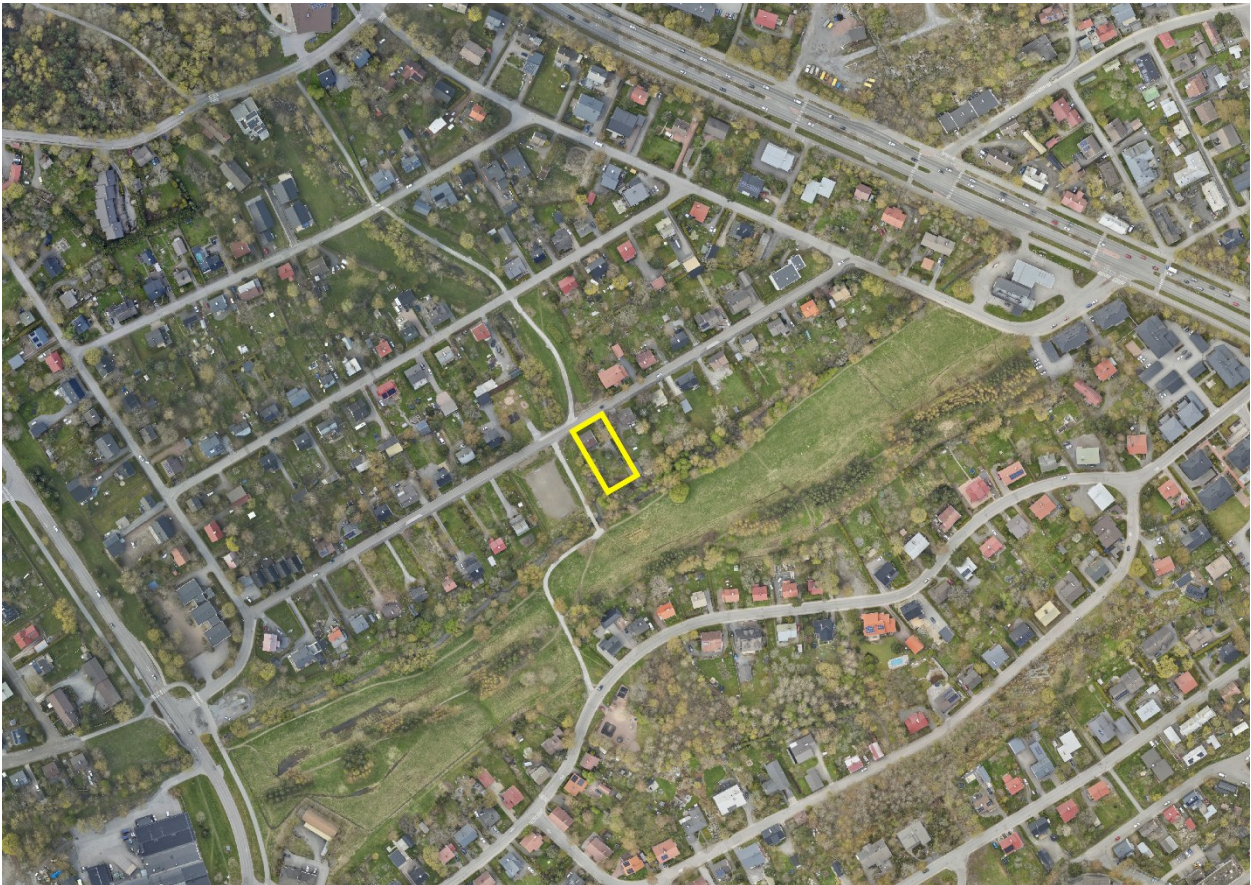


YLITALONKATU 18
SelostusDiaarinumero: 1194-2023
Asemakaavatunnus: 30/2025**Asemakaavanmuutos**

19.8.2026, muutettu 12.10.2026 (muistutukset ja lausunnot)

Kaupunginosa: Kähäri

Osoite: Ylitalonkatu 18



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
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.....	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	11
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Tekninen huolto.....	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Yleiskaava.....	12
3.2.2 Asemakaava	14
3.2.3 Rakennusjärjestys	14
3.2.4 Pohjakartta	14
3.2.5 Selvitykset.....	14
3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	16
3.3 Maankäyttösopimus	16
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	17
4.4.1 Ennakkolausunnot.....	17
4.4.2 Käynnistäminen.....	21
4.4.3 Vireille tulo.....	21
4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen.....	21
4.4.5 Lausunnot	29
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	32
4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	39
4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	39
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	39
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	39
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	40
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	40
5.3.1 Rakentamisen määräykset.....	40
5.3.2 Muut määräykset.....	41
5.4 Kaavan vaikutukset	41
5.4.1 Yleistä	41
5.4.2 Luonnonympäristö.....	41
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	42
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	45
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	45

5.4.6 Liikenne.....	45
5.4.7 Tekninen huolto.....	45
5.4.8 Ympäristön häiriötekijät	45
5.4.9 Ilmastovaikutukset.....	46
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	47

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä elokuuta 2026 päivättyä ja 12.10.2026 muutettua asemakaavanmuutосkarttaa ***Ylitalonkatu 18 (30/2025)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	22 (osa)	22 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	22 (osa)	22 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: KÄHÄRI 22.-10-11

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. 040 1929171.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Kauppatorista luoteeseen.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.1.2026
2. Asemakaavakartta 19.8.2026
3. Tilastolomake 19.8.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 19.8.2026
5. Rakennettavuusselvitys 16.6.2026
6. Hulevesiselvitys 25.5.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	27.1.2026 § 13
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	11.2.2026
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	14.2.2026
Kaavaehdotus lausunnoilla	31.8.–28.9.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	31.8.–28.9.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on pientaloasumisen lisääminen mahdollistamalla tontin jakaminen ja uuden rakennuspaikan muodostaminen. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot, huleveden hallinta, maaperän asettamat vaatimukset sekä vaikutukset kaupunkipuroihin siten, että uudisrakentaminen soveltuu alueelle eikä aiheuta haittaa ympäristöön. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan on mahdollista rakentaa nykyisen asuinrakennuksen paikalle 10,5 x 13,5 m kokoinen uudisrakennus, jonka kerrosala on 208 k-m² ja jossa voi olla kolme asuntoa. Voimassa oleva asemakaava ei ohjaa rakentamisen ulkoasua, vaan pelkästään rakennuksen sijoittamista ja kokoa. Kaavamuutoksen myötä Ylitalonkatu 18 -tontin nykyinen asuinrakennus on mahdollista purkaa ja nykyisen tontin alueelle on mahdollista rakentaa kaksi 2-kerroksista ja 220 k-m²:n kokoista paritaloa, jolloin kaavan mahdollistama asuntojen määrä lisääntyy yhdellä suhteessa nykyisen kaavan mahdollistamaan tilanteeseen. Karjalaiskylän alueella on tehty jo aiemmin tontinjakokaavoja, joissa osoitetaan uusi rakennuspaikka tontin takaosaan. Tämän kaavamuutoksen kaavaratkaisulla mahdollistetaan pientaloasumisen tarjonnan lisääminen houkuttelevalla sijainnilla, mikä on Turun kaupungin pormestariohjelman täydennysrakentamisen edistämisen tavoitteiden mukaista.

Kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa alueen alkuperäisen rakennuskannan 1,5-kerroksisesta rakentamisesta. Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuus on selvästi korkeampi kuin lähialueella, johtuen toisen asuinrakennuksen mahdollistamisesta, kaksikerroksisen ratkaisun mahdollistamisesta rintamamiestalon mittasuhteisiin sopivaksi sekä tästä johtuvasta suuremmasta rakennusoikeudesta. Uudisrakennuksen mittasuhteet eivät merkittävästi poikkeaa nykyisen kaavan mahdollistaman rakennuksen koosta. Tontti on poikkeava Karjalaiskylän rakennetun ympäristön arvokkaan alueen tonteista, sillä tontti avautuu kolmelta sivulta eli luoteen, lounaan ja kaakon puolen sivuilta melko avoimia puistoalueita kohti ja vain yhdeltä eli koillisen sivulta pientalotonttia kohti. Tontin lähiympäristön avoimuuden ja väljyyden vuoksi kaavoituksen arvion mukaan voidaan mahdollistaa lähiympäristöä korkeampi rakentamisen tehokkuus, mikäli rakentamisen yleisilmettä ohjataan kaavassa riittävän tarkasti.

Jotta kaavassa osoitettava rakentaminen soveltuisi alueelle, asetetaan kaavassa asuinrakennusten mittasuhteille tarkat kaavamääräykset. Asuinrakennusten suurin sallittu harjan korkeus asetetaan 8,3 metriin, julkisivun korkeus 5,5 metriin ja runkovuoritus 9,6 metriin. Näin ollen asuinrakennusten massa on hyvin lähellä suurikokoista

rintamamiestaloa. Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten asioiden huomioimiseksi kaavassa osoitetaan määräys, että uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Lisäksi asetetaan yksityiskohtaisia määräyksiä koskien mm. katujulkisivun käsittelyä sekä julkisivun materiaalia ja väritystä. Asuntoa kohti rakennettavien talousrakennuksien ja auton katettujen säilytyspaikkojen sijoittumista ja kokoa ohjataan kaavamääräyksellä. Asuinrakennusten rakennusalat on sijoitettu etäämmälle pahimmista tulvalaueista hulevesiselvityksen tulosten perusteella. Asuinrakennusten rakennusalat on sijoitettu nykyisen kaavan tilannetta etäämmälle puistoalueesta. Kaavassa osoitetaan istutettavaa piha-aluetta sekä pensasaitoja tontin ympärille sekä annetaan määräys puiden istuttamisesta, jotta alueella säilyisi vehreyttä kaavan myötä.

Näin ollen kaavaratkaisussa on yhteensovitettu kaavan tavoitteiden mukaisesti uusien pientaloasuntojen mahdollistaminen, kulttuurihistorialliset arvot, huleveden ja tulvariskin hallinta, maaperän asettamat vaatimukset sekä vaikutukset kaupunkipuroihin. Täydennysrakentaminen aiheuttaa kuitenkin väistämättä tontin vehreyden vähentymistä ja tontin nykyisen puutarhamaisen luonteen muuttumisen huomattavasti tehokkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Koska nykyään voimassa oleva asemakaava rajoittaa vain rakennuksen sijoittamista ja kokoa eikä sen ulkoasua, niin tässä kaavamuutoksessa asetettavilla rakennusten ulkoasuun liittyvillä määräyksillä ohjataan rakentamisen ulkoasua huomattavasti voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa tilannetta paremmin alueelle sopivaksi ja julkisivun enimmäiskorkeus tulee 0,5 metriä nykyistä kaavaa matalammaksi. Kaavamuutos ei liiallisesti vaaranna alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä tulevaisuudessa, sillä kaavoituksen sisäisenä asiantuntija-arviona yhteistyössä kaavoituksen rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijan kanssa on arvioitu, että riittävä toimenpide alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi tämän kaavamuutoksen osalta on uudisrakentamisen massoittelun ja ulkonäön ohjaaminen kaavalla siten, että uudisrakentaminen soveltuu mittasuhteiltaan ja ulkoasultaan alueen yleisilmeeseen. Vaikutusten arvioinnin mukaan kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä haittavaikutuksia puroalueiden luontoarvojen eikä hulevesitulvariskin hallinnan osalta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Alueelta pois kaivettavat massat on käsiteltävä siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista. Alueella tulee varautua happamien sulfaattimaiden osalta työmaavesien tarkkailuun, kaivumasojen neutralointiin ja kaivantojen kuivatusvesien neutralointiin. Happamat sulfaattimaat tulee huomioida myös rakennusten maanpinnan alapuolisissa rakenteissa sekä niihin liittyvissä materiaalivalinnoissa. Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma. Hule- ja työmaavesisuunnitelmia laadittaessa on huomioitava ekologisesti arvokkaan puron läheisyys. Työmaavedet pitää käsitellä siten, että ne eivät aiheuta haittaa puroihin tai niitä ympäröivään luontoon.

Maaperän painumaan tulee varautua erityisesti paalutettujen rakenteiden ja painuvien piha-alueiden liitoskohdissa. Kaikki rakennukset ja painumaherkät rakenteet tulee perustaa tukipaaluilla kantavan pohjamaahan varaan. Paaluissa tulee käyttää korroosionkestäviä materiaaleja. Tällaisia ovat esimerkiksi teräsputkipaalut, joiden tulee happaman sulfidimaan johdosta olla korroosiovaraltaan vähintään 3 mm, ja lisäksi teräsputkipaalut tulee betonoida lujusluokan C35/45 betonilla sisäpuolisen korroosion estämiseksi. Massojenvaihdon tai pois kaivettavien maiden käsittelyssä pitää huomioida sulfidimaat, mikäli kaivantojen syvyys on yli metrin. Kaivanto tulee täyttää mahdollisimman nopeasti, etteivät kaivossa sijaitsevat sulfidipitoiset maamassat pääse hapettumaan. Putkimateriaalina sulfidimaa-alueella tulee käyttää muovia (PE), ja kiinnitystarvikkeissa ja toimilaitteissa happamia olosuhteita kestäviä materiaaleja, esim. hapon kestävästä terästä (HST). Rakennussuunnittelussa tulee varmistaa käytettävien materiaalien soveltuvuus happamille sulfaattimaille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu Karjalaiskylän pientaloalueella sijaitsevasta yhdestä erillis-pientalotontista. Tontilla on vuonna 1950 valmistunut pientalo sekä talousrakennus. Tontti rajautuu koillisen sivulta pientalotonttiin, kaakon sivulta puroalueeseen, lounaisosalta puistoalueeseen ja luoteisosalta katualueeseen. Näin ollen tontin sijainnin vuoksi tontin lähiympäristö on selvästi alueen muita pientalotontteja avoimempaa.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna Ylitalonkadulta lännen puolelta. © Turun kaupunki

Suunnittelualan pinta-ala on 0,1188 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla puistoalueiden reunassa. Alueen maisemakuvan perusrakenne koostuu vehreästä ja melko väljästi rakennetusta rintamamiestaloalueesta sekä alueella ja sen reunoilla olevista melko kookkaista puistoalueista. Tonteilla on usein erittäin vehreä takapiha. Alueella on tehty piha-alueiden istuttamista koskevia puutarhasuunnitelmia, joiden toteutuksen yhteydessä istutettuja kasveja kasvaa edelleen tonteilla.

Vesistöt ja luonnon monimuotoisuus

Tontti sijaitsee kaupunkipurojen Saukonoja ja Kovasoja välittömässä läheisyydessä. Kovasojan osuus on tontin lounaispuolen kohdalla pääosin putkitettu, mutta heti Ylitalonkadun pohjoispuolelta alkaa luonnoltaan arvokas avouomaosuus. Saukonojan reu-

navyöhyke sijaitsee vain muutaman metrin päässä tontin rajasta. Saukonoja ja Kovasoja ovat osa Kuninkojan vesistöä. Kuninkoja ja sen sivu-uomat ovat ekologisesti hyvin arvokkaita kaupunkipuroja, jotka luonnonkaltaisilta osuuksiltaan edustavat äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä *savimaan purot*. Kaupunkipuroina ne ovat merkittävä osa kaupungin viher- ja siniverkkoa. Muiden muassa rakennettujen alueiden hulevesien aiheuttaman kuormituksen sekä purouomien suoristusten ja putkitusten takia purojen ekologinen tila ei ole hyvä. Purojen saaminen ekologisesti hyvään tilaan edellyttää mm. putkitettujen osuuksien avaamista mahdollisimman suurelta osin avouomiksi ja uoman mutkittelun palauttamista.



Kuva 3. Valokuva tontin lounaispuoleiselta puistoalueelta kohdassa, jossa kaupunkipurot Kovasoja ja Kuninkoja yhdistyvät. © Turun kaupunki

Maaperä ja rakennettavuus

Tontin maaperässä on paksu savikerros, tontti sijaitsee kaupunkipurojen välittömässä läheisyydessä ja tontilla on maastonmuotojen vuoksi hulevesiin liittyviä riskejä. Tulvariski aiheutuu molemmista purojen suunnista, ja tontin kautta kulkee huleveden virtausreitti. Mahdollinen täyttö ja rakentaminen lisää kuormaa savipatjan päällä ja pahimmillaan lisäpaino sekä rakentamisen aikaiset työt voivat alustavan arvion mukaan saada uoman reunan vaurioitumaan. Kaupunkipurot tuovat hulevesiä kuuden neliökilometrin valuma-alueelta. Mikäli uomat vaurioituvat, aiheutuu alueelle nopeasti pahoja tulvia. Tämän vuoksi kaavamuutos edellyttää hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset, joiden perusteella selviää, mitkä osat tontista soveltuvat uudisrakentamiseen ja minkälaisia reunaehtoja rakentamiseen liittyy. Tontilla on riski happamien sulfaattimaiden esiintymiseen, mikä tulee huomioida tarvittaessa kaavamääräyksissä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne on melko väljästi rakennettua pientaloaluetta. Alue sijait-

see hyvien liikenneyhteyksien päässä keskustan palveluista. Melko kookkaat puisto-alueet, joissa on ulkoilureittejä, lisäävät oleellisesti alueen vehreyttä ja väljyyttä. Alkuperäisen 1940-luvun asemakaavan tonttikoot ovat alueella keskimäärin yli 1000 m², asuinrakennusten rakennusoikeudet 150–208 k-m² ja kaavan mahdollistama asuinrakentamisen tonttitehokkuus on pääosin alle 0,2 (talousrakennukset mukaan lukien korkeintaan noin 0,25). Alueen alkuperäiset rintamamiestalot on pääosin rakennettu kaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta pienempinä. Karjalaiskylän alueella on tehty jo aiemmin tontinjakokaavamuutoksia, eniten Tommilankadun varrella, mikä on aiheuttanut yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Osassa alueelle myöhemmin tehdyissä asemakaavanmuutoksissa on tehty alkuperäisestä kaavasta suurempaa tehokkuutta. Erityisesti 1960-luvun asemakaavoissa on muodostettu poikkeavaa yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Karjalaiskylän ja Ylitalonkadun kaupunkikuvassa korostuu alueen väljyys ja vehreys sekä kulttuurihistorialliset arvot. Suunnittelualueella on tunnistettavissa sotien jälkeisen jälleenrakennuskauden aikaisen esikaupunkialueen kaupunkikuva, joka muodostuu melko yhtenäisesti rakennetusta rakennuskannasta sekä osittain säilyneestä kasvillisuudesta, jotka on istutettu alueelle tehtyjen vanhojen puutarhasuunnitelmien myötä. Kaupunkikuvassa korostuu rakennusten räystäskorkeuksien, harjakorkeuksien ja katokulmien muodostama yhtenäinen linja Ylitalonkadun varrella. Suunnittelualueen tontti sijaitsee kuvassa 4 näkyvän julkisivulinjan jatkeena. Ylitalonkadun rakennukset sijaitsevat pääosin yhtenäisesti 5 metrin etäisyydellä kadusta, ja kadun ja rakennuksien välisellä alueella on runsaasti istutuksia. Ylitalonkadun länsiosassa eteläisen korttelin rakennuksen sen sijaan sijaitsevat kaukana kadusta. Karjalaiskylän alueen väljyys johtuu osittain siitä, että alkuperäinen rakennuskanta on rakennettu pienikokoisempina kuin alueen vanhojen asemakaavojen sallima rakentamisen määrä mahdollistaa.



Kuva 4. Karjalaiskylän sotien jälkeinen rakennuskanta muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa Ylitalonkadun varrella. Kuva Ylitalonkadun itäosasta kuvattuna idästä länteen.
© Turun kaupunki

Suunnittelualue on osa Karjalaiskylää, joka on sotien jälkeisenä jälleenrakennuskautena rakennettu asuinalue eli rintamamiestaloalue. Karjalaiskylä on yksi kolmesta Turun yhtenäisenä säilyneestä laajasta jälleenrakennuskauden asuinalueesta. Alue on luonteeltaan vehreä, viihtyisä ja väljä asuinalue keskustan lähellä. 1950-luvulla rakennetuissa 1,5-kerroksisissa rintamamiestaloissa on osassa tehty mm. julkisivumuutoksia, mutta siitä huolimatta ominaispiirteet ovat säilyneet suurimmassa osassa rakennuksista, minkä vuoksi alue on muutoksista huolimatta tunnistettavissa jälleenrakennuskauden pientaloalueeksi. Alueella on muutamia yksittäisiä uudisrakennuksia mm. alueen keskiosissa sekä Untolankadulla, ja noin 200 metrin päässä koilliseen Tommilankadun varressa on runsaammin uudempaa rakennuskantaa, joka poikkeaa mitta-kaavaltaan ja julkisivuiltaan rintamamiestalojen tyypillisestä ulkoasusta. Tommilankadun ja Ylitalonkadun kulmassa on myös oleellisesti koko alueesta poikkeava 3-kerroksinen 1960-luvun kerrostalo. Ylitalonkadun varren 33:sta asuinrakennuksesta 6 kappaletta on myöhempiä uudisrakennuksia ja 27 kappaletta on 1950-luvulla rakennettuja jälleenrakennuskauden rakennuksia (vaikkakin osassa on tehty mm. julkisivumuutoksia). Karjalaiskylän alueella on pääosin voimassa alkuperäiset, 1900-luvun puolivälin asemakaavat, joissa ei ohjata rakentamisen ulkonäköä ja joiden mukaan voidaan rakentaa hieman rintamamiestaloja suurempia rakennuksia. Ylitalonkadun varrella suurimmalla osalla tonteista on voimassa tällainen 1900-luvun puolivälin asemakaava, mikä tarkoittaa sitä, että vanha kaava mahdollistaa rintamamiestalojen korvaamisen hieman suuremmilla rakennuksilla, joiden ulkonäköä ei ohjata asemakaavassa.

Hulevedet

Maastonmuotojen vuoksi Karjalaiskylän alueen hulevesiä virtaa tulvatilanteessa tontin kautta. Kaavamuutosalue myös sijaitsee kahden kaupunkipuron Saukonon ja Kovasojan välittömässä läheisyydessä. Purojen kautta kulkee lähes kuuden neliökilometrin valuma-alueen hule- ja pintavedet. Alustavan arvion mukaan tämä aiheuttaa voimakaiden sadetapahtumien aikana riskin tontin tulvimiselle erityisesti tilanteessa, jossa purouoman reunat vaurioituisivat esimerkiksi rakentamisen aikana haastavan maaperätilanteen vuoksi. Arvion mukaan kaavamuutos edellyttää erityistä tarkastelua puroalueiden aiheuttaman tulvariskin vuoksi, ja tämän takia kaavamuutoksen edellytyksenä on hulevesiselvitys. Selvityksessä tutkitaan, että aiheutuuko haastavasta hulevesitilanteesta reunaehtoja rakentamiselle.

Virkistys

Alue on hyvin kytkeytynyt virkistysverkostoihin luoteen, lounaan ja koillisen suuntaan Ruohonpäänpuiston ja Kyläalustanpuiston kävely- ja pyöräilyreittien kautta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (0,1188 ha) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueella on yhden omakotitalon verran asukkaita. Alue sijaitsee lähellä keskustan palveluita ja työpaikkoja. Länsikeskuksessa kaava-alueen luoteispuolella on runsasta palveluntarjontaa ja suuria päivittäistavarakauppoja.

3.1.6 Liikenne

Henkilöautoliikenne kulkee Ylitalonkadun kautta lounaaseen Vakka-Suomentielle sekä koilliseen Satakunnantielle, eli liikenteellinen saavutettavuus on hyvä. Ylitalonkadulla on jalkakäytävä. Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevassa Ruohonpäänpuistossa on

Karjalaiskylän alueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Ylitalonkadulla on pysäköintikielto.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on jo nykytilassa liitetty kunnallisteknisen huollon verkkoihin.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole nykytilassa ympäristön häiriötekijöitä. Lähialueilla vireillä olevan Kähärin puistotie -kaavamuutoksen myötä tilanne voi erityisesti melun osalta muuttua tulevaisuudessa, ja tämä tulee huomioida tässä kaavamuutoksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavan kartalla 1 (Yhdyskuntarakenne) suunnittelualue on asuinalue (A).



Kuva 5. Ote yleiskaavan kartasta 1 (Yhdyskuntarakenne). Suunnittelualue punaisella aluerajauksella. © Turun kaupunki

Yleiskaavan kartalla 5 (Kestävä vesien hallinta) on tontin kaakkois- ja lounaispuolella seuraavat merkinnät:

Hulevesien hallinnan toimenpidealue

Ohjeellinen raja-alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Hallintamenetelmät ja sijainnit selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

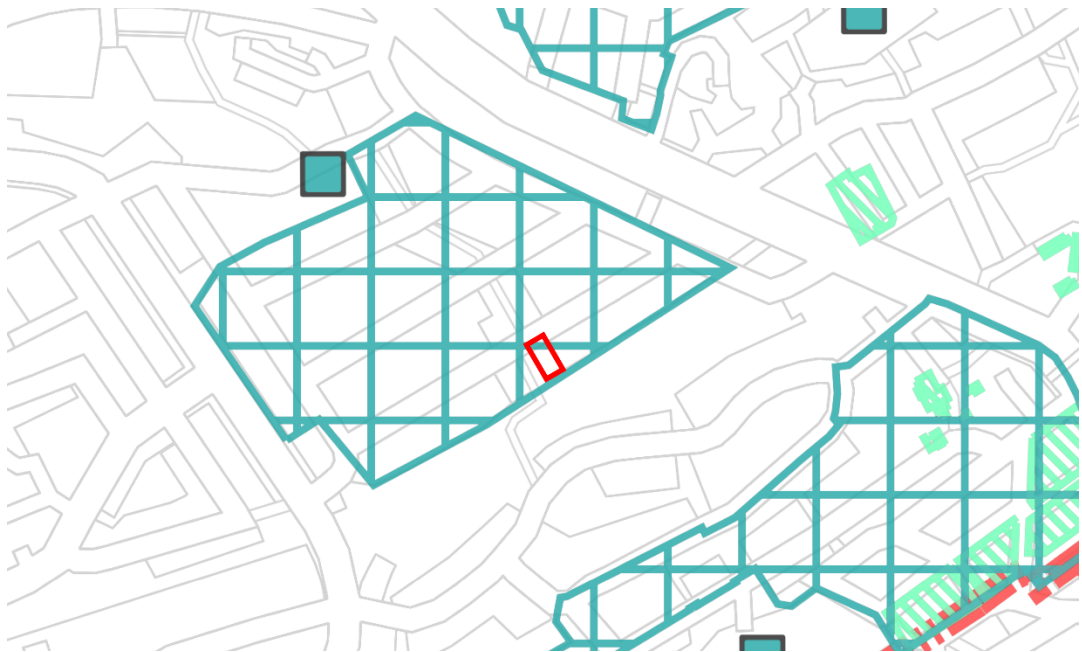
Luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittävä joen- tai purovarsi

Uoman luonnollinen kulku sekä joen- tai purovarren ekologiset ja maisemalliset arvot on säilytettävä. Aluetta koskevien hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja. Ennen toimenpiteitä on otettava yhteyttä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun.

Hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauoma



Kuva 6. Ote yleiskaavan kartasta 5 (Kestävä vesien hallinta). Suunnittelualue punaisella aluerajauksella. © Turun kaupunki.



Kuva 7. Ote yleiskaavan kartasta 8 (Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet). Suunnittelualue punaisella aluerajauksella. © Turun kaupunki

Yleiskaavan kartalla 8 (Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet) aluetta koskee seuraava merkintä:

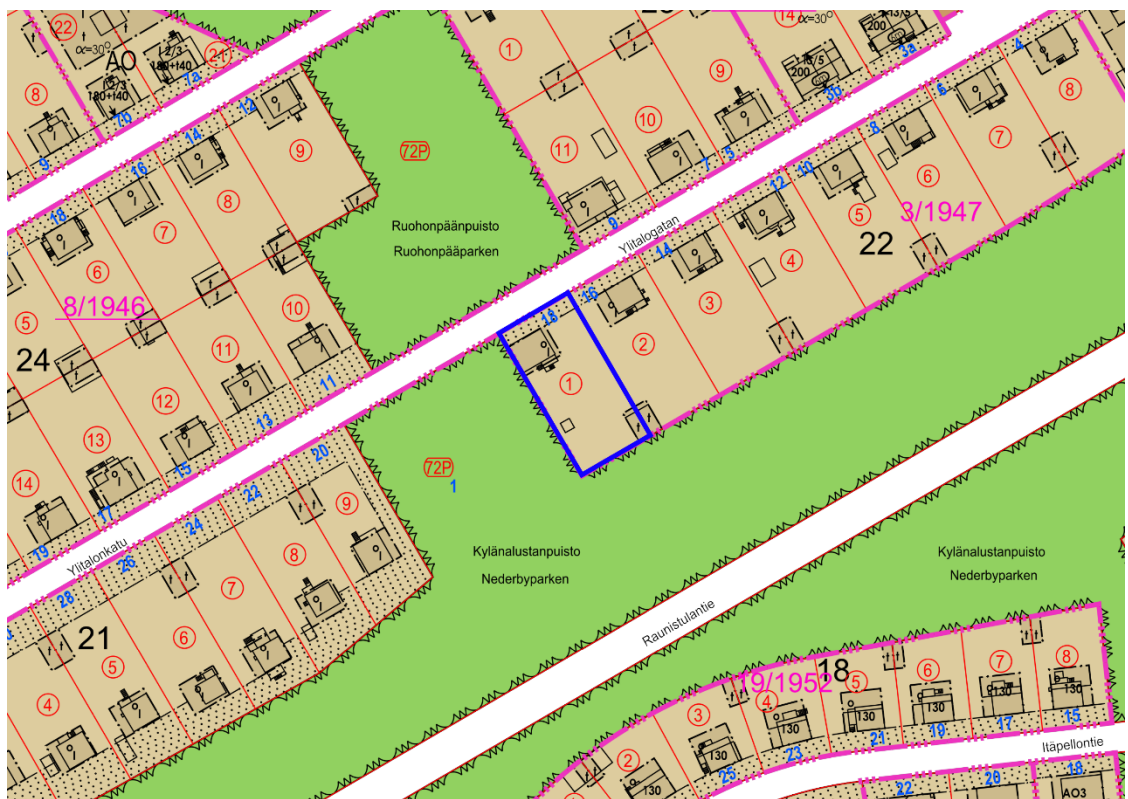
Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä. Karjalaiskylä: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue

3.2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 853 3/1947, joka on tullut voimaan 22.06.1947. Asemakaavassa tontti on kokonaisuudessaan rakennuskorttelia. Ylitalonkadun puolella on 5 metriä leveä istutettava tontinosa. Asemakaavassa tontilla on rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää palonarkaa (P.L. pykälän 4 D I) asuinrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. Asemakaavassa tontilla on myös rakennusala palonarkaa (P.L. pykälän 4 D II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30 astetta. Asuinrakennuksen rakennusoikeus nykyisessä asemakaavassa on 208 m² ja talousrakennuksen 40 m².



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavarajaus sinisellä. © 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 11.6.2026.

3.2.5 Selvitykset

Rakennettavuusselvitys

Maanpää Geo Oy toteutti kaavamutosta varten tarvittavan rakennettavuusselvityksen

(16.6.2026). Rakennettavuusselvityksessä selvitetään tontin rakennettavuus sekä tehdään stabiiliteettitarkastelu. Selvitykseen sisältyy viisi painokairaus, yksi siipikairaus ja yksi näytesarja.

Selvityksen mukaan maaperä koostuu 0,8–1,0 metriä paksusta täyttökerroksesta, jonka alla on noin 15–26 metriä paksu savikerros. Savikerroksen alla on kitkamaakerrostumia, kivistä moreenia ja kalliota. Selvityksen mukaan maaperänäytteet luokitellaan olevan happamaa sulfidimaata. Selvityksen mukaan tontin maaperän stabiiliteetti on hyvä, stabiiliteetti ei rajoita tontin rakentamista täyttötason ollessa alle metrin, ja nykytilassa alueelle voi suunnitella uusia rakennuksia ja rakenteita. Saven arvioidaan olevan lisäkuormituksesta runsaasti kokoonpuristuvaa. Maaperän painumaan tulee vaurautua erityisesti paalutettujen rakenteiden ja painuvien piha-alueiden liitoskohdissa.

Selvityksen mukaan kaikki rakennukset ja painumaherkät rakenteet tulee perustaa tukipäällyillä kantavan pohjamaoreenin varaan. Paaluina tulee käyttää teräspalkkipäällyjä, joiden tulee happaman sulfidimaan johdosta olla korroosiovaraltaan vähintään 3 mm. Lisäksi teräspalkkipäälly tulee betonoida lujuusluokan C35/45 betonilla sisäpuolisen korroosion estämiseksi. Massojenvaihdon tai pois kaivettavien maiden käsittelyssä pitää huomioida sulfidimaat, mikäli kaivantojen syvyys on yli metrin. Kaivanto tulee täyttää mahdollisimman nopeasti, etteivät kaivossa sijaitsevat sulfidipitoiset maamassat pääse hapettumaan. Putkimateriaalina sulfidimaa-alueella tulee käyttää muovia (PE), ja kiinnitystarvikkeissa ja toimilaitteissa happamia olosuhteita kestäviä materiaaleja, esim. hapon kestävästä terästä (HST). Rakennussuunnittelussa tulee varmistaa käytettävien materiaalien soveltuvuus happamille sulfaattimaille.

Hulevesiselvitys

Ramboll Finland Oy toteutti hulevesiselvityksen Ylitalonkatu 18 -kaavamuutosta varten (25.5.2026). Hulevesiselvityksessä esitetään nykytilassa hulevesien valuma-alueet, virtausreitit, virtaamat, kertymät ja tulva-alueet. Selvityksessä huomioidaan koko kaava-alueella muodostuvat hulevedet, ulkopuolisilta valuma-alueilta sinne ohjautuvat hulevedet sekä purkureitit alueelta eteenpäin. Hulevesiselvityksessä määritellään hulevesien hallinnan näkökulmasta täydennys- ja uudisrakentamiselle reunaehdot ja annetaan suositus tontin rakennettavuudesta sekä mahdollisista lisätoimenpiteistä tai rajoituksista.

Hulevesiselvityksen tulosten perusteella tontin itä- ja eteläosat ovat tulvaherkintä aluetta. Näille alueille ei suositella asuinrakentamista, ellei tonttia koroteta vähintään 0,5–1 metriä. Tontin länsi- ja pohjoisosissa on selvityksen mukaan rakentamiseen soveltuvia alueita. Selvityksen suositukset koskevat ensisijaisesti asuinrakentamista, ja talousrakennukset ja autotallit voidaan selvityksen mukaan sijoittaa harkinnan mukaan myös tulvaherkille alueille, edellyttäen tulvahallinnan riskienhallinnan arviointia.

Selvityksen mukaan putkitetun puro-osuuden avaaminen avouomaksi suunnittelualueen lounaispuolella parantaisi puroalueen tilannetta kokonaisuutena, mutta se ei aiheuttaisi tämän tontin tulvanhallinnan osalta selkeää hyötyä ja se aiheuttaisi tälle tontille eroosioriskin.

Selvityksessä suositellaan seuraavia kaavamääräyksiä:

- Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma
- Alueella tulee suosia viheralueita ja vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä pinnoja
- Mahdolliset happamat sulfaattimaat alueella tulee huomioida jatkoselvityksessä, rakentamisessa ja työmaavesien hallinnassa

Lisäksi ekologisesti herkän vesistön läheisyyden vuoksi rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan tulee selvityksen mukaan kiinnittää alueella huomiota, koska haitta-ainekuormitus on rakentamisen aikana moninkertainen normaaliin verrattuna.

3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen eteläpuolella on vireillä Kähärin puistotie -kaavamuutos, jonka tavoitteena on selvittää autoliikenneverkon sekä pyöräily- ja kävely-yhteyksien kehittämistarpeita Satakunnantien ja Pitkämäenkadun välisellä alueella. Toteutuessaan Kähärin puistotie olisi luonteeltaan vilkasliikenteinen kokoojakatu. Kyseisen kaavamuutoksen vaikutukset tähän kaavamuutokseen on arvioitu kohdassa 5.4.8 Ympäristön häiriötekijät.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin tontinjakoa ja paritalon rakentamisen mahdollistamista molemmille tonteille. Aloitteen perusteluna on täydennysrakentamisen edistäminen hyvällä sijainnilla. Perusteluna on myös tontin sijainti puistoalueen reunalla ja tontin avautuminen hyviin ilmansuuntiin. Aloitteen liitteenä on hakijan viitesuunnitelma ja tontinkäyttösuunnitelma. Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

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, Kähärlän Omakotiyhdistys, Pitkämäki-Kähäri -asukasyhdistys, Turun Karjala-Seura ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on pientaloasumisen lisääminen mahdollistamalla tontin jakaminen ja uuden rakennuspaikan muodostaminen. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot, huleveden hallinta, maaperän asetamat vaatimukset sekä vaikutukset kaupunkipuroihin siten, että uudisrakentaminen soveltuu alueelle eikä aiheuta haittaa ympäristöön. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Ennakkolausunnot

Yleiskaavatilanteen (kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.1 Yleiskaava) vuoksi pyydettiin syksyllä 2025 ennakkolausunnot kaava-aloitteesta ympäristönsuojelulta ja kaupunginmuseolta.

Ympäristönsuojelun ennakkolausunto:

Turun kaupungin kaavoitus pyytää Turun kaupungin ympäristönsuojelun lausuntoa yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavanmuutoksen laatimiseksi. Aloitteen kohteena on kiinteistö RN:o 853-72-22-1 osoitteessa Ylitalonkatu 18, 20300 Turku. Aloitteentekijä haluaa olemassa olevaan asemakaavaan muutoksen, joka muun muassa mahdollistaisi kahden paritalon rakentamisen kyseessä olevalle kohdekiinteistölle.

Kohde sijaitsee kaupunkipuro Kuninkojan välittömässä läheisyydessä, sillä kohdekiinteistön kaksi sivua kulkevat puron kahden haaran uomia pitkin niin, että yksi kiinteistön

nurkista sijaitsee noin 14 metriä näiden puron sivuhaarojen kohtaamispisteestä. Lähimmillään kohteen kiinteistöraja on vain vajaat 5 metriä purouomasta.

Kuninkoja on ekologisesti hyvin arvokas kaupunkipuro, joka luonnonkaltaisilta osuuk-siltaan edustaa luontotyyppiä savimaan purot. Savimaan purot luokitellaan äärimmäisen uhanalaiseksi luontotyyppiä. Purossa esiintyy muun muassa uhanalaista lajistoa, kuten taimenta. Puroihin liittyen on tärkeä ymmärtää, että puron ranta-alueet ovat hyvin tärkeä osa purokokonaisuutta, ja että purojen luonteeseen kuulu ajoittainen tulviminen. Kaupunkipurona Kuninkoja on myös hyvin merkittävä osa kaupungin viher- ja siniverkoston.

Kuninkoja on huomattavan kuormittunut vesistöjä tänä päivänä tätä puroa kuormittaa merkittävästi muun muassa rakennettujen alueiden hulevedet mukaan lukien työmaa-vedet. Pitkälti Kuninkojan kuormittuneisuuden takia sen ekologinen tila ei ole hyvä. Puron ekologista tilaa heikentää myös purouoman suoristukset ja putkitukset. EU:n vesipuitedirektiivin mukaisesti pintavesien, kuten purojen, on vuoteen 2027 mennessä saatettava vähintään hyvään ekologiseen tilaan. Siksi kyseessä olevaa puroa lisää kuormittavia ja heikentäviä toimintoja, myös lyhytaikaisia sellaisia, on aina tarkasteltava hyvin kriittisesti. Kuninkojan saattaminen ekologisesti vähintäänkin hyvään tilaan, edellyttää siis myös kemiallisen tilan parantamisen lisäksi hydrologis-morfologisten ominaisuuksien palauttamista luonnonkaltaisiksi. Kuninkojan osalta tämä tarkoittaa, että puron putkitetut osuudet tulisi mahdollisimman suureksi osaa avata jälleen avouomiksi ja uoman mutkittelu tulisi palauttaa.

EU:n jäsenvaltioissa laaditaan parhaillaan EU:n ennallistamisasetuksen kansallisia toteutus suunnitelmia. Vaikka toteutus suunnitelmien lopullisista sisällöistä ei vielä ole päätetty, on toimittava varovaisuusperiaatteen mukaisesti ja varauduttava toteuttamaan huomattaviakin toimenpiteitä muun muassa virtavesissä, kuten puroissa. Kuninkojan uoma on kohdekiinteistön kohdalla aikoinaan suoristettu sekä osittain putkitettu. On siksi varauduttava sekä purouoman putkitetun osuuden avaamiseen avouomaksi että purouoman mutkittelun palauttamiseen, mikä edellyttää sivuttaissuunnassa huomattavasti nykyisiä alueita laajemmat alueet sekä uomalle että sen ranta-alueille.

Maaperä

GTK:n maaperätietojen perusteella riski happamien sulfaattimaiden esiintymiseen kohteella on kohtalainen. Happamat sulfaattimaat ja niiden valumavedet voivat aiheuttaa vesistölle ja sen eliöstölle hyvin haitallisia vaikutuksia kuten kalakuolemia.

Lausunto

Ympäristönsuojelu antaa asiassa seuraavan lausunnon:

Jotta aloitteessa esitetty kaavamuutoksella ei olisi Kuninkojalle haitallisia vaikutuksia, olisi kaavoituksessa huomioitava ainakin seuraavat asiat:

- Koska kohdekiinteistö rajoittuu kahdelta sivultaan Kuninkojan ranta-alueisiin, on asemakaavassa kaikki rakennusalat kiinteistöllä sijoitettava niin, että kaikki rakennustyöt sekä myös rakennuksien huoltotyö pystytään suorittamaan liikkumatta Kuninkojan ranta-alueilla.
- Jotta maaperän stabiiliteettia kuormittavat toiminnot kohdekiinteistöllä, kuten rakentaminen, rakennukset tai liikenne, eivät aiheuttaisi Kuninkojan ranta-alueiden maan liikkumisriskiä, on maaperä kohdekiinteistön länsi- ja eteläosissa mahdollisesti stabiloitava. Stabilointi on tehtävä kohdekiinteistöllä, eikä itse stabilointityökään saa aiheuttaa purolle haittaa.

- Kaavassa on huomioitava sekä EU:n vesipuitedirektiivin että EU:n ennallistamisasetuksen toimet Kuninkojan purouomien ennallistamisessa, mikä edellyttää nykyistä laajempien alueiden varaamista sekä purouomalle että ranta-alueille. Kohdekiinteistöllä tehtävät maaperän stabiloinnit voivat tästäkin syystä tulla kyseeseen lisärakentamisen yhteydessä, eteenkin jos purouoman putkittu osuus on avattava avouomaksi.
- Työmaavesien muodostuminen on tilapäistä, mutta työmaavedet voivat aiheuttaa suurta vahinkoa puroissa, mikäli työmaavesiä ei käsitellä asianmukaisesti. Asemakaavaan on sisällytettävä yksityiskohtaiset työmaavesimääräykset, joissa huomioidaan asianmukaisesti ekologisesti herkän Kuninkojan suojelu.
- Kohdekiinteistön maaperästä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Mikäli niitä tavataan, on kaavaan sisällytettävä happamien sulfaattimaiden yksityiskohtainen huomioiminen sekä työmaavesien, kuivatusvesien että rakennusmateriaalien suhteen.
- Pimeään vuorokauden aikaan veteen kohdistettu valo toimii joidenkin lajien, kuten eräiden vaeltavien kalalajien osalta, vaellusesteenä. Kaavamääräykseen on sisällytettävä määräys, jolla rajoitetaan kohdekiinteistön valosaastetta purohaarojen suuntaan niin, ettei valosaaste aiheuta mainittua estettä eikä muutaakaan valosaastehaittaa puron ja puron ranta-alueiden eliöstölle.
- Virtavesien, kuten purojen, luonteeseen kuulu ajoittainen tulviminen. Tämä olisi erityisesti huomioitava tässä kaavassa, koska kohdekiinteistön maanpinnan taso on verrattain matala suhteessa puroon.

Edellä mainittuun viitaten ympäristönsuojelu ei puolla aloitteen mukaiseen kaavaprosessiin ryhtymistä, koska huomattava lisärakentaminen kohdekiinteistöllä aiheuttaisi purolle merkittävän haitan riskin.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksen alustavan arvion mukaan kaavahanketta edistetään siten, että tavoitteeksi asetetaan pientaloalueen täydennysrakentamisen edistäminen. Lisäksi lausunnon perusteella kaavan yhdeksi tavoitteeksi kirjataan myös, että kaavassa huomioidaan uudisrakentamisen luontovaikutukset siten, että kaavamuutos ei saa aiheuttaa haittaa luontoon tai kaupunkipuroihin. Tämän myötä kaavassa tulee huomioida lausunnonssakin esitetyt ehdot haittojen minimoimisesta. Tarkemmat yksityiskohdat koskien lausunnossa esitettyjä suosituksia ratkaistaan kaavamuutoksen laadinnan aikana.

Kaavamuutosalue sisältää yksityisomisteisen tontin, ja siten kaavamuutoksessa ei osoiteta maankäytön muutoksia kaupungin puroalueelle. Kaavoituksen lähtökohta on, että rakentamisen vaikutukset sekä rakennusten huoltotoimenpiteet rajautuvat kaava-alueen rajojen sisään, ja tämän lähtökohdan mukaan kaavamuutoksen ei tule aiheuttaa haittavaikutuksia puistoalueiden käytölle tai puistoalueiden luonnolle.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset, joista selviää maaperään ja puroalueisiin liittyviä reunaehdoja sekä mm. työmaavesien käsittelyyn liittyviä vaatimuksia. Selviävät asiat huomioidaan kaavassa tarvittavin kaavamääräyksiin, jolloin varmistetaan se, että kaavamuutos ei aiheuta haittaa ympäristöön. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen osalta kaavaan osoitetaan tarvittava määräys koskien happamien sulfaattimaiden käsittelytapaa. Kaavoituksen aikana arvioidaan se, että millä tavoin ympäristönsuojelun ennakolausunnossa mainitut asiat huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Hakijan vastine:

Hakija on kirjoittanut vastineen ympäristönsuojelun ennakkolausuntoon. Hakijan vastineen mukaan uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa puroille. Hakijan vastineen mukaan lisärakentamisen määrä on vain 1 rakennus verrattuna nykytilaan, joten vaikutukset ovat maltillisia verrattuna esimerkiksi Pukkilan kerrostaloalueeseen. Hakijan vastineen mukaan rakennukset perustettaisiin teräspaaluille, jolloin purouomien sortumista ei tapahdu. Hakijan vastineen mukaan putkitettuja uomia ei tule avata, koska ne vaikuttavat haitallisesti tonttiin. Hakijan vastineen mukaan hulevedet ohjataan kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kaupunginmuseon ennakkolausunto:

Turun kaupungin kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Turun kaupunginmuseon lausuntoa Kähärin Ylitalonkatu 18 liittyvästä kaava-aloitteesta. Kaava-aloitteessa hakija hakee nykyisen tontin jakamista kahteen ja asemakaavaa, jossa on mahdollista rakentaa molemmille tonteille 250 k-m² suuruinen paritalo. Hakija on liittänyt hakemukseen tontinkäyttösuunnitelman ja suunnitelman tulevien paritalojen massoitteesta ja hahmoista.

Tontti sijaitsee puistoalueen reunalla ja siinä on tällä hetkellä rakennusmestari Tauno Haroman vuonna 1947 suunnittelema omakotitalo. Rakennus on kooltaan 146 k-m² ja se on muodoltaan alueelle tyypillinen jälleenrakennuskauden asuinrakennus: satulakattainen ja puolitoistakerroksinen. Rakennukseen on asennettu 1980-luvulla ulkopuolinen lisäeristys ja peltivuoraus.

Kähärin Karjalaiskylän alueen vanhat rakennukset ovat pääosin säilyttäneet hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Rakennuksissa on tehty julkisivumuutoksia, mutta niistä huolimatta rakennukset ovat edelleen säilyttäneet arvonsa osana yhtenäistä rakentamisajalleen tyypillistä aluekokonaisuutta. Kortteleissa on vain muutamia uudisrakennuksia. Osa vanhoista rakennuksista on pienempiä neliömäisiä, osa suurempia paritaloja, molemmat kuitenkin jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä.

Kähärin Karjalaiskylän alue on Turun kaupungin yleiskaavassa 2029 määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaisia. Kaavassa kohde on 7/7 Karjalaiskylä: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.

Turun kaupunginmuseo toteaa lausuntonaan, että Ylitalonkatu 18 asuinrakennus ja tontti kuuluvat Turun kaupungin yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi määriteltyyn rakennetun ympäristön kokonaisuuteen, ja se tulee ottaa huomioon suunnitelmia tehtäessä. Karjalaiskylän alueen suojelun tavoitteena on saada alueen jälleenrakennuskauden yleisilme säilymään.

Karjalaiskylän vanhat rakennukset ovat pääosin säilyttäneet hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä ja siten niiden arvo osana kokonaisuutta on säilynyt. Alueelle on rakennettu muutamia alkuperäisestä rakennustavasta poikkeavia uudisrakennuksia, mutta jatkossa tätä kehityssuuntaa ei tule jatkaa. Yksittäisistä uudisrakennuksista huolimatta kokonaisuus on vielä tunnistettavissa yhtenäiseksi jälleenrakennuskauden asuinalueeksi.

Alueen rakennuksia ei ole yleiskaavassa merkitty suojeltaviksi yksittäisinä kohteina, mutta niiden säilyttäminen on samalla alueen ominaispiirteiden säilyttämistä. Museo ei näe estettä jakaa kyseistä tonttia kahtia, mutta tulee selvittää myös vaihtoehto, jossa nykyinen rakennus säilytetään ja vain toiselle tontille tulee uudisrakennus.

Nyt esitetty kahden paritalon suunnitelma ei ota huomioon alueen ominaispiirteiden säilymistä rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta. Kähärin Karjalaiskylän väljän ja vehreän asuinalueen asemakaavallisen ja kaupunkikuvallisen säilymisen vuoksi rakennusoikeus tulee olla samaa kokoluokkaa kuin alueelle 31.5.2025 vahvistuneessa Ruohonpäänkatu 6:n asemakaavanmuutoksessa.

Lisäksi kaavassa tulee uudisrakentamisen suhteen olla riittävän tiukat kaavamääräykset rakennuksen ominaispiirteiden, mittasuhteiden, värityksen ja sisäänkäynnin sijainnin osalta, jotta alueen alkuperäinen kaupunkikuva säilyy.

Kaavoituksen vastine:

Kaavan laadinnan aikana huomioidaan kaupunginmuseon ennakkolausunnossa kuvattua alueen arvot siten, että kaavaehdotus yhteensovitetään kaupunkikuvallisesti soveltuvaksi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Kaavoituksen näkökulmasta merkittävin kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen piirre, joka rajoittaa uudisrakentamisen luonnetta, on massoittelemisen säilyminen mahdollisimman yhtenäisenä. Näin ollen kaavan aikana selvitetään se, että minkä kokoista uudisrakentamista voidaan kaavoittaa tontille. Kaavan tavoitteeksi asetetaan se, että kaavamuutoksen tulee huomioida kulttuurihistorialliset arvot siten, että lopputulos soveltuu Karjalaiskylän alueelle. Kaavan laadinnan aikana arvioidaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kaavassa osoitettava, rakennusten ulkonäköä ohjaavat tarvittavat kaavamääräykset siten, että niiden myötä kaavan mahdollistama lopputulos soveltuu mittasuhteiltaan, julkisivultaan, väritykseltään ja muilta yksityiskohdiltaan alueelle.

Hakijan vastine:

Hakija on kirjoittanut vastineen kaupunginmuseon ennakkolausuntoon. Hakijan vastineen mukaan Karjalaiskylän alueen vanhat talot eivät ole säilyttäneet hyvin alkupe-
räistä ulkoasuaan, vaan melkein kaikkiin rakennuksiin on tehty mm. julkisivumuutoksia, jotka eivät edusta 1950-luvun rakennustyyliä. Hakijan vastineen mukaan alue muistuttaa rakeisuudeltaan 1950-lukua, mutta rakennukset eivät edusta enää 1950-lukua. Vastineessa mainitaan alueella olevan uudisrakentamista, joka ei edusta alueen ominaispiirteitä huomioon ottavaa tyyliä. Hakijan vastineen mukaan hakijan luonnos ottaa huomioon alueen ominaispiirteet. Hakijan vastineessa mainitaan, että kaupunginmuseon lausunnossa mainittu väljyys on ristiriidassa kaupungin täydennysrakentamisstrategian kanssa ja alueella tulisi sallia ajan hengen mukaista rakentamista.

4.4.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.1.2026 § 13.

4.4.3 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 12.1.2026 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 11.2.2026.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.3.2026 mennessä. Näitä saatiin 10 kappaletta.

Mielipide 1, lähialueen asukas:

Tiiviimpi rakentaminen, joka poikkeaa merkittävästi omakotialueen luonteesta ja kaavasta vie alueelta viihtyisyyttä ja yksityisyyttä sekä heikentää alueella asuvien elinympäristön laatua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulla on jo maininta ”alue on luonteeltaan vihreä, viihtyisä ja väljä” ja tällaisena sen tulisivat säilyä lisärakentamisesta huolimatta. Viime vuosina rakennetut uudisrakennukset ovat mielestäni hyvin solahtaneet joukkoon ja tällaista rakentamista alueella tulisi jatkossakin olla, jotta alueen arvot (vehreys, viihtyisyys ja väljyys) säilyvät.

Hakija on ilmaissut toiveensa lisätä pientaloasumisen tarjontaa pientaloalueella keskustan lähistöllä.

Kaksi ahtaasti rakennettua paritaloa tuskin vastaa näkemystä pientaloista, jolloin kyseisen tontin vehreys kyllä häviää lähes totaalisesti. Ja loputkin vehreys häviää, kun vielä lisätään neljän talouden autopaikat ja vieraspaikat. Ylitalonkadulla on pysäköintikielto, joten kadun vartta ei voi käyttää pysäköintiin.

Ymmärrän, että hakija haluaa maksimoida tuottonsa ahtaalla rakentamisella, mutta jos se tehdään alueella jo asuvien kustannuksella, lisäämättä tai edes säilyttämällä jo edellä mainittuja arvoja, en voi ymmärtää, että tällainen rakentaminen sallittaisiin.

Lisäksi rakennukset eivät korkeutensa puolesta mitenkään sovi alueen omakotimaiseen ympäristöön, jossa jo olevat rakennukset ovat mittakaavaltaan kohtuullisia ja sopivat ympäröivään maisemaan.

Jos tälle hankkeelle myönnetään lupa koko Karjalaiskylä tulee häviämään ja vastaavan kaltainen rakentaminen tulee lisääntymään. Näitä ahtaasti rakennettuja kaupunginosia kyllä riittää Turussa ihan tarpeeksi.

Kaupunkipurojen tulevaisuus tontin kahdella sivulla myös on suuri huolen aihe. Toivon, että tontin vieressä oleva puronosa myös ennallistettaisiin ja kate sen päältä poistettaisiin (puro katettiin siltä kohdista, koska ko. tontilla oleva rakennus kallistui puroon päin).

Ylitalonkatua korjattiin pari vuotta aikaa, mutta silti savipatjan päällä oleva katu on hyvin herkkä raskaalle liikenteelle. Vanhat talot tärisyvät ja nitkuvat kun raskasta kalustoa jyrää ohi ja rakentamisen myötä tämänkaltaisen liikenne tietysti lisääntyy.

Mielipide 2, lähialueen asukas:

Kiitos, kun olette lähettäneet meille ilmoituksen Ylitalonkatu 18 koskevasta asemakaavamuutoksesta.

Minulla ei ole mitään Karjalaiskylän uudisrakentamista vastaan. Alueelle on rakennettu uusia taloja melko onnistuneesti, jaetuille tonteille on rakennettu vain yksi asuinrakennus autopaikkoineen. Muutamat niistä eivät vastaa julkisivuiltaan rintamamiestalojen tyyppillistä ulkoasua, hyvä kuitenkin, etteivät ole kaksikerroksisia.

Hakijan perusteluna tavoitteelle on pientaloasuntojen tarjonnan lisääminen lähellä keskustaa olevalla pientaloalueella. Valitettavasti tällainen uudisrakentaminen tälle tontille/alueelle on yksinkertaisesti aivan liian raskasta, joka vähentää alueen/naapuruston asumisviihtyisyyttä/vehreyttä sekä aiheuttaa pientaloalueen ympäristöön ja luontoon sopimattoman muutoksen. Rakennusoikeutta olisi hyvä vähentää ja samoin asuntojen määrää sekä kerrosalaa tonttia kohden.

Pelkään, että tästä tulee ennakkotapaus, jota grynderit seuraavat maksimaalinen hyöty mielessään naapuritonttien omistajien asumisviihtyisyydestä piittaamatta. Alueella on lisäksi ainakin kolme-neljä muuta tonttia rakentajineen/omistajineen odottelemassa.

Mielestäni Ylitalonkatu 18 tontille ei sovi rakentaa hakijan toivomaa kahta 250 m² koista ja 2-kerroksista harjakattoista paritaloa. Tällöin ei huomioida/kunnioiteta alueen alkuperäisiä ominaisuuksia, eikä naapurien yksityisyyttä pihapiirissään. Pihat jäävät pieniksi ja ilman puita sekä autopaikat/ajotiet vievät tilaa. Kadun varrella pysäköinti on kielletty, lisäksi liikennemäärät kadulla ovat muutenkin suuria samoin nopeudet. Jalkapallokenttä on juuri kunnostettu pieniä jalkapalloilijoita varten ja siinä kohtaa kadun varrella pysäköinti sallittu rajoitetusti.

Huolestuttavana esimerkkinä käytän Tommilankatu 26 kahta lähes samankokoista paritaloa, jossa on neljä asuntoa (kuten hakijan pientalot?). Tämän tontin sijainti on täysin erilainen kuin Ylitalonkadulla. Ahdasta on. Tämäntyyppinen rakentaminen ei sovellu Karjalaiskylän tonteille.

Luonto-arvot sitten. Puron uomaa ei enää sovi enempää putkittaa, joka on jo aiemmin tehty ko. tontin omistajan pyynnöstä. Purojen reunat sortuvat helposti lisää liian ras-
kaasta rakentamisesta paksulle savimaalle. Kovasoja pitää säilyttää avoimena, jossa vesi virtaa luonnollisessa uomassaan. Ekologiset ja maisemalliset arvot on säilytettävä. Kovasojan ennallistaminen on jo aloitettu onnistuneesti lisäämään alueen arvoja. Alueen läpi virtaava vihreä uoma on alueen henkireikä niin alueen asukkaille kuin muille kulkijoille, myös eläimille.

Asemakaavamuutosta suunnitellessa pitää ehdottomasti ottaa vakavasti huomioon kaikki mitä on mainittu Ympäristönsuojelun sekä Kaupunginmuseon ennakkolausunnoissa sekä Yleiskaavassa.

Säilytetään Karjalaiskylä asuinalueena väljänä, vihreänä ja viihtyisenä myös jälkipolville. Huomioidaan uudisrakentamisessa alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen rakennusten kerrosalan, mittasuhteiden sekä luonteen osalta.

Ajatus yleisesti siitä, että joku päivä jonkun naapuritontilla asuu neljä perhettä autoineen eli vähintään kahdeksan ihmistä ja neljä autoa tai enemmän olisi todella huolestuttavaa.

Mielipide 3, lähialueen asukas:

Kiitos mahdollisuudesta kommentoida Ruohonpäänpuiston reunan asemakaavamuutosehdotusta, Ylitalonkatu 18. Tonteille lisätty rakennusoikeus on tervetullutta, samoin tavoite tiivistää alueen rakennuskantaa.

Haluaisimme huomauttaa, että tontit 1–8 muodostavat hienon alkuperäisen kokonaisuuden, joka koostuu yhtenäisestä rivistä samanmuotoisia ja suunnilleen samankokoisia taloja. Rakennukset sijaitsevat samalla tavalla tontilla, ja niiden harjat noudattavat kadun suuntaa.

Ylitalonkatu 18 dominoi Ruohonpäänpuistoa, sillä koko talo näkyy puistoon. Muut puiston laidalla olevat talot ovat valkoisia. Toivomme, että myös uudisrakennukset olisivat väriltään valkoisia ja että niiden kadunpuoleiset julkisivut olisivat samankokoisia kuin muiden kadun varrella olevien talojen.

Karjalaiskylän yksi tärkeä ominaispiirre on sen puutarhakaupunkimaisuus. Liiallinen rakennusmassa tontilla ei jätä tilaa puutarhalle, jolloin alueen ominaispiirre vaarantuu. Ehdotamme, että lupaehtoihin sisällytetään vaatimus riittävästä puutarha-alasta tämän turvaamiseksi.

Suurten rakennusmassojen suosiminen kasvillisuuden kustannuksella ei myöskään ole linjassa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden kanssa. Jos suurta rakennusmassaa

tavoitellaan, asunnot tulisi sijoittaa päällekkäin. Katsomme, että suunniteltu rakennusmassa on liian suuri tälle alueelle ja kyseiselle tontille. Toivomme, että rakennuttaja voi toteuttaa hankkeen pienemmillä neliömäärillä.

Mielipide 4, lähialueen asukas:

Kaupunkikuva ja rakennusoikeus

Tontti sijaitsee Kähärin karjalaiskylän vehreällä alueella näkyvällä paikalla pallokentän laidalla, ja siellä on tällä hetkellä asuinkäytössä oleva tunnistettava rakennus. Suunniteltu 500 neliön rakennusoikeus on liian suuri; se yli kaksinkertaistaisi nykyisen rakennusoikeuden ja muuttaisi alueen ilmettä pysyvästi. Kaksi 250 neliön paritaloa eivät sovellu alueen luonteeseen tai jaettujen tonttien kokoon. Alue on historiallisesti merkittävä ja luokiteltu arvokkaaksi, ja suunnitelma turmelisi sen yleisilmeen. Uudisrakennukset, ajotiet ja katokset täyttäisivät tontin niin, että alueelle ominainen puutarhamainen pihanäkymä katoaisi.

Luontoarvot

Turun kaupunkiympäristön ympäristönsuojelun 11.12.2025 päivätty kielteinen lausunto Ylitalonkatu 18:n kaava-aloitteesta on huomioitava. Lausunnon mukaan molemmat tonttia reunustavat purot on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi, ja niistä läheisempi sijaitsee vain viiden metrin päässä kiinteistön rajasta. EU:n kansallisia ennallistamissuunnitelmia valmistellaan parhaillaan. Lausunnon mukaan hankkeessa on noudatettava varovaisuusperiaatetta ja varauduttava sekä purouoman putkitetun osuuden avaamiseen että uoman luonnollisen mutkittelun palauttamiseen. Tämä edellyttää sivuttaissuunnassa huomattavasti nykyistä laajempia alueita sekä itse uomalle että sen ranta-alueille. Puron yläjuoksulla on jo toteutettu ennallistamistöitä.

Liikenne ja sijoittelu

Kadun reunaan suunnitellut pysäköintipaikat estäisivät 5 metrin istutusvyöhykkeen säilyttämisen rakennuksen ja kadun välissä. Autopaikkoja ei tule sijoittaa Ylitalonkadun varteen. Rakentamisen on pysyttävä tontin rajojen sisäpuolella logistiikkaa suunnittelella ja vältettävä kadun toiselle puolelle varastointi ja kulku rakennusaikana. Uudet paritalot lisäävät asukas- ja automäärää, mikä pahentaisi entisestään Ylitalonkadun raskasta liikennekuormitusta.

Maaperä ja rakennustekniset riskit

Tontti sijaitsee paksun savipatjan päällä. Rakentamisesta aiheutuva värinä välittyy savimaassa tehokkaasti ja voi vaarantaa naapuruston 1950-luvun rakennukset. Myös mahdollinen maaperän stabilointi jota saatetaan tarvita, saattaisi aiheuttaa haitallisia muutoksia tontin nykyiseen maaperään ja puustoon.

Yhteenveto

Alueella tulee sallia vain hyvin maltillinen rakennusoikeuden lisäys ja keskittyä olemassa olevien rakennusten ja piha-alueiden säilyttämiseen ja ylläpitämiseen merkittävän tiivistämisen sijaan. Pukkilan alueen tiivis rakentaminen täyttää jo lähialueen pientaloalueiden osalta kaupunkirakenteen tehostamistavoitteet.

Mielipide 5, Pitkämäki - Kähärin asukasyhdistys:

Näkemyksemme mukaan suunnitelma Ylitalonkadun 18 kaavamuutoksesta eroaa liian monelta osin alueen ominaisesta ilmeestä ja alkuperäisestä rakennuskannasta. Suun-

nitelman kaltainen rakentaminen kadottaisi pysyvästi arvokasta alkuperäistä kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriaa ja rikkoisi Ylitalonkadulla puron puolen talorivistön kokonaisuuden, joka vielä edustaa hyvin vanhaa rakennusilmettä. Karjalaiskylän ominaispiirteisiin kuuluu luonnonläheisyys. Tilavat piha-alueet ja vihreys ovat alueen arvostetuja piirteitä, joita toivoisi vaalittavan.

Kulttuurihistoriallisen arvon huomioiminen koetaan asukasyhdistyksessämme tärkeäksi asiaksi kuten myös alueemme viihtyisyys. Kaupunkisuunnittelun ko. kaavamuutosta käsittelevässä muistiossa todetaan mm. että ”aluetta koskevien hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja”. Se on selkeästi sanottu. Edelleen on todettu, että kaavamuutos ei saa haitata kaupunkipuron elämää. Yleiskaavassa todetaan (2024), että alue on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus ja nämä ominaispiirteet tulee säilyttää.

Jos nyt toteutetaan kaavamuutos mikä mahdollistaa kahden 250 neliön kokoisen ja 2-kerroksisen harja kattoisen paritalon rakentaminen tontille on se täysin vastoin jo hyväksyttyjä päätöksiä siitä mitä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän alue – ja rakennuskannan säilyttäminen. Tämä hanke edustaisi toteutuessaan alueelle sopimattomaa raskasta rakentamista ja olisi myös päätöksenä harmillinen ennakkotapaus mihin jatkossa olisi helppo vedota.

Ennen kuin kaavamuutosta voidaan viedä eteenpäin, on maaperätutkimuksen ja vesien käsittelyn olla toteutettu siten että voidaan mm. todeta kaavamuutoshankkeen vaikutus kaupunkipuron elämään. Kysymys on myös vesilain noudattamisesta.

Kun Turku lähestyy 800 vuotisjuhliin kaupungin hienoa historiaa täydentäisi hyvällä tavalla se että se pitää huolta myös nykyisistä kulttuuri- ja rakennushistorian maamerkeistä, olkoon ne rakennettuja alueita tai yksittäisiä rakennuksia. Karjalaiskylän perimä on yksi hieno virtsanpylväs 2.maailmansodan jälkeistä Turku, sitä ei pidä yksittäisillä hankkeilla murentaa. Edellä mainituista seikoista johtuen yhdistyksemme ei voi kannattaa Ylitalonkatu 18 kaltaisten suunnitelmien toteuttamista kyseisen kaltaisella yksittäisellä hankkeella vaan se tulee sopeuttaa alueen rakenne perimän arvoihin ja ilmeeseen. Yhdistyksemme tukee myös Ylitalonkadun asukkaiden (15 asukasta) omaa kannottoa Ylitalonkatu 18 kaavamuutokseen.

Mielipide 6 ja 7, Kähärlän Omakotiyhdistys ry sekä lähialueen asukas, kaksi samsaisältöistä mielipidettä:

Suunnitteluvaiheessa on jo otettu kiitettävästi huomioon Kähärlän Karjalaiskylän erityisyys rintamamiestalojen alueena ja etenkin savinen maaperä ja ympärillä olevat avoimet hulevesien ohjauksessa ja siten on laitettu erityiset vaatimukset mahdollisen rakentamisen toteuttamiseksi ja näiden vaatimusten toteutuminen on myös tarkoin valvottava.

Ylitalonkadun parillisella puolella olevat talot ovat kaikki perinteisiä rintamamiestaloja lukuunottamatta kahta loppupään taloa, joten on arvelluttavaa sopivatko suunnitellut paritalot kyseiselle tontille tontin koon ja muodon huomioon ottaen. Etenkin kun tässä vaiheessa ei ole tarkkaa tietoa jääkö nykyisin tontilla oleva talo paikoilleen ja paritalot rakennettaisiin tämän talon taakse.

Yhdistyksemme ei pääsääntöisesti puolla muun mallisten talojen kuin rintamamiestalojen tyyppisiä uudisrakennuksia mitkä väritykseltään ja ulkomuodoltaan muistuttavat vanhaa rakennuskantaa.

Mikäli kyseisen tontin suunnitelmat kuitenkin toteutuvat niin heti alusta alkaen on otettava huomioon alueen savinen maaperä ja siten laitettava mm. tärinämittarit useampaan lähitaloon koska savinen maaperä velloo pitkiäkin matkoja edes takaisin.

Mielipide 8, lähialueen asukas:

Kaavahankkeen valmistelu tulee keskeyttää heti alkuunsa, eikä puheena olevaa kaavamuutosta tule lainkaan laatia, sillä se on selvästi mainitun voimassa olevan yleiskaavan vastainen ja siten täysin toteuttamiskelvoton. Kyseisen Karjalaiskylän alueen merkittävä ominaispiirre, joka siis yleiskaavan mukaan tulee säilyttää, on nimenomaan vehreys ja väljyys, joita kyseinen hanke selkeästi vähentää.

Kaavamuutoksen perusteluksi mainittu pientaloasumisen tarjonnan lisääminen on täyttä hölynpölyä, kaavahanke nimenomaa vähentää pientaloasumisen tarjontaa poistamalla alueelta yhden väljän pientalotontin, ja tuomalla tilalle ahtaasti rakennettua pientaloasumista. Todellisena tavoitteena on selkeästi kiinteistön arvon maksimointi, ns. kiinteistönjalostus. Ylipäätään kaavamuutoksia ei tulisi lainkaan laatia kiinteistönomistajien aloitteesta, se kun rapauttaa koko kaavoitusprosessin uskottavuutta ja legitimiä, kaavoituksen tarkoitushan nimenomaa on se, että alueiden käyttöä suunnitellaan yhteiskunnan toimesta yhteisesti, niin että yhteinen yleinen etu toteutuu, eikä yksityisten maanomistajien etu. Eli yhteisen edun tulisi mennä yksittäisen maanomistajan edun edelle, ja kuten jo edellä totesin, esitetty perustelu pientalotarjonnan lisäämisestä on pelkkää valheellista sanahelinää, ja kaavahanke tosiasiallisesti vähentää pientalotarjontaa. Ja mikäli kaavamuutoshankkeessa liikkuu minkäänlaista voitelurahaa tai kaavoituspalkkiota, onko kysymys pelkästä korruptiosta, jota ei sivistysvaltiossa pitäisi esiintyä.

Edelleen voidaan todeta, että ympäristön kannalta olisi siis parempi ratkaisu ylläpitää ja korjata olemassa olevaa rakennuskantaa kuin rakentaa kokonaan uutta. Koska alueella ovat vanhat rakennukset lisäksi on rakennettu paksun savikerroksen päälle, on olemassa olevaa huolehdittava siksi, että uudisrakentamiseen liittyvää kaivamista ja rakennuspaikan korottaminen aiheuttaa lähistöllä olevien rakennusten painumista ja sitä kautta vaurioittaa olemassa olevaa rakennuskantaa. Siten ei lähtökohtaisesti ole mitenkään hyväksyttävissä, että alueelle mahdollistettaisiin niin massiivista uudisrakentamista pelkästään yhden maanomistajan toiveiden pohjalta.

Muutoin olen sitä mieltä, että myös vireillä olevan Kähärin puistotien kaavoitusahanke tulisi lopullisesti haudata. Suunniteltu tiehän katkaisisi yleiskaavassa arvokkaaksi todetun alueen halki tuhoten merkittävällä tavalla sen omaleimaisuutta, yhtenäisyyttä ja viihtyvyyttä.

Kaavoituksen tulisi myös kerrankin ottaa saamansa mielipiteet huomioon, eikä vain lain kirjaimien täyttämiseksi pyytää mielipidettä jo lukkoonlyödystä hankkeesta. Esimerkkinä mainittakoon Ylitalonkadulle toteutettu kadun uudistamista, jossa hanke toteutettiin ennalta tehtyjen suunnitelmien mukaisesti, ja lopputulos oli juuri niin huono, kuin lausunnossa katusuunnitelmista toin esiin. Vastasin myös Karjalaiskylän suunnitteluperiaatteita koskevassa mielipidetiedustelussa selkeästi, ettei tonttien täydentämistä alueella tulisi lainkaan sallia. Mikäli kaikesta huolimatta viette yleiskaavan tavoitteiden vastaista kaavahanketta eteenpäin, pyydän, että minulle ilmoitetaan ehdotuksen nähtäville tulosta.

Mielipide 9, lähialueen 15 asukkaan yhteinen mielipide:

Alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisen arvon huomioiminen ei toteudu tämän mittakaavan suunnitelmissa. Alueen alkuperäinen rakennuskanta koostuu taloista, jotka ovat pienempiä, 1,5-kerroksisia ja suurilla vehreillä tonteilla. Ylitalonkatu 18 -suunnitelman mukainen tonttijako ja tontin lähes täyttäminen kahdella isolla rakennuksella poikkeaa liikaa alueen ominaispiirteistä (koko, mittasuhteet taloissa ja tontilla, talotyyppi) eikä suunnitelman voi katsoa olevan sopiva alueella, jolla alkuperäistä kaupunkikuvaa on todettu tärkeäksi säilyttää.

Karjalaiskylä on luonteeltaan vehreä, viihtyisä ja väljä. Suunnitelman Ylitalonkatu 18 mukaisessa rakentamisessa hävitetään vehreyttä ja väljyys katoaa. Vehreyden ja väljyyden kadotessa vähenee myös viihtyisyys. Alueella tapahtuvan kehityksen olisi oltava sellaista, ettei se heikennä alueen tunnistettua arvoa. Alueen ominaispiirteitä heikentävä rakentaminen ei sovi Karjalaiskylään, joka on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus.

Vaikka siellä täällä alueella on ulkoasultaan alkuperäisestä kyläkuvasta eroavaa rakennuskantaa, ominaispiirteet ovat säilyneet suurimassa osassa rakennuksia, ja alueen on todettu olevan kokonaisuutena vielä hyvin säilynyt. Kokonaisuus voi olla hyvin säilynyt jatkossakin vain siten, ettei yksittäiseltä uudisrakentamiselta sallita suuria poikkeamia. Ylitalonkadun talorivistö, jolla tontti sijaitsee, on vielä kauniisti ja arvokkaasti alueelle tyypillinen. Näin toivoisi olevan jatkossakin.

Nämä savimaalle rakennetut talomme tutisevat ja tärisyvät tuntuvasti, kun lähialueilla tai vähän kauempanakin rakennetaan. Massiivisen Pukkilan alueen rakentamisen myötä ovat talomme infrastruktuureineen olleet jo nyt melkoisen rasituksen alla.

Tontin takana virtaa ekologisesti arvokas kaupunkipuro, joka on mm. erittäin uhanalaisten taimenen ja jokiravun elinympäristö. Puron varrella on myös runsas linnusto. Pesimässä alueella viihtyvät mm. erittäin uhanalaiset varpunen ja viherpeippo sekä silmäläpidettävät västäräkki ja harkka. Myös orava, jonka kanta on maassamme romahtanut, viihtyy niin puron varrella kuin takapihojenkin puolella, kesällä myös poikasineen. Puukiipijä touhuu alueen vanhemmissa puissa, nähty on jopa sarvipöllö, koskikarakin on käynyt purolla tänä keväänä. Alkukesän öissä raikaa satakielten laulu. On vaikea nähdä, miten tällaisella luontorikkaalla alueella runsas rakentaminen/tonttien täyttämisen suurilla rakennuksilla ei aiheuttaisi ympäristölle haittaa.

Mikäli Ylitalonkadun ja puron takana sijaitseva Kyläalustanpuisto aikanaan vielä hävitetään ja rakennetaan tilalle autotie, ei alueelle ominaiselle luonnolle jää juuri elintilaa enää kummallekaan puolelle puroa, jos tontitkin ovat täyteen rakennetut.

Kaavoituksen vastine mielipiteisiin 1–9:

Naapurustosta ja alueen asukasyhdistyksiltä saapui yhteensä 9 alkuvaiheen mielipidettä, jotka ovat asiasisällöltään pääosin yhteneväisiä. Näin ollen kaavoitus laatii yhteisen vastineen kaikkiin naapuruston mielipiteisiin.

Yleisesti ottaen todetaan, että kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti pientaloalueiden täydennysrakentamiseen yksityisissä tontinjakokaavoissa kaupungin täydennysrakentamisen edistämisen tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin täydennysrakentamisen edistäminen ilmenee Turun kaupunginhallituksen 11.09.2023 tekemässä päätöksessä § 334 siitä, että pientalotonttien tarjontaa edistetään mm. jakamiskelpoisilla tonteilla. Lisäksi pormestariohjelman 2025–2029 mukaan ”Turku haluaa houkutella lapsiperheitä hyvillä palveluilla ja viihtyisällä ympäristöllä. Perheasuntojen määrää tulee yhä pyrkiä kasvattamaan. Tulevalla valtuustokaudella pyritään lisäämään pientalokaavoitusta paitsi täydennysrakentamisella, myös uusilla asuinalueilla.”

Jo nykyinen asemakaava mahdollistaa kolmiasuntoisen, 208 kerrosalaneliömetrin (km²) kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille nykyisen rakennuksen kohdalle. Vaikka kaavaa ei muutettaisi nyt, niin hakijalla on silti mahdollisuus hakea purkulupaa nykyiselle rakennukselle sekä hakea rakentamislupaa kookkaalle paritalolle nykyisen kaavan mukaisesti. Käynnissä olevalla kaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa nykytilaan verrattuna yhteensä yksi uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka nykyisen tontin alueelle.

Kaavoitus on tietoinen Karjalaiskylän alueen jälleenrakennuskauden aikaisen rintamamiestaloalueen kulttuurihistoriallisista arvoista, joiden säilymistä toivottiin kaikissa naapuruston mielipiteissä. Kaavoitus on jo alkuvaiheessa ottanut yhdeksi lähtökohdaksi kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen asettamalla kaavamuutoksen tavoitteiksi: "...Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot, huleveden hallinta, maaperän asettamat vaatimukset sekä vaikutukset kaupunkipuroihin siten, että uudisrakentaminen soveltuu alueelle eikä aiheuta haittaa ympäristöön. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta." Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt nämä tavoitteet kaavan laadinnalle.

Ottaen huomioon kaupunginmuseon ennakkolausunnon, kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät tavoitteet sekä melkein kaikissa naapurustomielipiteissä mainittu kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen tärkeyden, on kaavamuutoksen laadinnassa otettava huomioon alueen jälleenrakennuskauden tyypillisten ominaispiirteiden säilyminen. Tarvittaessa kaavamääräyksiin lisätään maininnat rakennusten ulkonäöstä siten, että uudisrakentaminen ei poikkea liikaa rintamamiestalojen perinteisestä ulkonäöstä. Kaavoituksen alustavan arvion mukaan kaavamuutoksessa tulee huomioida rakennusten sijoittaminen, rakennusten harjasuunta ja rakennusten kattokulmat siten, että Ylitalonkadun varren yhtenäinen kaupunkikuva säilyy mahdollisimman hyvin. Uudisrakentamisen ei tulisi erottua haitallisesti nykyisestä kaupunkikuvasta. Tarkemmat yksityiskohdat näihin asioihin liittyen arvioidaan kaavamuutoksen laadinnan aikana.

Kaikissa yhdeksässä naapuruston mielipiteissä mainittiin, että hakijan esittämä uudisrakentamisen määrä ja koko (kaksi 250 k-m² kokoista paritaloa) on liian kookasta alueelle ja niiden rakentaminen muuttaisi alueen ominaispiirteitä liikaa. Tämä asia mainitaan myös kaupunginmuseon ennakkolausunnossa. Kaavalle hyväksytyjen tavoitteiden mukaan rakennusten koon ja mittasuhteiden sovittaminen ympäristöön tulee joka tapauksessa huomioitavaksi, sillä kaavalle on asetettu tavoitteeksi: "...Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta." Kaavoitus arvioi kaavamuutoksen laadinnan aikana sen, että minkä kokoista rakentamista kaavamuutoksessa voidaan sallia siten, että alueen arvot säilyisivät mahdollisimman hyvin. Vaikka kaavaa ei muutettaisi nyt, niin hakijalla on silti mahdollisuus hakea purkulupaa nykyiselle rakennukselle ja hakea rakentamislupaa kookkaalle paritalolle nykyisen kaavan mukaisesti, jolloin lopputulos poikkeaisi hieman alueen nykyisestä rakennuskannasta, joka on rakennettu pääosin pienempänä kuin nykyinen kaava sallisi.

Vehreys ja puutarhamaisuus ovat Karjalaiskylän alueen merkittäviä ominaispiirteitä. Kaavaratkaisun laadinnassa pyritään huomioimaan alueen vehreyden ja puutarhamaisen luonteen säilyttäminen siten, että muodostuvista tonteista tulee myös käytön kannalta järkeviä. Tässä yhteydessä kaavoitus arvioi, että minkä verran uudisrakentamista voidaan sallia siten, että alueen vehreän kaupunkikuvan ominaispiirteet kuitenkin säilyvät. Kaavan valmistelun aikana kaavoitus arvioi, että tuleeko kaavassa määrätä esimerkiksi istutettavaa aluetta tai istutettavaa puustoa tonteille.

Kaavan laadinnan aikana arvioidaan ympäristönsuojelun ennakkolausunnon mukaiset asiat, joita korostettiin myös useissa naapuruston mielipiteissä. Kaavamuutos sijoittuu kokonaan yksityistontille, ja lähtökohdana on, että kaavamuutosalueen eli yksityistontin rakentaminen sekä rakennusten huolto tulee pystyä toteuttamaan tontin sisällä. Siten kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset eivät saa tapahtua kaupungin puisto- tai puroalueen puolella. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon asian varmistaminen tarvittaessa kaavamääräyksillä siten, että kaavamuutos ei aiheuta haittavaikutuksia puisto- tai puroalueen puolella.

Kaavalle hyväksytyt tavoitteet osoittavat puroalueen huomioimisen tärkeyden: "...Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot, huleveden hallinta, maaperän asettamat vaatimukset sekä vaikutukset kaupunkipuroihin siten, että uudisrakentaminen soveltuu alueelle eikä aiheuta haittaa ympäristöön..." Kaavamuutos ei edellytä nykyisen purouoman putkittamista, ja kaavamuutos pyritään laatimaan niin, että ympäristönsuojelun ennakkolausunnossa mainittu putkitetun purouoman avaaminen olisi mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa. Myöhemmässä vaiheessa selvitetään tarkemmin, että millä tavoilla kaavamuutoksen vaikutukset ympäristöön ehkäistään. Kaavamuutoksen laadinnan aikana kaavoitus arvioi yhdessä ympäristönsuojelun kanssa kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset purojen luontoon.

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittiin, niin kaavamuutos edellyttää rakennettavuus- ja hulevesiselvityksen. Selvitysten kautta saadaan selville maaperän sortumisen riski ja siitä aiheutuvat mahdolliset reunaehdot ja vaikutukset kaavamuutokseen. Selvitykset antavat tiedon erityisesti siitä, että minkälaisilla edellytyksillä tontille voidaan sijoittaa uudisrakentamista ja aiheutuuko esimerkiksi tärinän ja huleveden vaikutuksien osalta riskitekijöitä. Tarvittaessa kaavamääräyksiin lisätään tarvittavia kaavamääräyksiä koskien haittojen ehkäisyä.

Alue sijaitsee pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä alle 3 km keskustasta. Tämän vuoksi pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti tulee rakentaa 1 autopaikka asuntoa kohden. Tarvittaessa autopaikkojen lukumäärää koskien kaavassa voidaan asettaa autopaikkojen suurin sallittu lukumäärä, jotta myös vehreydelle ja piha-alueelle jäisi riittävästi tilaa. Asia selvitetään tarkemmin kaavamuutoksen laadinnan aikana. Ylitalonkadun varren nykyiset liikenteelliset haasteet eivät liity suoraan tähän kaavamuutokseen. Kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän lisäys Ylitalonkadulla on melko vähäinen suhteessa läpikulkuliikenteeseen.

Mielipide 10, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueella tulee sallia katualueesta kauempana sijaitsevan tontin (takatontti) sähköliittymäkaapelin sijoittaminen tarvittaessa katua lähemmän tontin (etutontti) lävitse. Asia tulee käydä ilmi joko kaavaan merkittynä erillisenä johtoalueena, ajoyhteisreitien kaavamerkinnän yhteydessä tai yleisissä kaavamääräyksissä.

Muilta osin Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine:

Asia huomioidaan kaavaratkaisusta riippuen joko erillisenä johtoalueena, ajoyhteisreitien kaavamerkinnän yhteydessä tai yleisissä kaavamääräyksissä.

4.4.5 Lausunnot

19.8.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Lounais-Suomen Elinvoimakeskuselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun kaupungin museolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

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

Lausuntoja saapui 5 kappaletta.

Lausunto 1, Lupa- ja valvontavirasto:

Lupa- ja valvontavirasto ei anna lausuntoa Ylitalonkatu 18 asemakaavaehdotuksesta. Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Lausunto 2, Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Lausunto 3, Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunto 4, Turun Kaupunginmuseo:

Turun kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Turun kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavanmuutosehdotuksesta, joka koskee tontin jakamista kahtia ja paritalojen rakentamista muodostettaville tonteille.

Kähärin Karjalaiskylän alue on Turun kaupungin yleiskaavassa 2029 määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaisia. Kaavassa kohde on 7/7 Karjalaiskylä: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.

Turun kaupunginmuseo on antanut kaava-aloitteesta lausunnon joulukuussa 2025 todeten muun muassa, että Karjalaiskylän alueen suojelun tavoitteena on saada alueen jälleenrakennuskauden yleisilme säilymään ja että esitetty kahden paritalon suunnitelma ei ota huomioon alueen ominaispiirteiden säilymistä rakennusten koon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta. Kähärin Karjalaiskylän väljän ja vehreän asuinalueen asemakaavallisen ja kaupunkikuvallisen säilymisen vuoksi rakennusoikeus tulee olla samaa kokoluokkaa kuin alueelle 31.5.2025 vahvistuneessa Ruohonpääntie 6:n asemakaavanmuutoksessa. Lisäksi kaavassa tulee uudisrakentamisen suhteen olla riittävän tiukat kaavamääräykset rakennuksen ominaispiirteiden, mittasuhteiden, värityksen ja sisäänkäynnin sijainnin osalta, jotta alueen alkuperäinen kaupunkikuva säilyy.

19.8.2026 päivätyssä asemakaavanmuutosehdotuksessa rakennuksen runkosyvyyttä on kavennettu ja korkeutta madallettu siitä, mitä kaava-aloitteessa esitettiin. Aloitteessa rakennusoikeutta haettiin kahdelle 250 k-m² kokoiselle, kaksikerroksiselle paritalolle. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on määritetty 245 k-m² kummallakin tontilla ja sallittu edelleen talojen olevan kaksikerroksisia paritaloja. Nykyinen kaava sallii tontilla 208 k-m² suuruisen uudisrakennuksen, mutta käytännössä vanhat rintamamiestalot ovat pääsääntöisesti 1,5-kerroksisia ja kooltaan noin 140–160 k-m².

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on annettu erittäin tarkat määräykset uudisrakentamiseen, jotta uudisrakennukset soveltuisivat massoitteeltaan ja ulkonäöltään mahdollisimman hyvin Kähärin aluekokonaisuuteen. Ongelmaksi muodostuu edelleen rakentamisen suuri koko ja siten tonttien täyttyminen rakentamisella. Ehdotetun kaltainen rakentaminen vähentää merkittävästi alueen vehreyttä ja väljyyttä sekä muuttaa Kähä-

rin alueen jälleenrakennuskauden yleisilmettä. Turun kaupunginmuseo toteaa lausuntoon, ettei museolla ole huomautettavaa tontin jakamisesta kahtia, nykyisen asuinrakennuksen korvaamista uudisrakennuksella ja ehdotetuista kaavamääräyksistä. Museo kuitenkin huomauttaa, että uudisrakennusten tulee asuinalueen asemakaavallisen ja kaupunki kuvallisen säilymisen sekä myös tasapuolisen kohtelun vuoksi olla ehdotettua pienempiä ja samaa kokoluokkaa kuin Kähärin alueelle 31.5.2025 vahvistuneessa Ruohonpäänkatu 6:n asemakaavanmuutoksessa ja juuri nähtävillä olleessa Keskitalonkatu 28:n asemakaavanmuutoksessa. Kaksikerroksiset paritalot eivät kuulu jälleenrakennuskauden ympäristöön eikä niistä saa muodostua ennakkotapauksia, joiden perusteella Kähäriin esitetään vähitellen vastaavanlaista uudisrakentamista. Liian tiivis ja kookas uudisrakentaminen uhkaa myös alueen vehreyttä ja puutarhamaisuutta.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksen tavoitteena on pientaloasumisen lisääminen mahdollistamalla tontin jakaminen ja uuden rakennuspaikan muodostaminen, sekä samalla alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttäminen. Kaavan laadinnassa on huomioitu jo kaavan käynnistämisvaiheesta asti tiedossa olleet, yleiskaavamerkinnän osoittamat kulttuurihistorialliset arvot siten, että samalla kuitenkin mahdollistetaan pientaloasumisen lisääminen.

Tontilla nykyään voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1947. Nykyinen kaava mahdollistaa 208 m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen nykyisen rakennuksen paikalle siten, että asuntojen suurin sallittu lukumäärä on 3 asuntoa. Nykyisen asemakaavan tonttitehokkuus ja tarkkaan määriteltä rakennusala ovat jälleenrakennuskauden pientaloalueelle tyypilliset, mutta kattokulmaa ja julkisivukorkeutta lukuun ottamatta voimassa oleva kaava ei millään tavalla ohjaa rakentamisen ulkonäköä. Vaikka nyt kaavaehdotuksessa osoitetaan korkea tehokkuus tontille, niin rakentamista ohjataan samalla myös tarkoilla kaavamääräyksillä. Nyt osoitettava vaakaräystä ja julkisivun leikkauskohdan enimmäiskorkeus 5,5 metriä on 0,5 metriä matalampi kuin nykyisen kaavan mukaan rakennettaessa. Siten kaavan myötä tontilla tehtävään uudisrakentamiseen kohdistuvia määräyksiä tiukennetaan oleellisesti verrattuna tilanteeseen, että tehtäisiin uusi kolmen asunnon omakotitalo nykyisen asemakaavan mukaan.

Kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa alueen alkuperäisen rakennuskannan 1,5-kerroksisesta rakentamisesta. Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuus on selvästi korkeampi kuin lähialueella, johtuen toisen asuinrakennuksen mahdollistamisesta, kaksikerroksisen ratkaisun mahdollistamisesta rintamamiestalon mittasuhteisiin sopivaksi sekä tästä johtuvasta suuremmasta rakennusoikeudesta. Tehokkuus on poikkeava, mutta uudisrakennuksen mittasuhteet eivät merkittävästi poikkea nykyisen kaavan mahdollistaman rakennuksen koosta. Tontti on poikkeava Karjalaiskylän rakennetun ympäristön arvokkaan alueen tonteista, sillä tontti avautuu kolmelta sivulta eli luoteen, lounaan ja kaakon puolen sivuilta melko avoimia puistoalueita kohti ja vain yhdeltä eli koillisen sivulta pientalotonttia kohti. Tontin lähiympäristön avoimuuden ja väljyyden vuoksi kaavoituksen arvion mukaan voidaan mahdollistaa lähiympäristöä korkeampi rakentamisen tehokkuus, mikäli rakentamisen yleisilmettä ohjataan kaavassa riittävän tarkasti.

Jotta kaavassa osoitettava rakentaminen soveltuisi alueelle, on kaavassa rajoitettu asuinrakennusten kokoa. Näitä on nähtävillä olon jälkeen pienennetty aiemmasta. Näin ollen suurin sallittu harjan korkeus on 8,3 metriä, julkisivun korkeus 5,5 metriä ja runkosyvyys 9,6 metriä. Lisäksi suurinta sallittua kerrosalaa on pienennetty 220 k-m²:een. Siten asuinrakennusten massa on hyvin lähellä suurikokoista rintamamiestaloa. Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten asioiden huomioimiseksi kaavassa osoitetaan määräys, että uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materi-

aaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Lisäksi asetetaan yksityiskohtaisia määräyksiä koskien mm. katuulkisivun käsittelyä sekä julkisivun materiaalia ja väritystä. Asuntoa kohti rakennettavien talousrakennuksien ja auton katettujen säilytyspaikkojen sijoittumista ja kokoa ohjataan kaavamääräyksellä. Tehokkuuden lisääminen johtaa kuitenkin väistämättä tontin nykyisen puutarhamaisen luonteen muuttumiseen uudisrakentamisen myötä. Kaavassa osoitetaan istutettavaa piha-aluetta sekä pensaitoja tontin ympärille sekä annetaan määräys puiden istuttamisesta, jotta alueella säilyisi vehreyttä kaavan myötä.

Alkuperäisissä rintamamiestaloissa on ollut osittain maanpälle tuleva kellarikerros, jonka vuoksi 1,5-kerroksinen rakennus on korkeampi verrattuna rakennukseen, jossa osittain maanpäällistä kellarikerrosta ei olisi. Haasteellisen hulevesi- ja maaperätilanteen vuoksi tässä kaavamuutoksessa kielletään kellarin rakentaminen kokonaan. Koska ensimmäinen asuinkerros tulee ilman kellaria huomattavasti alkuperäisten rintamamiestalojen ensimmäisiä asuinkerroksia matalammalle, on perusteltua uudisrakentamisessa osittain korvata kellarikerroksen puuttumista mahdollistamalla kaksi asuinkerrosta. Tässä tapauksessa muodostuva harjakorkeus on vain noin 0,5 metriä suurikokoista rintamamiestaloa (kuten tontilla nykyään olevaa rakennusta) korkeampi. Maaperän osalta kaavan yhteydessä on tehty maaperäselvitys tontin rakennettavuuden toteutukseksi, ja selvityksen tulokset on huomioitu ratkaisussa. Kaupunkipurojen ja hulevesitilanteen vuoksi kaavoitusta varten tehtiin hulevesiselvitys, jonka tulokset on huomioitu rakennusalojen sijoittamisessa yhteistyössä kaavoituksen hulevesiasiantuntijan kanssa.

Kaavamuutosehdotuksessa on siten huomioitu kaupunginmuseon ennakkolausunnossa sekä naapuruston alkuvaiheen mielipiteissä sekä ehdotusvaiheen muistutuksissa esitetty rakennusten ulkonäön ohjaaminen siten, että lopputulos soveltuu alueelle. Tämä ilmenee kaavaehdotuksessa asetetuissa kaavamääräyksissä: "Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Tontin 10 kadun puolen julkisivun aukotuksen tulee sopeutua alueen yleisilmeeseen. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa tai rappautusta. Julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla alueen jälleenrakennuskauden aikaisille pientaloille ominaista, murrettuja ja maanläheisiä sävyä. Mustia, puhtaan valkoisia tai tummanharmaita julkisivuja ei sallita." Kaavoitus toteaa, että tämän kaavamääräyksen myötä kaavamuutoksessa on huomioitu uudisrakentamisen ulkonäön sovittaminen alueelle yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä.

Näillä perusteilla kaavoitus on arvioinut, että tällä tontilla voidaan sallia alueen alkuperäisestä rakennuskannasta poikkeava kaksikerroksisten paritalojen rakentaminen, mikäli kaksikerroksinen ratkaisu saadaan madallettua lähelle rintamamiestalon kokoa, ja mikäli ulkonäköä ohjataan erittäin tiukoilla kaavamääräyksillä. Koska nämä asiat on huomioitu tarkoilla kaavamääräyksillä, niin kaavoituksen arvion mukaan kaavaratkaisussa on perustellulla tavalla yhteensovitettu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen pientaloasuntojen tarjonnan lisäämisen yhteydessä, ja kaavaehdotus on näiltä osin yleiskaavan mukainen.

Lausunto 5, Lounais-Suomen elinvoimakeskus:

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosastolla ja liikenneosastolla ei ole lausuttavaa asiassa.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 31.8.–28.9.2026. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä kaikille mielipiteiden jättäjille tiedotettiin erikseen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Muistutuksia saapui 5 kpl.

Muistutus 1, Pitkämäen omakotiyhdistys ry:

Pitkämäen omakotiyhdistys antaa muistutuksen samanlaisena kuin se annettiin keväällä 2026 mutta painottaen nyt enitistä vakavammin sitä faktaa että Turun yleiskaavassa 2029 suurin osa karjalaiskylän alueesta on merkitty ARVOKKAAXI RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUDEKSI, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ.

Pitkämäen omakotiyhdistys järjesti 27.5 Turun Karjalatalolla asukastilaisuuden missä arkkitehti. ja kaavoitusarkkitehti kertoivat Turun Karjalaiskylän ympäristöstä ja sen muodostumisesta.

Tämä tilaisuus kertoi selkeästi sen hienon rakennushistorian mikä Karjalaiskylällä on ja miksi sen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Opinnäytetyötä aiheesta ohjattiin Turun kaupunkisuunnittelusta ohjaajana kaavoitusarkkitehti. Tämä oli hyvä osoitus kaupungin vakavasta suhtautumisesta Karjalaiskylän tulevaisuuden suhteen. Toivomme että tämä suhtautuminen jatkuu käytännön kaavoitustyössä.

Pitkämäen omakotiyhdistys tukee myös edelleen Ylitalonkadun lähistöllä asuvien asukkaiden muistutusta joka myöskin lähetettiin keväällä 2026 mutta joka nyt lähetettiin uudelleen painottaen entistä vahvemmin Karjalaiskylän arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistä. (17 hlöä)

Me asukkaat ja asukasyhdistykset emme vastusta rakentamista ja alueiden kehittämistä. Mutta rakentaminen ja kehittäminen on aina sulautettava ympäristön identiteetin ominaispiirteet huomioiden. Näin syntyy kaupungin, asukkaiden ja omistajien kesken kestävä ja hyvää kaupunkikehitystä.

Muistutus 2, lähialueen asukas:

Kaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan vastainen jättäessään ottamatta huomioon alueen ominaispiirteiden säilyttämistä koskevan vaatimuksen ja tulee siksi palauttaa uuteen valmisteluun.

Ehdotuksessa esitetty rakennusoikeus jaetun tontin puolikkaille on selkeästi ylisuuri verrattaessa sitä olemassa olevaan rakennuskantaan. Myös talousrakennusten sallittu kerrosala on aivan liian suuri, sehän vastaa jo yksistään pienen rintamamiestalon kokoista rakennusta kummallekin tontille erikseen.

Vaikka ratkaisu ei yksittäisenä muutoksena olisi kovin merkittävä, on se sitä kokonaisuuden osana: kun aluetta nakeretaan tontti kerrallaan ja käytetään edellisiä kaavamuutoksia aina perusteluna seuraavien hyväksymiselle, menetetään alueen säilytettäviksi määrätty ominaispiirteet vähitellen kokonaan, ilman että asiaa koskaan tarkastellaan kokonaisuutena. Kaavamuutoksia ei tulisiakaan lainkaan laatia yksittäisille tonteille vaan aina aluekokonaisuuksille.

Kaupungin kaavoitusviranomaisen on käyttänyt runsaasti aikaa ja vaivaa perustellakseen miksi se voi toimia yksittäisen maanomistajan käsikassarana ja jättää sekä kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kielteisen lausunnon että alueen asukkaiden mielipiteet ottamatta huomioon. Tämä ei ole demokratiaa. Kaupungilla ei myöskään ole minkäänlaista lakisääteistä velvollisuutta kaavoittaa niin kuin maanomistaja toivoo.

Päinvastoin kaavoituksella tulee varmistaa yleisen edun toteutuminen, mikäli se on ristiriidassa yksityisen edun kanssa. Hyväksyessään ehdotetun kaavamuutoksen kaupunki asettaa kuitenkin yksittäisen maanomistajan edun ja voitontavoittelun yhteisen ja yleisen edun sekä alueen muiden asukkaiden edun edelle. Tontteja jaettaessa ei niiden osien rakennusoikeuksien summa saisi ylittää alkuperäisen kaavan kokonaisrakennusoikeutta, jotta maanomistaja ei saisi perusteetonta ja oikeudetonta etua muihin alueen maanomistajiin nähden, asukkaitahan on kohdeltava tasapuolisesti.

Kaavamuutosta on perusteltu myös sillä, että ilman muutosta maanomistaja voisi vanhan kaavan perusteella kuitenkin rakentaa yhden entistä massiivisemmän ja alkupe-
räisistä rakennuskannasta poikkeavan rakennuksen. Kuitenkin kaupungilla olisi yhtä-
lailla myös mahdollisuus tehdä sellainen kaavamuutos, jolla säilytetään nykytila: raja-
taan vanhassa kaavassa annettua rakennusoikeutta ja annetaan määräykset raken-
nusten ulkoasusta ja korkeudessa yms. niin, että ne vastaavat tosiasiaassa olemassa
olevaa rakennuskantaa. Yhtenä perusteluna kaavamuutokselle käytetty kaupunkira-
kenteen tiivistäminen ja sen edullisuus ympäristön kannalta on ajatuksena täysin ab-
surdi eikä kestä perusteellisempaa tarkastelua. Kaavoittamalla slummeja ja hävittä-
mällä lähiluontoa ei lisätä vetovoimaista asumista keskustan tuntumassa vaan päin-
vastoin vähennetään sitä: mitä tiheämpää asumista rakennetaan, sitä useammat ihmi-
set vain haluavat kauemmas keskustoista väljempään ja rauhallisempaan ympäris-
töön, mikä johtaa entistä suurempiin liikennetarpeisiin ja ympäristön kuormitukseen.
Tiheämmin rakennetuilla alueilla luonnon monimuotoisuus, jonka vähentäminen ei EU-
säädösten mukaan edes ole sallittua, vähenee käytännössä aina rakentamisen tiheyttä
lisättäessä.

Mikäli kaavamuutoksella kuitenkin sallitaan tontin jakaminen on ehdoton maksimi ra-
kennusoikeudelle kummallekin puoliskolle keskisuuren rintamamiestalon pohjapinta-
alan verran n. 80 m² puolitoistakerroksisena, ja talousrakennukselle enintään 20 m²,
eikä harjakorkeus saa ylittää senttiäkään naapuruston rakennusten korkeutta. Mitään
tätä suurempaa ei voida kestävin perustein hyväksyä.

Muistutus 3, lähialueen asukas:

1. Johdanto ja keskeiset ongelmat

Ylitalonkatu 18:n kaavaehdotus ei vastaa alueen historiallista ja kaupunkikuvallista il-
mettä. Alueelle esitetyt massiiviset paritalot eivät sovellu Kähärin Karjalaiskylän väljään
ja vihreään pientalomiljööseen. Ehdotus on ristiriidassa annettujen asiantuntijalausun-
tojen sekä alueen asukkaiden tahdon kanssa.

2. Haasteelliset maaperäolosuhteet ja ympäristöriskit

- Paksut savikerrokset ja painumat: Alueen maaperätutkimuksen (Maanpää |Geo) mu-
kaan savikerros on lisäkuormituksessa runsaasti kokoonpainuvaa. Esimerkiksi 0,5
metrin mursketäyttö aiheuttaa tontilla arviolta 10 cm painuman 10 vuodessa. Raskaat
rakennustyöt, koneiden paino ja massojen vaihto aiheuttavat haitallisia tärinöitä ja li-
säävät painumia lähiympäristössä ja rakennuksissa.

- Asukasmäärän aliarviointi: Kaavaehdotuksessa kahden paritalon asukasmääräksi
arvioidaan virheellisesti vain 6–9 henkilöä. Todellisuudessa paritaloissa voi asua 12–
16 henkilöä, mikä muuttaa alueen rasitusta ja asukastilannetta merkittävästi.

- Hulevedet ja ympäristövaikutukset: Uudet rakennukset eivät saisi tutkimuksen (Maan-
pää |Geo) mukaan vaikuttaa huleveden määrään tai laatuun. Uusien rakennusten ka-
toilta vedet kuitenkin johdetaan hulevesiverkostoon.

3. Ristiriita viranomaislausuntojen kanssa

- Ympäristönsuojelu: Ei puolla kaavaprosessiin ryhtymistä mm. puroon kohdistuvien riskien vuoksi. Kaavaehdotus ei kuitenkaan ole huomionnut asiantuntijan esittämiä vaatimuksia.
- Kaupunginmuseo: Esitetty kahden paritalon suunnitelma ei ota huomioon alueen ominaispiirteiden säilymistä. Museon mukaan rakennusoikeuden tulisi vastata vastaavalla alueella toteutettua Ruohonpääkatu 6:n asemakaavanmuutosta (diaarinumero 5788.2023 / asemakaavatunnus 32/2023), jossa tontti jaettiin kahdeksi ja kummallekin kaavoitettiin maltillinen omakotitalo (130 m² ja 120 m²).
- Asukasyhdistykset ja asukkaat: Kähärlän omakotiyhdistys, Pitkämäki–Kähärin asukasyhdistys sekä useat yksittäiset asukkaat (mukaan lukien 15 asukkaan yhteinen lausunto) vastustavat kaavamuutosta sen aiheuttamien haittojen ja yhtenäiskuvan rikkoutumisen vuoksi. Muutoksen vaikutus mahdollisiin tuleviin tonttijakoihin huoletti.

4. Kovasoja ja puroalueen huomioiminen

Tontin sivulla virtaava Kovasoja on tärkeä elinympäristö muun muassa erittäin uhanalaisille jokiravulle ja taimenelle. Se on määritelty Yleiskaava 2029:ssä luonnon ja maiseman kannalta merkittäväksi puronvarreksi.

- Puron varsialuetta on kunnostettu merkittävästi yläjuoksun suuntaan osana Kunta Helmihanketta Kuninkoja – helmi kaupungin keskellä ja Turun kaupungin Lumo-ohjelmaa.
- Tontille tulisi asettaa velvoite mahdollistaa purouoman ennallistaminen avo-ojaksi ja putkituksen poistaminen tontin kohdalla, jotta luonnoarvot toteutuvat.

5. Vaatimukset kaavaehdotuksen muuttamiseksi

Koska Ylitalonkatu 18 -kohde ja sen ympäristö vastaavat olosuhteiltaan ja luontoarvoiltaan Ruohonpääkatu 6:n aluetta, vaadin kaavaehdotukseen seuraavia muutoksia:

1. Rakennusoikeuden pienentäminen: Tontille tulee sallia vain yhden maltillisen kokoisin omakotitalon rakentaminen per tontti (vastaavasti kuin Ruohonpääkatu 6:ssa), jotta alueen väljyys ja puutarhamainen ilme säilyvät.
2. Maaperän ja ympäristön huomiointi: Rakentamisen ehdoissa on otettava tiukasti huomioon paksun savikerroksen aiheuttamat riskit ja lähikiinteistöjen suojele.
3. Puroympäristön huomioiminen: Kovasojan ja sen rantavyöhykkeen suojele- ja ennallistamismahdollisuudet (kuten putkituksen poisto) on turvattava kaavamääräyksissä ilman kohtuuttomia vastuita kaupungille tai riskejä maaperän eroosiolle.

Muistutus 4, naapuruston 17 asukkaan yhteinen muistutus:

Edelleen vedotaan aiemmin toimitettuun mielipiteeseen, joka yhteisesti 15 asukkaalta. Tässä muistutuksessa mukana vielä 2 asukasta lisää.

Suunnitelmaan Ylitalonkatu 18 toimitetuista monista mielipiteistä, jotka ovat luettavissa nähtävillä olevasta ehdotuksesta, välittyy alueen tunnistettu arvo. Mielipiteiden kautta on kaupungille välitetty tärkeää tietoa asumisesta alueella. Esille nousevat mm. vehreys, väljyys, luonto, luonnonläheisyys, tilavat pihat, puutarhamaisuus, puutarhamaiset pihanäkymät, yksityisyys, elinympäristön laatu, viihtyisyys, kulttuurihistoria ja alueen alkuperäiset ominaisuudet.

Kaupungin kaavoituksen vastine mielipiteisiin ei poista huolta näiden alueen ominaispiirteiden katoamisesta. Huolena on edelleen, että rauhallinen ja puutarhapihoistaan tunnettu viihtyisä omakotialue muuttuu päätös kerrallaan ahtaaksi pari- ja rivitaloalueeksi, jos kaupunki sallii tonteille liian runsasta rakentamista. Lisäksi edelleen säilyy huoli, miten alueen rakennukset infrastruktuureineen kestäisivät sellaisen kaltaista rakentamista, jota tällä tontilla nyt suunnitellaan, sekä huoli tontin kahdella puolella kulkevasta purosta reunoineen.

Eikö kaupungin täydennysrakentamisen edistämisen tavoitetta alueella voisi toteuttaa myös kevyemmin ja ilman Ylitalo 18:n kaltaisia näin raskaan rakentamisen suunnitelmia? Mielipiteensä antaneiden asukkaiden toiveet kyseistä suunnitelmaa vähemmästä rakentamisesta tontille eivät ole ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa. Kaupunginkaan tavoitteisiin ei kai kuulu asumisen tiivistämisen maksimointi alueen asumisviihtyisyyttä huomioimatta?

Kaavoituksen vastineessa mainitaan Turun haluavan houkutella lapsiperheitä pientaloasumiseen juuri mm. viihtyisällä ympäristöllä. Tätäkin tavoitetta ajatellen, viihtyisää ympäristöä alueella tulisi nimenomaan mahdollisimman paljon säästää, ja vähempi, kohtuullisempi rakentaminen nimenomaan olisi linjassa tämän kaupungin tavoitteen kanssa.

Täyteen suunniteltujen tonttien kodeissa asuinympäristön viihtyisyys muodostuisi alueella ilmeisesti pitkälti siitä, että ympäriltä ja muilta tonteilta vielä löytyy väljyyttä ja vehreyttä. Väljyyttä ja vehreyttä ei kuitenkaan löydy alueelta loputtomiin, jos tällaista rakentamista lähdetään suosimaan. Vaikka tonteille määrättäisiin istutettavaksi kasvillisuutta, ei kovin kummoista vehreyttä pääse syntymään, jos tontteja täyttävät isot rakennukset autopaikkoineen.

Alueella ollaan viime aikoina koitettu totutella ajatukseen, että perheitä tulee joillakin tonteilla asustamaan tuplasti lisää tonttijakojen myötä. Ylitalonkatu 18:n kahden paritalon suunnitelmassa on kuitenkin sijoitettu jo neljän perheen asunnot tontille, keskelle Ylitalonkadun rivistöä. Kaupunkia pyydetään vielä hyvän yhteisen alueen kehittämisen hengessä harkitsemaan ratkaisua uudelleen siten, että mahdollinen lisärakentaminen tontille Ylitalonkatu 18 olisi vähäisempää.

Muistutus 5, lähialueen kaksi asukasta:

Turun Kaupunginvaltuusto on helmikuussa 2023 hyväksynyt (valitukset korkeimman hallinto-oikeuden käsitellyssä) Turun Yleiskaava 2029, jossa kaavoituksen kohteena olevan tontin kortteli on merkitty merkinnällä ”Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus” jonka määräyksessä lukee ”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä.”

Ylitalonkatu 18 kaava-alue rajoittuu alueeseen, joka on Turun yleiskaavassa 2029 osoitettua merkinnällä ”Luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittävä joen- tai purovarsi”, josta yleiskaavamääräyksessä edellytetään seuraavaa: ”Uoman luonnollinen kulku sekä joen- tai purovarren ekologiset ja maisemalliset arvot on säilytettävä. Aluetta koskevien hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja. Ennen toimenpiteitä on otettava yhteyttä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun.”

Turun kaupungin edustajat esittelivät meille toukokuussa 2026 asukasyhdistyksemme järjestämässä tilaisuudessa kaavoituksessa laadittua tutkielmaa Karjalaiskylän täydennysrakentamisen mahdollisuuksista perustuen alueen alkuperäiseen puutarhasuunnitelmaan ja paikan sijaintiin sekä maisemarakenteessa että kaupunkirakenteessa. Tutkielma oli ansiokas ja kaavojen laadinnassakin huomion arvoinen.

Nyt Ylitalonkatu 18 yhden tontin kaava-alueelle esitetään merkittävästi ympäristöstään poikkeavaa rakentamisen määrää, mikä näin ollen ei noudata kumpaakaan periaatteita, ei täydennysrakentamistutkielman mukaisia esityksiä eikä yleiskaavassa tontin käsittelyyn kohdistuvia edellytyksiä, saati asemakaava-aineistossa esitetyn maaperäselvityksen perusteella ottaisi huomioon kaava-alueen välittämässä läheisyydessä olevaa virtavesiympäristön herkkyyttä.

Karjalaiskylän miljöön arvoperintö ja alueen luontoympäristö ovat merkittävästi uhattuina sellaisella kehityksellä, mitä nyt Ylitalonkatu 18 kaavaesityksessä esitetty kehitys edustaa.

Turun kaupungin tulisi suunnitella arvomiljöidensä muutoksia kokonaisuuksina, eikä sarjana toisistaan irrallaan valmisteltavia pieniä postimerkinkokoisia tonttimuutoksia.

Edellytämme, että Ylitalonkatu 18 tontin täydennysrakentamisen asemakaava valmistellaan enintään samoilla tonttitehokkuuksilla, mitä Karjalaiskylään viime vuosina valmistellut muutkin vastaavat tonttikohtaiset asemakaavat ovat olleet; mm. Keskitalonkadulla 2026 valmistelussa, Ruohonpäänkadulla 2025 valmistunut.

Kaavoituksen vastine muistutuksiin 1–5:

Kaavamuutoksen tavoitteena on pientaloasumisen lisääminen mahdollistamalla tontin jakaminen ja uuden rakennuspaikan muodostaminen, sekä samalla alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttäminen. Kaavan laadinnassa on huomioitu jo kaavan käynnistämisvaiheesta asti tiedossa olleet, yleiskaavamerkinnän osoittamat kulttuurihistorialliset arvot siten, että samalla kuitenkin mahdollistetaan pientaloasumisen lisääminen.

Tontilla nykyään voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1947. Nykyinen kaava mahdollistaa 208 m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen nykyisen rakennuksen paikalle siten, että asuntojen suurin sallittu lukumäärä on 3 asuntoa. Nykyisen asemakaavan tonttitehokkuus ja tarkkaan määriteltä rakennusala ovat jälleenrakennuskauden pientaloalueelle tyypilliset, mutta kattokulmaa ja julkisivukorkeutta lukuun ottamatta voimassa oleva kaava ei millään tavalla ohjaa rakentamisen ulkonäköä. Vaikka nyt kaavaehdotuksessa osoitetaan korkea tehokkuus tontille, niin rakentamista ohjataan samalla myös tarkoilla kaavamääräyksillä. Nyt osoitettava vaakaräystä ja julkisivun leikkauskohdan enimmäiskorkeus 5,5 metriä on 0,5 metriä matalampi kuin nykyisen kaavan mukaan rakennettaessa. Siten kaavan myötä tontilla tehtävään uudisrakentamiseen kohdistuvia määräyksiä tiukennetaan oleellisesti verrattuna tilanteeseen, että tehtäisiin uusi kolmen asunnon omakotitalo nykyisen asemakaavan mukaan.

Kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa alueen alkuperäisen rakennuskannan 1,5-kerroksisesta rakentamisesta. Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuus on selvästi korkeampi kuin lähialueella, johtuen toisen asuinrakennuksen mahdollistamisesta, kaksikerroksisen ratkaisun mahdollistamisesta rintamamiestalon mittasuhteisiin sopivaksi sekä tästä johtuvasta suuremmasta rakennusoikeudesta. Tehokkuus on poikkeava, mutta uudisrakennuksen mittasuhteet eivät merkittävästi poikkea nykyisen kaavan mahdollistaman rakennuksen koosta. Tontti on poikkeava Karjalaiskylän rakennetun ympäristön arvokkaan alueen tonteista, sillä tontti avautuu kolmelta sivulta eli luoteen, lounaan ja kaakon puolen sivuilta melko avoimia puistoalueita kohti ja vain yhdeltä eli koillisen sivulta pientalotonttia kohti. Tontin lähiympäristön avoimuuden ja väljyyden vuoksi kaavoituksen arvion mukaan voidaan mahdollistaa lähiympäristöä korkeampi rakentamisen tehokkuus, mikäli rakentamisen yleisilmettä ohjataan kaavassa riittävän tarkasti.

Jotta kaavassa osoitettava rakentaminen soveltuisi alueelle, on kaavassa rajoitettu asuinrakennusten kokoa. Näitä on nähtävillä olon jälkeen pienennetty aiemmasta. Näin ollen suurin sallittu harjan korkeus on 8,3 metriä, julkisivun korkeus 5,5 metriä ja runkosyvyys 9,6 metriä. Lisäksi suurinta sallittua kerrosalaa on pienennetty 220 k-m²:een. Siten asuinrakennusten massa on hyvin lähellä suurikokoista rintamamiestaloa. Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten asioiden huomioimiseksi kaavassa osoitetaan määräys, että uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Lisäksi asetetaan yksityiskohtaisia määräyksiä koskien mm. katujulkisivun käsittelyä sekä julkisivun materiaalia ja väritystä. Asuntoa kohti rakennettavien talousrakennuksien ja auton katettujen säilytyspaikkojen sijoittumista ja kokoa ohjataan kaavamääräyksellä. Tehokkuuden lisääminen johtaa kuitenkin väistämättä tontin nykyisen puutarhamaisen luonteen muuttumiseen uudisrakentamisen myötä. Kaavassa osoitetaan istutettavaa piha-aluetta sekä pensasaitoja tontin ympärille sekä annetaan määräys puiden istuttamisesta, jotta alueella säilyisi vehreyttä kaavan myötä.

Alkuperäisissä rintamamiestaloissa on ollut osittain maanpälle tuleva kellarikerros, jonka vuoksi 1,5-kerroksinen rakennus on korkeampi verrattuna rakennukseen, jossa osittain maanpäällistä kellarikerrosta ei olisi. Haasteellisen hulevesi- ja maaperätilanteen vuoksi tässä kaavamuutoksessa kielletään kellarin rakentaminen kokonaan. Koska ensimmäinen asuinkerros tulee ilman kellaria huomattavasti alkuperäisten rintamamiestalojen ensimmäisiä asuinkerroksia matalammalle, on perusteltua uudisrakentamisessa osittain korvata kellarikerroksen puuttumista mahdollistamalla kaksi asuinkerrosta. Tässä tapauksessa muodostuva harjakorkeus on vain noin 0,3 metriä suurikokoista rintamamiestaloa (kuten tontilla nykyään olevaa rakennusta) korkeampi. Maaperän osalta kaavan yhteydessä on tehty maaperäselvitys tontin rakennettavuuden toteamiseksi, ja selvityksen tulokset on huomioitu ratkaisussa. Kaupunkipurojen ja hulevesitilanteen vuoksi kaavoitusta varten tehtiin hulevesiselvitys, jonka tulokset on huomioitu rakennusalojen sijoittamisessa yhteistyössä kaavoituksen hulevesiasiantuntijan kanssa.

Kaavamuutosehdotuksessa on siten huomioitu kaupunginmuseon ennakkolausunossa sekä naapuruston alkuvaiheen mielipiteissä sekä ehdotusvaiheen muistutuksissa esitetty rakennusten ulkonäön ohjaaminen siten, että lopputulos soveltuu alueelle. Tämä ilmenee kaavaehdotuksessa asetetuissa kaavamääräyksissä: "Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Tontin 10 kadun puolen julkisivun aukotuksen tulee sopeutua alueen yleisilmeeseen. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa tai rappautta. Julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla alueen jälleenrakennuskauden aikaisille pientaloille ominaista, murrettuja ja maanläheisiä sävyä. Mustia, puhtaan valkoisia tai tummanharmaita julkisivuja ei sallita." Kaavoitus toteaa, että tämän kaavamääräyksen myötä kaavamuutoksessa on huomioitu uudisrakentamisen ulkonäön sovittaminen alueelle yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä.

Näillä perusteilla kaavoitus on arvioinut, että tällä tontilla voidaan sallia alueen alkupe-
räisestä rakennuskannasta poikkeava kaksikerroksisten paritalojen rakentaminen, mikäli kaksikerroksinen ratkaisu saadaan madallettua lähelle rintamamiestalon kokoa, ja mikäli ulkonäköä ohjataan erittäin tiukoilla kaavamääräyksillä. Koska nämä asiat on huomioitu tarkoilla kaavamääräyksillä, niin kaavoituksen arvion mukaan kaavaratkaisussa on perustellulla tavalla yhteensovitettu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen pientaloasuntojen tarjonnan lisäämisen yhteydessä, ja kaavaehdotus on näiltä osin yleiskaavan mukainen.

4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Nähtävillä olon jälkeen saatujen lausuntojen ja muistutusten vuoksi ilmeni tarve päivittää kaavaehdotusta tehokkuudeltaan matalammaksi ja rakennusten kokoa pienemmiksi. Tällä perusteella rakennusten runkosyvyys pienennettiin aiemmasta 10 metristä 9,6 metriin, harjakorkeus pienennettiin aiemmasta 8,5 metristä 8,3 metriin ja rakennusoikeutta pienennettiin aiemmasta 245 k-m²:sta 220 k-m²:een per tontti. Muutosten myötä uudisrakentamisesta tulee nähtävillä olleeseen ehdotukseen verrattuna huomattavasti sirompaa, ja uudisrakennusten koko on lähempänä alkuperäisiä rintamiestaloja. Näin ollen päivitetystä kaavaehdotuksessa on paremmin huomioitu rakennusten yhteensovittaminen alueelle. Kaavakarttaa ei laiteta uudelleen nähtävillä, koska muutokset tapahtuvat muistutusten ja lausuntojen johdosta. Maanomistajaa on kuultu muutoksista ja maanomistaja on hyväksynyt muutokset.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaselostukseen tehtiin vähäisiä täsmennyksiä ja lisäyksiä teksteihin mm. yhteenvedon kohdassa 2.2. Asemakaava, lähtötietojen kohdassa 3.1.2. Luonnonympäristö sekä vaikutusten arvioinnin kohdassa 5.4.3. Rakennettu ympäristö. Lisäksi selostuksessa päivitettiin tekstejä vastaamaan nähtävillä olon jälkeen tehtyjä muutoksia.

4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti todettiin mahdolliseksi jakaa tontti kahtia ja muodostaa asuinrakennuksen rakennusala molemmille tonteille siten, että kaavan mahdollistama lopputulos on mittakaavaltaan ja ulkoasultaan alueelle soveltuva. Kaavaratkaisu perusteluineen on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Kaavamuutoksessa muodostettavat uudet rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan infaran välittömässä läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä keskustaa.

Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu rakennettavuusselvityksen sekä hulevesiselvityksen asettamat reunaehdot siten, että rakennuspaikkojen rakennettavuus on varmistettu ja siten, että kaavaratkaisu ei aiheuta merkittävää haittaa tai riskiä ympäristöön. Rakennusalat on sijoitettu kaavaratkaisussa riittäväksi katsotun etäisyyden päähän puistoalueista, jotta kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia puistoalueen puolelle.

Nykyinen asemakaava mahdollistaa nykyisen asuinrakennuksen paikalle 10,5 x 13,5 metrin kokoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on 208 k-m² ja jossa voi olla kolme asuntoa. Kaavamuutoksen myötä Ylitalonkatu 18 -tontin alueelle on mahdollista rakentaa kaksi 2-kerroksista ja 220 k-m²:n kokoista paritaloa, jolloin kaavan mahdollistama asuntojen määrä lisääntyy yhdellä. Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuus on selvästi korkeampi kuin lähialueella. Kaavoituksen sisäisenä asiantuntija-arviona on arvioitu, että korkeampi tehokkuus voidaan hyväksyä tontin avaran ja väljän lähiympäristön vuoksi, sillä tontti rajautuu luoteen, lounaan ja kaakon puolen sivuilta melko avoimiin puistoalueisiin sekä katualueisiin ja vain koillisen sivulta pientalotonttiin.

Kaavassa osoitetaan rakennusalan kooksi 9,6 x 15 metriä, vaakaräystään ylimmäksi

korkeudeksi 5,5 metriä ja ylimmäksi sallituksi harjakorkeudeksi 8,3 metriä. Näiden kaavamääräysten myötä uudisrakentamisesta ei tule merkittävästi suurikokoista rintamamiestaloa kookkaampaa, jolloin kaavamuutoksen mahdollistama lopputulos todetaan soveltuvaksi alueelle.

Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten asioiden huomioimiseksi kaavassa osoitetaan määräys, että uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään alueen yleisilmeeseen. Lisäksi asetetaan yksityiskohtaisia määräyksiä koskien mm. katujulkisivun käsittelyä sekä julkisivun materiaalia ja väritystä. Rakennusten harjasuunta määrätään nykyisen rakennuskannan suuntaiseksi. Kaavassa osoitetaan istutettavaa aluetta, pensasaidat tontin reunoille sekä määräys puiden istuttamisesta. Näillä tavoin varmistetaan, että kaavaratkaisu soveltuu ympäristöön ja kaavamuutoksen tavoitteet ympäristön laatutekijöiden huomioimisesta täyttyvät.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi tonttia ja yhteensä 440 k-m² asuinrakentamisen rakennusoikeutta. Tonttien asuinrakentamisen rakennusoikeudet ovat 220 k-m², tonttien koot 562 m² sekä 626 m² ja asuinrakentamisen tonttitehokkuudet e_t 0,39 ja 0,35. Asuntoa kohti rakennettavien talousrakennuksien ja auton katettujen säilytyspaikkojen sijoittumista ja koko rajoitetaan kaavamääräyksellä. Mikäli asuinrakennuksien lisäksi rakennetaan talousrakennuksia ja katoksia kaavan sallimassa laajuudessa (65 k-m² tonttia kohden), muodostuu tonttitehokkuuksiksi e_t 0,51 ja 0,46. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 248 k-m² ja nykyisen asemakaavan sallima rakentamisen tehokkuus 0,21. Kaavamuutoksessa osoitetaan 232 k-m² asuinrakentamisen lisärakennusoikeutta ja 322 k-m² kaiken rakentamisen lisärakennusoikeutta suhteessa nykytilaan.

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 12 asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti todettiin mahdolliseksi jakaa tontti kahtia ja muodostaa asuinrakennuksen rakennusala molemmille tonteille. Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä varmistetaan, että kaavaratkaisu soveltuu ympäristöön aiheuttamatta haittaa kaupunkipuroille, ja että kaavamuutoksen tavoitteet kulttuurihistoriallisen ympäristön huomioimisesta täyttyvät.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.3.1 Rakentamisen määräykset

Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu rakennettavuusselvityksen sekä hulevesiselvityksen asettamat reunaehdot. Rakennusalat on sijoitettu kaavaratkaisussa riittäväksi katsotun etäisyyden päähän puistoalueista, jotta kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia puistoalueen puolelle. Rakennusten harjasuunta määrätään nykyisen rakennuskannan suuntaiseksi. Talousrakennuksia mahdollistetaan 12 k-m² asuntoa kohden ja katettuja autopaikkoja 1 asuntoa kohden.

Asuinrakentaminen osoitetaan kaksikerroksiseksi. Kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa alueen nykyisen rakennuskannan 1,5-kerroksisesta rakentamisesta. Alkuperäisissä rintamamiestaloissa on ollut osittain maanpäälle tuleva kellarikerros, jonka vuoksi 1,5-kerroksinen rakennus on korkeampi verrattuna rakennukseen, jossa osittain maanpäällistä kellarikerrosta ei olisi. Haasteellisen hulevesi- ja maaperätilanteen vuoksi tässä kaavamuutoksessa kielletään kellarin rakentaminen kokonaan. Koska ensimmäinen asuinikerros tulee ilman kellaria huomattavasti alkuperäisten rintamamiestalojen ensimmäisiä asuinikerroksia matalammalle, on perusteltua uudisrakentami-

sessä osittain korvata kellarikerroksen puuttumista mahdollistamalla kaksi asuinkerrosta. Tässä tapauksessa muodostuva harjakorkeus on vain noin 0,3 metriä suurikoista rintamamiestaloa (kuten tontilla nykyään olevaa rakennuksesta) korkeampi.

Kaavaratkaisussa on mahdollistettu 2-kerroksisten asuinrakennusten rakentaminen siten, että rakennuksen runkosyvyyttä, vaakaräystään korkeutta ja ylintä harjakorkeutta rajoitetaan tiukasti kaavalla. Lisäksi kaavamuutoksessa annetaan kaavamääräys koskien rakennuksen ulkonäön yhteensovittamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Näillä tavoin varmistetaan, että kaavaratkaisu soveltuu ympäristöön ja kaavamuutoksen tavoitteet kulttuurihistoriallisen ympäristön huomioimisesta täyttyvät.

5.3.2 Muut määräykset

Alueella on todettu lähtötietojen perusteella riski happamien sulfaattimaiden esiintymiselle ja niiden esiintyminen alueella vahvistettiin rakennettavuusselvityksessä. Happamat sulfaattimaat voivat aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia kulkeutuessaan viereisten purojen vesiin. Niillä on vaikutuksia myös alueelle soveltuviin rakennusmateriaaleihin. Siksi kaavassa asetetaan määräys asiaa koskien: Kaava-alueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Alueelta pois kaivettavat massat on käsiteltävä siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista. Alueella tulee varautua happamien sulfaattimaiden osalta työmaavesien tarkkailuun, kaivumassojen neutralointiin ja kairavantojen kuivatusvesien neutralointiin. Happamat sulfaattimaat tulee huomioida myös rakennusten maanpinnan alapuolisissa rakenteissa sekä niihin liittyvissä materiaalivaihteluinnoissa.

Ympäristönsuojelun näkemysten pohjalta kaavassa asetetaan kaavamääräykset työmaavesien käsittelyä koskien sekä rakentamisen aikaisten vaikutusten rajaamista vain tontin alueelle koskien. Näiden määräysten myötä varmistetaan työmaavesien hallinta sekä varmistetaan se, ettei rakentamisen aikana tai sen jälkeen aiheuteta haittaa tontin ulkopuolisella puistoalueella. Näillä määräyksillä ehkäistään kaavamuutoksen haitallisia ympäristövaikutuksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä ei kuitenkaan mahdollista uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan muodostamista tontille. Jo nykyinen asemakaava mahdollistaa kolmiasuntoisen, 208 kerrosalaneliömetrin (k-m²) kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille nykyisen rakennuksen kohdalle. Vaikka kaavaa ei muutettaisi nyt, niin maanomistajalla on silti mahdollisuus hakea purkulupaa nykyiselle rakennukselle sekä hakea rakentamislupaa kookkaalle paritalolle nykyisen kaavan mukaisesti. Käynnissä olevalla kaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa nykytilaan verrattuna yhteensä yksi uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka nykyisen tontin alueelle.

5.4.2 Luonnonympäristö

Rakennettavuusselvityksen perusteella tontin maaperä kestää rakentamisen ja vähäisen korottamisen, joten kaavamuutoksella ei todeta olevan haitallisia vaikutuksia tai riskitekijöitä maaperän rakennettavuuteen liittyen.

Kaavassa on osoitettu kaavamääräys koskien rakentamisen aikaisen työmaan sekä rakennusten huoltotoimenpiteiden rajaamista niin, että ne eivät saa ulottua tonttien ulkopuoliselle puistoalueelle eikä puiston kasvillisuutta saa vahingoittaa. Tämän kaavamääräyksen myötä todetaan, että kaavamuutos ei aiheuta suoraa haittaa ympäröivään

puisto- ja puroalueeseen. Happamien sulfaattimaiden käsittelyä koskevan kaavamääräyksen myötä on varmistettu se, että kaavamääräysten mukaan toteutettava rakentaminen ei aiheuta happamien sulfaattimaiden osalta merkittäviä riskejä puroalueilla.

Kaavassa on osoitettu kaavamääräys koskien ekologisesti arvokkaan puron läheisyyden huomioimista hulevesi- ja työmaavesisuunnitelmissa siten, että työmaavedet eivät aiheuta haittaa puroihin tai niitä ympäröivään luontoon. Kaavamääräyksen myötä todetaan, että kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen aiheuttama hulevesitalanne sekä väliaikaiset työmaavedet eivät aiheuta haittaa puroalueisiin ja niiden vesistöihin.

Ympäristönsuojelun mukaan putkitetun ojauoman avaaminen on tarpeen säilyttää mahdollisena tulevaisuudessa, jotta kaupunkipurojen ekologista tilaa on mahdollista parantaa tulevaisuudessa ja jotta huleveden hallinnan tilanne parantuisi. Hulevesiselvityksen mukaan putkitetun uoman avaaminen parantaisi koko puron osalta huleveden hallinnan tilannetta, mutta putkitetun uoman avaamisella ei kuitenkaan saavuteta hyötyjä juuri tämän tontin hulevesitulvahallinnan kannalta, ja uoman avaaminen aiheuttaisi eroosioriskin tälle tontille. Kaavamuutos ei estä uoman avaamista tulevaisuudessa edellyttäen, että mahdollisessa uoman avaamisen suunnittelussa huomioidaan tarvittavilla toimenpiteillä se, että uoman mahdollinen avaaminen ei aiheuta eroosioriskiä tämän tontin alueelle. Uoman avaaminen tapahtuisi kaava-alueen ulkopuolella, ja kaavamuutoksen myötä rakennuspaikat sijoittuvat nykytilaa kauemmas purosta, joten kaavoituksen arvion mukaan kaavassa on huomioitu riittävällä tavalla mahdollisuus uoman avaamiseen tulevaisuudessa.

Edellä mainittujen kaavamääräysten myötä kaavamuutos vastaa hulevesiselvityksessä (kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.5 Selvitykset) kuvattuja toimenpidesuosituksia sekä kaavamääräyksien ehdotuksia, jotka liittyvät oleellisesti myös puroympäristöjen luontoon. Kaavamuutoksessa on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan ympäristönsuojelun ennakkolausunnossa (kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4.3 Ennakkolausunnot) mainittuja asioita osana kaavaratkaisua. Näin ollen arvioidaan, että kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Vaikutusten arviointi rakennetun ympäristön osalta on laadittu kaavoituksen sisäisenä asiantuntija-arviona yhteistyössä kaavoituksen rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijan kanssa.

Tontin käyttö ja reunaehdot

Kaavamuutoksessa osoitettujen asuinrakennusten rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu yhteistyössä kaavoituksen hulevesiasiantuntijan kanssa hulevesiselvityksen mukaiset suositukset siten, että asuinrakennukset on sijoitettu mahdollisimman etäälle tulvaherkimmistä alueista. Lisäksi kaavassa edellytetään asuinrakennusten rakennuspaikkojen vähäistä korottamista. Tämän myötä todetaan, että kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu hulevesitulvariskin ehkäiseminen ja siten kaavamuutos ei aiheuta merkittävää riskiä kaavan mahdollistamien asuinrakennusten tulva-alttiuden osalta. Talousrakennuksien, autotallien ja katosten sijoittaminen on mahdollista myös tulvaherkemmille alueille edellyttäen tarvittavien riskinhallintatoimenpiteiden arviointia jatkosuunnittelussa. Rakennettavuusselvitys on huomioitu kaavakartalla ja -määräyksissä niin, että kaava on mahdollista toteuttaa rakennettavuusselvityksen toimenpidesuosituksen mukaisesti ja että kaavamuutos ei aiheuta haittavaikutuksia tontin rakentamisen osalta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuus on selvästi korkeampi kuin lähialueella, johtuen erityisesti toisen asuinrakennuksen mahdollistamisesta, kaksikerroksisen ratkaisun mahdollistamisesta rintamamiestalon mittasuhteisiin sopivaksi sekä tästä johtuvasta suuremmasta rakennusoikeudesta. Tehokkuus on poikkeava, mutta rakennusten mittasuhteet eivät merkittävästi poikkea nykyisen kaavan mahdollistamasta rakennuksesta. Tontti on poikkeava Karjalaiskylän rakennetun ympäristön arvokkaan alueen tonteista, sillä tontti avautuu kolmelta sivulta eli luoteen, lounaan ja kaakon puolen sivuilta melko avoimia puistoalueita kohti ja vain yhdeltä eli koillisen sivulta pientalotonttia kohti. Tämän vuoksi tällä tontilla olevat reunaehdot poikkeavat alueen muista osista. Tontin lähiympäristön avoimuuden ja väljyyden vuoksi kaavoituksen arvion mukaan voidaan sallia lähiympäristöä korkeampi rakentamisen tehokkuus, mikäli rakentamisen yleisilmettä ohjataan kaavassa riittävän tarkasti. Näin ollen todetaan myös, että kaavamuutos ei aiheuta haitallisia vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteelle.

Kaupunkikuva

Kaavaratkaisussa säilytetään alueen tärkeitä ominaispiirteitä eli mm. rakennusten kadunsuuntainen harjasuunta, kadun varren asuinrakennuksen sijoittuminen 5 metrin päähän kadusta ja pensasistutukset tontin reunoilla. Kaupunkikuvallisesti kadun puolen rakennus soveltuu näin ollen hyvin Ylitalonkadun varren nykyiseen näkymään, jossa rakennukset sijaitsevat yhtenäisesti 5 metrin etäisyydellä kadusta. Koska kaavassa määrätään julkisivun korkeus korkeintaan 5,5 metriin ja harjakorkeus korkeintaan 8,3 metriin (mikä on vain 0,3 metriä nykyistä rakennusta korkeampi), voidaan todeta, että yhdessä kattokulmamääräyksen kanssa mainitut määräykset säilyttävät nykyisen kadun varren kaupunkikuvan. Koska tontti avautuu kolmelta sivulta puistoalueiden suuntaan, niin puistoalueilta näkyvät muutokset ovat merkittävä osa tämän tontin kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä koskien pihan käsittelyä, rakennuksen massoitteita ja rakennuksen ulkonäköä varmistetaan, että lopputulos soveltuu alueen vehreään rintamamiestalomiljööseen puistoalueilta katsottuna. Lisäksi ajoväylät ja autojen säilytyspaikat jäävät pois puistonäkymien puolelta tontille osoitettavan pensasaidan myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen kulttuurihistorialliset arvot koostuvat alueen luonteesta kokonaisuutena, ja siten yksittäisten rakennusten suojelulle ei ole esitetty yleiskaavassa eikä kaupunginmuseon ennakkolausunnossa vaatimuksia. Kaavoitus on arvioinut, että riittävä toimenpide alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi tämän kaavamuutoksen osalta on uudisrakentamisen massoitteita ja todennut, että ulkonäön ohjaaminen kaavalla siten, että uudisrakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin alueen yleisilmeeseen siten, että mahdollistetaan kuitenkin pientaloasumisen tarjonnan lisääminen.

Jotta kaavassa osoitettava rakentaminen, joka on ympäristöään tehokkaampaa, soveltuisi alueelle, asetetaan kaavassa asuinrakennusten mittasuhteille tarkat kaavamääräykset. Asuinrakennusten suurin sallittu harjan korkeus asetetaan 8,3 metriin, julkisivun korkeus 5,5 metriin ja runkosyvyys 9,6 metriin. Näin ollen asuinrakennusten massa on hyvin lähellä suurikokoista rintamamiestaloa. Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten asioiden huomioimiseksi kaavassa osoitetaan määräys, että uudisrakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan sekä väriykseltään yleisilmeeseen. Lisäksi määrätään, että tontin 10 kadun puolen julkisivun aukotuksen tulee sopeutua alueen yleisilmeeseen. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa tai rappautta. Julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla alueen jälleenrakennuskauden aikaisille pientaloille ominaista, murrettuja ja maanläheisiä sävyjä. Mustia, puhtaan valkoisia tai tummanharmaita julkisivuja ei sallita. Näin ollen kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä varmistetaan se, että

kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen ulkoasu huomioi rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilymisen.

Tontin nykytila on puutarhamaisen vehreä ja väljä, kuten suurin osa alueen muistakin tonteista. Alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot koostuvat osittain juuri väljästi rakennetun asuinalueen puutarhamaisista pihosta, jotka ovat paikoin myös säilyttäneet alkuperäistä jälleenrakennuskauden aikaista puutarhalajistoa. Täydennysrakentaminen aiheuttaa hättävänä vaikutuksena väistämättä tontin luonteen muuttumisen huomattavasti tehokkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Kaavamuutos vähentää tontin puutarhamaista luonnetta ja vehreyden määrää. Kaavassa on kuitenkin osoitettu vehreyteen liittyviä määräyksiä, kuten istutettava alueen osa -kaavamerkintä sekä istutettava pensasaita ja puiden istutus -kaavamääräykset, jotta vehreyttä säilyy kaavan myötä.

Vaikutukset Karjalaiskylän alueella

Kaavaehdotuksessa osoitettu rakentamisen määrä on huomattavasti Karjalaiskylän alkuperäisten rintamamiestonttien tehokkuutta korkeampi. Karjalaiskylän vanhat rintamamiestalot on rakennettu pääosin vanhan kaavan sallimaa asuinrakennusten kokoa pienempinä, ja joillain tonteilla on suuri määrä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tämän kaavamuutoksen suhteellisen korkea tehokkuus voidaan sallia tällä tontilla siksi, että tontti avautuu kolmelta sivulta melko avoimeen puistoalueeseen, ja tällöin tontin lähiympäristö on selvästi avarampi kuin alueella keskimäärin. Kaavamääräyksissä rajotetaan uudisrakentamisen korkeus tarkasti siten, että uudisrakentaminen on massoiteltultaan vain hieman suurikokoista rintamamiestaloa kookkaampaa.

Lähiympäristössä tulee säilymään väljyyttä kaavamuutoksen jälkeen sen takia, että tontti rajautuu enimmäkseen kaupungin vehreisiin ja väljiin puistoalueisiin, ja siten maiseman vehreys säilyy tällä kohdalla. Mikäli tämän kaavamuutoksen seurauksena tehdään vastaavia kaavamuutoksia Karjalaiskylän alueen muilla tonteilla, aiheutuu tästä alueen rakentamisen tehokkuuden kasvamista. Muilla Karjalaiskylän tonteilla tehtävissä mahdollisissa kaavamuutoksissa niiden lähiympäristöjen puistoalueiden määrä on vähäisempi kuin tällä tontilla, joten muilla tonteilla vehreyden vähentyminen olisi suhteellisesti suurempaa. Tällöin myös alueen vehreys vähenee uusien asuinrakennusten sijoittuessa nykyisten tonttien puutarhamaisille takapihoille. Mikäli vastaavissa kaavamuutoksissa kuitenkin myös rajataan rakentamisen massoittelu tämän kaavamuutoksen tapaisesti suurikokoista rintamamiestaloa vain hieman korkeammaksi, niin alueen ominaispiirteiden arvioidaan säilyvän pääosin hyvin lukuun ottamatta puutarhamaisen luonteen muuttumista tehokkaammin rakennetuksi. Puutarhamainen luonne toisaalta muuttuisi myös siinä tapauksessa, että täydennysrakentamista mahdollistaisiin matalammilla tehokkuuksilla ilman paritaloja. Lisäksi todetaan, että tontin lounaispuolella, kaupungin puistoalueella säilyy kaavamuutoksen jälkeenkin kookkaita pensasistutuksia, jotka maisemoivat aluetta puiston suuntaan ja ylläpitävät alueen vehreää luonnetta.

Vaikka kaksikerroksinen pientalorakentaminen poikkeaa alkuperäisestä 1,5-kerroksisesta rakennuskannasta, niin tässä kaavassa osoitettujen rakennuksen ulkonäköä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvaksi ohjaavien määräysten käyttäminen vastaavissa kaavamuutoksissa edesauttaa alueen ominaispiirteiden ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Alueen mahdolliset myöhemmät vastaavalliset tontinjakokaavanmuutokset tullaan kuitenkin tarkastelemaan tonttikohteisesti paikalliset tonttiolosuhteet huomioiden, jolloin kaavaratkaisu on myös yksilöllinen ja riippuvainen tontin olosuhteista.

Hulevedet

Hulevesiselvityksen tulosten perusteella tontin itä- ja eteläosat ovat tulvaherkintä aluetta. Näille alueille ei suositella asuinrakentamista, ellei tonttia koroteta vähintään 0,5–1 metriä. Tontin länsi- ja pohjoisosissa on selvityksen mukaan rakentamiseen soveltuvia alueita. Selvityksen suositukset koskevat ensisijaisesti asuinrakentamista, ja talousrakennukset ja autotallit voidaan selvityksen mukaan sijoittaa harkinnan mukaan myös tulvaherkille alueille, edellyttäen tulvahallinnan riskienhallinnan arviointia. Kaavaratkaisussa on huomioitu hulevesiselvityksen osoittamat reunaehdot siten, että asuinrakennusten rakennusalat on sijoitettu mahdollisimman etäälle tulvaherkimmistä alueita. Lisäksi edellytetään asuinrakennusten rakennuspaikan korottamista hulevesitulvariskin kannalta turvalliseen korkeuteen. Näin ollen kaavamuutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia hulevesitulvariskin hallinnan osalta.

Kaavamuutoksessa osoitettavan uuden rakennuspaikan myötä tontin läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa, mikä lisää tontilla muodostuvien hulevesien määrää. Kaavassa on kuitenkin osoitettu määräys, että ajoväylät ja piha-alueet tulee toteuttaa vettä läpäisevällä materiaalilla, mikä vähentää tontilla syntyvän huleveden määrää ja siten parantaa hulevesien hallinnan tilannetta.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Ruohonpäänpuiston ja Kyläalustanpuiston puistoalueiden sekä Kyläalustanpuiston ulkoilukentän virkistyskäytön mahdollisuuksiin, vaan nämä säilyvät ennallaan kaavamuutoksen myötä.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutoksessa muodostettavat uudet rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan infran välittömässä läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä keskustaa sekä Länsikeskuksen palvelutarjontaa.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualue rajautuu kolmelta sivulta melko avoimeen puistoalueeseen tai katualueeseen ja näin ollen tontin sijainti on suhteellisen väljä, jolloin suurin vaikutus kohdistuu lähimpiin naapureihin Ylitalonkadulla. Alueen rakentamisen tiiviys kasvaa, jolloin lähimpien naapuritonttien suuntaan väljyys ja yksityisyys hieman vähenevät ja kasvillisuuden määrä pienentyy. Tämä on kuitenkin tavanomainen vaikutus pientaloalueiden kaavamuutoksissa, joissa muodostetaan uusi rakennuspaikka olemassa olevan pientalotontin takapihalle.

5.4.6 Liikenne

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia katualueella eikä kaavamuutos aiheuta erityisiä vaikutuksia liikenteen näkökulmasta lukuun ottamatta Ylitalonkadun henkilöautoliikenteen vähäistä kasvua.

5.4.7 Tekninen huolto

Kaavamuutos toteutetaan olemassa olevan kunnallisteknisen huollon yhteyteen ja kaavan osalta ei aiheudu erityisiä muutoksia teknisen huollon verkostoon. Vesihuollon, sähköverkon ja telekaapelien liitosten sijoittaminen ratkaistaan tarkemmin rakennusluovapaiheessa. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että liitokset tontille 11 voidaan toteuttaa tontin 10 läpi.

5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen eteläpuolella on vireillä Kähärin puistotie -kaavamuutos, jonka tavoit-

teenä on selvittää autoliikenneverkon sekä pyöräily- ja kävely-yhteyksien kehittämistarpeita Satakunnantien ja Pitkämäenkadun välisellä alueella. Toteutuessaan Kähärin puistotie olisi luonteeltaan vilkasliikenteinen kokoojaku. Kaava-alue sijoittuu Kähärin puistotien liikennemelun vaikutusalueelle. Kähärin puistotien liikenteestä aiheutuva liikennemelu ja melun leviämisen ehkäisemiseksi mahdollisesti tarvittava meluntorjunta tarkastellaan Kähärin puistotien kaavatyön yhteydessä. Mahdollisesti tarvittava meluntorjunta toteutetaan Kähärin puistotien varrelle. Näin ollen tässä kaavassa ei ole tarpeen osoittaa meluntorjuntatoimenpiteitä kaava-alueelle.

Alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, jotka aiheuttavat merkittävän riskitekijän alueen viereisille puroalueille. Kaavamääräyksiä myötä kuitenkin kaavassa on varmistettu happamien sulfaattimaiden asianmukainen huomioiminen rakentamisen aikana. Näin ollen kaavoitus toteaa, että kaavamääräyksiä mukaisesti rakennettaessa kaavamuutos ei aiheuta happamien sulfaattimaiden osalta ympäristön häiriötekijöitä.

5.4.9 Ilmastovaikutukset

Uudisrakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonekaasupäästöjä, mutta tässä kaavamuutoksessa on kyse yksittäisten pientalojen rakentamisesta, joten kokonaispäästöt jäävät suhteellisen vähäisiksi. Kaavamuutoksessa osoitetaan istutettava alueen osa sekä annetaan määräyksiä pensasaitojen istutusta koskien, ja näin varmistetaan kasvillisuuden säilymistä nykyisessä vehreässä ympäristössä. Näin ollen kaavamuutoksen ei todeta aiheuttavan huomattavia haitallisia ilmastovaikutuksia. Lisätietoja on saatavilla erillisestä ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Alueelta pois kaivettavat massat on käsiteltävä siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista. Alueella tulee varautua happamien sulfaattimaiden osalta työmaavesien tarkkailuun, kaivumasojen neutralointiin ja kaivantojen kuivatusvesien neutralointiin. Happamat sulfaattimaat tulee huomioida myös rakennusten maanpinnan alapuolisissa rakenteissa sekä niihin liittyvissä materiaalivalinnoissa. Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma. Hule- ja työmaavesisuunnitelmia laadittaessa on huomioitava ekologisesti arvokkaan puron läheisyys. Työmaavedet pitää käsitellä siten, että ne eivät aiheuta haittaa puroihin tai niitä ympäröivään luontoon.

Maaperän painumaan tulee varautua erityisesti paalutettujen rakenteiden ja painuvien piha-alueiden liitoskohdissa. Kaikki rakennukset ja painumaherkät rakenteet tulee perustaa tukipaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Paaluissa tulee käyttää korroosionkestäviä materiaaleja. Tällaisia ovat esimerkiksi teräspalkkipaalut, joiden tulee happaman sulfidimaan johdosta olla korroosiovaraltaan vähintään 3 mm, ja lisäksi teräspalkkipaalut tulee betonoida lujuusluokan C35/45 betonilla sisäpuolisen korroosion estämiseksi. Massojenvaihdon tai pois kaivettavien maiden käsittelyssä pitää huomioida sulfidimaat, mikäli kaivantojen syvyys on yli metrin. Kaivanto tulee täyttää mahdollisimman nopeasti, etteivät kaivossa sijaitsevat sulfidipitoiset maamassat pääse hapettumaan. Putkimateriaalina sulfidimaa-alueella tulee käyttää muovia (PE), ja kiinnitystarvikkeissa ja toimilaitteissa happamia olosuhteita kestäviä materiaaleja, esim. hapon kestävästä terästä (HST). Rakennussuunnittelussa tulee varmistaa käytettävien materiaalien soveltuvuus happamille sulfaattimaille.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 19. päivänä elokuuta 2026, muutettu 12.10.2026 (muistutukset ja lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaava-suunnittelija

Miro Pietilä