

**YLITALONKATU 18**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 1194-2023  
Asemakaavatunnus: 30/2025**Asemakaavamuutos**

12.1.2026

Kaupunginosa: Kähäri  
Osoite: Ylitalonkatu 18

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

**Suunnittelualue**

Asemakaavamuutos laaditaan Kähärin kaupunginosaan korttelin 22 tontille 1. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1. Suunnittelualue koostuu yksityisomisteisesta pientalotontista, joka rajautuu luoteiselta sivulta Ylitalonkatuun, koilliselta sivulta pientalotonttiin ja muilta sivuilta puistoalueeseen. Tontilla on 1940-luvun lopulla rakennettu 1,5-kerroksinen pientalo sekä yksi talousrakennus.

Suunnittelualue on osa Karjalaiskylää, joka on sotien jälkeisenä jälleenrakennuskautena rakennettu asuinalue eli rintamamiestaloalue. Alue on luonteeltaan vihreä, 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 rakennuk-

sista, minkä vuoksi alue on muutoksista huolimatta tunnistettavissa jälleenrakennuskauden pientalo-alueeksi. Alueella on paikoitellen myös myöhemmin rakennettua uudisrakennuskantaa, joka poikkeaa mittakaavaltaan ja julkisivuiltaan rintamamiestalojen tyypillisestä ulkoasusta. Ylitalonkadun varren rakennuksista selvästi suurin osa on 1950-luvulla rakennettuja jälleenrakennuskauden rakennuksia.

Hakijan tavoitteena on kaavamuutos, joka mahdollistaisi kahden 250 m<sup>2</sup> kokoisen ja 2-kerroksisen harjakattoisen paritalon rakentamisen tontille. Hakijan perusteluna tavoitteelle on pientaloasuntojen tarjonnan lisääminen lähellä keskustaa olevalla pientaloalueella. Tonttia tai piha-aluetta ei laajenneta puistoon, vaan uudisrakentaminen tapahtuu vain tontin sisällä.

Tontin maaperässä on paksu savikerros, tontti sijaitsee kaupunkipurojen välittömässä läheisyydessä ja tontilla on maastonmuotojen vuoksi hulevesiin liittyviä riskejä. Nämä asiat tulee huomioida kaavamuutoksessa siten, että uudisrakentamisesta ei aiheudu maaperään, kaupunkipuroihin tai hulevesiin liittyviä riskejä. Tämän vuoksi kaavamuutos edellyttää hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset, joiden perusteella selviää, mitkä osat tontista soveltuvat uudisrakentamiseen.

Suunnittelualue on 10.8.2024 voimaan tullessa yleiskaavassa osoitettu merkinnällä *Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus*, jonka kaavamääräys on: ”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Karjalaiskylä: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.” Lisäksi yleiskaavassa tontin lounais- ja kaakkoispuolella on merkintä *Luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittävä joen- tai puronvarsi*, jonka kaavamääräys on: ”Uoman luonnollinen kulku sekä joen- tai puronvarren ekologiset ja maisemalliset arvot on säilytettävä. Aluetta koskevien hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja. Ennen toimenpiteitä on otettava yhteyttä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun.”

Yleiskaavan perusteella kaavamuutoksella on siten selkeitä kulttuurihistoriaan, hulevesiasioihin ja kaupunkipurojen luontoasioihin liittyviä reunaehtoja. Sen vuoksi kaavoitus on jo kaavamuutoksen alkuvaiheessa pyytänyt Turun kaupunginmuseon sekä ympäristönsuojelun ennakkolausunnot kaava-aloitteesta.

Kaupunginmuseon ennakkolausunnon mukaan Kähärin Karjalaiskylän alueen vanhat rakennukset ovat pääosin säilyttäneet hyvin alkuperäisen ulkoasunta osana rakentamisajalleen tyypillistä aluekokonaisuutta, vaikka rakennuksissa on tehty julkisivumuutoksia. Lausunnon mukaan kaavassa tulisi ohjata uudisrakentamista riittävän tarkasti, jotta alueen alkuperäinen kaupunkikuva säilyy. Ympäristönsuojelun ennakkolausunnon perusteella tontti sijaitsee ekologisesti hyvin arvokkaan kaupunkipuro Kuninkojan välittömässä läheisyydessä. Lausunnon mukaan kaavassa tulisi huomioida mm. rakennusalojen sijoittaminen, maaperävaikutukset ja työmaavesien käsittely siten, että kaavamuutos ei aiheuta haittaa kaupunkipurolle.

Lähialueella on vireillä Kähärin puistotie -kaavamuutos, jonka vaikutukset kaavaan arvioidaan kaavoituksen aikana. Kaavamuutoksen aikana arvioidaan uudisrakentamisen ohjaaminen kaavassa siten, että rakentaminen soveltuu Karjalaiskylän alueelle.

## **Asemakaavanmuutoksen tavoitteet**

Tavoitteena on pientaloasumisen lisääminen mahdollistamalla tontin jakaminen ja 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 rakennustenkoon, mittasuhteiden ja ominaispiirteiden osalta.

## Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

## Kaavatilanne

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalueita (A). Alueella on 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 liitteessä. Karjalaiskylä: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.

Tontin kaakkoispuolella on seuraava merkintä:

### *Hulevesien hallinnan toimenpidealue*

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

Tontin kaakkois- ja lounaispuolella on seuraavat merkinnät:

### *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 ojauma*



Kuva 2. Ote yleiskaavan kartoista 1, 5 ja 8. Suunnittelualan raja keltaisella. © Turun kaupunki

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 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 40 m<sup>2</sup>.



Kuva 3. Ote ajantasa-asetuksesta. © Turun kaupunki

## Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin ja ilmastoon. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tontilta erillinen rakennettavuusselvitys ja hulevesiselvitys.

## Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tavoitteena on, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2026 lopussa.

M-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa

suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, 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 kaupungin museo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

### Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 17.3.2026 mennessä.

### Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

### Hyväksyminen

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

### Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

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

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 1194-2023, asemakaavatunnuksen 30/2025 tai työnimen Ylitalonkatu 18. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Nähtävillä oloaikana

kaavaehdotukseen on mahdollista käydä tutustumassa Puolalankatu 5:n kolmannen kerroksen aulatilassa. Aulatilassa on myös mahdollista jättää kaavaan liittyviä mielipiteitä ja muistutuksia.

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

## **Yhteystiedot**

### **Kaavan valmistelija**

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavasuunnittelija Miro Pietilä  
puhelin 040 1929171  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### **Kaavahaku**

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Ylitalonkatu 18 tai diaarinumeron 1194-2023.

### **Kuulutukset**

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

### **Muistutukset ja nähtävillä olo**

Muistutusten jättö: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila

Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet ([www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset)) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila

### **Päätöksenteko**

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatöksenteko](http://www.turku.fi/paatöksenteko).

### **Postiosoite**

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus  
PL 355, 20101 Turku

