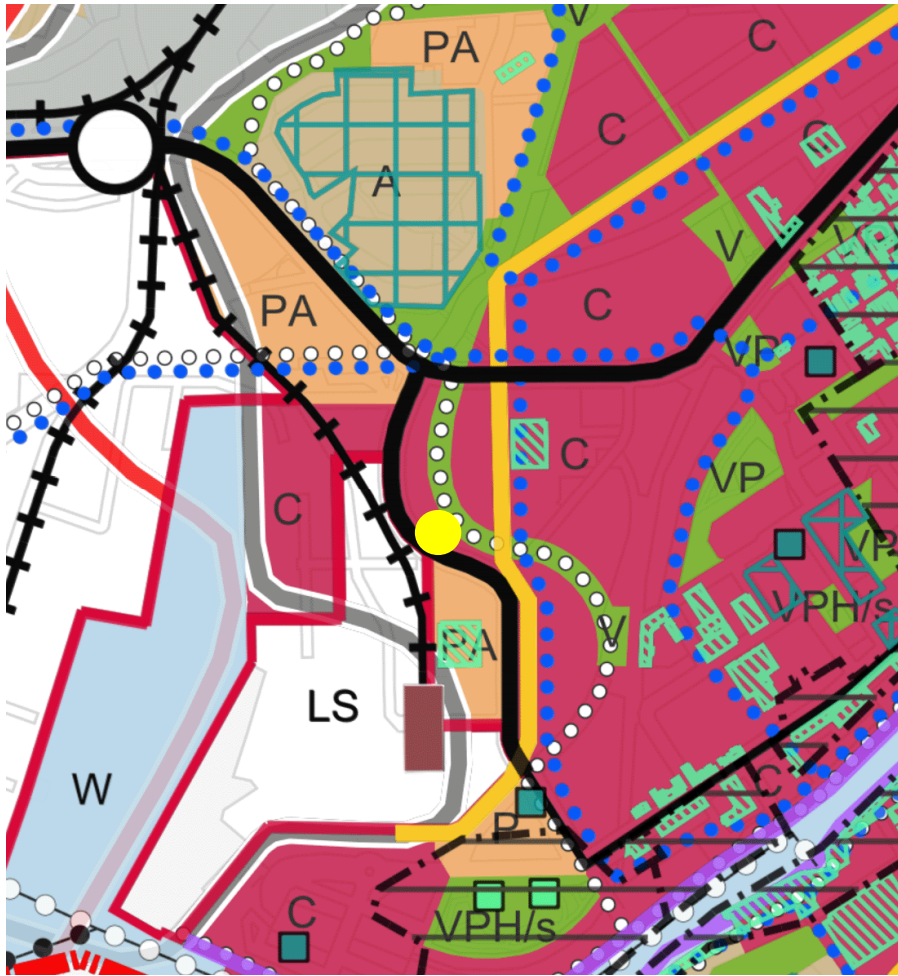
Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C):

”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 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.”



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.

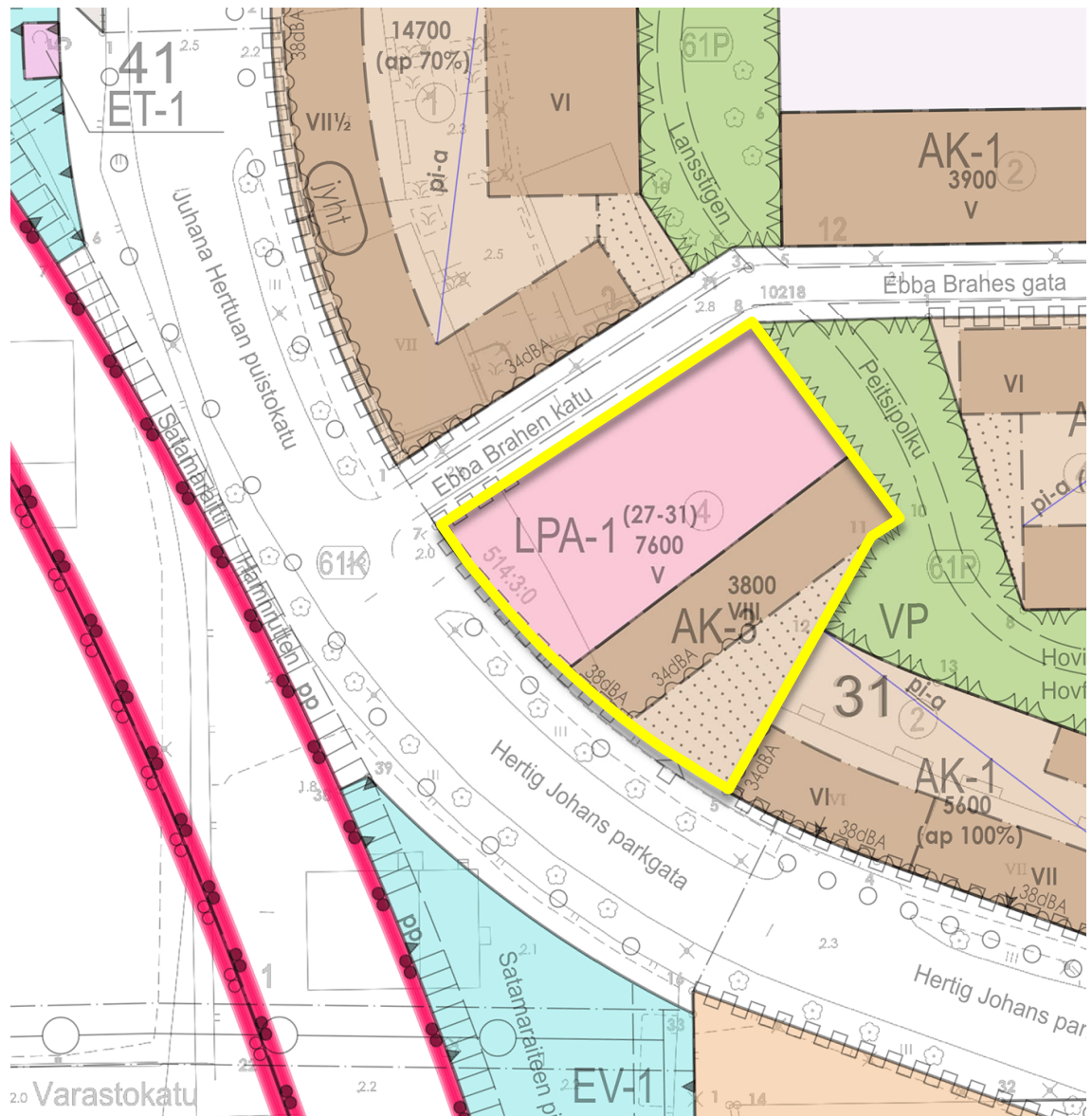
LPA-1

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 viivyttävin viherkatoihin, 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 määräälästä 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.

Lisäksi alueen maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty ja kunnostustarvetta arvioitu seuraavasti:

- Tutkimusraportti, ympäristöarviointi Juhana Herttuan Puistokatu 4 Turku, Schenker Oy, Golder Associates Oy, 5.10.2018, 18101703
- Ympäristötekkinen lisätutkimus, Juhana Herttuan Puistokatu 4, Schenker Oy, 6.5.2019, 18101703
- Turku Herttuankulma länsiosa, maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi, Golder Associates Oy, 28.4.2022, 22522853
- Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Herttuankulman länsiosa, 20200 Turku, Golder Associates Oy, 22522853, 5.5.2022
- Lausunto maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiraportista osoitteessa Juhan Herttuan Puistokatu 4, Turku, 28.6.2019, dnro 5914–2019

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 jakelu-
muuntamon tarve ja sijoittaminen tulee tarkastella kaavatyön ja suunnittelun edetessä.

4.4.4 Lausunnot

29.4.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin 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 pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja Valvontavirasto sekä Turun Vesihuolto Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnon jättivät Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy. Lisäksi ympäristönsuojelu jätti kannanoton pilaantuneista maa-aineksista ja maankäyttöjohtaja esitti tarkennuksia LPA-1 -korttelialueen määräyksiin.

Lausunto 1, Varsinais-Suomen pelastuslaitos 5.6.2026

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Myös suunnittelualueen hyödyntäminen pelastuslaitoksen operointiin on selvitettävä (kiinteistön omistajan tai rakennusvalvonnan kanssa).

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Suunnittelualueelle ulottuu kemikaaliturvallisuuksilainsäädännön mukaisen tuotantolaitoksen konsultointivyyhyke, mikä tulisi tunnistaa ja sen vaikutukset huomioida. Pelastuslaitos suosittelee, että asia käsitellään Tukesin kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelualueen kemikaaliturvallisuudesta on keskusteltu Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) kanssa vuonna 2017 edellisen kaavamuutoksen (27/2013 Herttuan-
kulma) yhteydessä, jolloin ei ole nähty estettä pysäköintilaitoksen ja asuntojen rakentamiselle ko. paikkaan. Koska asumisesta nyt luovutaan ja jäljelle jäävä pysäköinti on toimintona huomattavasti vähemmän herkkä, ei kaavoitus tässä vaiheessa näe tarvetta lisäneuvotteluille tai muutoksille kaavaehdotukseen.

Lausunto 2, Turku Energia Sähköverkot Oy 9.6.2026

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (myöh. TESV Oy) näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueelle suunniteltu rakennusmassanmuutos edellyttää uuden jakelumuuntamon rakentamista. Jakelumuuntamo tulisi sijoittaa Kortteliin 31 rakennettavaan rakennukseen ja sille tulisi merkitä kaavaan muu-alue, jonka vapaat sisämitat ovat 4x4 metriä. Ehdotus muu-alueen sijoittumisesta on esitetty liitteessä 1.
- Kaavamääräyksiin muu-merkinnän selitteeksi tulee kirjata seuraavasti.

”Sijainniltaan ohjeellinen, muuntamoa varten varattava tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla 4 x 4 metriä, tilan pitää rajautua ulkoseinään, kulku tilaan on oltava suoraan ulkoa ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.”

Kaavoituksen vastine:

Lausunnon mukainen merkintä selityksineen on lisätty kaavakartalle lausunnon liitteenä olleen ohjeen mukaisesti.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.5.-9.6.2026. Tänä aikana ei tullut ollenkaan muistutuksia.

4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia. Kaavakartalle on lisätty muu-1 -merkintä muuntamon rakentamista varten, LPA-1 -alueen määräyksiä on muokattu ja pilaantuneiden maa-ainesten (pima) käsittelystä on lisätty ohje. Lisäksi kaavaselostusta on muokattu ja täydennetty.

Kokonaisuutena on arvioitu, että muutokset eivät vaadi kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville ja lausunnoille.

4.4.8 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen 11.8.2026 § 223.

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 Herttuan kulman 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 tule 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 Herttuan puistokadulla. Ajoyhteys palvelee viereisiä asuinkerrostaloja (kiinteistö 853-61-31-2) toimien myös pelastustienä.

5.2.4 Tekninen huolto

Turku Energia Sähköverkot Oy:n 9.6.2026 lausunnon mukainen varaus jakelumuuntamon sijoittamiseksi on sisällytetty muu-1 -merkinnällä LPA-1 -korttelialueen rakennus- alalle.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on pyritty säilyttämään mahdollisimman ennallaan muutettavaan Herttuan kulman 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 Herttuan kulman asemakaavan aikaan käytetty. Lisäksi muita määräyksiä on täsmennetty vastaamaan viimeaikaisia pysäköintilaitosten rakentamista ohjaavia asema-

kaavoja. 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.
- muu-1 määräys lisätty Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon johdosta

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 arvion 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 nähdessä. 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 julkisivuilta edellytetään laadukasta toteutusta ja korttelikokonaisuuteen soveltamista.

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. Arvio perustuu MAKU-indeksin pistelukuun 133,0 (4/2026).

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
Muutettu 10.6.2026 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Tero Lehtonen