

**JUHANA HERTTUAN PUISTOKATU 18 JA 20**  
SelostusDiaarinumero: 9485-2025  
Asemakaavatunnus: 29/2025**Asemakaavanmuutos**

26.2.2026

Kaupunginosa: 061 Satama

Osoite: Juhana Herttuan puistokatu 18 ja 20



Kaava-alue ilmakuvasa vuodelta 2025. © Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....                                                                        | 3         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                | 4         |
| 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                               | 4         |
| 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 4         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                                               | 5         |
| 2.2 Asemakaava .....                                                                           | 5         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                                            | 5         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                     | <b>6</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                                    | 6         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö .....                                         | 6         |
| 3.1.3 Maanomistus.....                                                                         | 8         |
| 3.1.4 Liikenne.....                                                                            | 9         |
| 3.1.5 Tekninen huolto.....                                                                     | 9         |
| 3.1.6 Ympäristön häiriötekijät .....                                                           | 9         |
| 3.2 Suunnittelutilanne.....                                                                    | 10        |
| 3.2.1 Yleiskaava.....                                                                          | 10        |
| 3.2.2 Asemakaava .....                                                                         | 10        |
| 3.2.3 Rakennusjärjestys .....                                                                  | 10        |
| 3.2.4 Pohjakartta .....                                                                        | 10        |
| 3.2.5 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset .....                                           | 11        |
| 3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....                                        | 11        |
| 3.3 Maanhankinta.....                                                                          | 11        |
| 3.4 Katusuunnitelmat .....                                                                     | 11        |
| Turun raitiotien alustavat katusuunnitelmat .....                                              | 11        |
| Turun sataman alueen katujen uudistustyöt .....                                                | 11        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                | <b>12</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                                        | 12        |
| 4.2 Osalliset .....                                                                            | 12        |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet .....                                                               | 12        |
| 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....                                   | 12        |
| 4.4.1 Käynnistäminen.....                                                                      | 12        |
| 4.4.2 Vireilletulo.....                                                                        | 12        |
| 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....                                                              | 13        |
| 4.4.4 Lausunnot .....                                                                          | 14        |
| 4.4.5 Nähtävillöolo ja muistutukset .....                                                      | 15        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                                               | <b>15</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....                                                           | 15        |
| 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....                                                     | 15        |
| 5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnät.....                                                       | 15        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....                                                                   | 15        |
| 5.4.1 Yleistä .....                                                                            | 15        |
| 5.4.2 Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö .....                                           | 15        |
| 5.4.3 Asukkaiden hyvinvointi .....                                                             | 16        |
| 5.4.4 Liikenne.....                                                                            | 16        |
| 5.4.5 Tekninen huolto.....                                                                     | 16        |
| 5.4.6 Ympäristön häiriötekijät .....                                                           | 17        |
| 5.4.7 Ilmastovaikutukset.....                                                                  | 17        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                                             | <b>18</b> |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                             | 18        |

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä helmikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Juhana Herttuan puistokatu 18 ja 20 29/2025**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

|               |                    |                    |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Kaupunginosa: | 061 SATAMA         | 061 HAMNEN         |
| Kortteli:     | 7 (osa)            | 7 (osa)            |
| Tontti:       | 27 (osa), 35 (osa) | 27 (del), 35 (del) |

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

|               |                                  |                              |
|---------------|----------------------------------|------------------------------|
| Kaupunginosa: | 061 SATAMA                       | 061 HAMNEN                   |
| Katu:         | Juhana Herttuan puistokatu (osa) | Hertig Johans parkgata (del) |

Korttelin 7. tonteille 27 ja 35 laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku

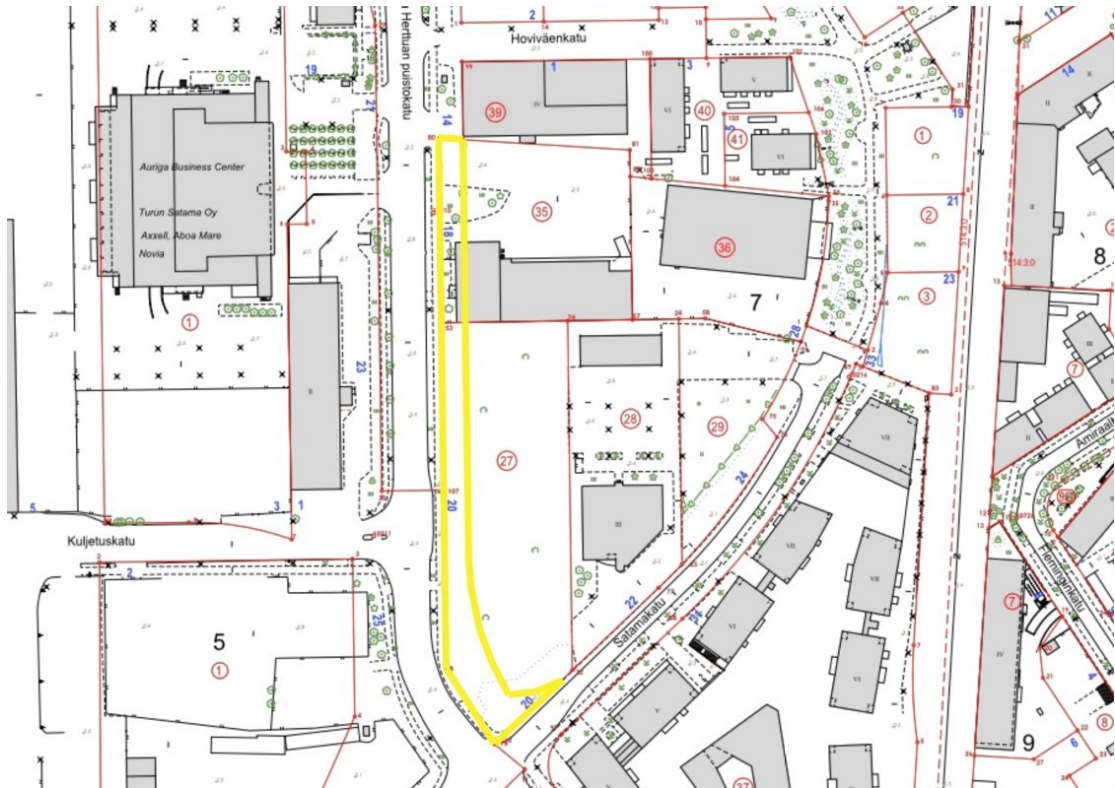
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä, petteri.kaaria(at)turku.fi, puh. 044 9074423.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Sataman (061) kaupunginosaan osille tonteista 27 ja 35 korttelissa 7, osoitteissa Juhana Herttuan puistokatu 18 ja 20. Suunnittelualueen raja esitetään kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkittynä kantakarttaan. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2025
2. Asemakaavakartta 26.2.2026
3. Tilastolomake 27.2.2026

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun raitiotien alustavat katusuunnitelmat, Turun Raitiotieallianssi, 2025
2. Turun raitiotien toteutussuunnitelma, Turun Raitiotieallianssi, 2026
3. Turun Satama-alueen hulevesi- ja meritulvaselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2022 (selvitetty kaavan Ferry Terminal Turku 5661–2019 yhteydessä)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|                                                                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi        | 16.12.2025 § 424 |
| Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille                                                                     | 15.1.2026        |
| Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella                                                                             | 17.1.2026        |
| Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä                                                                 | 16.3.-14.4.2026  |
| Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä. |                  |

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Juhana Herttuan puistokadun katualuetta levennetään noin 10 16 metriä muuttamalla em. kadun puoleisia teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten tonttien osia katualueeksi. Kaavanmuutos mahdollistaa joukkoliikenteen, mukaan lukien raitiotien, ja muiden liikennejärjestelyiden parantamisen Linnakaupungin alueella.

Tarkoituksena on osoittaa osa Sataman kaupunginosan 7. korttelin tonteista 27 ja 35 katualueeksi. Kaavanmuutosalue erotetaan vireillä olevasta kaavanmuutoksesta "Tullin ympäristö" (kaavatunnus 8/2024), jotta katualueen suunnitelmat voivat edetä Tullin ympäristön asemakaavanmuutosta nopeammalla aikataululla. Tonttien 27 ja 35 käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan Tullin ympäristön kaavanmuutoksessa.

Kaavanmuutoksella kahden tontin kadunpuoleiset osat muutetaan katualueeksi. Uutta katualuetta muodostuu yhteensä 2 886 m<sup>2</sup>.

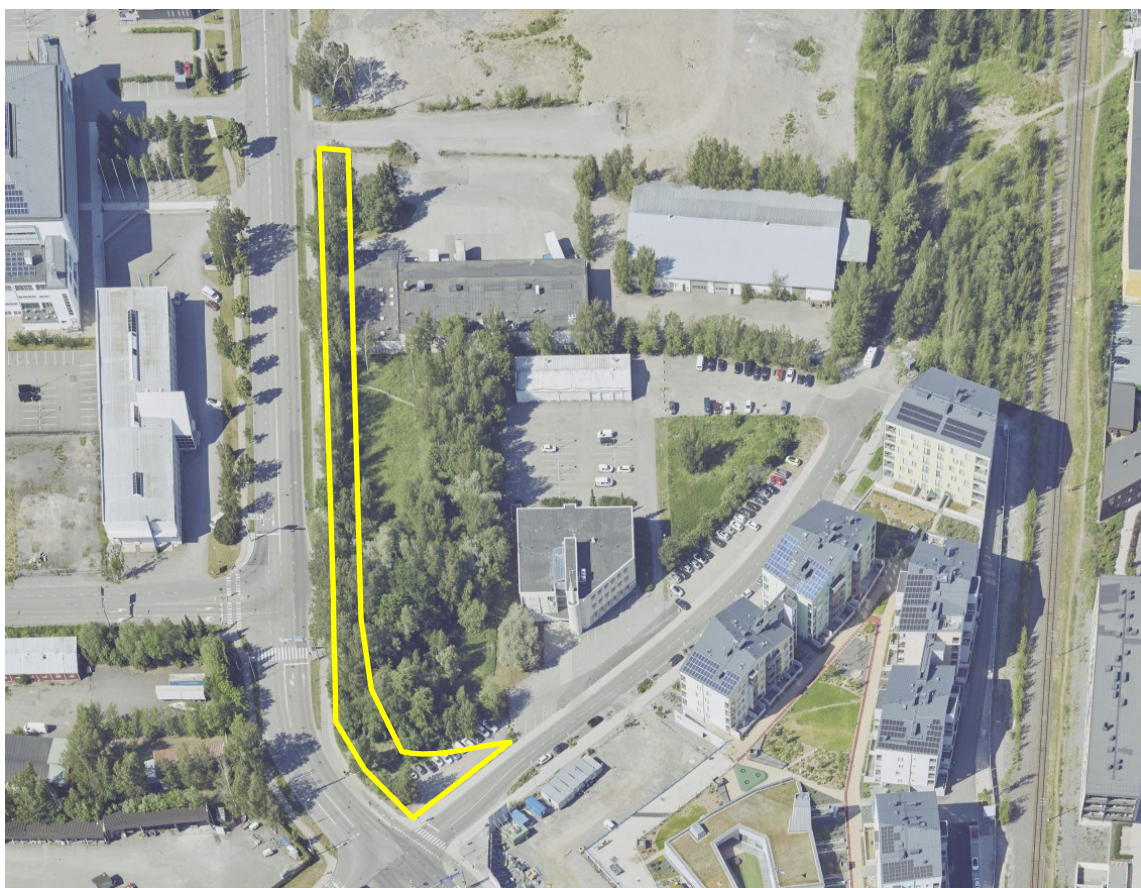
Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuuston päätöksen 20.4.2020 § 51 mukaisesti raitiotien edellyttämät asemakaavanmuutokset käynnistetään. Käsitellessään raitiotien yleissuunnitelmaa kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356, että siirrytään raitiotien toteutussuunnitteluvaiheeseen ja päätöksen liitteenä ollut yleissuunnitelma välillä Satama-Varissuo hyväksytään toteutussuunnittelun pohjaksi. Turun Raitiotie Oy laatii katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmat ja toteutussuunnittelun aikana kaupunki laatii raitiotien edellyttämät asemakaavanmuutokset. Kaupunginhallitus päätti 10.11.2025 § 380 Linnanniemen kehittämisperiaatteiden tarkentamisesta, johon liittyy myös alueen liikennejärjestelyjen kehittäminen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksen toteutus liittyy Turun raitiotien suunnitteluun ja mahdolliseen rakentamiseen. Raitiotiestä päätetään tämän hetken arvion mukaan toukokuussa 2026. Osalle kaavanmuutosalueesta toteutetaan Sataman alueen liikennejärjestelyjen katusuunnitelmia.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Kaava-alue viistoilmakuvassa vuodelta 2022. © Turun kaupunki

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalue sijaitsee Sataman kaupunginosassa lähellä Turun satamaa ja Turun linnaa. Tällä hetkellä alue on kaupunkirakenteellisesti hieman hajanaista, alueella on toimisto- ja toimitilarakentamista, teollisuutta, sataman toimintoja ja toisaalta uusia asuinkortteleita. Alueella on sijaintinsa vuoksi myös kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä arvoja Turun Linnan lähistöllä.

Alue on osaa uutta Linnakaupunkia, johon kehitetään uutena urbaanina kaupunginosana. Suunnittelussa ja alueen ratkaisuihin painotetaan kestävä kehitystä ja ekologisuutta. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat tärkeitä liikkumismuotoja, joten olennaisessa osassa ovat raitiotiesuunnitelmat, joiden vaihtoehtoisena muotona on yhä superbussi.

Tontti 27 (kiinteistötunnus 853-61-7-27) on yksityisen toimijan omistama tontti, jota kehitetään Tullin ympäristön kaavanmuutoksella. Suunnitelmissa on varauduttu katualueen leventämiseen. Tontti on rakentamaton ja siinä kasvaa puita ja pensaita.

Tontti 35 (kiinteistötunnus 853-61-7-35) on kaupungin omistuksessa, mutta on vuokrattu yksityiselle toimijalle pitkällä vuokrasopimuksella 31.12.2043 asti. Tontilla sijaitsee yksityisen toimijan omistama, vuonna 1973 rakennettu toimisto- ja tuotantorakennus. Rakennus on huomioitu säilyväksi alustavissa, vuonna 2025 laadituissa raitiotien katusuunnitelmissa. Piha-alue on pääosin asfaltoitu.

Alue sijaitsee hulevesien toimenpidealueella.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2886 ha, tontti 35: 0,0743 ha ja tontti 27: 0,2143 ha.



Kuva 3. Juhana Herttuan puistokatu kuvattuna kohti pohjoista. Kaavanmuutosalue on kuvassa oikealla. Kuva Anna Solin joulukuu 2025.



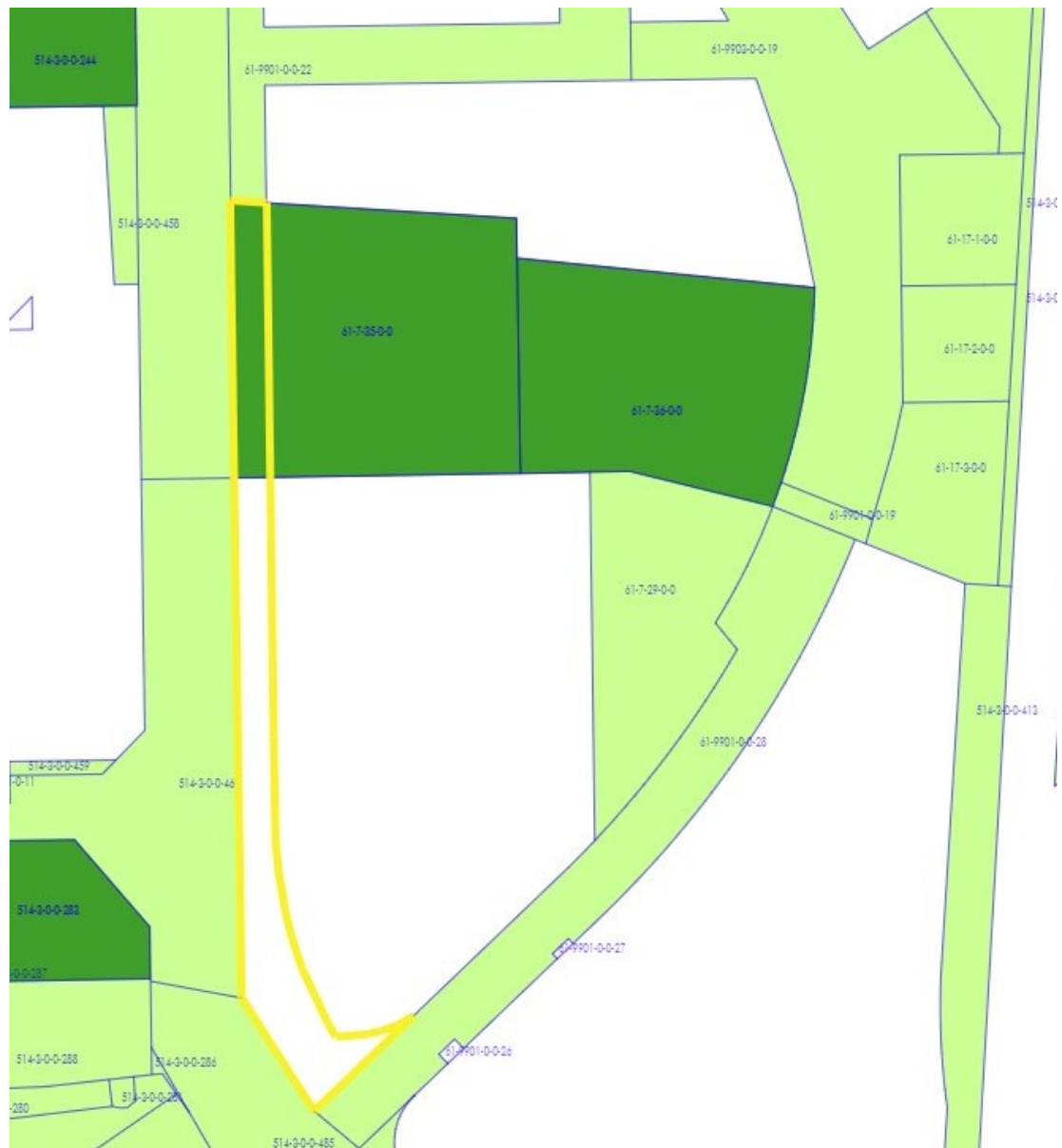
Kuva 4. Juhana Herttuan puistokatu kuvattuna kohti etelää. Kaavanmuutosalue on kuvassa vasemmalla. Kuva Anna Solin joulukuu 2025.



Kuva 5. Satamakadun (kuvassa etualalla) ja Juhana Herttuan puistokadun (kuvassa vasemmalla) risteys. Kuva Anna Solin joulukuu 2025.

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueesta 2 143 m<sup>2</sup> (74 %) on yksityisessä omistuksessa (kiinteistö 853-61-7-27) ja 743 m<sup>2</sup> (26 %) kaupungin omistuksessa (kiinteistö 853-61-7-35).



Kuva 6. Alueen maanomistus. Vaaleanvihreät alueet kaupungin omistuksessa, tummanvihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuina ja valkoiset alueet ovat yksityisten toimijoiden omistuksessa. © Turun kaupunki

### 3.1.4 Liikenne

Juhana Herttuan puistokatu on yksi alueen liikenteen pääväylistä. Kadulla on kaksikaistainen autoliikenne kumpaankin suuntaan. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät ja toisella puolella on pyörätie. Tontin 35 pohjoisosasta on sisäänajoliittymä tontille Juhana Herttuan puistokadulta. Kaavanmuutosalueen eteläosaa käytetään pysäköintialueena.

### 3.1.5 Tekninen huolto

Juhana Herttuan puistokadulla ja Satamakadulla on johtoverkostoja, ja kaavanmuutosalueen poikki kulkee niistä liittyviä tonteille.

### 3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutosalueen lähellä on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita.

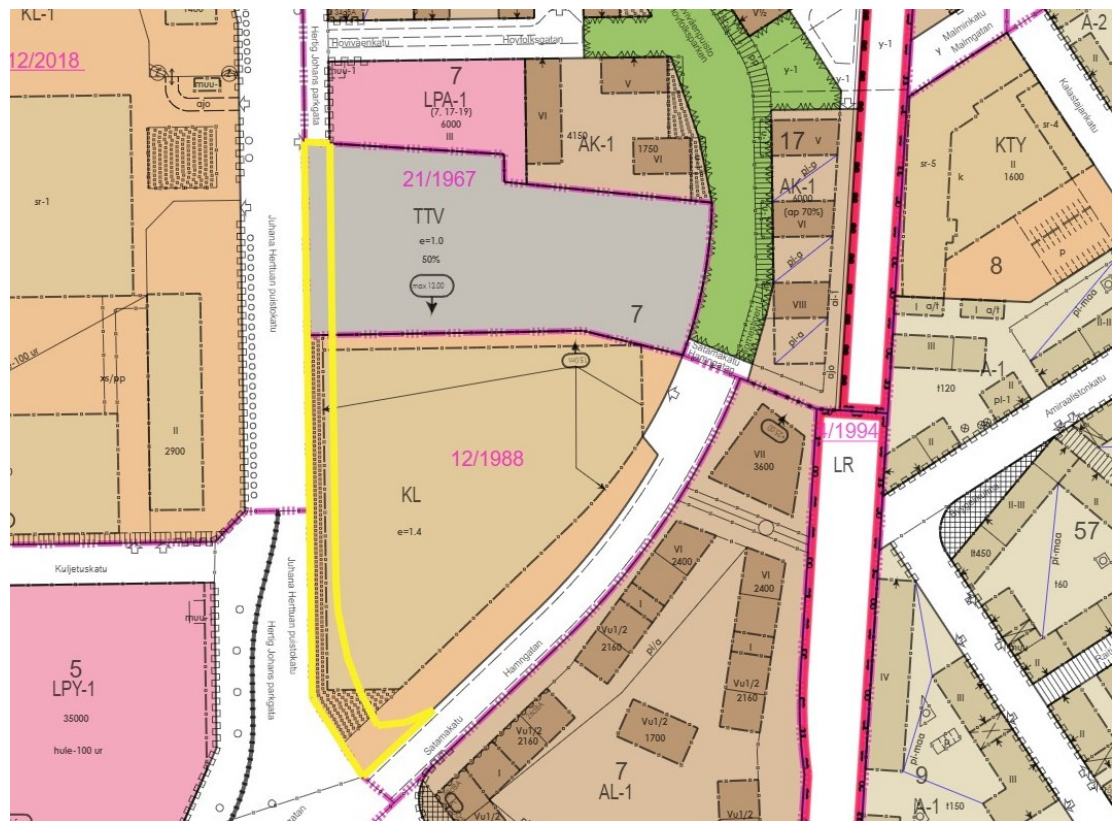
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Kaavanmuutosalue on varattu kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille (C). Juhana Herttuan puistokatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee myös pyöräilyn pääverkosto, jota kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Katu on myös joukkoliikenteen laatukäytävä, joka on korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

### 3.2.2 Asemakaava

Tontilla 35 on voimassa asemakaava 21/1967 (tullut voimaan 21.11.1967), jossa tontin käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV). Tontilla 27 on voimassa asemakaava 12/1988 (tullut voimaan 30.12.1988), jossa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL), jolle saadaan sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja. Kadun vierusta on merkitty istutettavaksi alueeksi.



Kuva 7. Kaavanmuutosalue merkittynä ajantasa-asemakaavaan. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto- ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 27.1.2026.

### 3.2.5 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Tonteilla 27 ja 35 on voimassa rakennuskielto, kunnes kaavanmuutos on valmis. Tonteille laaditaan erilliset tonttijaot.

### 3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen vieressä, korttelissa 7, on vireillä asemakaavanmuutos ”Tullin ympäristö” (kaavatunnus 8/2024). Kaavanmuutoksen tavoitteena on keskustamaisen, toiminnoiltaan sekoittuneen, mutta asumispainotteisen kaupunkirakenteen luominen.

Lähistöllä on käynnissä tai suunnitteilla suuria hankkeita, jotka liittyvät Linnakaupungin ja Linnaniemen kehittämiseen. Satamaan rakennetaan Ferry Terminal-hankkeessa uusi terminaali ja sataman alueen toimintoja ja liikennejärjestelyjä uudistetaan, alueelle on suunnitteilla myös historian ja tulevaisuuden museo ja uutta asuin- ja toimistorakentamista. Suunnitelmiin liittyy myös joukkoliikennetarkistusten suunnittelu ja satamaraiteen siirto kulkemaan pohjoisen kautta.

Myös muiden hankkeiden yhteydessä on asemakaavanmuutoksilla mahdollistettu raitiotiesuunnittelun mukaiset tilavaraukset joukkoliikenteelle.

## 3.3 Maanhankinta

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittavat sopimukset ja kauppakirjat kaavassa muodostuvista tarvittavista maa-alueiden hankinnoista katualueiden toteuttamiseksi.

## 3.4 Katusuunnitelmat

Turun raitiotien alustavat katusuunnitelmat

Turun kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 raitiotien toteutussuunnitteluun siirtymisestä ja Turun Raitiotieallianssin työskentely käynnistyi keväällä 2024. toteutussuunnittelussa on laadittu raitiotien alustavat katusuunnitelmat, liikenteenohjauksen perusteet ja laskettu rakentamisen kustannuksia. Lisäksi on tehty selvityksiä ja vaikutusten arviointeja. Alustavat katusuunnitelmat valmistuivat syksyllä 2025.

Turun sataman alueen katujen uudistustyöt

Turun sataman alueen katujen uudistus liittyy uuden terminaalin rakentamiseen ja alueen parantamiseen (Ferry Terminal -hanke) sekä Linnakaupungin kehittämiseen. Alueella muutetaan liikennejärjestelyjä autoilun, pyöräilyn ja jalankulun parantamiseksi sekä uusitaan katujen päällysrakenteita sekä johtoverkostoja. Kaupunginhallitus päätti 10.11.2025 § 380 Linnanniemen kehittämisperiaatteiden tarkentamisesta, johon liittyy myös alueen liikennejärjestelyjen kehittäminen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti raitiotien edellyttämät asemakaavanmuutokset käynnistetään (KV 20.4.2020 § 51). Käsitellessään raitiotien yleissuunnitelmaa kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 mm, että siirrytään raitiotien toteutussuunnitteluvaiheeseen ja päätöksen liitteenä ollut yleissuunnitelma välillä Satama-Varissuo hyväksytään toteutussuunnittelun pohjaksi. Turun Raitiotie Oy laatii katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmat ja toteutussuunnittelun aikana kaupunki laatii raitiotien edellyttämät asemakaavanmuutokset.

Kaupunginhallitus päätti 10.11.2025 § 380 Linnanniemen kehittämisperiaatteiden tarkentamisesta, johon liittyy myös alueen liikennejärjestelyjen kehittäminen.

### 4.2 Osalliset

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, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Konsernihallinto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Liikuntapalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen liitto, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, Turun Raitiotie Oy.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on leventää Juhana Herttuan puistokatua siten, että se mahdollistaa joukkoliikenteen, mm. suunnitteilla olevan raitiotielinjan sijoittumisen katualueelle. Tarkoituksena on osoittaa osa Sataman kaupunginosan 7. korttelin tonteista 27 ja 35 katualueeksi.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.12.2025 § 424.

#### 4.4.2 Vireilletulo

Asemakaava kuulutettiin vireille 17.1.2026. Ilmoitus vireilletulosta sekä 28.11.2025

päivätyö osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 15.1.2026.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.2.2026 mennessä. Näitä saatiin yksi kappale ja toinen mielipide saapui määräajan jälkeen.

##### **Mielipide 1, tontin 27 omistaja:**

Omistajan tontille 853-61-7-27 kehitetään asumista Tullin ympäristön kaavanmuutoksella (kaavatunnus 8/2024). Juhana Herttuan puistokatu 18 ja 20:n asemakaavanmuutos kadunleventyksestä (kaavatunnus 29/2025) on eriytetty edellä mainitusta muutoksesta omaksi kaavanmuutoksekseen aikataulusyistä. Kaupungilta saamamme tiedon mukaan kyse on pienestä ja teknisestä muutoksesta. Huomioiden kuitenkin 12.1.2026 päivätyn kaavan valmistelua koskevan ilmoituksen kuvien ja niissä esitetyn kaava-alueen sijainnin epätarkkuus, haluamme painottaa, että katualueen ei tule ulottua meille aiemmin esitettyä laajemmalle alueelle eli alueiden rajausten tulee olla yhtenäiset Tullin ympäristön kaavan rajausten kanssa.

##### **Kaavoituksen vastine:**

Tullin ympäristö -nimisen kaavanmuutoksen luonnossuunnittelu on kesken eikä suunnitelmia ole vielä viety päätöskäsittelyyn. Pääosin asumiselle suunniteltujen alueiden rajat eivät oleellisesti ole muuttuneet kaavarajausten muutoksen yhteydessä. Tullin ympäristöä on suunniteltu 26.1.2024 päivätyn katusuunnitelman perusteella. Osapuolten tiedossa on ollut katusuunnitelmien tarkentuminen kaavan edetessä ja osapuolet ovat olleet yhteisymmärryksessä, että katusuunnitelma vie sille suunnitellun alueen muutoksen yhteydessä. Suunnitelmien tarkennuttua, katutilaksi osoitetun alueen rajausta on hieman muuttunut. Poikkeaman vuoksi Tullin ympäristön kaavanmuutoksessa suunnitellun tontin 27 ala on pienentynyt noin 1,6 % luonnosvaiheen suunnitellusta. Muutos koskee pääosin tontin länsi- ja lounaispuolen rajaavaa aluetta, joka on noin 138m<sup>2</sup> verran sisempänä ja tontin kaakkoisosassa tontti on noin 43m<sup>2</sup> luonnosvaiheessa suunnittelua rajaa ulompana. Tontin reunan tarkentuneella sijainnilla on hyvin vähäinen merkitys tontin suunnitteluun Tullin ympäristön kaavan yhteydessä.

##### **Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Kaavanmuutosalueella ja sen rajalla sijaitsee TESV Oy:n sähkönjakeluverkon maakaapeleita ja jakokaappeja, jotka tulee siirtää kadunrakennustöiden yhteydessä suunnitellun jalkakäytävän alle.

Nykyisten verkkorakenteiden korvaaminen uusilla rakenteilla on mahdollista vasta, kun uudet rakenteet on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannusten kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § *Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen* mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

TESV Oy:n edustaja on kutsuttava mukaan katualueiden suunnitteluun. Muilta osin sähköverkon kehitystarpeet selviävät kaavatyön edetessä.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Asiasta lisättiin maininta kaavaselostukseen ja katualueiden suunnittelusta vastaaville tahoille välitetään tieto asiasta.

#### **4.4.4 Lausunnot**

26.2.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Digita Oy:ltä, Lounais-Suomen elinvoimakeskuksesta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta.

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue ja ympäristönsuojelu

#### **Varsinais-Suomen pelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue**

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

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet.

Suunnittelualue ulottuu kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaisesti tuotantolaitoksen konsultointivyohtyöhykkeelle, mikä tulisi tunnistaa ja sen vaikutukset huomioida. Pelastuslaitos suosittelee, että asia käsitellään Tukesin kanssa.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointimahdollisuudet ratkaistaan viereisen kaavanmuutoksen (Tullin ympäristö) yhteydessä. Tukesilta on pyydetty lausuntoa kaavanmuutoksesta.

#### **Turku Energia Kaukolämpö Oy**

Kaava-alueella kulkee kaukolämpöverkko. Mahdolliset johtosiirrot ja putkien käytöstä poistot täytyy tuoda esille vähintään 6kk ennen tarvetta.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Asiasta lisättiin maininta kaavaselostukseen.

#### **Ympäristönsuojelu**

Maaperää koskevaa kaavamääräystä ehdotettiin täydentämään:

Kohteen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi ja kohteessa on puhdistustarve, tulee pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä ilmoitus Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Vaikka puhdistustarvetta ei todettaisi, kohteesta poistettavien haitta-ainepitoisten maa-ainesten ja/tai jätettä sisältävien massojen poistamisesta ja sijoittamisesta tulee sopia Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavamääräystä täydennetty.

#### **4.4.5 Nähtävilläolo ja muistutukset**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.3.–14.4.2026. Muistutuksia ei jätetty.

### **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Juhana Herttuan puistokadun katualuetta levennetään noin 10-16 metriä muuttamalla em. kadun puoleisia teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten tonttien osia katualueeksi. Kaavanmuutos mahdollistaa joukkoliikenteen, mukaan lukien raitiotien, ja muiden liikennejärjestelyiden parantamisen Linnakaupungin alueella.

#### **5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavanmuutos mahdollistaa joukkoliikenteen sekä sataman alueen liikennejärjestelyjen toteuttamisen Juhana Herttuan puistokadulle ja Satamakadulle.

#### **5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnot**

Asemakaavassa on osoitettu ainoastaan katualuetta. Kaavassa osoitetaan liittymäkielto Juhana Herttuan puistokadun varrelle.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

##### **5.4.1 Yleistä**

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

##### **5.4.2 Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö**

Kaavanmuutoksella levennetään katualuetta, jotta katusuunnitelmat voidaan toteuttaa. Muutokset rakennettuun ympäristöön kaavanmuutosalueella liittyy uusiin liikennejärjestelyihin ja mahdollisesti rakennettavan raitiotien suunnitelmiin.

Sataman liikennejärjestelyiden parantamiseen liittyy autoliikenteen ohjaaminen uuden Ferry Terminal Turku-nimisen kaavan yhteydessä muodostetun Vientikadun kautta satamaan, mikä tarkoittaa, että autoliikenne Juhana Herttuan puistokadulla vähenee. Katualueita parannetaan ja uusia jalka- ja pyöräteitä rakennetaan.

Ympäristönsuojelu kartoitti aistinvaraisesti alueen luontoarvot kesäkaudella 2024 ja totesi alueen varttuneiden tai iäkkäiden puuyksilöiden olevan alueen merkittävin luontoarvo. Alueen viherpeitteinen, monikerroksinen ja läpäisevä pinta on tärkeää hulevesien hallinnan, lämpötilan säätelyn ja ilmanlaadun parantamisen takia. Metsäverkostoselvityksessä metsikkö on luokiteltu puustoiseksi tukialueeksi yksityisillä mailla, ja kevyenliikenteenväylän viereinen puurivi on huomioitu. Metsässä kulkee kaksi polkua, jotka vaikuttavat oikoreiteiltä ja laajempaan virkistyskäyttöön viittaavat pitkittäiset polut puuttuvat.

Katualueen leventämisen vuoksi kaavarajauksen sisällä kasvavat, varttuneet puuyksilöt kaadetaan. Viherpeittävyys vähenee alueen sisällä noin 50 %, mutta muutos mahdollistaa uusien puiden ja niitypinnan istuttamisen alueen ulkopuolelle Juhana Herttuan puistokadun varrelle.

Raitiotien alustavissa katusuunnitelmissa Juhana Herttuan puistokadulle on suunniteltu keskelle katualuetta raitiotiekiskot kumpaankin suuntaan. Autokaistat vähenevät neljästä kahteen. Kummallekin puolelle rakennetaan pyörätiet ja jalkakäytävät. Kadun reunaan istutetaan puurivistöt ja nurmialueet, ja raitiotie on suunniteltu niitypintaiseksi viherraitieksi. Satamakadulla raitiotie rakennetaan nurmipintaisena ja katualueelle istutetaan puurivistöt. (Turun Raitiotie Oy, selostus alustavista katusuunnitelmista).

#### 5.4.3 Asukkaiden hyvinvointi

Parannetut liikenneolosuhteet helpottavat asukkaiden liikkumista alueella.

#### 5.4.4 Liikenne

Kaavanmuutoksella mahdollistettavilla liikennejärjestelyillä on tarkoitus parantaa alueen auto-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenteen olosuhteita. Uusien katusuunnitelmien myötä on tarkoitus muuttaa ja parantaa alueen autoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä ja sujuvuutta. Lisäksi mahdollistetaan raitiotien tai mahdollisesti superbussiin liikennöinti alueella.

Tontin 35 liittymä Juhana Herttuan puistokadulta poistuu, kun katusuunnitelman mukainen rakentaminen toteutuu. Tontille järjestetään ajoliittymä Satamakadulta Tullin ympäristön (kaavatunnus 8/2024) asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

#### 5.4.5 Tekninen huolto

Katualueiden rakentamisen yhteydessä kunnallistekniikan johtoja ja putkistoa joudutaan siirtämään.

Kaavanmuutosalueella ja sen rajalla sijaitsee TESV Oy:n sähkönjakeluverkon maakaapeleita ja jakokaappeja, jotka tulee siirtää kadunrakennustöiden yhteydessä suunnitellun jalkakäytävän alle.

Nykyisten verkkorakenteiden korvaaminen uusilla rakenteilla on mahdollista vasta, kun uudet rakenteet on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannusten kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § *Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen* mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. TESV Oy:n edustaja on kutsuttava mukaan katualueiden suunnitteluun.

Kaava-alueella kulkee kaukolämpöverkko. Mahdolliset johtosiirrot ja putkien käytöstä poistot täytyy tuoda esille Turku Energia kaukolämpö Oy:lle vähintään 6kk ennen tarvetta.

#### 5.4.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutoksella on välillinen vaikutus melun vähenemiseen uusien liikennesuunnitelmien kautta. Raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä huomioidaan melu, tärinä ja mahdollinen kaarrekirskunta.

Alueella saattaa olla pilaantunutta maaperää aikaisemman toiminnan takia. Pilaantuneen maaperän käsittely tulee huomioida rakentamisessa.

#### 5.4.7 Ilmastovaikutukset

Katualueiden rakentaminen itsessään lisää hiilipäästöjä koska katualueiden pintamateriaaleja ja pohjakerroksia joudutaan uusimaan. Toisaalta rakentaminen parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Suunnitelmissa katualueille lisätään puita, istutuksia ja osa raitiotien raiteista on suunniteltu rakennettavaksi viherraitteena.



Kuva 8. Havainnekuva raitiotiestä Juhana Herttuan puistokadulla. © Turun raitiotieallianssi, 2025.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Turun Raitiotiehankkeen yhteydessä on vuonna 2025 laadittu alustavat katusuunnitelmat raitiotien rakentamista varten. Raitiotien katusuunnitelmien toteuttaminen on riippuvainen kaupungin raitiotiepäätöksestä. Päätös raitiotien rakentamisesta tehdään arviolta toukokuussa 2026 Vaihtoehtona raitiotielle on edelleen superbussi-vaihtoehto. Lopulliset katusuunnitelmat laaditaan, kun päätös raitiotien rakentamisesta on tehty.

Kaava-alueen toteuttamiseksi käynnistetään neuvottelut katualueiden hankkimiseksi kaupungin omistukseen kaavan voimaantulon jälkeen. Lisäksi nykyisen tontin 35 tonttijako ja maanvuokrasopimus tullaan päivittämään vastaamaan asemakaavaa.

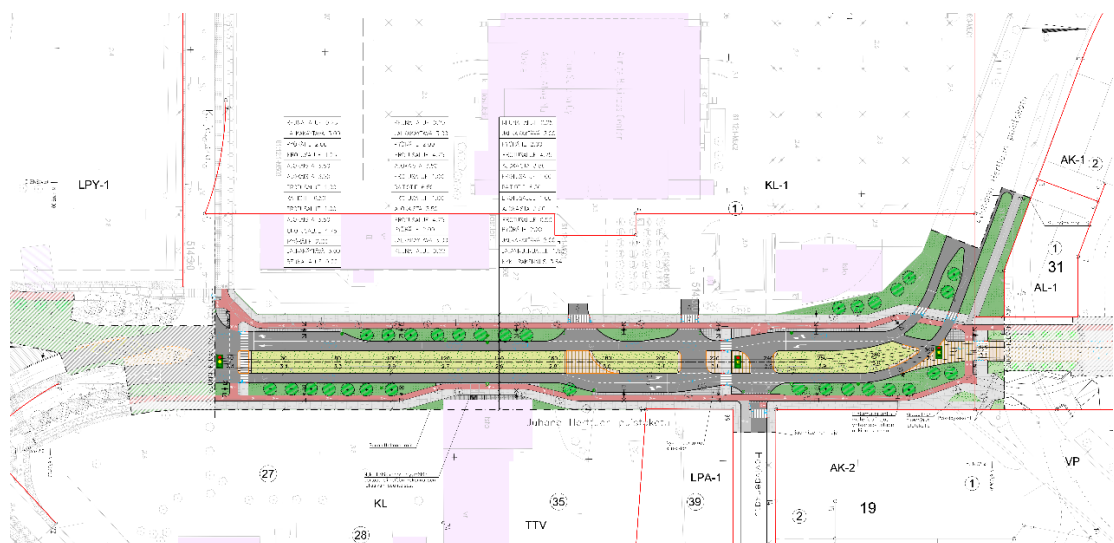
Sataman liikennejärjestelyistä on tehty toteutussuunnitelmat hyväksytyjen katusuunnitelmien pohjalta ja rakennustyöt ovat käynnistyneet alueella.

Kaava-alueen eteläosan yleisten alueiden kustannukset sisältyvät Ferry Terminal Turku - nimisen asemakaavanmuutoksen yleisten alueiden kustannuksiin (kv 19.6.2023 § 142). Kaava-alueen pohjoisosan yleisten alueiden kustannukset sisältyvät raitiotiehankkeen kustannusarvioon ja ne hyväksytään mahdollisen raitiotiepäätöksen yhteydessä.

Kortteliin 7 laaditaan asemakaavanmuutos (8/2024 Tullin ympäristö).

Tontin 35 rakennus sijaitsee kaavanmuutoksen jälkeen pieneltä osin kaavallisesti katualueella ja rakennus on huomioitu raitiotien suunnitelmissa.

Tontin 35 ajoliittymä Juhana Herttuan puistokadulta poistetaan, jos raitiotiesuunnitelmat toteutetaan. Tontille järjestetään uusi tonttiliittymä Satamakadulta kortteliin 7 asemakaavanmuutoksen yhteydessä (Tullin ympäristö 8/2024). Tonttiliittymä kirjataan myös tarvittaessa päivitettyyn vuokrasopimukseen. Vuokrasopimuksessa huomioidaan pienentynyt tontin koko ja rakennuksen sijoittuminen osittain katualueelle.



Kuva 9. Alustava katusuunnitelma Juhana Herttuan puistokadulle. Piirustusta on rajattu. © Turun Raitiotieallianssi, 2025.



Kuva 10. Alustava katusuunnitelma Satamakadulle. Piirustusta on rajattu. © Turun Raitiotieallianssi, 2025.

Turussa 15. päivänä huhtikuuta 2026

maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

kaavoitusarkkitehti

Petteri Kääriä