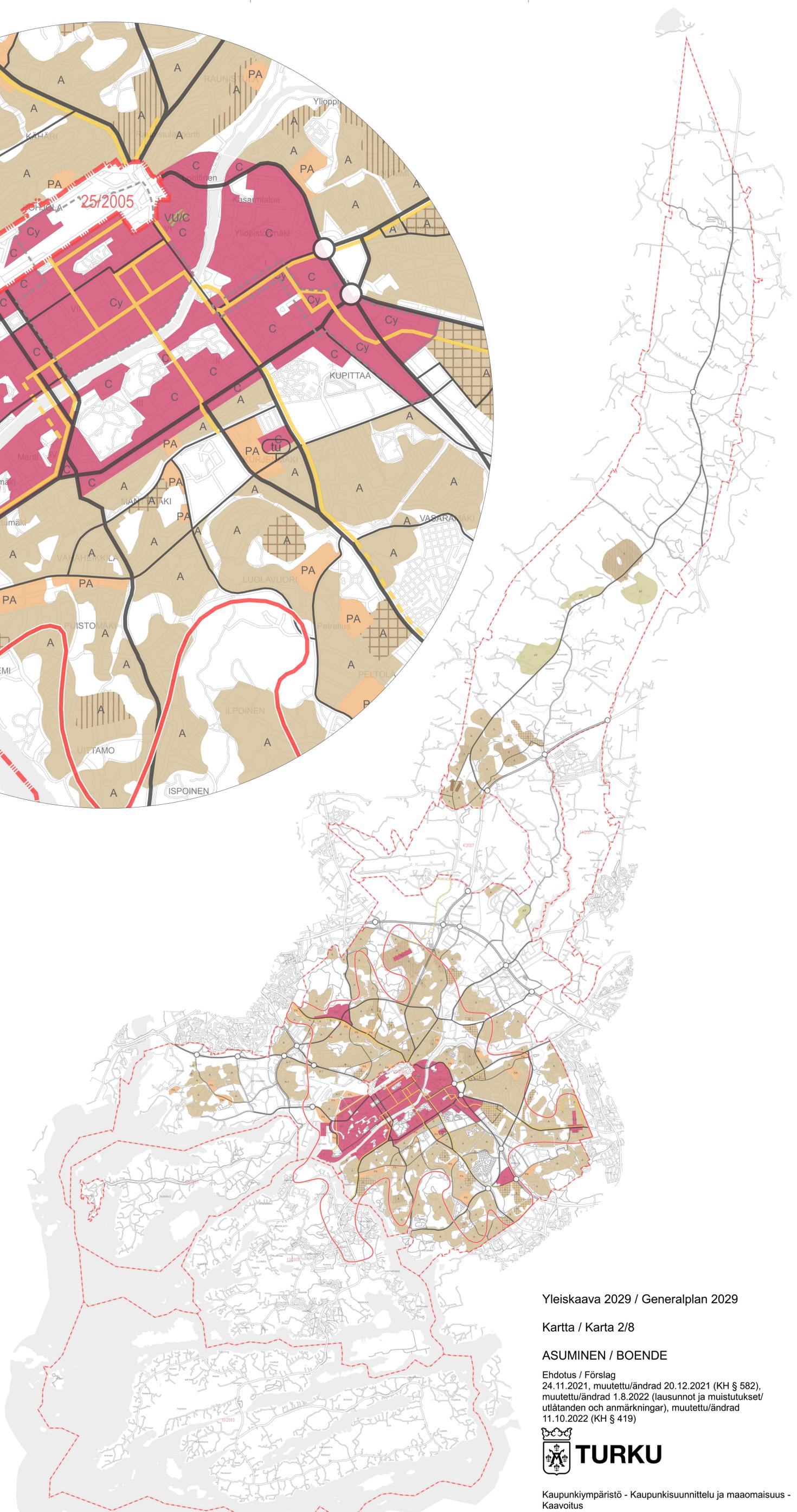


**KESKUSTA
CENTRUM**

1:10 000 (A0 tuloste / utskrift)

0 500 1000 m



1:40 000 (A0 tuloste / utskrift)

0 2500 5000 m

Yleiskaava 2029 / Generalplan 2029

Kartta / Karta 2/8

ASUMINEN / BOENDE

Ehdotus / Förslag
24.11.2021, muutettu/ändrad 20.12.2021 (KH § 582),
muutettu/ändrad 1.8.2022 (lausunnot ja muistutukset/
utlåtanden och anmärkningar), muutettu/ändrad
11.10.2022 (KH § 419)



TURKU

Kaupunkiympäristö - Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus -
Kaavoitus

Stadsmiljö - Stadsplanering och markegendom - Planläggning

Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke

Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuskissa, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti eli siten, että kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja on runsaasti suhteessa rakennettuun pinta-alaan.

Asuinalueita (A, A-1) koskeva yleismääräys

Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

A Valmis asuinalue
Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

A Täydentyvä asuinalue
Täydennysrakentamiseen soveltuva alue, jonka luonnetta ei ole tarkoitus muuttaa. Merkinnällä osoitetaan myös rakenteilla olevat tai keskeneräiset alueet.

A Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue
Alue, jonka käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti.

A Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue (vuoden 2029 jälkeinen)
Alue, jonka käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti vuoden 2029 jälkeen.

Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta vuoden 2029 jälkeen

A-1 Asuinalue
Alue ei kuulu ensisijaisiin täydennysrakentamisalueisiin VAK-järjestelyratapihan selvitysalueen läheisyyden vuoksi.

AT Kyläalue
Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.

Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset
Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.

Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille

C Keskustatoimintojen alue
Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan sovellutut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi pihaluueeksi.

Cy Ydinkeskusta – Tiedepuisto
Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan sovellutut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen.

Kadunvarteen sijoituvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liikeilaksi soveltuvaa tilaa.

Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan.

Förtättningszon för en hållbar stadsstruktur
Primärt område för utveckling av markanvändningen. Det kompletterande byggnadet styrs till en zon som binds ihop av olika centrum, tätbebodda områden, hållbar trafik och närservice. Områdets samhällsstruktur görs tätare och dess exploateringsgrad höjs. Utvecklingen av området ska stöda förbättrandet av gång-, cykel- och kollektivtrafikrutter och främja tillgången till och trygghandet av tjänster. I zonen ska fästas särskild uppmärksamhet vid stadsgrönska och hanteringen av dagvatten. Områdena ska byggas grönereffektivt dvs. så att det finns mycket växtlighet och dränerande beläggningar i förhållande till den bebyggda arealen.

Allmän bestämmelse som gäller bostadsområden (A, A-1)
I områdesreserveringen ingår bostadskvarter, gator och närparker. Vid detaljplaneringen ska tillräckligt med utrymme anvisas i området för offentliga och privata tjänster som är nödvändiga för boendet. På området får också placeras sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte föranleder buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dessa jämförbara miljöstörningar.

Färdigt bostadsområde
I området kan genomföras ändringar som beaktar dess särdrag.

Bostadsområde som kompletteras
Område som lämpar sig för kompletteringsbyggnande och vars karaktär inte ska ändras. Beteckningen anger också områden som byggs eller är halvfärdiga.

Bostadsområde som är nytt eller som ändras väsentligt
Område vars användningssyfte ändras eller vars markanvändning effektiviseras väsentligt.

Bostadsområde som är nytt eller som ändras väsentligt (efter 2029)
Område vars användningssyfte ändras eller vars markanvändning effektiviseras väsentligt efter 2029.

Utvidgningsriktning för bebyggelsen efter 2029

Bostadsområde
Området hör inte till de primära områdena för kompletteringsbyggnande på grund av att det ligger i närheten av ett utredningsområde för TFA-rangeringsbangård.

Byområde
Området reserveras för byboende samt service- och arbetslokaler som behövs i området.

Allmänna bestämmelser som gäller områdena för centrumfunktioner C och Cy

I området för centrumfunktioner utgår utvecklingen från en blandad stadsstruktur där såväl kvarter som byggnader möjliggör en sammanslagning av olika funktioner. I området ska gång- och cykeltrafikens roll samt kontinuerliga nätverk främjas.

Dessa genomföranden ska stöda butiker i gatuplan och dess verksamhetsmöjligheter genom att de första våningarna i byggnaderna som gränsar till gator och andra allmänna områden reserveras utgående från separat bedömning för affärs- och servicebruk.

I samband med kompletteringsbyggnande ska uppmärksamhet fästas vid trivsel i vistelseutrymmena.

När detaljplanen ändras ska minst hela kvarteret tas upp till granskning. Byggnadet på tomterna styrs så att de skadliga konsekvenserna på trädbeståndet blir så små som möjligt. Den eventuella förlusten av grönska ska kompenseras genom att plantera träd på andra delar av tomten eller på allmänna områden.

Område för centrumfunktioner
Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. De huvudsakliga funktionerna i området är centrumaktigt boende, offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön.

Obelagd mark ska bevaras på de tomter där sådan ännu finns. Det rekommenderas att minst 20 % av dessa tomters areal bevaras som obebyggda gårdsområden.

Centrum – Åbo Vetenskapspark
Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. De huvudsakliga funktionerna i området är offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön samt centrumaktigt boende.

Av fasaden vid gatan ska minst 50 % bestå av utrymmen med skyllfönsteryta som lämpar sig som affärslokaler.

Gångförbindelser genom kvarteren som omger salutorget ska öppnas i mån av möjlighet.

C-1 Aluekeskus
Aluekeskuksia kehitetään hyvin saavutettavina ja monipuolisina työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavina yksikköinä. Alueet varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, kustamaiselle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

C-2 Paikalliskeskus
Alue varataan ensisijaisesti suuralueen asukkaita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, kustamaiselle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta.
Paikalliskeskusten palvelut ja toiminnot palvelevat pääosin lähialueen asutusta. Alueiden kaupalliset toiminnot eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäviksi.

VU/C Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / Keskustatoimintojen alue
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten urheiluhalleja ja -kenttiä. Alueelle saa sijoittaa myös Turun kaupunkialuetta palvelevia keskustatoimintoja. Tällaisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan sovellutut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.
Alueen pääosan tulee säilyä kenttänä urheilu- ja virkistyskäytössä keskustatoiminnoista huolimatta.

PA Palvelujen ja asumisen alue
Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

O Eritasoliittymä

Valtakunnallinen pääväylä, valtakunnallinen satamayhteys tai valtakunnallisen liikenteen sisääntuloajako

Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä

Pääkokoajaväylä

- - - - Sijainnitaan ohjeellinen väylälinjaus

tu Tunneli
Uusi pääväylä- ja pääkokoajaväyläverkon maanalainen osuus (Kurjenmäen tunneli).

Joukkoliikenteen laatuikäytävä
Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

Joukkoliikenteen laatuikäytävän varaus
Korkean palvelutason joukkoliikennereitin varaus. Merkinnällä osoitetaan raitiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

13/2007 Voimassa / vireillä olevan osayleiskaavan raja us ja kaavatunnus
Alueella on voimassa (68/1991, 25/2005, 13/2007) tai vireillä (4/2007, 14/2007, 10/2013) osayleiskaava. Osayleiskaavojen alueilla on esitetty sekä ohjaavia että informatiivisia merkintöitä. Selostuksessa on eritelty, mitkä merkinnöistä ovat ohjaavia ja mitkä informatiivisia.

Områdescentrum
Områdescentrumen utvecklas som lätt nåbara och mångsidiga enheter som tillhandahåller arbetsplatser, tjänster, boende och fritidsverksamhet. Områdena reserveras för centrumfunktioner som betjänar flera stadsområden, såsom affärer, offentliga och privata tjänster, förvaltning, centrumaktigt boende och arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön. Vid den noggrannare planeringen ska säkerställas att servicenivån för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken hålls hög och förbindelserna smidiga.
I området får placeras stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Lokalcentrum
Området reserveras i första hand för centrumfunktioner som betjänar stadsområdets invånare, såsom affärer, offentliga och privata tjänster, förvaltning, centrumaktigt boende och arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön. Vid den noggrannare planeringen ska säkerställas att servicenivån för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken hålls hög och förbindelserna smidiga.
Lokalcentrumens tjänster och funktioner betjänar i huvudsak bosättningen i närområdet. Områdets kommersiella funktioner får inte växa så att de får en regional betydelse.

Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar / Område för centrumfunktioner

I området får placeras byggnader och konstruktioner för idrott, rekreation och fritidsverksamhet, såsom idrottshallar och idrottsplaner. I området får också placeras centrumfunktioner som betjänar Åbo stadsområde. Sådana funktioner är centrumaktigt boende, offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön.

Största delen av området ska bevaras som en plan som används för idrott och rekreation oberoende av centrumfunktionerna.

Område för service och boende
Området reserveras för offentliga och privata tjänster och boende. Områdets tjänster ska vara sådana att de är lämpliga i anslutning till boende och får inte orsaka olägenheter för miljön. Boendets och tjänsternas omfattning och placering avgörs vid den noggrannare planeringen.

Planskild anslutning
Riksomfattande huvudled, riksomfattande hamnförbindelse eller infartssträcka för riksomfattande trafik

Huvudled i stadsregionen eller landskapet

Huvudmatarväg

Till sitt läge riktgivande farledssträckning

Tunnel
Ny underjordisk del av huvudleds- och huvudmatarvägnätet (tunneln i Tranbacken).

Kvalitetskorridor för kollektivtrafiken
Kollektivtrafikrutt med hög servicenivå. Gatan utvecklas särskilt genom att förbättra kollektivtrafikens kvalitet och hållplatsernas närhet.

Reservation för kvalitetskorridor för kollektivtrafiken
Reservation för kollektivtrafikrutt med hög servicenivå. Med markeringen utmärks spårvägens långsiktiga nätverksmål. Gatan utvecklas särskilt genom att förbättra kollektivtrafikens kvalitet och hållplatsernas närhet.

Gränser och planbeteckning för gällande/anhängig delgeneralplan
För området finns en gällande delgeneralplan (68/1991, 25/2005, 13/2007) eller en anhängig delgeneralplan (4/2007, 14/2007, 10/2013). För områdena som anges i delgeneralplanerna anges både styrande och informativa beteckningar. I beskrivningen specificeras vilka bestämmelser är styrande och vilka informativa.

