TURKU

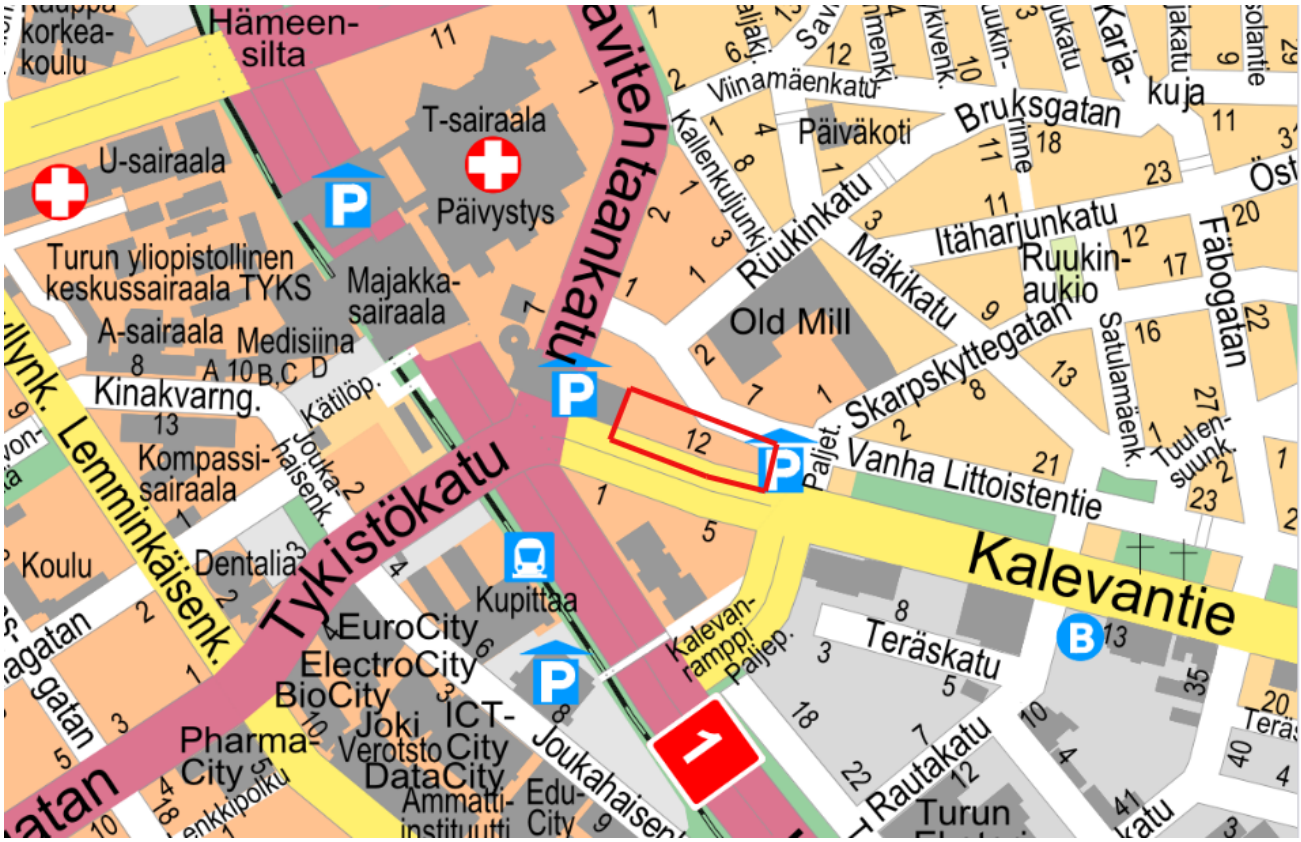
Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

KALEVANTIE 8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 11514-2020
Asemakaavatunnus: 27/2024

Asemakaavamuutos
15.1.2025

Kaupunginosa: Itäharju
Osoite: Kalevantie 8 / Vanha Littoistentie 10



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Itäharjun kaupunginosaan Kalevantien varrelle sijoittuvan korttelin 30 tonteille 5 ja 16-18. Tontille 5 on tullut aloite asemakaavan muuttamiseksi. Tonttien 16-18 asemakaava päivitetään vastaamaan rakennettua tilannetta.

Tontin 5 omistaja on jättänyt kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamiseksi, jossa esitetään tontin käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen ja rakennusoikeuden lisäämistä.

Tontilla 5 sijaitsee nykyään kolmekerroksinen liiketila. Tontti on muutoin kauttaaltaan asfalttipintainen ja yhtä keskikokoista puuta lukuun ottamatta kasvillisuutta ei esiinny. Maasto nousee melko jyrkästi Kalevantieltä kohti Vanhaa Littoistentietä.

Tonteilla 16, 17 ja 18 on kullakin yksi seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Talot on rakennettu vuo-

sina 2017 ja 2018 ja niissä on yhteensä 109 asuntoa, joista valtaosa on yksiöitä. Ulkoiselta hahmoltaan asuinkerrostalot ovat keskenään melko samanlaisia ja ne liittyvät toisiinsa pysäköintihallilla, joka on yhteiskäytössä. Tonttiliittymät sijaitsevat Vanhan Littoistentien puolella ja Kalevantien varrella on yhtenäinen meluesteenä toimiva aita, jossa olevat portit mahdollistavat jalankulku- ja pyöräilyliikenteen tonteille.

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin 30 tontin 5 käyttötarkoituksen muutos asumiseen, korkeimman sallitun kerrosluvun kasvattaminen sekä rakennusoikeuden määrän kasvattaminen. Saman korttelin 30 tonttien 16, 17 ja 18 osalta asemakaava päivitetään nykytilanteen mukaiseksi muuttamalla tontin käyttötarkoitusta, sallittua kerroslukumäärää sekä rakennusoikeutta. Asunto- ja maapoliittisten periaatteiden (kv 13.2.2023 § 29) mukaisesti asunnoista vähintään 25 % tulee olla perheasuntoja. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m^2.

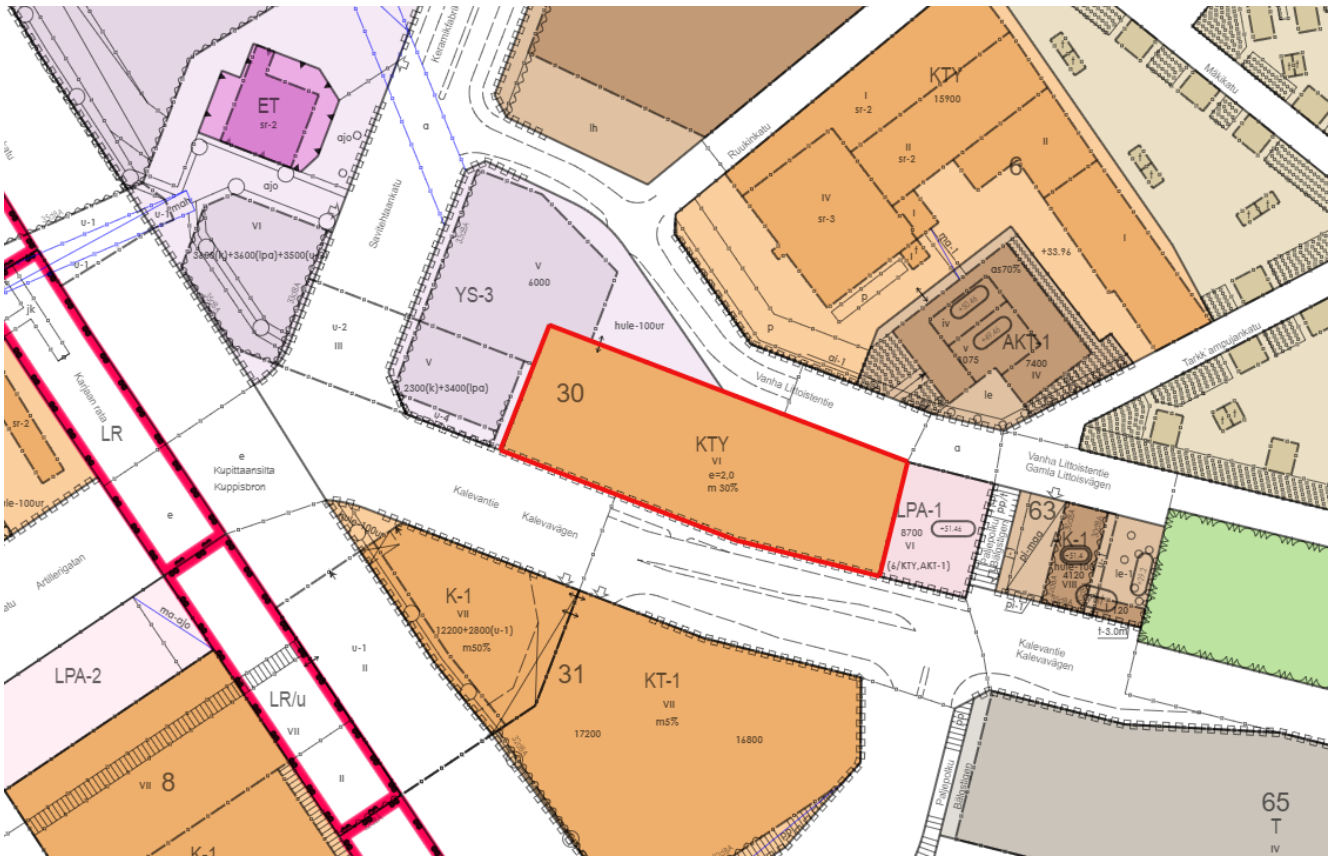
Aloite

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin 30 tontin 5 käyttötarkoituksen muutos asumiseen, korkeimman sallitun kerrosluvun kasvattaminen sekä rakennusoikeuden määrän kasvattaminen. Saman korttelin 30 tonttien 16, 17 ja 18 osalta asemakaava päivitetään nykytilanteen mukaiseksi muuttamalla tontin käyttötarkoitusta, sallittua kerroslukumäärää sekä rakennusoikeutta.

Kaavatilanne

Turun Yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty valmiiksi asuinalueeksi A ja se sijaitsee tiivistyvän kestävän kaupunkialueen vyöhykkeellä. Asemakaavanmuutosalue sijaitsee pyöräilyn pääverkoston ja kaupunkiseudun pääväylän varrella ja Turku-Helsinki junaradan ja Kupittaan aseman läheisyydessä. Lisäksi kaavailtu raitiotielinja ja raidepysäkki sijoittuvat suunnittelualueen läheisyyteen.

Nykyisessä asemakaavassa (55/1991 tullut voimaan 24.4.1993) kaavanmuutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja tonttitehokkuus on 2,0.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Satama-Varissuo-raitiotiesuunnitelman ja Turun kaupungin strategisten tavoitteiden ja hankkeiden, kuten Tiedepuiston ja Länsiradan myötä suunnittelualuetta ympäröivä alue on voimakkaasti kehittyvää aluetta, jossa on vireillä useita asemakaavanmuutoksia. Vireillä on mm. asemakaavanmuutokset Kupittaan kärki (2/2023), Itäharjun Voimakatu (2/2020), Itäharjun liittymä (22/2018), Tahkonaukio 2.0 (1/2024) ja Lemminkäisenkatu 2 (13/2024).

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Tontin 5 maanomistaja on teettänyt maaperän pilaantuneisuusselvityksen (2019). Tämän tontin osalta on tunnistettu tarve ainakin meluselvitykselle. Tonttien 16, 17 ja 18 osalta on teetetty 29.5.2015 päivätty meluselvitys sekä maaperän pilaantuneisuusselvitys (2016).

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa.

M-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 ja Itäharjun omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Turun kaupunginmuseo / Kulttuuriperintö, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 25.3.2025 mennessä.

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. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan 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 mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 11514-2020, asemakaavatunnuksen 27/2024 tai työnimen Kalevantie 8. Huomioittehan, 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
kaavasuunnittelija Amalia Aarnio
puhelin 044 907 4526
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Kalevantie 8 tai diaarinumeron 11514-2020.

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

TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

KALEVANTIE 8
Mielipide asemakaavan valmistelusta

Diaarinumero: 11514-2020
Asemakaavatunnus: 27/2024

Asemakaavanmuutos

15.1.2025

Kaupunginosa: Itäharju
Osoite: Kalevantie 8 / Vanha Littoistentie 10

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 25.3.2025 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite (tekstaten) _____