

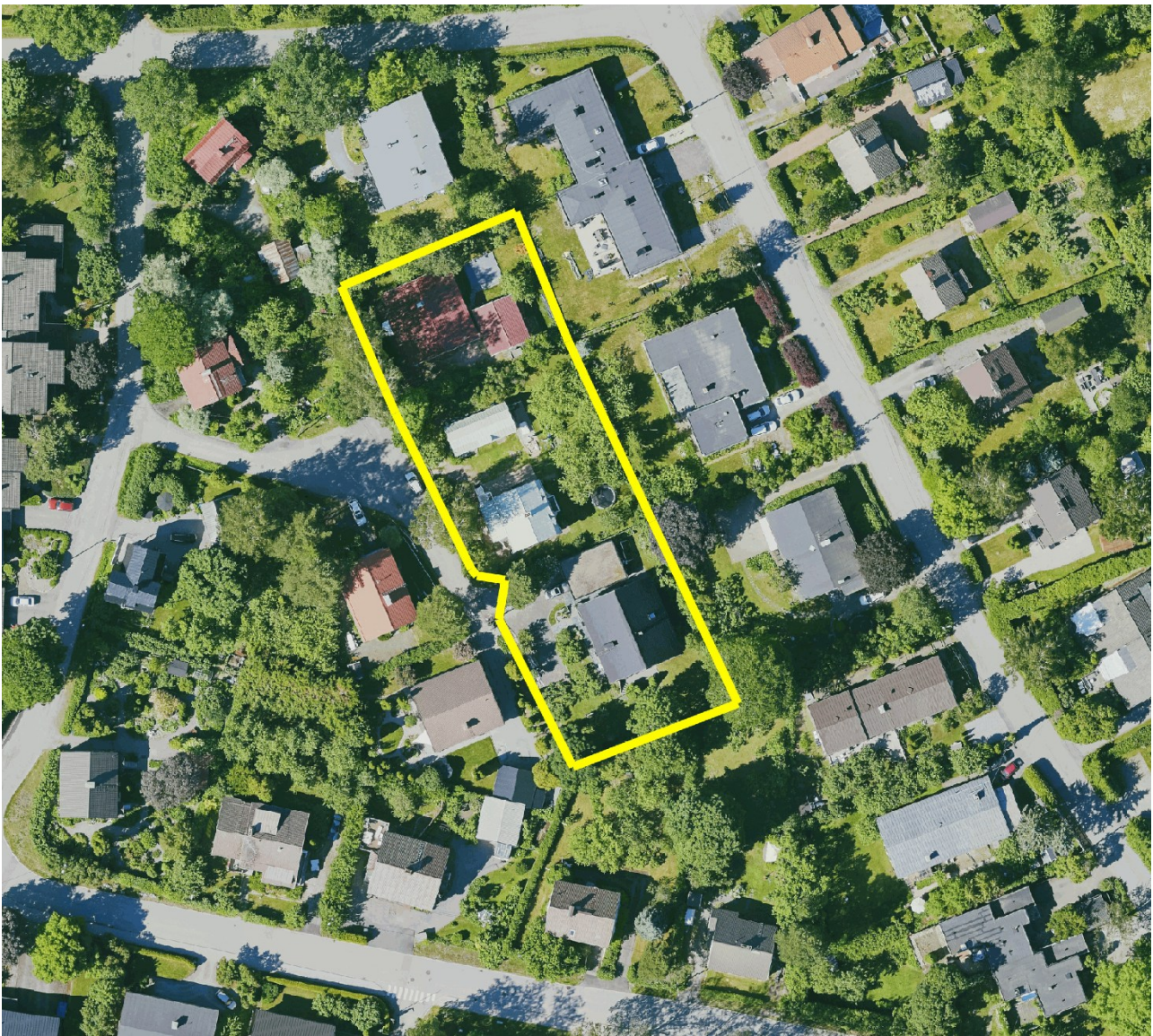
**VASARAMÄENKUJA 4, 6 JA 8  
Selostus**

Diaarinumero: 14260-2022  
Asemakaavatunnus: 25/2024

**Asemakaavanmuutos**

21.01.2026

Kaupunginosa: 23 Vasaramäki  
Osoite: Vasaramäenkuja 4, 6 ja 8



Kuva 1. Kaavamuutosalue. © Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Maakuntakaava .....	9
3.2.2 Yleiskaava.....	10
3.2.3 Asemakaava .....	10
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	11
3.2.5 Pohjakartta .....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Osalliset .....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	13
4.4.1 Käynnistäminen.....	13
4.4.2 Vireille tulo.....	13
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.4.4 Lausunnot .....	15
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>15</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	15
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	16
5.3 Aluevaraukset .....	16
5.3.1 Korttelialueet .....	16
5.3.3 Katu- ja liikennealueet .....	16
5.3.4 Tekninen huolto.....	16
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	17
5.4.1 Suojelu .....	17
5.6 Kaavan vaikutukset .....	17
5.6.1 Yleistä .....	17
5.6.2 Luonnonympäristö.....	17
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	18
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	18
5.6.6 Liikenne.....	18

5.6.7 Tekninen huolto.....	18
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	18
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>19</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	19

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä tammikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Vasaramäenkuja 4, 6 ja 8 (25/2024)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	23 VASARAMÄKI	23 HAMMARBACKA
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)
Tontit:	30, 31, 32	30, 31,32
Katu:	Vasaramäenkuja (osa)	Hammarbackagränd (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	23 VASARAMÄKI	23 HAMMARBACKA
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: VASARAMÄKI 10.-37, 38 ja 39.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

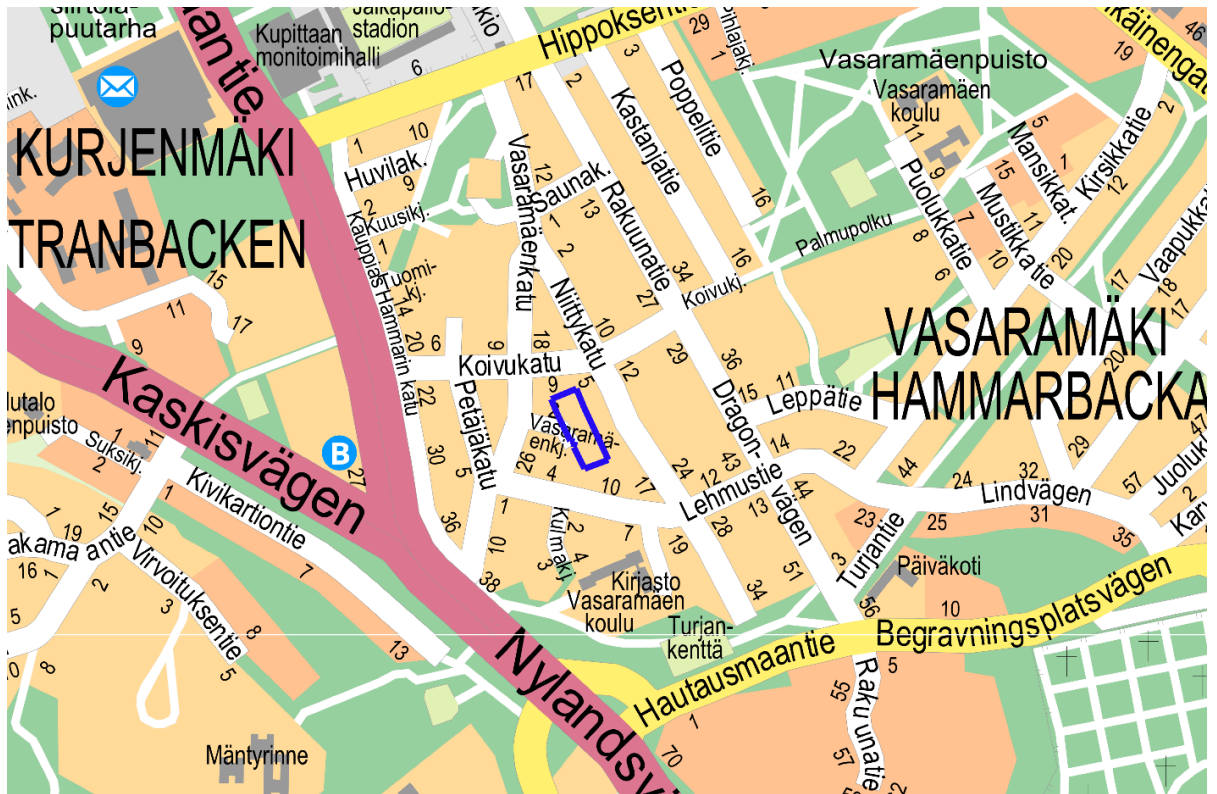
Valmistelija: kaavasuunnittelija Lauri Aantaa ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Vasaramäen kaupunginosaan. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 2 kilometriä Kauppatorista kaakkoon.

Suunnittelualueeseen kuuluvat kolme pientalotonttia sijaitsevat asuinpienalojen korttelialueen keskellä ja rajautuvat muihin pientalotontteihin koillis-, kaakkois- ja luoteissiivuilta. Lounaan puolelta tontti 31 rajautuu kokonaan Vasaramäenkujan katualueeseen ja tontit 30 ja 32 rajautuvat osittain katualueeseen.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoituskirje kaavan vireilletulosta 8.1.2025
2. Asemakaavakartta 21.01.2026
3. Tilastolomake 21.01.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointitaulukko 21.01.2026
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.5.2025

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	9.1.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	11.1.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	2.2.- 3.3.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2.2.- 3.3.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää kolmen pientalotontin tonttijako ja asemakaava vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Kaavanmuutoksen hakija on tähän asti vuokrannut Vasaramäenkuja 6 lounaisrajan yhteydessä olevaa katualuetta lisäalueena itselleen ja kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijalle vuokratun alueen lunastaminen ja liittäminen tonttiin. Samalla kaavanmuutoksella päivitetään tonttien Vasaramäenkuja 4 ja 8 osalta tonttijako ja asemakaava vastaamaan nykytilannetta, jossa pala katualueesta on käytössä piha-alueena.

Tavoitteena on myös selvittää rakennetun ympäristön arvot sekä rakennusten suojelutarve. Turun kaupungin museo on alustavasti esittänyt suojeltavaksi tontin Vasaramäki 10.-31 asuinrakennusta, koska rakennus on hyvin säilynyt entisen kauppapuutarhan asuinrakennus 1920-luvulta ja osa Vasaramäen vanhinta rakennuskantaa.

Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa tontin Vasaramäki 10.-31 jakaminen tulevaisuudessa kahdeksi erillispientalotontiksi osoittamalla kaavamuutoksessa tontille kaksi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on mahdollistaa talousrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi ja sen laajentaminen, mikä kannustaa säilyttämään alueen vanhaa rakennuskantaa. Lisäksi tavoitteena on määrittää reunaehdot täydennysrakentamiselle niin, että mahdollinen uudisrakentaminen soveltuu hyvin ympäristöönsä ja on rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoinen. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tavoitteena toteuttaa tontin Vasaramäki 10.-31 tonttijakoa kahdeksi erillispientalotontiksi, vaan tonttijako olisi mahdollista hakea halutessa tulevaisuudessa erillisenä tonttijakona.

Täydennysrakentaminen tukee kaupungin ilmastotavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta lähellä pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä. Talousrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi toteuttaa Turun kaupungin rakentamisen kiertotaloustavoitteita, joissa ensisijainen vaihtoehto on hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa uudisrakentamisen sijasta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tontin Vasaramäki-10–31 uusi rakentaminen vaatii tontin- jaon ennen kuin rakentamisen voi aloittaa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu kolmesta erillispientalon käsittävästä tontista, joista pohjoisin tontti Vasaramäki 10.-32 on kooltaan 775m<sup>2</sup> ja keskimäinen tontti Vasaramäki 10.-31 on kooltaan 929m<sup>2</sup> ja eteläisin Vasaramäki 10.-30 1088 m<sup>2</sup>. Tontit ovat osa erillispientalokorttelia, jossa on yhteensä 21 erillispientalotonttia. Suunnittelualan tonttien pihat ovat aidattuja ja puutarhamaisia. Lisäksi suunnittelualaueeseen kuuluu Vasaramäenkujan katualuetta 244 m<sup>2</sup> verran.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,3039 ha.



Kuva 3. Suunnittelualaue kuvattuna lännestä päin Vasaramäenkujalta. Kuva: Street smart

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on kauttaaltaan tasaista Vasaramäen puutarhakaupunginosaa ja entistä viljelysmaata. Nykyiset pihaympäristöt ovat syntyneet 1920-luvun alun jälkeen alueen rakennuttua. Pihat ovat valtaosin virkistyskäytössä olevaa hoidettua nurmikkoa ja aidattua puutarhaa, ja niillä kasvaa suurikokoisia lehtipuita. Tontin 31 takapihalla on omenapuutarha. Pitkäaikaisen vuokraussopimuksen takia tonttiin 31 liitettävä katualueen osa on nivoutunut oleellisesti osaksi tonttia kaikkine viherkasvustoineen. Nykyinen pensasaita noudattaa tontin 31 uutta rajaa.



Kuva 2.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kolme erillispientaloa. Vasaramäenkuja 6: n mansardikattoinen asuinrakennus edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa ja on rakennettu 1920-luvulla. Asuinrakennus on yksikerroksinen ja kerrosalaan laskettavia tiloja on myös ullakolla. Asuinrakennuksen vieressä on mansardikattoinen talousrakennus, joka on asuinrakennuksen kanssa samalta aikakaudelta. Talousrakennus on noin 55 m<sup>2</sup> kokoinen.

Vasaramäenkuja 4 asuinrakennus ja autotallirakennus ovat 80-luvulta. Rakennusten rakennuslupakuvat on päivätty vuodelle 1982. Asuinrakennus on yksikerroksinen ja se on noin 150 m<sup>2</sup> kokoinen. Autotalli- ja varastorakennus on noin 40 m<sup>2</sup> kokoinen. Vasaramäenkuja 8 asuinrakennus ja autotalli ovat 1970-luvulta. Asuinrakennus on 186 m<sup>2</sup> kokoinen ja kerrosalaan laskettavia tiloja on kellarissa, 1.-kerroksessa ja ullakolla.

Rakennukset ovat osa Vasaramäki - Hammarbackan huvila-alueita, joka on historiallisia piirteitä omaava, kerroksellinen pientaloalue. Alueelta löytyy alkuperäisiä Hammarbackan huvila-alueen rakennuksia 1913-luvulta lähtien, sekä uudempaa rakennuskantaa. Alueen katuverkko ilmentää 1910-luvun kaavallisia tavoitteita. Korttelissa on hienoja vanhoja villoja eli omakotitaloja. Palstoja on myöhemmillä kaavoilla jaettu.

Tonttien rakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevassa kaavassa 224 m<sup>2</sup>.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit Vasaramäki 10.-30 ja Vasaramäki 10.-31 ovat yksityisomistuksessa, muilta osin muutosalue on kaupungin omistama. Tontti Vasaramäki 10.-32 on vuokrattu yksityiselle taholle. Suunnittelualueesta 0,2017 ha (66 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,1019 ha (34 %) kaupungin omistuksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme kotitaloutta. Hypermarketin palvelut (mm. kauppa ja apteekki) ovat 750 m päässä, Skanssin kauppakeskuksen palvelut ovat noin 2,5 km etäisyydellä ja Turun keskustan monipuoliset palvelut noin 3 km etäisyydellä. Kupittaaan työpaikkakeskittymä on noin 2 km etäisyydellä. Sijainti on kävelymatkan päässä työpaikoista kuten Tyksistä, Mehiläisestä ja Tiedepuistosta.

### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueelle päättyvä Vasaramäenkuja on rauhallinen tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytäviä tai pyörätietä. Tonttikadun päädyssä on kääntöpaikka. Suunnittelualueelta on melko suorat pyöräily-yhteydet kaikille osiassa 3.1.5 mainituille palvelu- ja työpaikka-alueille. Julkisen liikenteen yhteydet ovat hyviä, mutta lähimmälle pysäkillä on noin 400 m kävelymatkaa. Autoilun edellytykset ovat melko hyviä, sillä paikalliset koojakadut Kaskentie ja Uudenmaantie ovat lähellä suunnittelualuetta.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä ja tekniset linjat kulkevat aluetta sivuavalla Vasaramäenkujalla. Tonttien Vasaramäki 10.–31 ja Vasaramäki 10.–32 välisellä rajalla on viemärijohtorasite.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta A. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Sinisellä kaavamuutosalue. © Varsinais-Suomen liitto

### 3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on valmis asuinalue A, jolla voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Lisäksi suunnittelualue on vesihuollon toiminta-alueita.

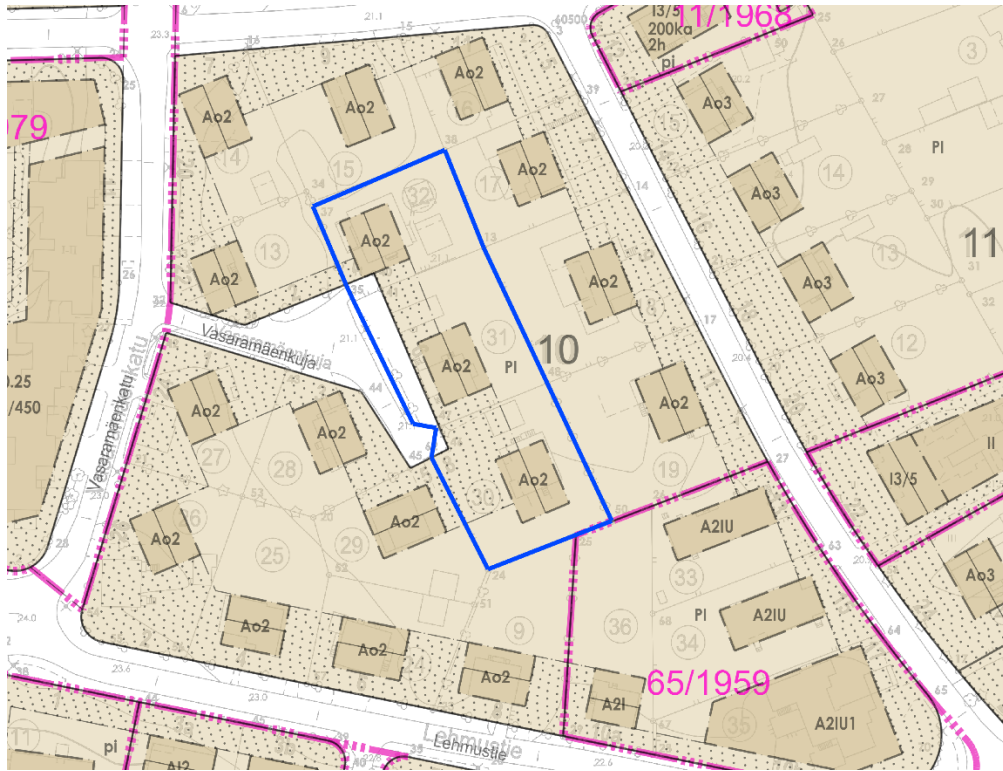


Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta. Sinisellä kaavamuutosalue. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 63/1958 on tullut voimaan 4.12.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu pientalojen rakennuskortteliksi. Suunnit-

telualueen tonteilla on yksikerroksisen enintään kaksi asuntoa sisältävän omakotirakennuksen rakennusalat. Tonteille on saanut rakentaa 1-kerroksisen enintään kaksi asuntoa sisältävän omakotirakennuksen. Rakennuksen ullakosta on saanut sisustaa 3/5. Rakennuksen pinta-alaksi on määrätty 70–140 m<sup>2</sup>, ja sen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5,5 m. Katon kaltevuus on saanut olla enintään 20 astetta jos rakennuksen korkeus on enintään 4 m muussa tapauksessa 30 astetta. Katon harjan tulee olla rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen. Asemakaavaan on merkitty istutettava



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 02.01.2026.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksessa yhdistetään kaksi kaava-aloitetta, jotka ovat molemmat tulleet Vasaramäen kaupunginosan korttelin 10 tontin 31 maanomistajalta.

Ensimmäisessä aloitteessa 29.11.2022 tontin 31 omistaja esittää haluavansa lunastaa kaupungilta vuokraamansa lisäalueen. Tontin 31 maanomistaja on tähän asti vuokrannut tonttinsa lounaisrajalla olevaa katualuetta itselleen ja kaavan myötä alue liitettäisiin osaksi tonttia, jolloin hakija pystyy lunastamaan alueen. Kaava-aloitteen jälkeen kaavamuutokseen ovat tulleet mukaan tontit 30 ja 32, koska tonttien piha-alueet sijaitsevat myös osittain katualueella. Myös rakennusoikeudet ja rakennusalojen rajojen sijainnit tonteilla saadaan vastaamaan rakennusten todellisia sijainteja.

Toisessa kaava-aloitteessa 11.5.2025 tontin 31 omistaja esittää, että kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen talousrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennuksen laajentaminen tai uuden erillispientalon rakentaminen rakennuksen paikalle. Kaavoittamalla tontille kaksi erillispientalon rakennusala tontti olisi mahdollista jakaa myöhemmin kahdeksi pientalotontiksi, niin että nykyinen asuinrakennus ja uuden asuinrakennuksen rakennuspaikka sijaitsisivat omilla tonteillaan.

Perusteiksi tontin kaavoittamiseksi kahdelle asuinrakennukselle esitetään, että tontti on laajuudeltaan 929 m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen myötä tontti laajenee noin 1132 m<sup>2</sup> kokoiseksi. Tontti olisi riittävän kokoinen, jotta sen voisi halutessa tulevaisuudessa lohkoa kahdeksi erillispientalotontiksi. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee tontin etelälaidalla niin, että pihan pystyy jakamaan kahtia kahdelle erillispientalolle. Molemmille tonteille jää tilaa pihalle paikoitukselle ja asuinrakennukselle ilman, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille. Lisäksi tontti sijaitsee koko mitalta Vasaramäenkujan varrella, jolloin tonttiliittymät ovat luontevasti järjestettävissä kadulta. Kaupungilla on myös pyrkimys täydentää pientaloalueita keskustan lähellä.

### 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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Vasaramäen omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupungin museo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, tilapalvelut

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on päivittää kolmen pientalotontin tonttijako ja asemakaava vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Tonttien piha-alueet sijaitsevat osittain Vasaramäenkujan katualueen puolella ja asemakaavamuutoksen myötä katualuetta on tarkoitus liittää tontteihin.

Tavoitteena on myös selvittää rakennetun ympäristön arvot sekä rakennusten suojelu-

tarve. Turun kaupunginmuseo on alustavasti esittänyt suojeltavaksi tontin 31 asuinrakennusta, koska rakennus on hyvin säilynyt entisen kauppapuutarhan asuinrakennus 1920-luvulta ja osa Vasaramäen vanhinta rakennuskantaa.

Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa tontin 31 jakaminen tulevaisuudessa kahdeksi erillispientalotontiksi osoittamalla kaavamuutoksessa tontille kaksi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on mahdollistaa talousrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi ja sen laajentaminen, mikä kannustaa säilyttämään alueen vanhaa rakennuskantaa. Lisäksi tavoitteena on määrittää reunaehdot täydennysrakentamiselle niin, että mahdollinen uudisrakentaminen soveltuu hyvin ympäristöönsä ja on rakennusoi-keudeltaan maltillisen kokoinen. Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää tontin ja sen ympäristön ominaispiirteet. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tavoitteena toteuttaa tontin 31 tonttijakoa kahdeksi erillispientalotontiksi, vaan tonttijako olisi mahdollista ha-kea halutessa tulevaisuudessa erillisenä tonttijakona.

Täydennysrakentaminen tukee kaupungin ilmastotavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta lähellä pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä. Talousrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi toteuttaa Turun kaupungin rakentamisen kiertotaloustavoitteita, joissa ensisijainen vaihtoehto on hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa uudisrakentamisen sijasta.

#### **4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus**

##### **4.4.1 Käynnistäminen**

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.5.2025 § 198.

##### **4.4.2 Vireille tulo**

Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.1. päivätty osalliskirje lähetettiin osallisille kirjeitse 9.1.2025.

Vireilletulon jälkeen asemakaavamuutokselle asetettiin lisää tavoitteita ja kaava-alueen koko muuttui kattamaan Vasaramäenkuja 4 ja 6 tonttien lisäksi Vasaramäenkuja 8 tontin. Kaavan muuttuessa S-kaavasta M-kaavaksi kaavoitusprosessissa palattiin kaavaehdotuksen valmistelusta aloitusvaiheeseen. 14.5.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 29.5.2025.

##### **4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen**

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä kahdesti: kaavamuutoksen tullessa vireille mielipiteitä pyydettiin 3.2.2025 mennessä. Toisen kerran mielipiteitä pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähettämisen yhteydessä, jolloin mielipiteitä pyydettiin 1.7.2025 mennessä.

3.2.2025 mennessä mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta (mielipiteet yksi ja kaksi). 1.7. mennessä mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta (mielipiteet kolme ja neljä).

##### **Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa Vasaramäenkuja 6 kaavan valmistelusta. Muutoksella ei ole vaikutusta sähkönjakeluverkkoon.

##### **Mielipide 2, Turun kaupunginmuseo:**

Turun kaupunginmuseo katsoo, että kaavanvalmistelussa tulee selvittää osoitteessa

Vasaramäenkuja 6 olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo. Rakennukset kuuluvat Vasaramäen vanhimpaan rakennuskantaan ja ovat siten osa alueen historiaa ja vanhaa kaupunkikuvaa. Vasaramäkeä ei ole inventoitu, joten museolla ei ole tällä hetkellä tarkempaa tietoa rakennuksista. Museo pyrkii inventoimaan rakennukset lähiaikoina.

### **Mielipide 3, asukas Niittykadulta:**

Vahva kantamme on, niin kuin Turun kaupunginmuseokin on todennut omassa kannassaan, että tontti 31 tulisi säilyttää rakennusten osalta alkuperäisessä muodossaan. Nykyinen rakennuskanta kuvaa yli satavuotiasta kauppapuutarhan päärakennusaluetta ja sen idyllistä sekä esteettisesti erittäin kaunista kokonaisuutta ja piha-aluetta omenapuineen. Näin ainutlaatuisuutta ei tulisi rikkoa.

### **Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 2 ja 3:**

Kaavamuutoksella on tarkoitus suojella tontilla 31 (Vasaramäenkuja 6) sijaitseva hyvin säilynyt asuinrakennus, sekä mahdollistaa tontilla olevan talousrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos parantaa talousrakennuksen käyttömahdollisuuksia ja kannustaa pitämään rakennuksesta hyvää huolta sekä vaalimaan alueen vanhaa rakennuskantaa. Kaavoitus tutkii, että miten talousrakennusta voidaan laajentaa rakennuksen historialliset piirteet huomioiden ja miten uudisrakentaminen sopeutuu osaksi Vasaramäenkujan ympäristöä. Kaavan tarkoituksena ei ole heikentää alueen ominaispiirteitä, ja mahdollisen uudisrakentamisen on sopeuduttava alueen pienimittakaavaiseen ja vehreään luonteeseen.

Kaavamuutoksessa tutkitaan myös vaihtoehtoa, jossa talousrakennus purettaisiin ja sen tilalle rakennettaisiin uudisrakennus. Tämä ei ole kuitenkaan kaavan ensisijainen tavoite, ja nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen voidaan ohjata esimerkiksi osoittamalla säilyttävälle vaihtoehdolle enemmän rakennusoikeutta kuin purkavalle uudisrakentamiselle. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan vanhan talousrakennuksen säilyttämistä.

Tontin 31 takapihalla oleva omenapuutarha on alustavasti tarkoitus osoittaa kaavassa merkinnällä i-1 eli säilytettävien puiden suoja-alue, jolla nykyinen puutarha tulee säilyttää. Tällä tavoitteellaan pihan säilyttämistä kasvipeitteisenä sekä puiden säilyttämistä, niiden elinkaari kuitenkin huomioiden

### **Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Vasaramäenkujan varrella olevat runko pj-kaapelit, suojaputket ja jakokaapit on rajattava kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Näiden on jatkossakin sijaittava yleisellä alueella. Nämä sähköjakeluverkon komponentit on havaittavissa liitteessä 1. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja suojaputkien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja suojaputkilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja suojaputket on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon kaupungin kunnallistekniikka ja varmistetaan että se on huollettavissa kaavan toteutumisen jälkeenkin. Kaavarajaukset toteutetaan

siten että pj-kaapelit, suojaputket ja jakokaapit on rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kaavamuutoksella ei pitäisi olla vaikutusta kunnallistekniikkaan muuten kuin uuden asuinrakennuksen osalta.

#### 4.4.4 Lausunnot

21.01.2026 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

#### 4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.2.- 3.3.2026.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutos koskee erillispientalojen korttelialuetta ja käsittää Vasarämäenkujan varrella sijaitsevat tontit 30–32. Tontit ovat osa erillispientalokorttelia, jossa on yhteensä 21 erillispientalotonttia.

Suunnittelualue muodostuu kolmesta erillispientalotontista. Pohjoisin tontti 32 on kooltaan 775 m<sup>2</sup>, keskimäinen tontti 31 on 929 m<sup>2</sup> ja eteläinen tontti 30 on 1088 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa tontteihin liitetään niihin kiinteäksi osaksi muodostuneet katualueet, mikä kasvattaa tonttien pinta-aloja. Tontin 32 pinta-ala kasvaa 28 m<sup>2</sup>:llä, tontin 31 pinta-ala 205 m<sup>2</sup>:llä ja tontin 30 pinta-ala 15 m<sup>2</sup>:llä.

Kaikilla tonteilla on rakennusoikeutta asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Vuoden 1958 kaavan mukaan kaikilla tonteilla on sama 224 m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Kaavamuutoksella muutetaan tonttien rakennusoikeus vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja osoitetaan tontille 31 mahdollisuus talousrakennuksen muuttamisesta asuinrakennukseksi.

Tontilla 32 osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta 190 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 65 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle.

Tontilla 31 sijaitseva vanha kauppapuutarhan asuinrakennus suojellaan, eikä sille osoiteta rakennusoikeutta. Rakennuksen kaakkoispuolelle osoitetaan 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakennusala. Tontin olemassa olevan talousrakennuksen paikalle ja sen yhteyteen annetaan rakennusoikeutta siten, että sen voi muuttaa asuinrakennukseksi. Kaavan voimaantulon jälkeen tontin voi jakaa kahteen osaan ja uudelle tontille syntyy 80 tai 100 m<sup>2</sup> rakennusoikeus riippuen siitä säilytetäänkö vanha talousrakennus. Jos vanha talousrakennus säilytetään, saa myös vanhan talousrakennuksen ullakon rakentaa asuinkäyttöön rakennusalan ylittäen (n. 25 m<sup>2</sup>). Lisäksi samalle rakennusosalalle osoitetaan 20 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta talousrakennukselle.

Kaavalla suojellaan tontin 31 puutarhamainen tontinosa.

Tontille 30 osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta 190 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 65 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle.

Istutettavaksi jätettävän tontinosan rajausta muutetaan vastaamaan nykytilannetta ja

sen pinta-ala lisääntyy huomattavasti.

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että tontin 31 lisärakentaminen sopii ympäristöön korkeuden, julkisivun ja ikkunoiden osalta. Tonttien 30 ja 32 kaavamääräykset asetetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosehdotus vastaa sille asetettuja tavoitteita. Kaavassa muutetaan tonttien rajat vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sellaisena kuin se todellisuudessa on. Katualueita liitetään tonttiin niillä kohdin, jotka ovat jo tällä hetkellä muodostuneet kiinteäksi osaksi tontteja.

Kaava vastaa kaupungin tavoitteeseen täydennysrakentamisesta mahdollistamalla yhden uuden asuinrakennuksen rakentamisen tontille 31.

Tontille 31 osoitetaan uutta rakennusala, jolla olemassa oleva talousrakennus on mahdollista muuttaa asuinrakennukseksi, ja kaavamääräykset kannustavat säilyttämään vanhan talousrakennuksen kaupungin kiertotalostavoitteiden mukaisesti.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AO-1**

Erillispientalojen korttelialue

#### **AO-2**

Erillispientalojen korttelialue

Kaavassa merkityt erillispientalojen korttelialueet eroavat toisistaan siten että AO-1 alueelle saa rakentaa enintään kaksi yhden asunnon erillispientaloa, kun taas AO-2 korttelialueille osoitetaan vain yksi rakennusala. Tällä mahdollistetaan tontin 31 talousrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi. AO-1 korttelialueelle annetaan määräyksiä myös katon muodosta ja suunnasta sekä julkisivun ja ikkunoiden ulkoasusta. AO-2 korttelialueen määräykset vastaavat olemassa olevaa rakentamista.

### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Tonteille ajo tapahtuu Vasaramäenkujan kautta. Myös tontin Vasaramäki-10–31 mahdollinen uuden tontin tonttiliittymä sijaitsee Vasaramäenkujalla. Kaavamuutoksella ei ole oleellisesti vaikutusta katu ja liikennealueisiin.

### 5.3.4 Tekninen huolto

Johtoa varten varattu tontin osa tonttien Vasaramäki-10–31 ja 32 rajalla. Tonttien välillä kulkee kaupungin viemäri, jolle osoitetaan johtorasite. Viemärin molemmin puolin asetetaan 3,5 metrin alue, jolle ei saa rakentaa.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

### 5.4.1 Suojelu

sr

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaista.

i-1

Istutettava alueen osa. Säilytettävien puiden suoja-alue, jolla nykyinen puutarha tulee säilyttää.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksella on pääosin positiivinen vaikutus luonnonympäristöön. Kaikkien tonttien istutettavan tontinosan pinta-alaa laajennetaan huomattavasti. Tällä pyritään säilyttämään tonttien olemassa oleva vehreys ja istutukset myös tulevaisuudessa. Tontin 31 kauppapuutarhan vanha tontinosa suojellaan i-1 merkinnällä (Istutettava alueen osa. Säilytettävien puiden suoja-alue, jolla nykyinen puutarha tulee säilyttää). Tällä varmistetaan historiallisen kauppapuutarhan säilyminen.

Tontin 31 uutta rakentamista ohjataan kiertotalouden linjan mukaan säilyttämään vanha rakennus, antamalla enemmän rakennusoikeutta versiolle, jossa vanha rakennus säilytetään. Samalla myös uusi rakennusala sijoitetaan pääosin vanhan rakennuksen paikalle, jolloin uutta vettä läpäisemätöntä peittopinta-alaa syntyy mahdollisimman vähän. Tällä huomioidaan myös hulevesien käsittely tontilla varmistamalla riittävän suuri osa tontista vettä läpäiseväksi.

Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi sillä uusi rakennus sijoitetaan vanhan talousrakennuksen välittömään yhteyteen tai sen tilalle.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen. Täydennysrakentaminen on mahdollistettu mutta pyritty pitämään vähäisenä verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Uusi asemakaava ohjaa säilyttämään vanhan rakennuksen ja sijoittamaan mahdollisen laajennuksen sen yhteyteen. Jos vanha rakennus puretaan rakennusoikeutta, syntyy huomattavasti vähemmän. Tämä kannustaa säilyttämään olemassa olevan talousrakennuksen.

Uusi asemakaava ohjaa rakentamista kaavamääräysten avulla siten, että uusi asuinrakennus muodostuu mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäröivään rakennuskantaan sopivaksi.

Kaavassa suojellaan tontin 31 vanha kauppapuutarhan hyvin säilynyt rakennus, joka

edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa. Tällä ylläpidetään alueen historiallista kerrostumaa ja rakennusperinnettä. Uuden asuinrakennuksen kaavoittaminen vastaa kaupungin tavoitteisiin lisätä pientalorakentamista täydennysrakentamisella.

#### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin ei kohdistu muutoksia kaavamuutoksen myötä. Lähialueen palvelut säilyvät nykyisellään.

#### 5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä tai parantavia. Kaavalla suojellaan tontin Vasaramäki-10–31 puutarhamainen piha ja sillä varmistetaan, että ympäristön vehreys säilyy. Samalla tonttien Vasaramäki-10–30 ja 32 istutettavan alan pinta-ala lisääntyy huomattavasti.

#### 5.6.6 Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhden uuden asunnon rakentaminen, jolla ei ole juurikaan vaikutusta alueen liikennemääriin. Uusi asuinrakennus sijaitsee suoraan vasaramäenkujan vieressä.

#### 5.6.7 Tekninen huolto

Kaavan yhteydessä on huomioitu alueen sähkö reitit, jotka jäävät tonttien ulkopuolelle. Tontin Vasaramäki-10–32 ja 31 välisellä rajalla kulkeva viemärit on otettu huomioon ja rakennusalat on rajattu vähintään 3,5 m päähän rajasta. Viemäriä varten kaavaan on merkitty johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei saa asettaa pysyviä rakennuksia tai rakennelmia. Tällä varmistetaan viemäriin huollettavuus. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan lukuun ottamatta uuden asuinrakennuksen tonttiliittymiä. Tonttiliittymille on kuitenkin tilaa ja kapasiteettia.

#### 5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä niitä muodostu kaavamuutoksen myötä.

#### 5.6.9 Ilmastovaikutukset

Kaava edistää ilmastovaikutuksia suojellessaan tontin Vasaramäki-10–31 päärakennuksen ja puutarhamaisen pihanosan. Kiertotalouden näkökulmasta kaavassa ohjataan säilyttämään kaikki rakennukset peruskorjaamalla. Negatiivisia ilmastovaikutuksia on ainoastaan mahdollisella uudisrakentamisella. Rakentamisesta syntyy aina päästöjä mutta kaavalla ohjataan säilyttämään vanhaa mahdollisimman paljon. Toisaalta täydennysrakentaminen olemassa olevan kunnallistekniikan, palveluiden ja infran yhteyteen tukee ilmastokestävyyttä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tontin Vasaramäki-10–31 uusi rakentaminen vaatii tontin-  
jaon ennen kuin rakentamisen voi aloittaa.

Turussa 21. päivänä tammikuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavasuunnittelija

Lauri Aantaa