



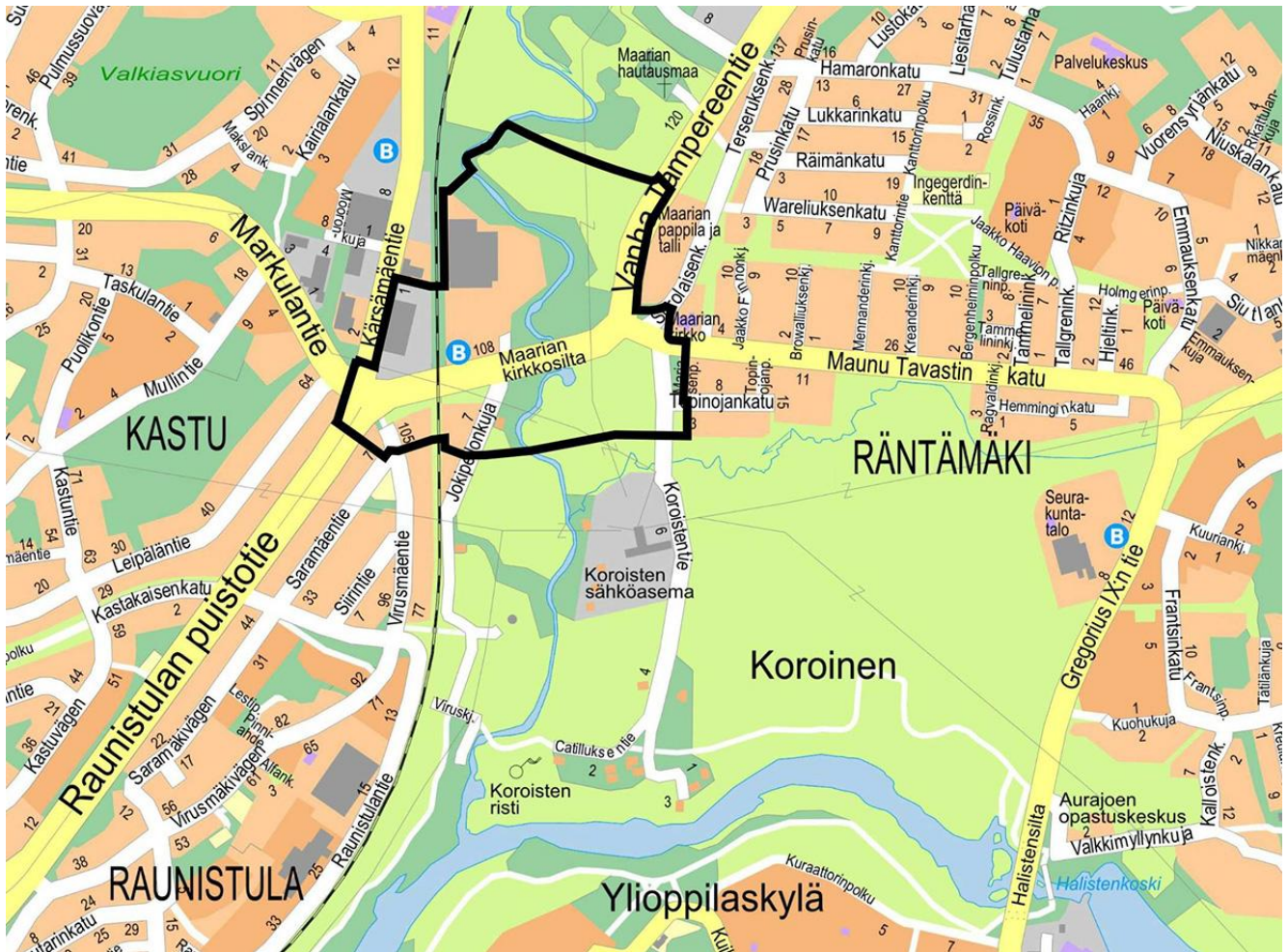
MAARIAN KIRKKOSILTA Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 124-2021
Asemakaavatunnus: 1/2021

Asemakaavamuutos

8.9.2025

Kaupunginosat: Kaerla, Raunistula, Röntämäki
Osoite: Maarian kirkkosilta, Vanha Tampereentie



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

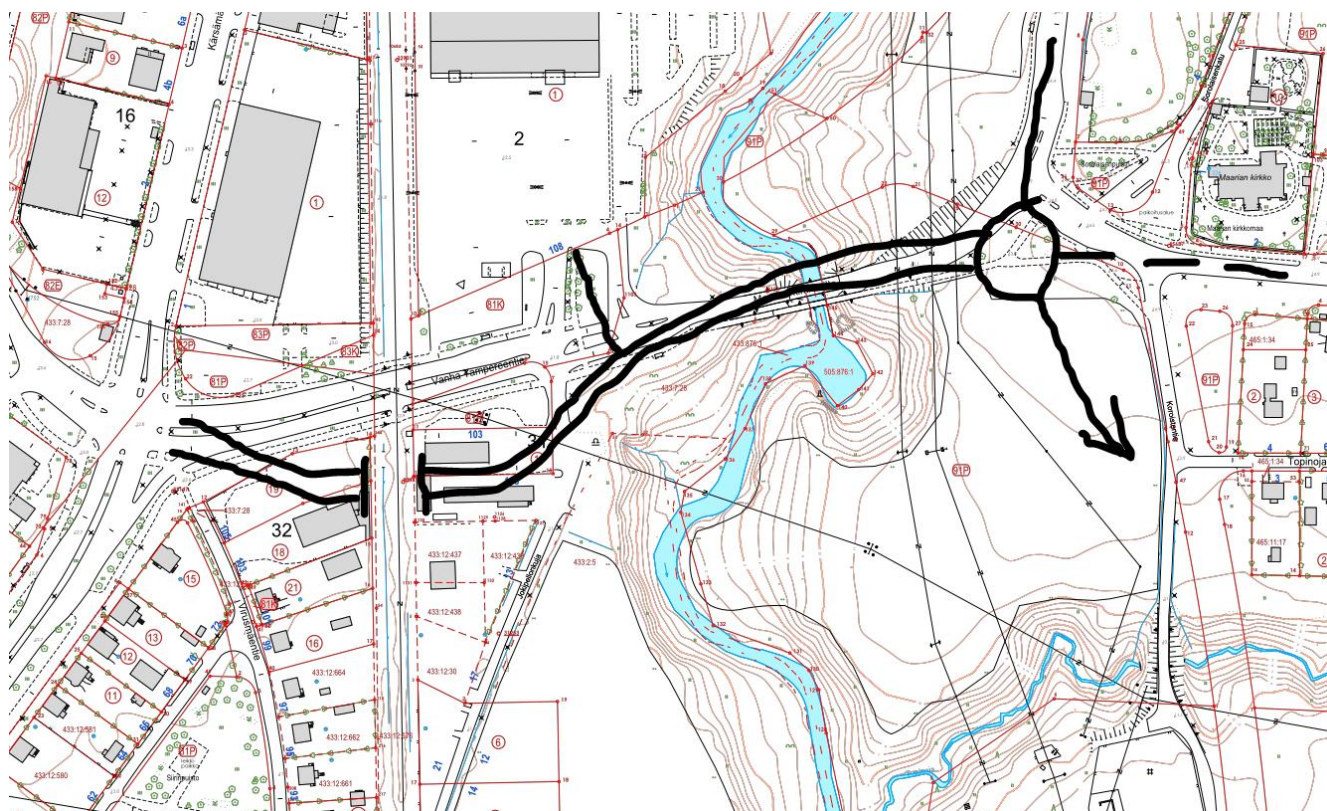
Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Kaerlan, Raunistulan ja Röntämäen kaupunginosaan. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Merkittävin osa suunnittelualueesta on Vähäjoen laaksoa. Sen poikki kulkee Vanha Tampereentie sekä Maarian kirkkosilta. Suunnittelualueen länsiosassa on rakennettuja kiinteistöjä, joiden joukossa on mm. kaupallisia rakennuksia, pienteollisuus- ja korjaamorakennuksia sekä muutama omakotitalo. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 22,9 ha. Vähän yli puolet suunnittelualueesta on Turun kaupungin omistuksessa. Lopu jakaantuu usean eri yksityisen maanomistajan, valtion sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kesken.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantaminen mahdollistamalla Toijalan rataa liittyvän tasoristeyksen korvaaminen eritasoristeyksellä ja uuden sillan toteuttaminen Maarian kirkkosillan viereen. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kirkkosilta on tarkoitettu säilyttää ja sen käyttöä tutkitaan joko jalankulkuun ja pyöräilyyn tai vaihtoehtoisesti ajoneuvoliikenteelle. Liikennejärjestelyjen kehittäminen on osa Turun keskustaa kiertävän kehämäisen pääkatuyhteyden parantamista. Lisäksi kaavanmuutoksessa on tarkoitettu poistaa tarpeettomia katualuevarauksia ja liittää yrityksille vuokralla olevia maa-alueita tontteihin. Yleiskaavassa esitetty raideliikennepaikka asemakaavoitetaan myöhemmin erikseen, mikäli Toijalan radalla käynnistyy lähijunaliikenne.

Vaikka yllä mainitut tavoitteet ovat kaavallisesti toteutettavissa aika pienin muutoksin, tulee käytännön toteutus aikanaan vaatimaan mm. huomattavaa rahallista panostusta, olevan infrastruktuurin siirtämistä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä sekä vanhojen pienteollisuusrakennusten purkamista.

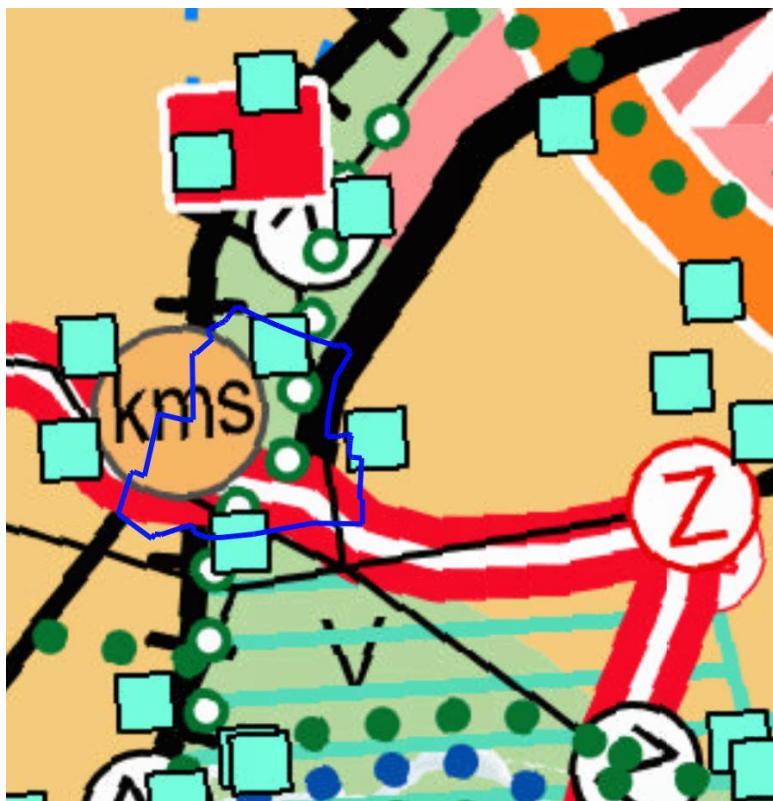


Kuva 2. Hahmotelma liikennejärjestelyistä. © Turun kaupunki. Nykyisen tasoristeyksen on ajateltu säilyvän ainakin osittain käytössä uuden alikulun rakentamisen ajan.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta.

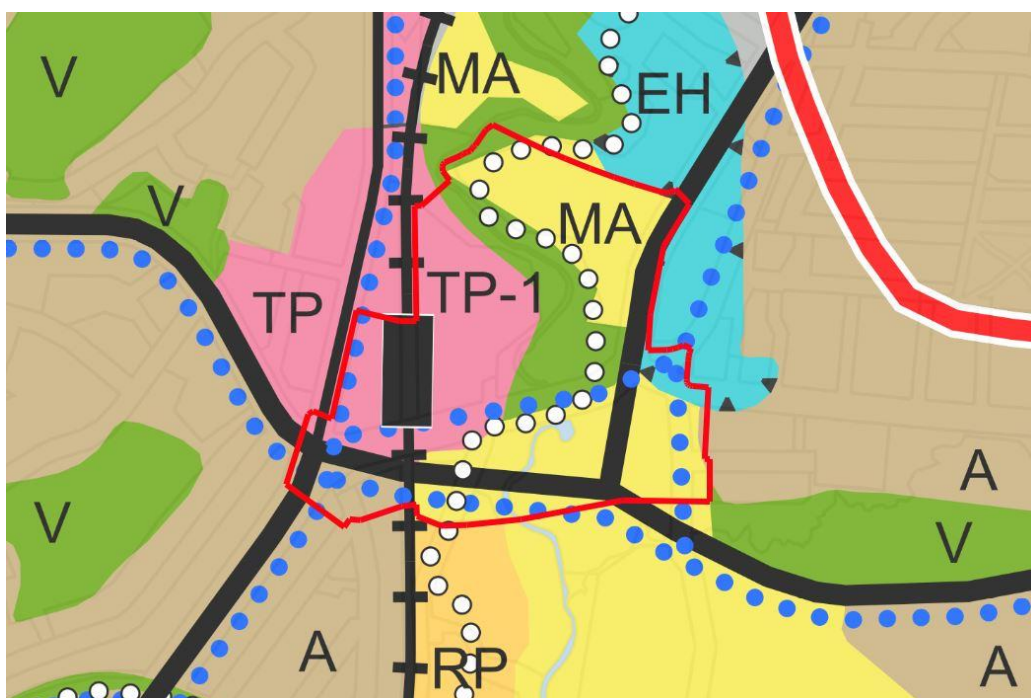
Kaavatilanne



Ylimmällä kaavatasolla eli maakunta-kaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualue kuuluu pääasiassa Vähäjokeen liittyvään virkistysalueeseen. Suunnittelualueen länsireunalla on vähittäiskaupan suuryksikkö (pyöreä kms-merkintä). Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkevat uusi kantatie (aiemmin mainittu ns. välikehä, paksu punavalkoinen viiva), rautatie (musta "tikapuuviiva"), ulkoilureitti (vihreistä palloista koostuva viiva) ja suurjännitelinjoja (ohuet mustat viivat ja Z-kirjain).

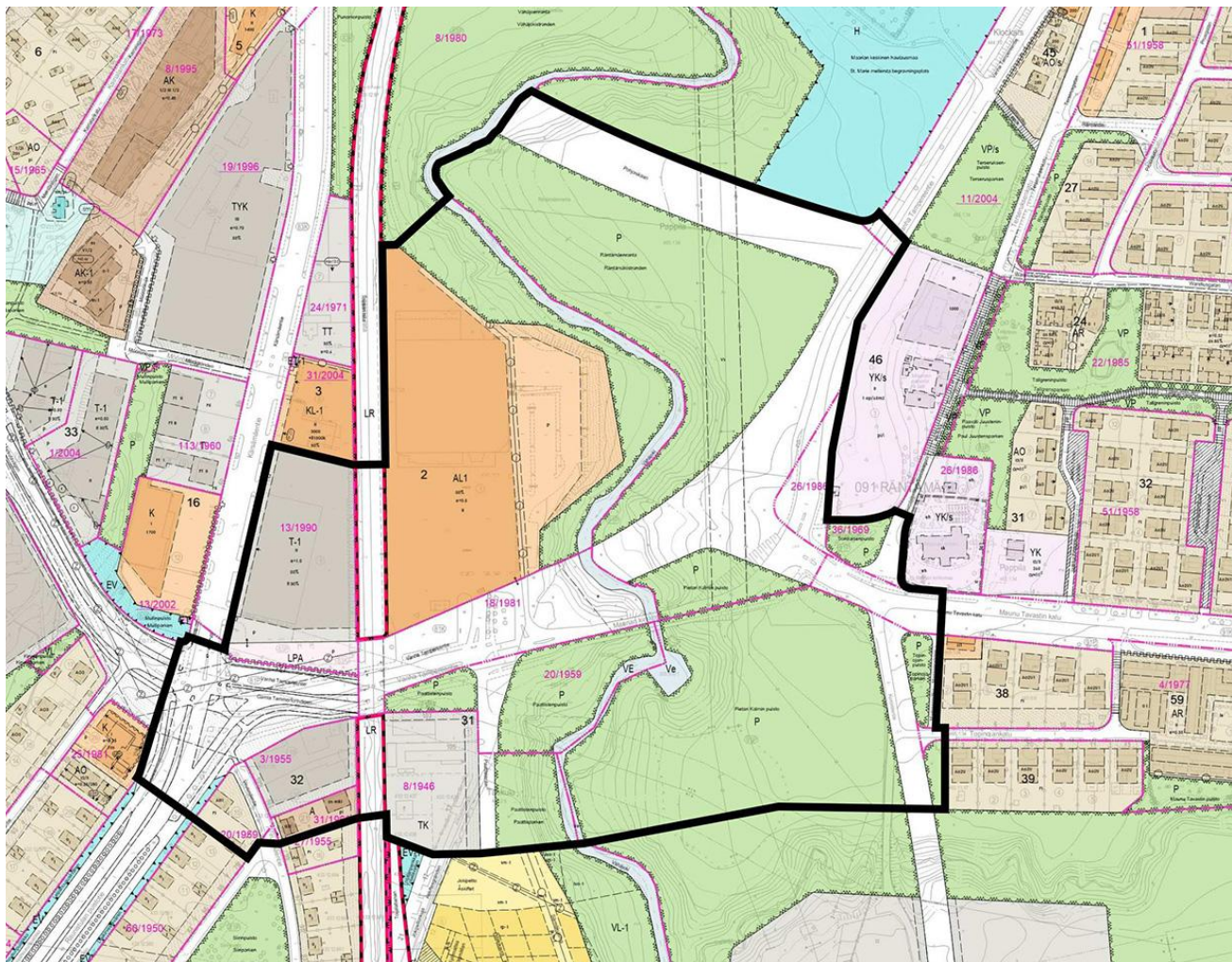
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. © Varsinais-Suomen liitto

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava koostuu kahdeksasta eri teemakartasta. Keskeisimmät maankäyttöön vaikuttavat tekijät näkyvät Yhdyskuntarakenteen kartalla eli kartalla 1. Siinä suunnittelualueen keskeisin osa eli Vähäjokilaakso on merkitty virkistysalueeksi (V) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Vähittäiskaupan suuryksikön kohta on merkitty työpaikka-alueena, jolle saa sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (TP-1). Junarataan liittyen on merkitty uusi raideliikennepaikka (musta suorakaide mustan tikapuuviivan yhteydessä).



Kuva 4. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 1. © Turun kaupunki

Suunnittelualueeseen kuuluu erilaisia osia peräti 14:sta eri voimassa olevasta asemakaavasta. Näissä asemakaavoissa suurin osa alueesta on osoitettu katualueeksi ja virkistysalueeksi. Vähäisemmässä määrin on mm. vesialuetta, rautatiealuetta, teollisuusrakennusten korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta ja asumiseen osoitettua korttelialuetta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelta on jo olemassa useita selvityksiä. Näitä ovat meluselvitys, luontoselvitys sekä sen osana leppäkokartoitus, arkeologisia tutkimuksia ja myös alueen rakennettavuutta samoin kuin Maarian kirkkosillan kuntoa on selvitetty. Kaavatyön yhteydessä näitä selvityksiä päivitetään tarvittavilta osin ja lisäksi uusien liikennejärjestelyjen kohdalta tehdään tarvittaessa lisäselvityksiä maaperästä ja rakennettavuudesta.

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

Maankäyttösopimus

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

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnittelua tehdään rinnakkain kaavan kanssa. Yleisten alueiden toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat, kaavasta erillään olevat suunnitelmansa, jotka voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavan vaativuus on arvioitu vaativaksi ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. L-kokoinen kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Mahdolliset maankäyttösopimukset pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

L-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: Halinen-Räntämäki ry, Hamaron pientalot ry, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Fingrid Oyj, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Väylävirasto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunginhallitus 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 10.10.2025 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Hankkeessa ei valmistella kaavaluonnosta ollenkaan, vaan siirrytään suoraan kaavaehdotuksen valmisteluun.
- 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. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa)
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläolonaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston 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 124-2021, asemakaavatunnuksen 1/2021 tai työnimen Maarian kirkkosilta. Huomioitahan, 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
kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski
puhelin 050-3101646
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Maarian kirkkosilta tai diaarinumeron 124-2021.

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-rissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Muistutukset ja nähtävillä olo

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

Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (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/paatoksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

Diaarinumero: 124-2021
Asemakaavatunnus: 1/2021

8.9.2025

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 10.10.2025 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle