

VAASANPUISTO
SelostusDiaarinumero: 7505-2021
Asemakaavatunnus: 11/2021**Asemakaavanmuutos**

25.3.2025, muutettu 12.5.2025 (lausunnot)

Kaupunginosa: Iso-Heikkilä

Osoite: Ruissalontie 14, Kirstinkatu 2



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava.....	13
3.2.3 Asemakaava	14
3.2.4 Rakennusjärjestys	15
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.6 Pohjakartta	15
3.2.7 Selvitykset.....	15
3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	15
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	19
4.4.4 Kaava-alueen jakaminen kahteen osaan	21
4.4.5 Lausunnot	22
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2 Aluevaraukset	27
5.2.1 Korttelialueet	27
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	27
5.2.3 Katualueet.....	27
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset, erityispiirteitä	27
5.4 Nimistö	28
5.5 Kaavan vaikutukset	28
5.5.1 Yleistä	28
5.5.2 Luonnonympäristö.....	28

5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	29
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	30
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	31
5.5.6 Liikenne.....	31
5.5.7 Tekninen huolto.....	32
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	32
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	34
5.5.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	37

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä ja 12.5.2025 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Vaasanpuisto (11/2021)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	42 (osa)	42 (del)
Tontti:	2 (osa)	2 (del)
Kadut:	Kirstinkatu Ruissalontie (osa) Tukholmankatu (osa) Vaasantie (osa)	Kirstigatan Runsalavägen (del) Stockholmsgatan (del) Vasavägen (del)
Puisto:	Vaasanpuisto (osa)	Vasaparken (del)
Liikennealue:	Nimetön rautatiealue	Järnvägsområde utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	68	68
Kadut:	Kirstinkatu Kirstinpuistonkatu (osa) Kluuvikatu Pisarapolku Ruissalontie (osa) Sateenkaarenkatu Tukholmankatu (osa) Vesikatu	Kirstigatan Kirstiparksgatan (del) Glogatan Droppestigen Runsalavägen (del) Regnbågegatan Stockholmsgatan (del) Vattugatan
Puisto:	Poukamapuisto	Havsviksparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
ISO-HEIKKILÄ 68.-1

Uusi korttelinumero 68.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Liikennesuunnittelu: liikennesuunnitteluinsinööri Taneli Satomaa

Hulevesisuunnittelu: erityisasiantuntija Anna Räisänen

Maisemasuunnittelu: maisema-arkkitehti Marie Nyman

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan alla olevassa kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alueeseen kuuluu osa Iso-Heikkilän kaupunginosan korttelin 42 tontista 2, osa Vaasanpuiston puistoaluetta, osa Ruissalontien, Vaasantien ja Tukholmankadun katualueita sekä Kirstinkadun katualue.

Vaasanpuiston kaava-alue oli alun perin laajempi, mutta se jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan. Toisen osan työnimeksi tuli Vaasanpuiston asuinalue.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2025
2. Asemakaavakartta 25.3.2025, muutettu 12.5.2025 (lausunnot)
3. Tilastolomake 25.3.2025
4. Ilmastovaikutusten arviointi 25.3.2025
5. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
6. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
7. Luontoselvitys, Envio Oy, 13.11.2022
8. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
9. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
10. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
11. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitys, 28.10.2020
2. Linnakaupungin monitoimitalon hankesuunnitelma, 23.1.2024
3. Hulevesipainanteen rakennussuunnitelma, FCG, 4.3.2024
4. Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleisten alueiden yleissuunnitelma, WSP, 17.3.2025
5. Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, WSP, 14.3.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	7.12.2021 § 556
Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.	14.12.2021 § 506
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.1.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	15.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vaasanpuiston asemakaavamuutoksen jakamisen kahteen osaan	25.2.2025 § 59
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	31.3.-29.4.2025
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos koskee osaa entisestä vedenpuhdistamon alueesta ja siihen liittyviä alueita.

Kaava mahdollistaa Linnakaupungin monitoimitalon sijoittumisen kaava-alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi monitoimitalon hankesuunnitelman 15.4.2024 § 49. Monitoimitalolle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta 17 000 k-m², mikä mahdollistaa rakennuksen lisäksi myös laajennusosan rakentamisen tontille myöhempanä ajankohtana.

Kaava-alueelle sijoittuu hulevesien viivytysalue, joka palvelee myös Kirstinpuiston kaava-aluetta. Kirstinkatua kavennetaan hulevesipainanteen sijoittamiseksi.

Kaava osoittaa uuden yhdyskadun Ruissalontien ja Tukholmankadun välille vastapäätä Nosturinkatua. Monitoimitalon tontti sijoittuu yhdyskadun itäpuolelle. Kaavassa osoitetaan yhdyskadun lisäksi uusi päättävä katu yhdyskadulta itään. Ratavahdinrinteen risteyksestä johtaa monitoimitalon tontille ja päättävälle kadulle uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaavassa ovat siten mukana monitoimitalon toimintaansa tarvitsemat liikennealueet.

Kaavassa varaudutaan kaava-alueen osalta suunnitellun raitiotielinjan rakentamiseen välille keskusta - satama.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen yleisten alueiden toteutusta ohjaa kaavavalmisteluun yhteydessä kaavan osoittamille katu- ja puistoalueille tehty Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleissuunnitelma.

Linnakaupungin monitoimitalo on tavoitteena ottaa käyttöön 1.8.2028.

Vaasanpuiston kaava-alueen yleisten alueiden kustannusten vaihteluväli on arviolta noin 5,5–11,2 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Haitta-ainepitoisista ja/tai jätejakeista Vaasanpuiston kaava-alueelle aiheutuvien kustannusten on arvioitu olevan yhteensä 2 360 000 € (alv 0 %), josta monitoimitalon korttelialueelle 1 435 000 €, puistoalueelle 284 000 € ja katualueille 641 000 €.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan osalle entisen vedenpuhdistamon alueesta ja sitä ympäröivistä alueista.

Alue on vanhaa merenpohjaa ja sitä on 1800- ja 1900-luvuilla täytetty ruoppausmassoilla ja sekalaisilla täyillä. Vuonna 1942 alueelle rakennettiin saksalaissotilaille parakkikaupunki, joka tunnettiin nimellä Pikku-Berliini. Parakit jäivät pystyyn saksalaisten vetäytyttyä ja niiden purkaminen alkoi vasta 1950-luvun lopulla, kun jätevedenpuhdistamon rakennustyöt käynnistyivät. Vedenpuhdistamo otettiin käyttöön 1960-luvulla, ja se poistui käytöstä vuonna 2009. Jätevedenpuhdistamon lopetettua toimintansa puhdistamon altaat ja rakenteet purettiin ja vanhat rakennukset laitettiin vuokralle, kunnes nekin syksyllä 2022 purettiin.

Väliaikaisen ympäristöluvan perusteella entisen vedenpuhdistamon alueella toimii massojen kierrätysalue, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii väliaikaisella luvalla talvisin lumensijoituspaikkana.

Aikaisempien käyttötarkoitusten takia alueella on haitta-ainepitoista maaperää.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6.9216 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Entisen vedenpuhdistamon alue on pääosin tasaista kenttää, jonka korkeusasema on noin +3. Tukholmankadun äärellä on maavalli.

Alue on vanhaa merenpohjaa. Täyttömaakerroksen paksuus vaihtelee 0,5–3,5 m välillä. Täyttömaa ja sen karkeus vaihtelevat alueen eri osissa. Alueelle on tuotu viime vuosina varastoitavaksi maa-aineksia puhdistamon allasrakenteiden purkamisen jälkeen.

Täyttömaakerroksen alla on savea. Savikerroksen paksuus vaihtelee voimakkaasti ollen ohuimmillaan 3–15 metrin luokkaa kaava-alueen länsipäässä. Paksuimmillaan savikko on alueen itäosassa. Näillä alueilla savikerroksen paksuus vaihtelee 15–30 m välillä. Saven alapuolella on tiivis moreenikerros. Alueelle aiemmin tehty vanha täyttö aiheuttaa yhä painumaa savikolle hidastuvalla vauhdilla.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta suunnittelualueella olevan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka joutuessaan kosketuksiin ilman hapen kanssa muodostavat happoa. Tämä tulee huomioida suunniteltaessa rakenteita ja arvioida sulfaattimaiden aiheuttama riski ympäristölle ja rakenteille.

(Lähde: Vaasanpuiston rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.)

Kaava-alueen vieressä, Ruissalontien pohjoispuolella tasaisesta maisemasta erottuu muuta maastoa korkeammalle (+13.0) kohoava kallio kallioketoineen.

Pääosa kaavamuuotosalueesta on entisen jätevedenpuhdistamon aluetta, joka on rajattu verkkoaidalla. Tällä hetkellä kaava-alueen keskiosat toimivat maa-aineksien ja purkujätteiden välivarastoalueena ja osa alueesta toimii lumenkaatopaikkana. Kaava-alueen itäpäässä kasvaa jo kookkaiksi varttuneiden kaupunkipuiden muodostamia metsiköitä, joiden alla maaperä on saanut vapaasti heinittyä ja pensoittua. Puistikon

pohjoispäässä aluskasvillisuus on rehevää, keskiosissa heinävaltaista ja Tukholmankadun puoleisissa osissa paikoin hyvin rehevää.

Alueelle on istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Vuonna 2018 kaavoituksen tueksi laadittu puulajikartan perusteella hienoimpia ovat hyväkuntoinen ryhmä douglaskuusia, puistolehmusten ryhmä sekä vuori- ja kynäjalavien sekaryhmä. Näiden lisäksi puistikon keskiosissa kasvaa väljästi istutettu, avara koivikko. Lisäksi alueelle on istutettu saarnia ja lehmuksia ryhmittäin. Kaupunkikuvalisestisesti merkittäviä ja visuaalisesti mieleenpainuvia piirteitä ovat Ruissalontien varren hopeasalavat ja kaava-alueen eteläpuolinen pitkä yhtenäinen lehmusrivi Tukholmankadun varressa. Hopeasalavista suurin osa on vanhoja puita, mutta rivissä on myös uusia, joita on istutettu korvaamaan jo poistettavaan kuntoon tulleita puita. Uusia/pieniä on alle puolet nykyisistä puista, ja ne ovat kaikki hyväkuntoisia. Suurista puista yksi on huonokuntoinen ja muut ovat kohtalaisessa kunnossa.

Alueella aiemmin havaittu rohtokoirankielikasvusto ilmeisesti hävisi entisen jätevedenpuhdistamon rakennusten purkutöissä.

Entisen vedenpuhdistamon alueen linnusto on kaupunkialueeksi monipuolista. Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä pesii kaikkiaan 24 lintulajia. Linnustossa korostuvat puoliavointen pensaikoiden, avomaiden, puistojen ja pienten lehtimetsien lajit.

Entisen vedenpuhdistamon alueella ja siihen liittyvällä Vaasanpuisto-nimisen puiston alueella havaittiin useita ruokailevia pohjanlepakoita. Alue muodostaa pääosin rakentamattomana ja osittain puustoisena lepakoille hyvän saalistusalueen tiiviisti rakennetun kaupungin keskellä. Merkittävimmät alueet ovat purettujen jätevedenpuhdistamon rakennusten ympäristö ja siitä itään ja etelään sijaitsevat pienet lehtimetsiköt ja niittyaukeat. Lisäksi Tukholmankadun ja Ruissalontien varsien puustorivit muodostavat todennäköisesti lepakoiden käyttämän siirtymäreitin. Kaava-alueen länsipuolelle jäävällä puistolla on myös arvoa pohjanlepakoiden ruokailualueena.

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Lepakoiden kannalta on suotavaa säilyttää alueella pieniä metsiköitä ja puuryhmiä sekä puustorivit Tukholmankadun ja Ruissalontien varsilla.

Vaasanpuisto ei tällä hetkellä ole historiansa ja maankäyttönsä myötä yleisesti ottaen hyönteisille suotuisa kohde. Vaasanpuiston merkittävin luontoarvo kuitenkin on entisen jätevedenpuhdistamon altainen paikalla olevalla sorakentällä elävä, keltamaitetta ravintokasvinaan käyttävä rauhoitettu, uhanalainen (vaarantunut) ja erityisesti suojeltava juurilasisiipi.

(Lähde: Vaasanpuiston luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 13.11.2022)

Kaavamuuotosalueen puurivit ja puuryhmät ovat osa paikallisia metsäverkostoyhteyksiä.

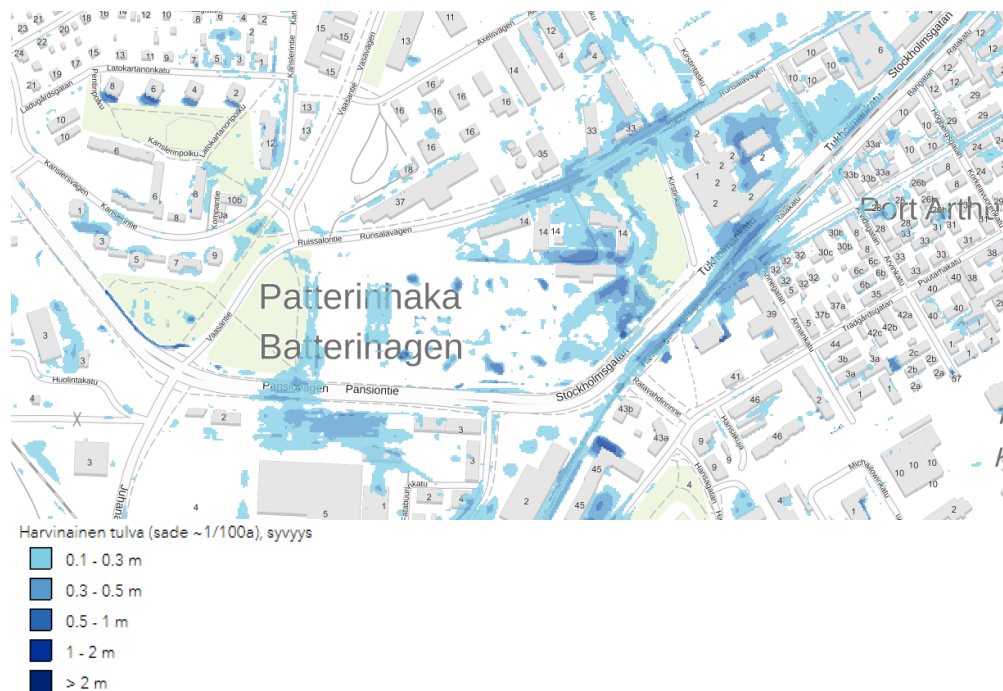
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue on rakentamaton alue keskellä kehittyvää Linnakaupungin aluetta. Entisen jätevedenpuhdistamon rakennukset on purettu vuoden 2022 syksyllä. Rakennukset sijaitsivat alueen itäisessä osassa lähellä Ruissalontietä. Vuonna 1966 rakennetut kolme tiilistä rakennusta muodostivat keskelleen sisäpihan, vuonna 1997 rakennettu taas sijaitsi aivan Ruissalontien katualueen äärellä.

Kaavamuutosalueelta on näkymä Mikaelin kirkon torniin.

Kaupunkikuvassa merkittäviä ovat Tukholmaskadun lehmusrivi ja Ruissalontien hopeasalavat.

Yleiskaava 2029 mukaan kaava-alueen itäosa on hulevesitulvavaara-alueita. Alueella on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara, joka on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ruissalontielle, lähelle kaavamuutosalueen koilliskulmaa yleiskaavaan on merkitty myös ohjeellinen raja-alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille.



Kuva 2. Alustava hulevesitulvakartta, SYKE

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualaue 6.9216 ha on kaupungin omistuksessa.

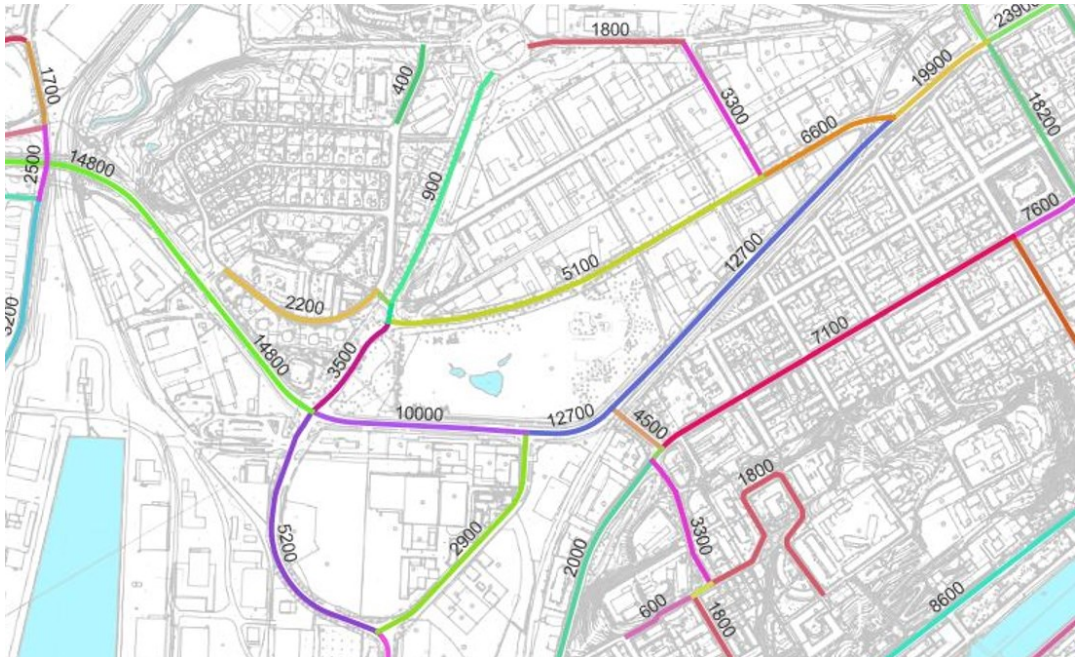
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueita käytetään maa-aineksien ja purkujätteiden välivarastoalueena, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii talvisin lumensijoituspaikkana. Molemmat käyttötarkoitukset ovat väliaikaisia. Kaava-alueella ei ole asukkaita.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueita reunustavat Tukholmaskatu, Kirstinkatu, Ruissalontie ja Vaasantie. Tukholmaskatu on tärkeä sisääntuloväylä Turun keskustaan, joka enenevässä määrin palvelee Turun sisäistä liikennettä, kun sataman liikenne siirtyy kaupungin kasvamisen takia kohti kehäteitä. Tukholmaskatu on nelikaistainen ja siinä kulkee nykyisin keskimäärin 10 000 autoa vuorokaudessa.

Ruissalontie on paikallisesti tärkeä katu, joka palvelee enimmäkseen lähialueen asukkaiden, yritysten ja palveluiden tarpeita. Kirstinkatu on lyhty päättyvä katu, jolta ei ole ajoyhteyttä Tukholmaskadulle. Vaasantie välittää liikennettä Iso-Heikkilän ja pääkatuverkon välillä.



Kuva 3. Vuorokausiliikennemäärät nykytilanteessa.

Tärkeimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tukholman kadulla. Ruissalontielle on neljä ja Vaasantiella kaksi käytöstä poistettua pysäkkiä. Pysäköintipaikkoja kaduilla ei ole lainkaan.

Kaavamuutosalueen kaakkoisreunan vierellä on satamaan johtava raide. Kaupunginhallitus teki kokouksessaan 6.6.2022 § 269 periaatepäätöksen, että kaupunki lähtee tutkimaan satamaraiteen siirtämistä ja käynnistää neuvottelut Väyläviraston kanssa. Uuden satamaradan suunnittelu käynnistyi tammi–helmikuun 2025 vaihteessa. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa junat kulkevat satamaan pohjoisesta, Pahanien sillan suunnasta. Rakentaminen käynnistyy aikaisintaan vuoden 2026 maaliskuussa. Olemassa oleva raide puretaan näillä näkymin vuonna 2028. Pohjoinen satamaraidelinjaus ei kulje Vaasanpuiston kaavamuutosalueen läheltä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueella on vesihuollon linjoja, joiden tarvitsemat suojaetäisyydet uusiin rakennuksiin tulee ottaa huomioon. Putket voidaan jättää liikenneväylien yms. alle, jollei katujen perustamistapa aiheuta tärinää. Alueella on myös kaukolämpö- ja sähköverkostoa sekä tietoliikennekaapeleita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Kaava-alueen merkittävimmät melulähteet ovat Tukholman kadu, Ruissalontie ja Vaasantie. Lisäksi raideliikenne aiheuttaa melua. Kaava-alue on suhteellisen tasainen ja tieliikennemelu pääsee leviämään alueelle esteettömästi.

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavavaiheen liikennemeluselvitys, jossa on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua. Lisäksi on huomioitu tuleva mahdollinen raitiotieliikenne alueen halki ja satamaradan mahdollinen uusi linjaus Iso-Heikkilän länsipuolelta. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ja tarkasteltu niiden perusteella tarvetta esittää kaavamääräyksinä äänitasoerovaatimuksia rakennusten ulkovaipoille.

Tärinä ja runkomelu

Turun satamaan johtavan nykyisen raideyhteyden raideliikenne sekä Tukholmankadun ja Pansion tien tieliikenne saattavat aiheuttaa kaava-alueella huomioon otettavaa tärinää. Tärinä voi aiheuttaa viihtyvyyshaittaa, rakenteiden vaurioriskin ja runkomelua. Myös tarkastelualueen poikki kulkevaksi suunniteltu raitiotielinja ja yleiskaavan 2029 mukainen uusi satamarata on otettava huomioon. Kaava-alueesta on tehty tärinä- ja runkomeluserelvitys mittauksineen.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla.

VAK-järjestelyratapiha

Noin kilometrin päässä suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 271/2019) mukainen, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom nimeämä järjestelyratapiha.

Turun järjestelyratapihan kautta kulkevia vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani.

Väylävirasto on toteuttamassa uutta VAK-ratapihaa Iso-Heikkilään, noin puoli kilometriä kaavamuuotosalueesta pohjoiseen.

Kemikaaliturvallisuuslaitokset

Kaavamuuotosalueen läntisin osa sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan, laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultaatiovyöhykkeellä. Turun Sataman alueella osoitteessa Länsilaituri 8 sijaitseva Algol Chemicals Oy:n varasto on vajaan kilometrin etäisyydellä kaavamuuotosalueesta. Varasto on laajuudeltaan turvallisuusselvitysvelvollinen ja sen konsultaatiovyöhyke on 1000 m. Laajimmalle ulottuvat onnettomuusvaikutukset liittyvät varastolla tapahtuvaan ammoniakkikaasun käsittelyssä tapahtuvaan vuotoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuuotosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Tukholmankatu on maakuntakaavassa nelikaistainen yhdyskatu ja sen eteläpuolella on suurjännitelinja.

Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

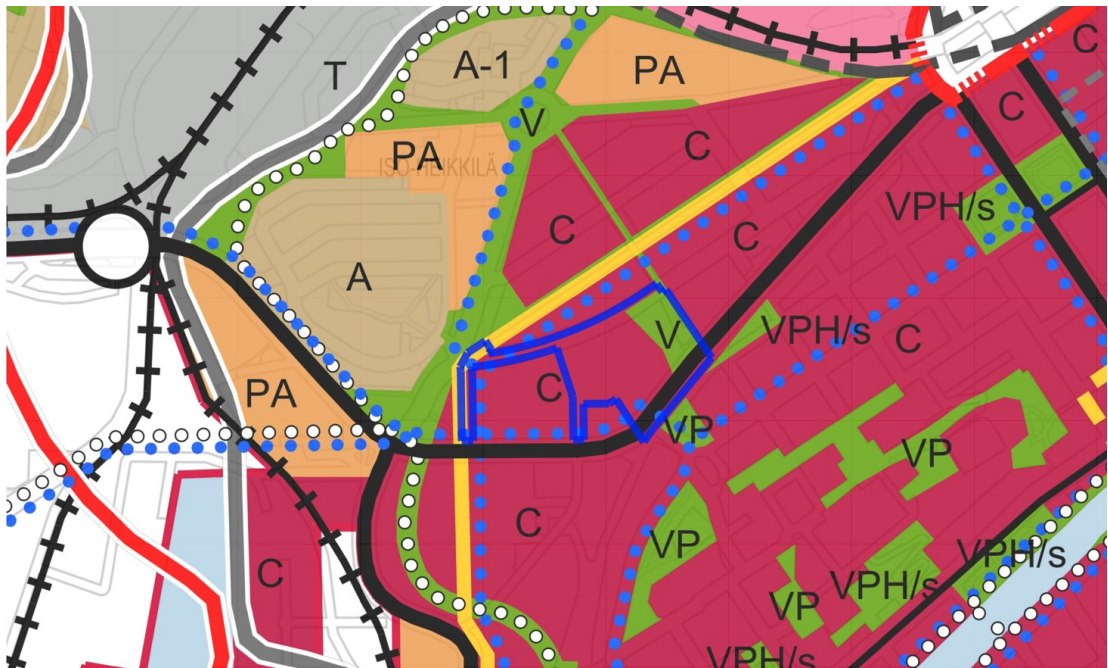


Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen itäosa on virkistysaluetta V.

Alueen länsiosassa alueen poikki menevät pyöräilyn pääverkosto ja joukkoliikenteen laatuikäytävä. Tukholmankatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee Rata-vahdinrinteestä länteen pyöräilyn pääverkosto.



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta/ kaavamuutosalueella voimassa olevan Yleiskaava 2029:n kartoista 1 Yhdyskuntarakenne, 2 Asuminen, 3 Palvelut ja elinkeinot sekä 4 Liikenne. Suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Turun kaupunki

Kaava-alueen itäosa on hulevesitulvavaara-aluetta. Ruissalontielle lähelle kaavamuutosalueen koilliskulmaa yleiskaavaan on merkitty myös ohjeellinen rajausta alueelle, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Myös Tukholmankadulla ja sen pohjoisreunalla on hulevesitulvavaara-alue Kolmen Katariinan bulevardista pohjoiseen.

Kaavamuutosalueella sijaitsee väliaikainen lumensijoituspaikka. Länsiosa alueesta on kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykettä.

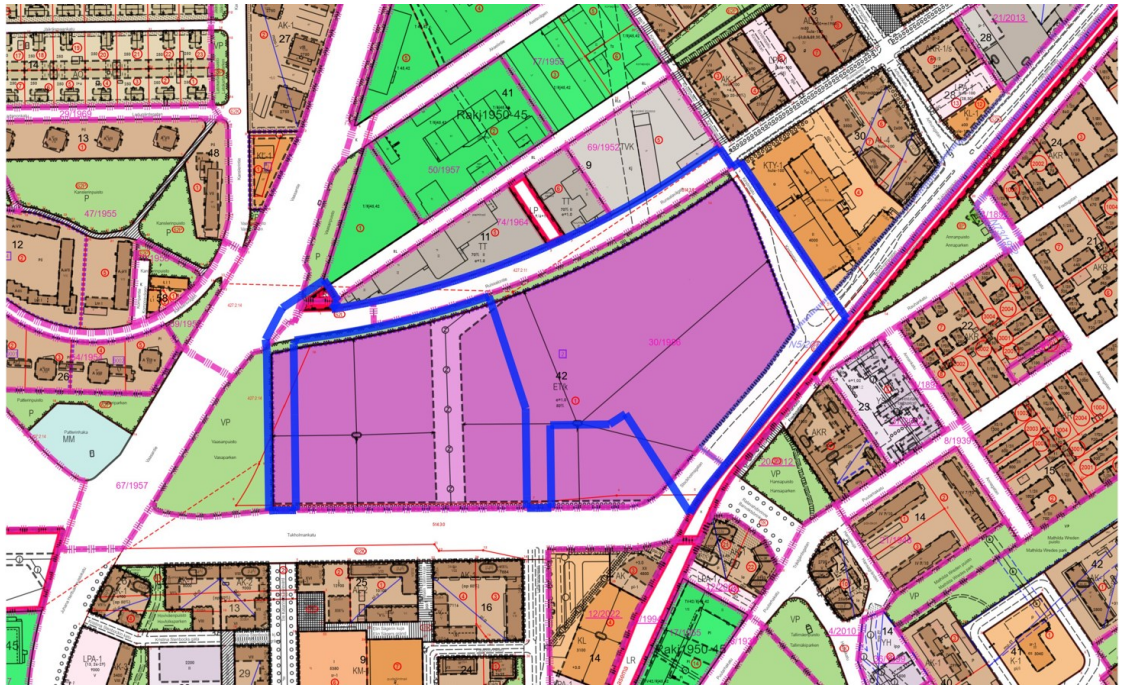


Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta/ kaavamuutosalueella voimassa olevan Yleiskaava 2029:n kartoista 5 Kestävä vesien hallinta, 6 Yhdyskuntatekniikka, 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset sekä 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. © Turun kaupunki.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa asemakaavat **69/1952** (tullut voimaan 21.11.1953), **77/1955** (voimaan 4.5.1956), **11/1960** (voimaan 25.9.1960), **30/1986** (voimaan 6.5.1989), **27/2013** (voimaan 7.7.2018) ja nimipäätös **N5/2015** (voimaan 9.3.2015).

Voimassa olevissa asemakaavoissa pääosa kaavamuutosalueesta on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta Turun kaupungin tarpeisiin (ET/k). Tonttitehokkuus $e = 1,0$ ja tontista saa käyttää 50 % rakentamiseen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on määritetty 20 metriä. Kaavamuutosalueen luoteiskulmassa on rautatiealuetta. Muut alueet ovat puistoa (VP) tai katualueita.



Kuva 7. 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

Kaavamuutosalueella sijaitsee osa tontista 853-62-42-1, jonka rekisteröintipäivä on 30.4.1969 ja pinta-ala 90 710 m². Tontti on rakennuskiellossa, koska se ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen. 21.3.1992 voimaan tulleen tonttijaon mukainen tontti 853-62-42-2 on asemakaavan mukainen ja pinta-alaltaan 85 728 m².

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 5.3.2025.

3.2.7 Selvitykset

1. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
2. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
3. Luontoselvitys, Envibio Oy, 13.11.2022
4. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
5. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
6. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
7. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024

3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kaavamuutosalueella oleva tontti on rakennuskiellossa. Ks. kohta 3.2.5.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosaluetta ympäröivillä alueilla toteutetaan koillisen puolella Kirstinpuiston kaavaa (tullut voimaan 16.5.2020) ja etelän puolella Herttuankulman kaavaa (tullut voimaan 7.7.2018).

Vieressä on vireillä asemakaavamuutos Vaasanpuiston asuinalue (kaavatunnus 5/2025, diaarinumero 961-2025). Sen alue oli aluksi osa Vaasanpuiston kaava-aluetta, mutta alkuperäinen kaava-alue jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on 1950–60 -lukujen kaavat teollisuus- ja varastotoimintaa varten ja kaavamuutosalueen länsipuolella 1950-luvun kaavoja asuinkerrostaloaluetta varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Linnakaupungin monitoimitalon sijoittuminen alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi monitoimitalon hankesuunnitelman 15.4.2024 § 49. Tavoitteena on myös luoda kaavallinen valmius suunnittelulle raitiotielle kaava-alueen osalta.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TU-KES, VR-Yhtymä Oy, Väylä (Väylävirasto), Traficom, Telia Finland Oyj, Telia Towers Finland Oy, Digita Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus, Liikunnan palvelukokonaisuus, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Kulttuurin palvelukokonaisuus/ kaupunginmuseum, Konsernihallinto, Elinvoiman palvelukokonaisuus sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus, seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Linnakaupungin monitoimitalon sijoittuminen alueelle siten, että sen tilojen käyttäminen yhdessä Topeliuksen koulun tilojen kanssa on mahdollisimman sujuvaa. Monitoimitalo sijoittuu Linnakaupungin merellisen kaupunginosan uusien asuinalueiden keskelle ja tuo osaltaan myös helpotusta keskusta-alueen koulutilanteeseen. Tilatarveselvityksen 28.10.2020 mukaisesti monitoimitaloon sijoituisi Juhana Herttuan ja Luolavuoren yläkoulun korvaavat tilat, noin 850 oppilaspaikkaa ja 126 päiväkodin hoitopaikkaa, yhteensä lähes tuhat lasta. Ratkaisussa on huomioitu 300–400 oppilaan vaatimat lisätilat väistökoulun rakentamiseksi tämän uudisrakennushankkeen yhteyteen. Tilaohjelma sisältää täysimittaisen (1056 m²) liikuntasalin oheistiloineen sekä pienemmän (n. 200 m²) liikuntatilan. Monitoimitalo tuo saman katon alle useita käyttäjäryhmiä ja palveluja, mikä tehostaa liikuntatilojen käyttöä. Linnakaupungin monitoimitalo sijoittuu hyvin saavutettavalle, kasvavalle ja kehityvälle asuinalueelle.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 1.2.2021 § 9 Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvityksen ja päätti samalla, että asemakaavoituksessa sekä rakennusten ja piha-alueen toimintojen sijoittelussa tulee mahdollistaa lisäsiiven tai muun laajentumisosan rakentaminen tontille myöhempanä ajankohtana.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.4.2024 § 49 hyväksyä Linnakaupungin monitoimitalon

hankesuunnitelman ja siirtyä allianssihankeeseen kilpailutus- ja toteutusvaiheeseen, jossa rakennettavan uudisrakennuksen tarkempi kehittäminen ja suunnittelu jatkuu. Samalla kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä hankkeelle esitetyn vähähiilisen, puurunkoisen ratkaisun 57,1–63,1 milj. € kustannusarvion. Allianssimuotoisena toteutettavan hankkeen lopullinen kustannusarvio vahvistetaan kehitysvaiheen päätteeksi. Hanke toteutetaan kaupungin tytäryhtiön (Kiinteistö Oy Turun Monitoimitilat) taseeseen.

Tavoitteena on monitoimitalon ottaminen käyttöön 1.8.2028.

Asemakaavanmuutoksessa varaudutaan tarveselvityksessä esitettyyn tilaohjelmaan ja monitoimitalon myöhempään laajentamiseen. Alueen asemakaavoitus ja monitoimitalon suunnittelu etenevät rinnakkain. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään viimeistään syksyllä 2025.

Liikuntalautakunta on 17.11.2020 § 102 tilatarveselvityksestä antamassaan lausunnossaan kiinnittänyt huomiota monitoimitalon yhteyteen tuleviin liikuntaolosuhteisiin. Monitoimitalon tontin tulee olla riittävän suuri, jotta siihen voidaan sijoittaa liikuntatoimintoja eri-ikäisille koululaisille. Olosuhteiden tarkempi suunnittelu tehdään hankesuunnitteluvaiheessa, mutta niiden tulee sisältää vähintään nappulakenttäkokoinen valaistu pallokenttä 44 x 64 m, joka on päällystetty lyhytnukkaisemmalla keinonurmella, jotta sitä voidaan talvisin jäädyyttää. Lisäksi alueelle tulee sijoittaa mm. monitoimikenttä, skeitti-, skuutti- ja muita pienempiä omatoimisen liikkumisen olosuhteita eri ikäisille kuntalaisille.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaaminen sekä luonnonympäristön erityisien arvojen vaaliminen. Alueen itäosan viheralueiden avulla alue kytkeytyy ympäröiviin viherverkostoihin.

Kaavan yhteydessä huomioidaan lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyyden kuin ilmastomuutokseen varautumisen näkökulmasta. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena suunnitella Kirstinpuiston kaava-alueen tarvitseman hulevesien viivytysalueen sijoittumista Vaasanpuiston kaava-alueelle.

Suunnittelussa varaudutaan tuleviin joukkoliikenneratkaisuihin ja pyritään hyvään ja turvalliseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön.

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla, mikä vaikuttaa sekä rakennuspaikan sijoitteluun että myös tuleviin rakennuskustannuksiin.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.12.2021 § 556.

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 14.12.2021 § 506.

4.4.2 Vireille tulo

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.1.2022.

Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.11.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

lähetetttiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 14.1.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.2.2022 mennessä. Näitä saatiin 6 kappaletta.

Mielipide 1, asukas Malin Trällin kujalta:

Toive, että Tukholmaskadun varrella olevat upeat vanhat puut säilyisivät tuomassa koko alueelle asumisviihtyvyyttä.

Kaavoituksen vastine:

Ko. puiden säilyminen on tavoitteena.

Mielipide 2, Telia Towers Finland:

Telia Towers Finland Oy esittää, että kaavamuutoksessa alueelle määriteltäisiin riittävän suuruinen (n. 150 m²) ET- tai EMT-alue, jolle 42 m masto sekä laitesuoja (n. 10 m²) on mahdollista rakentaa. ET-/EMT-alue voisi sijaita alueen luoteisnurkassa.

Pylväs on ns. monioperaattorimalli mihin mahtuu myös muita teleoperaattoreita. Asiaa hoitaa Telia Towers Finland Oy:n toimeksiannosta Rejlers Finland Oy.

Kaavoituksen vastine:

Mielipiteessä esitetty alue sijoittuu yleiskaavan 2029 joukkoliikenteen laatukäytävän ja pyöräilyn pääverkoston kohdalle. Entisen vedenpuhdistamon alue on tiiviisti rakennetun keskustan laajentumisaluetta, joten ratkaisut ovat samanlaisia kuin keskustassa. Tukiasemat tulisi siis sijoittaa ensisijaisesti rakennuksiin kiinteistötukiasemina. Jatkossa tiivis kaupunkirakenne jatkuu myös Ruissalontiestä pohjoiseen.

Mastotarpeen ajankohtaisuudesta keskusteltiin Rejlers Finland Oy:n Jussi Jaakkolan kanssa 19.3.2025. Malin Trällin kujalle on vuonna 2022 jätetyn kannanoton jälkeen tehty tukiasemia, joten entisen vedenpuhdistamon alueelle ei enää tarvita mastoa. Seuraavan tarvittavan maston optimaalinen sijainti olisi Iso-Heikkilän kiertoliittymän ja Akselintien välillä.

Mielipide 3, Matti Halme Oy, Ruissalontie 35:

Toivomme että Ruissalontien eteläpuolinen viheralue säilytetään. Se luo väljyyttä ja viihtyisyyttä alueelle, varsinkin jos asutusta tullaan jatkossa lisäämään myös Kirstinpuiston länsipuolelle.

Mikäli nykyiset Ruissalontien varrella olevat isot lehtipuut kaadetaan uusien tieltä, saattaa syntyä mahdollisuus siirtää kiinteistöillemme olevat isot happi- (1000 m³) ja tyyppisäiliöt (500 m³) ehjinä satama-alueelle ja sieltä edelleen. Säiliöiden siirto ilman puiden kaatoa lienee mahdotonta.

Säiliöt ovat tuplavaipallisia. Sisäsäiliö on tehty haponkestävästä teräksestä ja ulko-kuori on maalattua rautalevyä. Niiden välissä on runsas perliitti-eriste (useita tuhansia kuutioita). Mikäli säiliöt joskus joudutaan purkamaan, on perliitin hallinta vaikeaa joutuessa siitä, että se on erittäin kevyttä ja leviää laajalle pienessäkin tuulenvireessä.

Tällä hetkellä meillä ei ole suunnitelmaa säiliöiden osalta. Meillä on Ruokaviraston varastointiluvat 2. luokan eläinrasvalle säiliöissä. Lopetimme niiden käytön n. 10

vuotta sitten. Säiliöiden käyttö eläinrasvan säilytykseen tai niiden purkaminen asutuksen vieressä ei kuullostaa järkevältä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavavalmistelun yhteydessä entiselle vedenpuhdistamoalueelle on tehty katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelma, jonka mukaan Ruissalontien varren hopeasalavat joudutaan poistamaan, jotta saadaan rakennettua pyörätie kadun molemmille puolille. On järkevää siirtää säiliöt pois kiinteistöltä ennen kuin Ruissalontien varteen istutetaan uudet katupuut.

Mielipide 4, Väylävirasto:

Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset juna-liikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajuna-liikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pm}) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaisuuksista. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen

Väylävirasto ei osallistu uudesta maankäytöstä aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksen yhteydessä tehtiin selvitykset, joissa tutkittiin raideliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä, sekä annettiin tarvittavat kaavamääräykset niihin liittyen.

Mielipide 5, Vammaisneuvosto:

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Suunnittelussa tulee noudattaa esteettömyys- ja käyttöturvallisuusasetuksia ja muita esteettömyyteen ja saavutettavuuteen liittyvää lainsäädäntöä. Vammaisneuvosto haluaa lausua kohteesta viimeistään rakennuslupahakemusvaiheessa.

Kaavoituksen ja toimitilojen rakennuttamisen vastine:

Esteettömyyskoordinaattorin kanssa käydään neuvotteluja rakennuslupavaiheessa ja hän antaa lausunnon rakennusluvasta. Rakennusvalvonta lähettää lausuntopyynnöt. Hankkeessa noudatetaan Turun kaupungin esteettömyysohjetta.

Mielipide 6, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavanmuutosalueelle tulee varata Turku Energia Sähköverkot Oy:lle (TESV) useampia muuntamotilavaroja. Mahdollisuuksien mukaan suuri osa muuntamoista tulee voida toteuttaa erillisinä puistomuuntamoina, jotta niiden rakentaminen ja käyttöönotto ei ole suoraan sidoksissa talonrakentamiseen. Muuntamoiden määrä ja sijaintipaikat määritetään kaavoitusprosessin luonnos- tai ehdotusvaiheessa.

TESV:n keskijännitekaapelit lävistävät kaavanmuutosalueen kahdessa kohdassa. Kaapeleille tulee löytää korvaava sijainti kaavassa ja niiden siirtämisestä sekä siirtokustannusten jaosta tulee sopia 6 kk etukäteen TESV:n kanssa.

TESV ei näe enää tarvetta nykyisessä kaavassa esitetyille Sähkölinjaa varten varattu alueen osa -merkinnälle.

Kaavoituksen vastine:

Vaasanpuisto on yleiskaavan 2029 mukaisesti keskusta-alue, joten tavoitteena on myös muuntamojen osalta keskustamainen sijoitus eli niiden sijoittuminen rakennuksiin. Kaavaa valmisteltaessa ei ole löydetty sijoituspaikkoja puistomuuntamoille.

Kaavan toteuttaminen voi tehdä tarpeelliseksi siirtää lausunnossa mainittuja keskijännitekaapeleja.

Kaavasta poistetaan Sähkölinjaa varten varattu alueen osa -merkintä.

4.4.4 Kaava-alueen jakaminen kahteen osaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.2.2025 § 59 hyväksyä Vaasanpuiston asemakaavamuutoksen jakamisen kahteen osaan sekä merkitä tiedoksi asemakaavamuutosten Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Jakamisella varmistetaan, että Linnakaupungin monitoimitalon edellyttämä kaavamuu-
tos valmistuu rakennuksen toteutuksen vaatimassa aikataulussa.



Kuva 8. Asemakaavojen Vaasanpuisto ja Vaasanpuiston asuinalue kaava-alueet.

4.4.5 Lausunnot

25.3.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähkö-
verkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turun seudun
puhdistamo Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elin-
keino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turvallisuus- ja
kemikaalivirastolta (TUKES), Traficomilta, Väylävirastolta, Telia Finland Oyj:ltä ja Di-
gita Oy:ltä.

Lausunnon jättivät Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Varsi-
nais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Väylävirasto, Turvallisuus- ja
kemikaalivirasto (TUKES), Turun Vesihuolto Oy ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaehdo-
tuksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoit-
uksen tai muun suunnittelun kanssa.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kau-
pungin sisällä eri tahoilta. Kannanoton jättivät liikuntapalvelut ja Vanhusneuvosto.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Pelastustoiminta ja pelastusyksikön operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.
Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuk-
sessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoituksen vastine:

Esitetyt näkökohdat otetaan huomioon kaavassa sekä infran suunnittelussa ja toteu-
tuksessa.

Turku Energia Lämpö Oy

Alue on liitettävissä kaukolämpö- ja jäähdytysverkkoon, joista energia on saatavissa
100 % uusiutuvasti.

Lausunnon liitteenä on kartta olemassa olevasta lämpöverkostosta sekä uusista

lämpö- ja jäähdytyslinjoista.

Kaavoituksen vastine:

Uudet linjat otetaan huomioon kaava-alueen infran suunnittelussa ja toteutuksessa.

Väylävirasto

Väylävirasto on asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa huomauttanut rautatien melu-, runkomelu- ja värinähaitoista. Väyläviraston lausunto on huomioitu kaavatyössä eikä Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavaehdotuksen lausunnon toimitetusta aineistosta ei löydy kaavaselostuksessa esitetyn liikenne-ennustekuvan lisäksi asiantuntijaselvitystä liikenteestä, jossa olisi muun muassa arvioitu kaavaehdotuksen aiheuttaman maankäytön muutoksen synnyttämää liikennetuotosta sekä sen vaikutuksia liikenteeseen alueella.

Kaavaselostuksessa ei ole selostettu, mihin perustuu kaavan pysäköintipaikkamitoitus. Moottoriajoneuvojen ja mikroliikkumisen pysäköintitarpeet on syytä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä, jotta asemakaavamuutoksessa on mahdollista varautua riittäviin pysäköintialueisiin ja monitoimitalon tarvitsemiin pysäköintiratkaisuihin.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavamuutoksessa tulee varmistaa, että se täyttää AKL 54 §:n mukaiset turvallisuuden ja liikenteen järjestämisen edellytykset. ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty riittäviä perusteita kaavaratkaisulle liikenteen järjestämisen osalta eri liikennemuotojen tarpeet huomioiden.

Kaavaratkaisussa on hyvin huomioitu ilmastonmuutokseen varautuminen, myös uusiutuvan energian hyödyntäminen olisi määräyksissä hyvä mahdollistaa. Rakentamisen merkittävien päästöjen minimointiin ei kaavassa ohjata. Rakentamisen välittömiä kasvihuonepäästöjä ja rakennusten käytönaikaisia vaikutuksia tulee pyrkiä pienentämään. Kaavamääräyksillä voidaan ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä mm. puurakentamiseen ohjaamalla ja edistämällä kiertotaloutta. Kaavaselostuksessa on todettu, että rakennus toteutetaan puurunkoisena. Jotta tämä voidaan huomioida kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa, tulee siitä myös määrätä asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestäväan rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: *"Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyteen."*

Kaavoituksen, liikennesuunnittelun ja toimitilojen rakennuttamisen vastine:

Kaavan liikenteellisiä selvityksiä on täydennetty lausunnon perusteella. Kaavaselostukseen on lisätty arvio kaavaehdotuksen aiheuttaman maankäytön muutoksen synnyttämästä liikennetuotoksesta sekä sen vaikutuksista liikenteeseen alueella.

Suunnittelu perustuu pysäköinnin linjauksiin, jotka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.12.2019 § 507. Turun kaupungin käytännön mukaan keskusta-alueen kouluissa pysäköintipaikkoja järjestetään vain työpäivän aikana työnsä vuoksi liikkuville

työntekijöille. Monitoimitalon käyttäjien liikkumistarpeet on selvitetty ja pysäköintipaikkamäärä perustuu henkilökunnalta saatuihin tietoihin. Pysäköintipaikkojen lisääminen vähentäisi oppilaiden käyttöön jäävän pihan kokoa.

Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä on polkupyöräpysäköinnistä määräykset, joita tulee noudattaa monitoimitalon tontille. Peruskoulussa tulee järjestää 1 polkupyöräpaikka/ 2–3 oppilasta ja 1 polkupyöräpaikka/ 4 työntekijää, päiväkodissa ja esiopetuksessa 1 polkupyöräpaikka /100 k-m². Työpaikoilla vähintään 30 % paikoista osoitetaan katettuun tilaan. Oppilaitoksissa 20–50 % kokonaismäärästä osoitetaan sisätilaan tai katettuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. 50 %:ssa paikoista on oltava runkolukittavat telineet. Pyöräpaikat palvelevat myös sähköpotkulautojen pysäköintiä. Traktorimönkijöille ei järjestetä pysäköintipaikkoja, koska ne eivät edistä kestäväää liikkumista.

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu kaavavalmistelun yhteydessä. Tukholmankadun ja Ruissalontien välille on suunniteltu uusi yhdyskatu, koska uusi maankäyttö olisi muuten tukeutunut ainoastaan Artturinkatuun, mikä olisi ruuhkauttanut Ruissalontien. Uusi yhdyskatu on päätetty toteuttaa olemassa olevaan liikennevaloristeykseen, jotta Tukholmankadun liikenteen sujuvuus kärsisi mahdollisimman vähän.

Kaavamuutoksen valmistelun rinnalla on tehty Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeelle kustannusarvion, joka mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen puurunkoisena.

Hanke toteutetaan kaupungin omistaman yhtiön taseeseen, jolloin rakennuksia koskevat ohjeet ja vaatimukset ilmastokestävyyttä, kasvihuonepäästöjä, rakennuksen hiilijalanjälkeä sekä muita ympäristötekijöitä koskien pohjautuvat Turun kaupungin ohjeistuksiin. Ohjeistuksien mukaan hankkeessa on käytössä korkealuokkainen ympäristöluokitus, Green Deal -päästöttömät työmaa -sopimus sekä EU-taksonomian mukaisuus.

Kaavaan lisätään määräys: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyYTEEN.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Kaavamuutosalue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastoivan harjoittavan kohteen (Algol Chemicals Oy) konsultointivyöhykkeellä. Turun Sataman alueella osoitteessa Länsilaituri 8 sijaitseva Algol Chemicals Oy:n varasto on noin 600 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen reunasta. Varasto on laajuudeltaan turvallisuusselvitysvelvollinen ja sen konsultointivyöhyke on 1 km. Laajimmalle ulottuvat onnettomuusvaikutukset liittyvät ammoniakkin käsittelyssä tapahtuvaan vuotoon. Toiminnanharjoittajan teettämien onnettomuusmallinnusten mukaan ammoniakkivuototapauksissa noin 700 metrin päähän varastopaikasta voi onnettomuustilanteessa kulkeutua ammoniakkipitoisuuksia, jotka aiheuttavat pysyvää tai muuten vakavaa ja pitkäaikaista terveyshaittaa tai oireita, jotka vähentävät kykyä suojautua altistumiselta (AEGL-2).

Ammoniakkivuodon 700 metrin vaikutusalueen sisäpuolelle jää kaavamuutosalueen pieni suikale, joka on tarkoitettu katualueeksi. Monitoimitalon tontti sijaitsee kaavamuutosalueen itäosassa etäämmällä Algol Chemicals Oy:n varastosta ja sijaitsee selkeästi ammoniakkivuodon 700 metrin vaikutusalueen ulkopuolella.

Edellä esitettyjen tietojen perusteella Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turun Vesihuolto Oy

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Kaavamuuotosalueelle tulisi sijoittaa uusi jakelumuuntamo, joka palvelee tarvittaessa monitoimitalon sekä viereisten alueiden sähkönjakelua. Jakelumuuntamo tulisi sijoittaa monitoimitaloon ja sille tulisi merkitä kaavaan 4 x 4 metrin muu-alue: 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.

Kaavanmuutosalueelle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten. Edellä mainitut kaapelit ja suojaputket tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan toimintakykyisinä. Kaapeleiden ja putkien sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida tarkkaan katu- ja yleisten alueiden suunnittelussa. TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavamuuotos aiheuttaa kaapeleiden ja suojaputkien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja suojaputkillla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja suojaputket on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV Oy:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

Kaavoituksen vastine:

Lisätään kaavaehdotukseen esitetty muuntamovaraus.

Lisätään kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan toteutus annetut tiedot kaapeleihin liittyen.

Liikuntapalvelut:

Seuraavissa koulun- ja piha-alueiden hankesuunnitteluvaiheessa tulee huomioida, käyttävätkö ulkoliikuntaolosuhteiden käyttäjät koulun sisällä olevia samoja pukuhuone- ja wc-tiloja, kuin sisäliikuntaolosuhteiden käyttäjät.

Kaavoituksen vastine:

Kannanotto on välitetty Linnakaupungin monitoimitalon rakennuttajalle edelleen rakennussuunnittelijoille välitettäväksi.

Vanhusneuvosto:

Vanhusneuvosto on tuonut esille näkökohtia ikääntyneiden palveluiden, saavutettavuuden, esteettömyyden, ikäystävällisyyden, yhteisöllisyyden ja melusuojauksen osalta. Alueen ja ympäristön suunnittelussa tulee huomioida ikääntyneiden ulkoilu- ja virkistäytymismahdollisuudet, levähdyspaikat ja riittävä valaistus.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueella säilytetään olemassa olevia puuryhmiä, ja katujen varsille sijoittuu puurivejä ja hulevesipainanteita kasvillisuuksineen. Kaavassa osoitetaan virkistyskäyttöön puisto, jonka kulkureittien varrelle on suunniteltu penkkejä ja levähdyspaikkoja. Myös monitoimitalon piha on ikääntyneiden käytettävissä. Kannanotto on välitetty Linnakaupungin monitoimitalon rakennuttajalle edelleen rakennussuunnittelijoille välitettäväksi.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.3.–29.4.2025. Muistutuksia ei jätetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava tekee mahdolliseksi Linnakaupungin monitoimitalon ja Kirstinpuiston kaava-alueen tarvitseman hulevesien viivytysalueen sijoittumisen kaava-alueelle. Osa Kirstinkadun katualueesta liitetään uuteen Poukamapuistoon, johon hulevesipainanne sijoittuu.

Kaava osoittaa uuden yhdyskadun (Kluuvikatu) Ruissalontien ja Tukholmankadun välille vastapäätä Nosturinkatua. Monitoimitalon tontti sijoittuu yhdyskadun itäpuolelle. Kaavassa osoitetaan yhdyskadun lisäksi uusi päättävä katu (Sateenkaarenkatu) yhdyskadulta itään. Ratavahdinrinteen risteyksestä johtaa monitoimitalon tontille ja päättävälle kadulle uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä (Pisarapolku).

Kaavamuutosalueella varaudutaan rakentamaan Vesikadulle joukkoliikennekatu ja suunniteltu raitiotielinja, joka on osa keskustaa ja satamaa yhdistävää joukkoliikenteen laatukäytävää.

Suunnittelualan pinta-ala on 6.9216 ha, josta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) on 3.2913 ha, puistoaluetta (VP-1) 0.7948 ha ja katualueita 2.8355 ha.

Rakennusoikeutta uudisrakennettavalle tontille (Y-1) osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen $17\,000\text{ k-m}^2$, tonttitehokkuus on $e = 0.52$. Korttelialueelle saa rakentaa monitoimitalon. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VI. Kelareiden rakentamista ei suositella. Jos kellareita rakennetaan, ne tulee toteuttaa vesitiiviinä pohjavedenpinnan alapuolella, ilman pohjavedenpinnan laskemista pysyvästi. Rakennusalan ulkopuolelle voidaan vähäisessä määrin rakentaa varastotiloja liikunta- ja leikkivälineiden säilytystä varten.

Rakennusala sijoittuu lähelle Ruissalontietä ja Kluuvikatua, missä tontilla sijaitsevat johdot eivät rajoita rakentamista. Monitoimitalo tulee sijoittaa siten, että se rajaa Kluuvikadun ja Ruissalontien katutiloja. Näin myös saadaan suojattua pihaa liikenteen melulta.

Tukholmankadun äärelle kaava osoittaa meluesteen, joka suojaa monitoimitalon pihaa Tukholmankadun liikennemelulta. Melueste tulee maisemoida ja jakaa visuaalisesti lyhyempiin osiin köynnöskasvien ja valaistuksen avulla. Meluesteen pohjoispuolella on hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan vesi Poukamapuiston hulevesipainanteesta edelleen Tukholmankadun hulevesiviemäriin.

Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoittuu kaavan toteutuessa noin 200 työpaikkaa. Monitoimitalorakennukseen sijoittuu sen valmistuttua maksimissaan 950 oppilasta. Kaava mahdollistaa myöhemmän lisärakentamisen, jolloin oppilaita voisi olla kaikkiaan 1350. Monitoimitaloon sijoittuu myös 126 lapsen päiväkoti.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa monitoimitalon.

Tontti, joka rajautuu Ruissalontiehen ja Tukholmankatuun sekä Poukamapuistoon, Kluuvikatuun, Sateenkaarenkatuun ja Pisarapolkuun. Tontti mahdollistaa Linnakau-pungin monitoimitalon rakentamisen. Autopaikkoja tontille saa rakentaa korkeintaan 22. Pysäköintipaikkamitoitus perustuu Turun kaupungin käytäntöön, jonka mukaan pysäköintipaikkoja järjestetään työnsä vuoksi työpäivän aikana liikkuville työntekijöille.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

VP-1 Puisto, joka toimii sekä yleisessä virkistyskäytössä että monitoimitalon pihan laajenemisalueena ja jota ei saa aidata.

Uuteen puistoon (Poukamapuisto) sijoittuu hulevesipainanne, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä. Puistosuunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

5.2.3 Katualueet

Kaavanmuutosalueeseen sisältyy Kirstinkadun katualue ja osia Ruissalontien ja Tukholmankadun katualueista. Ruissalontien ja Tukholmankadun yhdistää kaavassa uusi katu (Kluuvikatu). Monitoimitalon tonttia rajaavat myös lyhyt päättyvä katu (Sateenkaarenkatu) ja jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (Pisarapolku).

Kaava-alueen länsiosassa on uusi joukkoliikennekatu (Vesikatu) samassa linjassa Kolmen Katariinan bulevardin kanssa. Voimassa olevien kaavojen rautatiealueet Ruissalontien pohjoispuolella osoitetaan myös joukkoliikennekaduksi (Kirstinpuistonkatu). Em. joukkoliikennekaduille voi sijoittua suunniteltu raitiovaunureitti välillä satama - keskusta.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset, erityispiirteitä

Merkinnällä pi-1 on osoitettu avoimena säilytettävä piha-alue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia/katoksia. Määräys perustuu alueella sijaitseviin johtoihin, joita on tarpeen mukaan päästävä korjaamaan tai uusimaan. Alueelle saa sijoittaa meluidan, mutta sen kantavien rakenteiden tulee olla alueen ulkopuolella. pi-1 -alueella meluidan tulee olla purettavissa. Alueilla tulee noudattaa s-1 -määräystä ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää puut, mutta uusia ei saa istuttaa.

Merkinnällä s-1 osoitetaan alueen osat, joilla sijaitsee säilytettäviä puita. Uuden rakennuksen tai rakenteen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua alueelle, ja alueen maanpintaa ei saa korottaa. Alueelle ei saa sijoittaa painavia

ajoneuvoja tai muita raskaita kuormia, jotka voivat vahingoittaa puiden juuria. Tarpeen vaatiessa alueella sijaitsevan johdon voi kaivaa esiin. Puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana sekä mahdollisuuksien mukaan myös johtoja korjattaessa tai uusittaessa.

5.4 Nimistö

Alueen nimistössä käytetään vanhoja käytöstä poistettuja nimiä sekä vesiteemaisia nimiä. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 18.3.2025 § 10.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Kirstinpuistonkatu – Kirstiparksgatan
 Vesikatu – Vattugatan
 Kluuvikatu – Glogatan
 Sateenkaarenkatu – Regnbågegatan
 Pissapolku – Droppstigen
 Poukamapuisto – Havsviksparken

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Vaikutusarviointi on tehty lähtötietoineistojen ja työn kuluessa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Vaasanpuiston asemakaavanmuutos on vaikutukseltaan merkittävä. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava, että asemakaava on osa laajempaa kaupunkirakenteen muutosta Linnakaupungin alueella.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavamuuotos ottaa kaavamerkinnöin ja -määräyksin huomioon myös luontoarvot. Puistosuunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta. Monitoimitalon tontilla polkupyörä- ja muihin keveisiin katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Viherkattojen toteuttamisessa on käytettävä kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- ja ketolajeja.

Entiselle vedenpuhdistamon alueelle on istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Aki Männistön vuonna 2018 parhaimmiksi kokonaisuuksiksi määrittämät douglaskuusiryhmä, puistolehmusryhmä sekä vuori- ja kynäjalavien sekaryhmä on kaavassa osoitettu säilytettäväksi.

Kaupunkikuvallisesti merkittävään yhtenäiseen lehmusriviin Tukholmankadun varressa tulee aukko uuden yhdyskadun liittymän kohdalle. Jalkakäytävän ja pyörätien rakentaminen molemmille puolille Ruissalontietä ei mahdollista visuaalisesti mieleenpainuvan hopeapajurivin säilymistä. Hopeasalavien sijasta Ruissalontielle jatketaan saarni-istutuksia, joita on jo toteutettu Kirstinpuiston kohdalla. Kolmen eri saarnilajin yhdistäminen luo mm. syysvärityksessä vaihtelevan kokonaisuuden katumaisemaan.

Metsäverkoston kannalta olennaista on latvussyhteyden säilyminen Ruissalontien ja Tukholmankadun puuriveillä sekä niiden välillä kaava-alueen kautta. Tämän varmistamiseksi kaavassa on merkintöjä säilytettävistä/istutettavista puuriveistä ja puiden muodostamien latvussyhteyksien ylläpitämisestä Ruissalontien ja Tukholmankadun puurivien välillä. 20–30 metrin etäisyys puiden välillä ei ole liian suuri liito-oraville eikä myöskään lepakoille.

Kaava-alueella on noin 0,37 ha juurilasisiiven elinympäristöä. Tavoitteena on, että lajin elinympäristöjen määrä ja laatu eivät pienene Turun kaupungin alueella. Juurilasisiiven elinympäristön häviäminen Vaasanpuiston kaava-alueelta kompensoidaan osoittamalla sille uuelinympäristö Pansion tien varresta.

Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusten itä-, länsi- tai pohjoispäätyjen yläosiin on suositeltavaa sijoittaa tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään 10 m korkeudelle maasta.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Turun kaupungille tarpeettomaksi käynyt yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue muuttuu kaavamutoksen myötä monitoimitalon tontiksi ja puistoksi. Kaavanmuutos toteuttaa kaupungin suunnitelmaa keskustarakenteen laajentamiseksi Linnakaupungin alueelle ja yleiskaavan tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä joukkoliikenteen laatuikäytävien varrella. Suunnitelma on osa Linnakaupungin teollisuus- ja varastoalueiden muutosta keskustamaiseksi asuin ympäristöksi ja Vesikadun kaavoittaminen on osa yleiskaavaan merkityn joukkoliikenteen laatuikäytävän toteutusta. Nykyiseen tilanteeseen nähden suurin muutos on suljetun alueen ottaminen julkiseen käyttöön.

Suunnitelma tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Alueelle toteutuu nykyistä tiheämpi ja yhtenäisenä jatkuva pyöräilyn ja jalankulun reittiverkosto, mikä tukee liikkumismuodoltaan kestävää arkielämää. Liikennemuotojen ja kaupunkirakenteen kehittämisellä edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta.

Alueen itäosan puiston avulla alue kytkeytyy ympäröiviin viherverkostoihin.

Kaupunkikuva

Suunnittelualan tasaiselle alueelle sijoittuvalla rakentamisella ei kaavan mahdollistamalla kerrosluvulla ole vaikutusta laajempaan maisemakuvaan.

Kaavamutoksen myötä toteutuu näkymäakseli kaava-alueelta etelään kohti Turun linnaa pitkin Vesikatu. Nykyisin näkymälinjassa kasvaa puita.

Paikallinen kaupunkikuva muuttuu, kun viimeiset vuodet vähäisellä käytöllä ollut aidattu tontti muuttuu hoidetuksi puistoalueeksi, monitoimitaloksi tontteineen ja kaupunkimaisiksi jäsenneyiksi katualueiksi. Ruissalonttiellä, uudella yhdyskadulla ja suunnitellulla raitiotiereitillä on puita kadun molemmin puolin siellä, missä johdot eivät estä sitä. Kirstinkatu on nykyisin leveimmillään lähes 40 metriä leveä asfaltoitu alue lastauslaitureineen. Se muuttuu kaavan myötä kaupunkimaiseksi, puistoon rajoittuvaksi kaduksi ja siten luonteeltaan monitoimitalon lähiympäristöön sopivammaksi.

Julkisen kaupunkitilan keskeinen osa on uusi Poukamapuisto hulevesipainanteineen. Tukholmankadun katumaisemaa muuttaa monitoimitalon pihaa liikennemelulta suojaava lähes 200 metriä pitkä melueste, joka tulee maisemoida ja jakaa visuaalisesti lyhyempiin osiin köynnöskasvien ja valaistuksen avulla.

Monitoimitalo tulee sijoittaa siten, että se rajaa Kluuvikadun ja Ruissalontien katutiloja. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti erittäin korkealaatuisia ja rakentamisen toteutuksen korkeatasoista myös rakennusmateriaalien osalta. Julkisissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katolle tulevien laitteiden tulee olla integroitua kokonaisuuteen. Varastojen ja teknisten laittilojen rakennuksen ulkonäkö tulee sovittaa

monitoimitalon arkkitehtuuriin. Autopaikat on jäsennettävä istutuksin.

Viherympäristö ja hulevedet

Kaava-alue ei ole pohjavesien muodostumisen kannalta merkittävä. Kaavanmuutoksen myötä hulevesiä viivyttävän maanpinnan määrä vähenee. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma ja yleisten alueiden yleissuunnitelma.

Kaava-alueen itäosa on hulevesituvavaara-aluetta ja kaavamuutosalueen koilliskulmassa on tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Tilannetta parantaa Vaasanpuiston kaavan yhteydessä toteutettava hulevesipainanne, jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä. Painanteesta hulevedet ohjataan ojarakentein monitoimitalon tontin kautta Tukholmankadun hulevesiviemäriin.

Ruissalontien ja uuden yhdyskadun katualueiden hulevesivalunnan määrää vähennetään ohjaamalla vesiä istutus- ja kasvillisuusalueille ennen hulevesien liittämistä alueelliseen verkostoon. Samalla katupuut saavat vettä ja tarvitsemiaan ravinteita. Myös hulevesien laatu paranee kasvillisuuden sitoessa haitta-aineita ja vesien suotautuessa kasvualustan läpi.

Korttelialueen viherympäristön toteuttamista ohjaa asemakaavassa määrätty sinivihherkerroin, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Siniviherkertoimen tarkoituksena on varmistaa, että kortteliin toteutetaan riittävä määrä kasvillisuutta.

Korttelialueen pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämisestä on annettu kaavamääräys. Viivytyks kortteleissa hidastaa hulevesien johtumista kaupungin hulevesijärjestelmään sadetapahtumien aikana. Tämä vähentää kaupunkituvien todennäköisyyttä.

Virkistysalueet

Poukamapuisto toimii sekä yleisessä virkistyskäytössä että monitoimitalon pihan laajenemisalueena. Puistoa ei saa aidata. Puistosuunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

Myös monitoimitalon piha toiminnallisine ulkotiloineen toimii yleisenä virkistysalueena iltaisin ja viikonloppuisin.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus tekee mahdolliseksi sijoittaa korttelialueelle tilat 320–450 Topeliuksen koulun oppilaalle, 100 Luolavuoren koulun oppilaalle, 300–400 väistökoulun oppilaalle ja 126 päiväkotilapselle. Myöhemmin on mahdollista rakentaa laajentumisosa ja siihen tilat 300–400 oppilaalle. Rakennus tuo osaltaan helpotusta keskusta-alueen koulu- ja päiväkotitilanteeseen.

Topeliuksen koulu saa yläkoululleen Juhana Herttuan koulutaloa korvaavat tilat ja Luolavuoren yläkoulu saa käyttöönsä soveltuvat tilat. Lisäksi saadaan väistökoulu, joka on käytettävissä kaupungin koulujen remonttien aiheuttamissa väistötilareissa, ja mahdollisuus rakentaa laajentumisosa tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti. Päiväkotiverkko täydentyy rakennettavalla vuoropäiväkodilla, joka toimii myös iltaisin.

Työpaikkoja monitoimitalossa on lisärakentamisen toteuduttua noin 200 työntekijälle.

jon myös toisessa vireillä olevassa asemakaavassa määriteltävät asumisen ja palveluiden määrä. Erityisesti suuremmat päivittäistavarakaupan yksiköt aiheuttavat huomattavan paljon autoliikennettä.

Kaava-alueen länsiosassa Vesikadulla ja Kirstinpuistonkadulla on tilavaraus suunnitellulle raitiotielle ja raitiovaunupysäkille. Katu on merkitty joukkoliikennekaduksi. Fölin runkolinjasto aloittaa toimintansa 1.7.2025. Uudistuksen jälkeen kaava-alueen läheltä kulkevat tihein vuorovälein linjat Puutori-Ruissalo Tukholmankatua ja Varissuo-Perno Kanslerintietä.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaava-alueella ja sen lähialueella on vesihuollon ja kaukolämmön verkostoa sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoja. Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään ja uusimaan teknisen huollon verkkoja.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

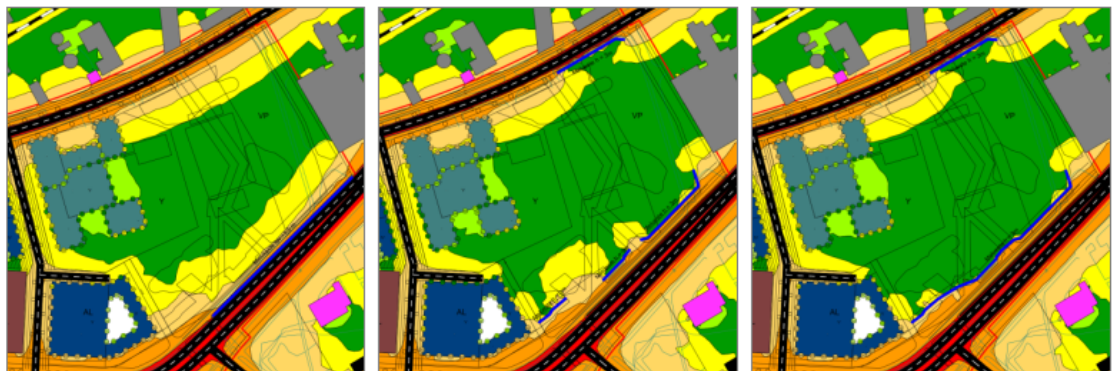
Promethor Oy on tarkastellut tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua ja sen vaikutuksia asemakaavoitettavaan kohteeseen 24.4.2024 päivätysssä selvityksessä. Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykytilanteessa ja vuoden 2050 ennustetilanteessa. Laskennallisen mallinnuksen tuloksien tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen 93/1992 ohjearvoja ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeita.

Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ja tarkasteltu niiden perusteella tarvetta esittää kaavamääräyksinä äänitasoerovaatimuksia rakennusten ulkovaipoille.

Julkisivuihin kohdistuvien laskennallisten melutasojen perusteella äänitasoerotarve ΔLA jää enimmillään 30 dB:iin. Laskennallinen äänitasoerotarpeet ei sisällä varmuusvaraa. Varmuusvara ja väylien luonne (liikennemäärä, raskas liikenne, valoristeykset, raitiotien osuus), sekä ympäröivät muut kaavat huomioiden melulle herkkien tilojen ulkovaipalle on kaavassa esitetty 34 dB(A) äänitasoerovaatimus tieliikennemelua vastaan tietyissä kohdissa.

Monitoimitalon piha-alueella ja puiston alueella melutaso on osalla alueesta alle päiväajan ohjearvon 55 dB(A). Melutaso ylittää 55 desibeliä noin 40 m etäisyydellä Ruissalontiestä ja noin 50 m etäisyydellä Tukholmankadusta. Melulta suojaisaa aluetta voidaan laajentaa alueen teiden puoleisille reunustoille sijoitettavilla melusteilla.

Selvityksessä tutkittiin kolme vaihtoehtoista meluntorjuntaratkaisua.



Kuva 10. Mahdollisia monitoimitalon pihan meluntorjuntaratkaisuja.

Ensimmäisenä tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa Tukholmankadun varteen kadun ja kevyen liikenteen väylän väliin on sijoitettu 1,5 m korkea melukaide (kuva 10, vasemmalla). Ratkaisulla saadaan laajennettua alle 55 desibelin aluetta noin 10 metriä Tukholmankadun suuntaan.

Toisena tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa puistoalueen reunoille sijoitetaan 3 m korkeita melusteita siten, että melusteita ei ole sen piha-alueen kohdalla, jolle ei saa istuttaa puita eikä sijoittaa rakennuksia eikä katoksia (kuva 10, keskellä). Ratkaisulla saadaan paikallisesti melusteiden takana laajennettua alle 55 desibelin aluetta, mutta esteiden välistä melu pääsee edelleen leviämään alueelle.

Kolmantena tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa monitoimitalon pihan ja puistoalueen reunalle sijoitetaan 3 m korkea yhtenäinen meluste (kuva 10, oikealla). Ratkaisulla saadaan alle 55 desibelin alue jatkumaan käytännössä melusteeseen asti.

Kaavassa annetaan määräys yhtenäisen melusteen rakentamisesta. Melusteen tarkka sijainti määritettiin tehdyssä yleissuunnitelmassa, minkä jälkeen Promethor määritteli melusteen yläpinnan korkeustason.

Kaupunkiympäristön liikennemeluasiantuntijoiden näkemyksen mukaan Ruissalontien puolelle ei ole tarpeen rakentaa melustetta. Koulun piha-alueella ja puiston alueella on runsaasti aluetta, jolla melutaso alittaa ohjearvot. Lisäksi melusteesta aiheutuu omat haittansa ja saavutettava hyöty on vähäinen. Mitään oleskeluun liittyviä toimintoja ei tule osoittaa piha-alueelle, jolla ohjearvot ylittyvät. Suojeltu puualue estää tämän muutoinkin.

Tärinä ja runkomelu

Promethor on tehnyt kaavaa varten tärinä- ja runkomeluserelvityksen pvm. 19.1.2024. Tehdyillä mittauksilla selvitettiin Turun satamaan johtavan nykyisen raideyhteyden raideliikenteen sekä Tukholmankadun tieliikenteen aiheuttaman tärinän voimakkuus. Tärinää tarkasteltiin sen aiheuttaman viihtyvyyshaitan, rakenteiden vaurioriskin sekä runkomelun kannalta. Lisäksi tarkasteltiin kaava-alueen poikki kulkevaksi suunnitellun raitiotielinjan sekä yleiskaavan 2029 mukaisen uuden satamaradan vaikutuksia kaavoitukseen.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella raideliikenne ei aiheuta merkittävää tärinää suunnittelualueelle.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida tärinälle herkkien tilojen suunnittelussa (ala- ja välipohjien mitoitus) alle 100 metrin etäisyydellä Tukholmankadusta.

Tukholmankadussa on nykyisellään erityisesti mutkan kohdalla merkittävää epätasaisuutta, mikä voimistaa tärinäherätettä. Tien kuntoa parantamalla tieliikenteestä suunnittelualueelle aiheutuvia tärinätasoja voidaan pienentää.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella nykyisen satamaradan raideliikenteen aiheuttamat runkomelutasot valmiissa rakennuksissa ovat alle 35 dB, eikä näin ollen aseta erityisvaatimuksia kaavoitukseen tai monitoimitalon suunnitteluun. Maantieliikenne ei lähtökohtaisesti aiheuta merkitsevää runkomelua.

Mikäli monitoimitaloon tulee melulle tai tärinälle erityisen herkkiä tiloja, tulee näiden osalta tärinä ja runkomelu tarkastella ja huomioida käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla erikseen.

Uusissa nykyaikaisin menetelmin perustetuissa raitioiteissa merkitsevin värähtelyyn

liittyvä riski on mahdollinen värähtelystä aiheutuva runkomelu.

Kaava-alueella maaperä sijoittuneen kovan ja pehmeän välille, jolloin raitiotien aiheuttamaa runkomelua on mahdollisesti tarve vaimentaa. Mahdollisesti tarvittavat tärinän ja/tai runkomelun vaimennustoimenpiteet on mahdollista tehdä raitiotien toteutuksessa. Tätä voidaan pitää myös tehokkaampana ja riskittömämpänä tapana hoitaa tarvittava vaimennus verrattuna rakennukseen tehtäviin vaimennusratkaisuihin.

Maaperän haitta-ainepitoisuudet

WSP Finland Oy on tehnyt maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin (riskinarvioinnin) Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuuotosalueille (pvm. 14.3.2025). Maaperässä on todettu ohjearvopitoisuudet (Vna 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja raskasmetalleja. Kohteen orsivedestä ja huokoskaasusta otetuissa näytteissä (Ramboll Finland Oy, 2024) ei todettu merkittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Riskinarvion tarkoituksena on arvioida maaperässä todettujen haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamaa kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskiä alueen suunnitellussa käytössä. Riskinarviossa määritetään tarkasteltaville haitta-aineille suurimmat haitattomat pitoisuudet, joiden alittuessa ei kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskiä suunnitellussa käytössä arvioida muodostuvan. Riskinarviossa tarkastetaan, ylittävätkö tutkimuksissa todetut haitta-ainepitoisuudet kyseiset määritetyt pitoisuudet.

Koska alueen maaperässä todetuista haitta-ainepitoisuuksista ei aiheudu riskiä tai haittaa ympäristölle ja terveydelle, kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä kohteessa ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta asemakaavasuunnitelman mukaisessa käytössä. Maaperässä todetut haitta-ainepitoisuudet ja jätejakeita sisältävä täyttömaa tulee kuitenkin huomioida kohteen alueella tehtävissä kaivuissa ja poistettavien massojen sijoittelussa.

Riskinarviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa arvion luotettavuuteen. Vaikka epävarmuustekijöitä pyritään yleisesti ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tutkimuksen ja riskinarvioinnin toteutuksessa, ei kaikkia epävarmuustekijöitä kuitenkaan pystytä poistamaan. Merkittävimpiä epävarmuuksia ovat haitta-aineleviämisen laajuus ja pitoisuudet, täytön sisältämän jätteen laatu ja esiintyminen, maaperän laatu ja orsiveden virtaus sekä rakennuksen perustamistapa ja rakenneratkaisut.

Ympäristönsuojeluviranomainen ei ole vielä hyväksynyt laadittua riskinarviota ja voi antaa päätöksessään/lausunnossaan riskinarviossa esitetystä poikkeavia määräyksiä.

Asemakaavassa alueen rakentamisaikaista menettelyä koskee määräys:
Alueella esiintyy maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita. Ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä on toimenpiteet hyväksyttävä asiasta vastaavalle ympäristösuojeluviranomaisella.

VAK-järjestelyratapiha

Suunnittelussa ja rakennusten toteutuksessa tulee huomioida junaradan ja VAK-järjestelyratapihan läheisyys ja arvioida tarpeelliset toimenpiteet. Suunnitelmista on pyydetty lausunto pelastusviranomaisilta ja Väylävirastolta.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon uudisrakentamisen

elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä rakennuksen energiankulutus mukaan lukien. Monitoimitalon suunnittelussa pienennetään ilmastovaikutuksia ottamalla huomioon Turun kaupungin ilmastosuunnitelmassa asetetut tavoitteet ja linjaukset, rakentamisen vähähiilisyys ja energiatehokkuus. Rakennus toteutetaan puurunkoisena, mikä pohjautuu kaupunginvaltuuston päätökseen 15.4.2024 § 49 hyväksyä hankkeelle esitetty vähähiilisen, puurunkoisen ratkaisun kustannusarvio 57,1–63,1 milj.€. Tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnat suoritetaan ratkaisujen koko elinkaaren aikaisten kustannusten, energiatehokkuuden sekä hiilijalanjäljen perusteella.

Alueen esirakentaminen muodostaa kielteisen ilmastovaikutuksen, koska rakennettavalle alueelle täytyy savisen maaperän vuoksi tehdä pohjanvahvistuksia. Lisäksi kaatua ja infraa joudutaan purkamaan ja maamassoja siirtämään.

Kulikutapojen ja kaupunkirakenteen uudistuksilla edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta. Koko Linnakaupunkia ja kaupunkia laajemminkin palveleva monitoimitalo sijoittuu lähelle keskustaa kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavalla myös parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Vaikka hulevesien imeyttävien pintojen määrä vähenee, pienentää hulevesien ensisijainen viivyttäminen lähellä niiden muodostumispaikkoja painetta hulevesiviemäriverkostossa. Kaava-alueelle toteutetaan laajahko hulevesipainanne Poukamapuistoon ja lisäksi hulevesipainanteita katujen varsille.

Viherrakenteesta mainittakoon, että suunnitellun raitiotielinjan alta joudutaan poistamaan runsaasti puita mutta kaava-alueen runsaasta puustosta parhaimmat ryhmät on osoitettu säästettäväksi. Kaavassa säilytetään/uudistetaan metsäekologisten verkostojen kannalta merkittävät puurivit/käytävät. Katujen varsille on suunniteltu monilajisia puuryhmiä.

Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Korttelialueelle asetettiin viherkertoimen vähimmäisarvo. Haastavasti selvitettäväksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytettävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

5.5.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen katujen ja puistojen rakennustöiden ja kunnallistekniikan rakennustöiden toteutuskustannuksia työmaa- ja tilaajatehtävät mukaan lukien on arvioitu kaavatyön yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa. Vaasanpuiston kaava-alueen yleisten alueiden kustannusten vaihteluväli on arviolta noin 5,5–11,2 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kustannusarviossa on huomioitu alueen liikennejärjestelyihin liittyvät rakenteet ja pohjanvahvistukset. Kustannuksiin on laskettu meluseinän kustannuksista mukaan puistoon sijoittuvan osan kustannukset. Kustannukset eivät sisällä raitiotietä, Ruissalontien pohjoista ajokaistaa, pilaantuneiden maiden kunnostusta ja työnaikaisia liikennejärjestelyitä.

Kaava-alueen ulkopuolisten alueiden kustannukset on esitetty erikseen. Niihin kuuluvat Vaasantien kustannukset sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävien Ruissalontien ja Tukholmankadun osuuksien kustannukset. Ulkopuolisten alueiden kustannukset ovat yhteensä noin 1 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kustannuksia arvioitaessa on käytetty maarakennusindeksin pistelukua 128,2 (2020=100, elokuu 2024). Arvio sisältää infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 25 %.

Kustannusarvio perustuu hankeosalaskentaan. Suunnitteluratkaisut ja pohjatutkimukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa, millä on vaikutusta myös kustannusarvioon.

WSP Finland Oy on tehnyt maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuuotosalueille. Siihen liittyvässä alustavassa kustannustarkastelussa on arvioitu haitta-ainepitoisista ja/tai jätejakeista aiheutuvat kustannukset. Niitä kohdistuu Vaasanpuiston kaava-alueelle yhteensä 2 360 000 € (alv 0 %), josta monitoimitalon korttelialueelle 1 435 000 €, puistoalueelle 284 000 € ja katualueille 641 000 €.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueen yleisten alueiden toteutusta ohjaa kaavavalmisteluun yhteydessä kaavan osoittamille katu- ja puistoalueille tehty Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen yleissuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voidaan käynnistää nykyiseen katuverkkoon tukeutuen.

Katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi laaditaan erilliset katu- ja puistosuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa. Vaasanpuiston infran rakennussuunnitelmat valmistuvat helmikuussa 2026 ja infran toteutus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2028 syysyksi.

Kaavanmuutosalueelle on sijoitettu Turku Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapeleita. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten. Kaapelit ja suojaputket tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan toimintakykyisinä. Kaapeleiden ja putkien sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida tarkkaan katu- ja yleisten alueiden suunnittelussa. TESS Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavamuuos aiheuttaa kaapeleiden ja suojaputkien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja suojaputkilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja suojaputket on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESS Oy:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESS Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Iso-Heikkilän VAK-ratapihan turvallisuudesta laaditaan erillinen turvallisuusselvitys arvion mukaan syksyllä 2025. Suunnittelussa ja rakennusten toteutuksessa tulee huomioida junaradan ja VAK-järjestelyratapihan läheisyys ja arvioida tarpeelliset toimenpiteet. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto pelastusviranomaisilta ja Väylävirastolta.

Linnakaupungin monitoimitalo on tavoitteena ottaa käyttöön 1.8.2028.

Vesikatuun, Kluuvikatuun, Sateenkaarenkatuun ja Pissarapolkuun rajautuvat alueet monitoimitalon korttelialuetta lukuun ottamatta ovat osa Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuuotosta. Ne kaavoitetaan ja toteutetaan Vaasanpuiston alueen toteutumisen jälkeen. Sama koskee Ruissalontien eteläpuolista aluetta Vesikadun ja Kluuvikadun välillä. Vaasanpuiston asuinalueen infran rakennussuunnitelmat valmistuvat toukuuussa 2026 ja sen infran toteutus on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2028 loppuun mennessä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Kaavaa ja katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelmaa laadittaessa on kaavan tavoitteiden mukaisesti otettu huomioon lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyyden kuin ilmastomuutokseen varautumisen näkökulmasta. Kaava-alueen toteutussuunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä tulee seurata ja huolehtia, että kaavassa ja katu- ja puistoalueiden yleissuunnitelmassa osoitettu vehreys alueella toteutuu.

Turussa 25. päivänä maaliskuuta 2025
Muutettu 12.5.2025 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo