

VAASANPUISTO
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

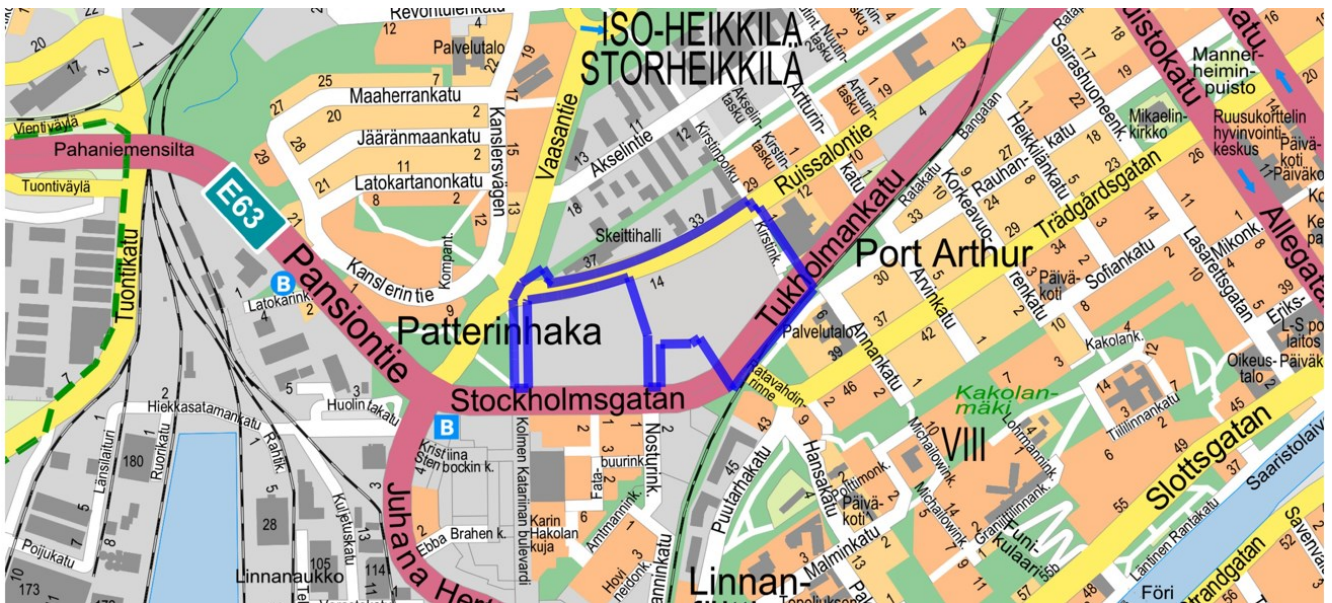
 Diaarinumero: 7505-2021
 Asemakaavatunnus: 11/2021

Asemakaavamuutos

12.2.2025

Kaupunginosa: Iso-Heikkilä

Osoite: Ruissalontie 14, Kirstinkatu 2



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Vaasanpuiston asemakaavanmuutos laaditaan Iso-Heikkilän kaupunginosaan osalle korttelin 42 tonttia 2, osalle Vaasanpuiston puistoaluetta, osalle Vaasantien, Tukulmankadun ja Ruissalontien katualueita sekä Kirstinkadun katualueelle. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1.

Vaasanpuiston kaava-alue oli alun perin laajempi, mutta se jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan. Toisen osan työnimeksi tuli Vaasanpuiston asuinalue. Jako on esitetty kuvassa 2. Jakamisella varmistetaan, että Linnakaupungin monitoimitalon edellyttämä kaavamuutos valmistuu rakennuksen toteutuksen vaatimassa aikataulussa.



Kuva 2. Vaasanpuiston ja Vaasanpuiston asuinalueen kaavarajaukset. © Turun kaupunki

Alue on vanhaa merenpohjaa ja sitä on 1800- ja 1900-luvuilla täytetty ruoppausmassoilla ja sekalaisilla täytöillä. 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 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.

Alueen poikki kulkee suuri hulevesiviemäri ja viemäreitä, joiden siirtäminen ei ole mahdollista. Niiden suojaetäisyydeksi uusiin rakennuksiin tulee jättää vähintään 5 m putken kyljestä mitattuna rakennusten paalutustyön aiheuttaman tärinän vuoksi. Tukholmankadun varressa on kaksi Turun seudun puhdistamon paineviemäriä, joiden edellyttämä suojaetäisyys on myös 5 m. Putket voidaan jättää liikenneväylien yms. alle, jollei katujen perustamistapa aiheuta tärinää.

Alueelle on aikoinaan istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Hienoimpia ovat hyväkuntoinen ryhmä douglaskuusia ja jalavien sekaryhmät, joissa on useita kynäjalavia.

Alueen koko on n. 6,9 ha ja se on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa 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 oppilaspaiikkaa ja 126 päiväkodin hoitopaikkaa, yhteensä lähes tuhat lasta. Ratkaisussa on huomioitu n. 300 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 kehittyvälle 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 myöhempänä ajankohtana.

Tarveselvityksen mukaisen monitoimitalon kustannusarvio on 45 milj. euroa. Tilainvestointiohjelmassa hanke on esitetty toteutettavaksi konserni- tai vuokrahankeena. Tavoitteena on monitoimitalon valmistuminen vuonna 2028.

Asemakaavanmuutoksessa varaudutaan tarveselvityksessä esitettyyn tilaohjelmaan ja monitoimitalon myöhempään laajentamiseen. Alueen asemakaavoitus ja monitoimitalon hankesuunnittelu etenevät rinnakkain. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään 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 jäädyttää. 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 joukkoliikennetkaisuun ja pyritään hyvään ja turvalliseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön.

Aiemman käyttöhistorian perusteella asemakaavamuutosalueella on merkittävässä määrin pilaantuneita maa-alueita, joiden kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla. Ne vaikuttavat sekä rakennuspaikan sijoitteluun että myös tuleviin rakennuskustannuksiin.

Kaavatalous

Kirstinpuiston kaavoittamisen yhteydessä on esitetty hulevesien viivytysalueen sijoittamista Vaasanpuiston kaava-alueen koilliskulmaan. Hulevesipainanteen suunnitelmat ja kustannuslaskelma valmistuivat 4.3.2024. Painanteen kustannuksiksi arvioitiin 330 000 € (alv 0 %). Painanne toteutetaan osana puistosuunnitelmaa.

Kaavaa valmisteltaessa selvitetään haitta-ainepitoisten maiden vaikutusta kaavatalouteen. Haitta-ainepitoisia maa-aineksia on mahdollista jättää paikoilleen tietyin ehdoin. Jotkin toiminnot puolestaan edellyttävät haitta-ainepitoisten maiden poistamista. Kaavaluonnossuunnitelman ja riskiarvion perusteella lasketaan arvio maa-ainesten käsittelyn aiheuttamista kustannuksista.

Katu- ja puistoalueille tehtävien yleissuunnitelmien perusteella saadaan arvio infran kustannuksista.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta Kh:n kaupunkikehitysjaoston 1.2.2021 hyväksymään Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitykseen perustuen.

Kaavatilanne

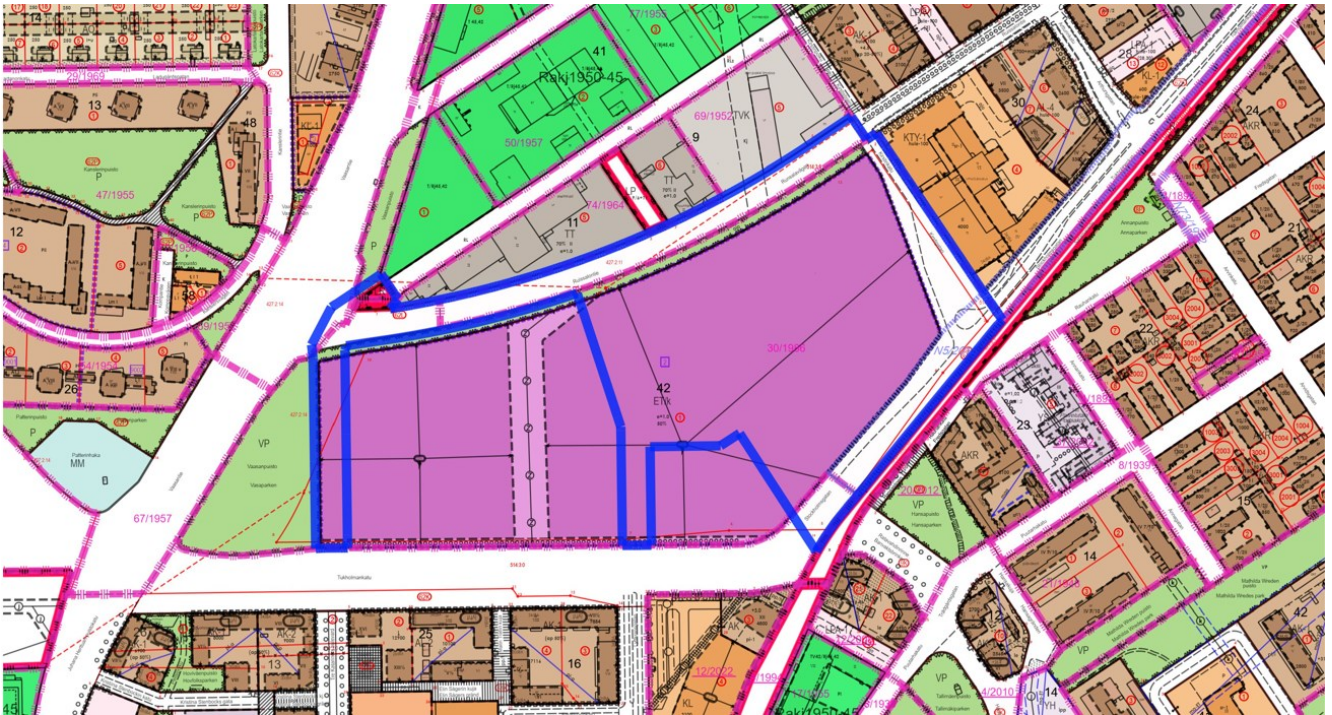
Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Tukholmankatu on maakuntakaavassa nelikaistainen yhdyskatu ja sen eteläpuolella on suurjännitelinjä.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen itä- ja länsipää ovat virkistysaluetta V.

Yleiskaavassa Tukholmankatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee Ratavahdinrinteestä länteen myös pyöräilyn pääverkosto. Alueen länsiosassa alueen poikki menevät pyöräilyn pääverkosto ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee väliaikainen lumensijoituspaikka. Länsiosa alueesta osa on kemikaalilaitoksen konsultointivöhykettä.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli on yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta Turun kaupungin tarpeisiin (ET/k). Tontitehokkuus $e = 1,0$ ja tontista saa käyttää 50 % rakentamiseen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on määritelty 20 metriä. Kaavamuutosalueen luoteiskulmassa on rautatiealuetta ja rautatiealuetta teollisuusraidetta varten. Muut alueet ovat puistoa (VP) tai katualuetta.

Tämä kaavamuutosalue rajoittuu Vaasanpuiston asuinalueen kaavamuutosalueeseen, jossa on tavoitteena muuttaa loppuosa yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta pääosin asuinkäyttöön.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan) ja luonnonympäristöön.

Alueelle on laadittu seuraavat selvitykset ja kaavavalmistelua tukevat suunnitelmat:

1. Turun kaupungin keskuspuhdistamon tontin maaperän pilaantuneisuusselvitys, Suunnittelukeskus Oy 14.12.2006
2. Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Vaasanpuisto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.5.2017
3. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
4. Vaasanpuiston riskinarvio, Ramboll, 24.1.2020
5. Riskinarvion päivittäminen, Ramboll, 17.4.2023
6. Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitys, 28.10.2020
7. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
8. Luontoselvitys, Envibio Oy, 13.11.2022
9. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
10. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
11. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
12. Hulevesipainanteen rakennussuunnitelma, FCG, 4.3.2024

13. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024

14. Liikenteen yleissuunnitelma, WSP, 9.10.2024

Puistoalueiden yleissuunnitelma valmistuu 28.2.2025.

Suunnittelualan yleiset alueet

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Tavoitteena on laittaa kaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille keväällä 2025 ja viedä kaava valtuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2025.

L-kokoisen kaavan prosessi



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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, 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 pelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus, Liikunnan palvelukokonaisuus, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Kulttuurin palvelukokonaisuus/ kaupunginmuseo, Konsernihallinto, Elinvoiman palvelukokonaisuus sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus, seudullinen joukkoliikenne.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.12.2021.
- Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 14.1.2022 ja kuulutuksella 15.1.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille vireilletuloilmoituksen mukana.
- Vaasanpuiston kaava-alueen jakaminen sekä molempien kaavamuutosalueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.2.2025.
- Aiemmin Vaasanpuiston asemakaavamuutoksesta jätetyt mielipiteet otetaan huomioon sekä Vaasanpuiston että Vaasanpuiston asuinalueen asemakaavamuutoksessa.

Ehdotusvaihe

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

Hyväksyminen

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

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

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

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 7505-2021, asemakaavatunnuksen 11/2021 tai työnimen Vaasanpuisto. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

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

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo
puhelin 050 3101 649
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavan nettisivu

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Vaasanpuisto tai diaarinumeron 7505-2021.

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja

pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

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

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

VAASANPUISTO
Mielipide kaavan valmistelusta

 Diaarinumero: 7505-2021
 Asemakaavatunnus: 11/2021

Asemakaavanmuutos

12.2.2025

Kaupunginosa: Iso-Heikkilä

Osoite: Ruissalontie 14, Kirstinkatu 2

Mieliopidelmome pyydetään lähettämään osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

 aika ja paikka

 nimi ja osoite
 (tekstaten)
