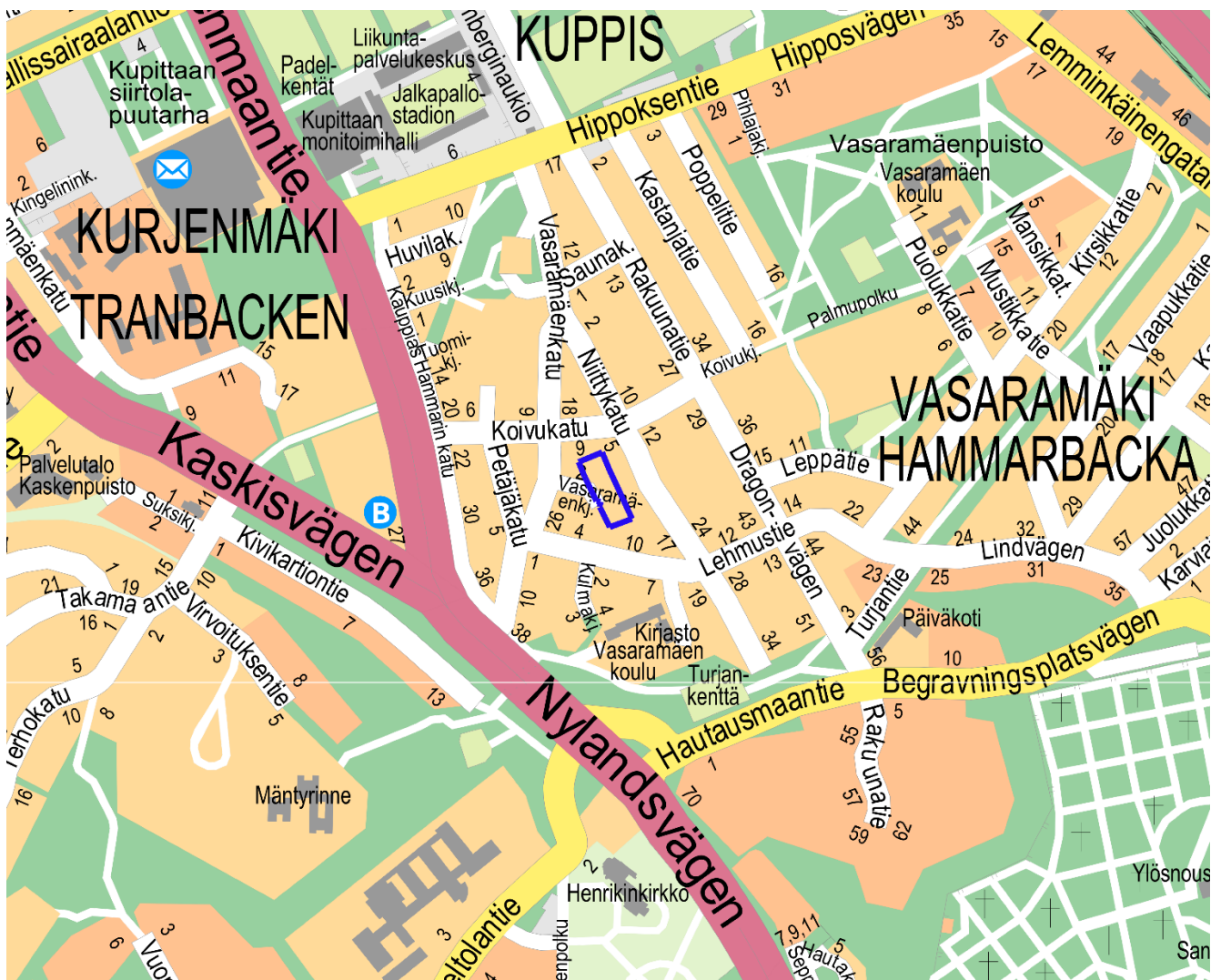


**VASARAMÄENKUJA 4, 6 JA 8  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 14260-2022  
Asemakaavatunnus: 25/2024**Asemakaavamuutos**

14.5.2025

Kaupunginosa: Vasaramäki 023  
Osoite: Vasaramäenkuja 4, 6 ja 8

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

## Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Vasaramäen kaupunginosaan korttelin 10 tonteille 30, 31 ja 32 sekä osalle Vasaramäenkujan katualuetta. Suunnittelualueen raja-alue esitetään kuvassa 1. Suunnittelualueeseen kuuluvat kolme pientalotonttia sijaitsevat asuinpienalojen korttelialueen keskellä ja rajautuvat muihin pientalotontteihin koillis-, kaakkois- ja luoteissivuilta. Lounaan puolelta tontti 31 rajautuu kokonaan Vasaramäenkujan katualueeseen ja tontit 30 ja 32 rajautuvat osittain katualueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3036 ha. Kaava-alueeseen sisältyy kaupungin omistamaa aluetta 0,1022 ha, sisältäen pientalotontin sekä katualuetta. Kaava-alueella on kaksi yksityisomisteista pientalotonttia, joiden koko on yhteensä 0,2014 ha.

## Aloite

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.

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. Lisäksi tontti sijaitsee koko mitalta Vasaramäenkujan varrella, jolloin tonttiliittymät ovat luontevasti järjestettävissä kadulta. Kaupungilla on myös pyrkimys täydentää pientaloalueita keskustan lähellä.

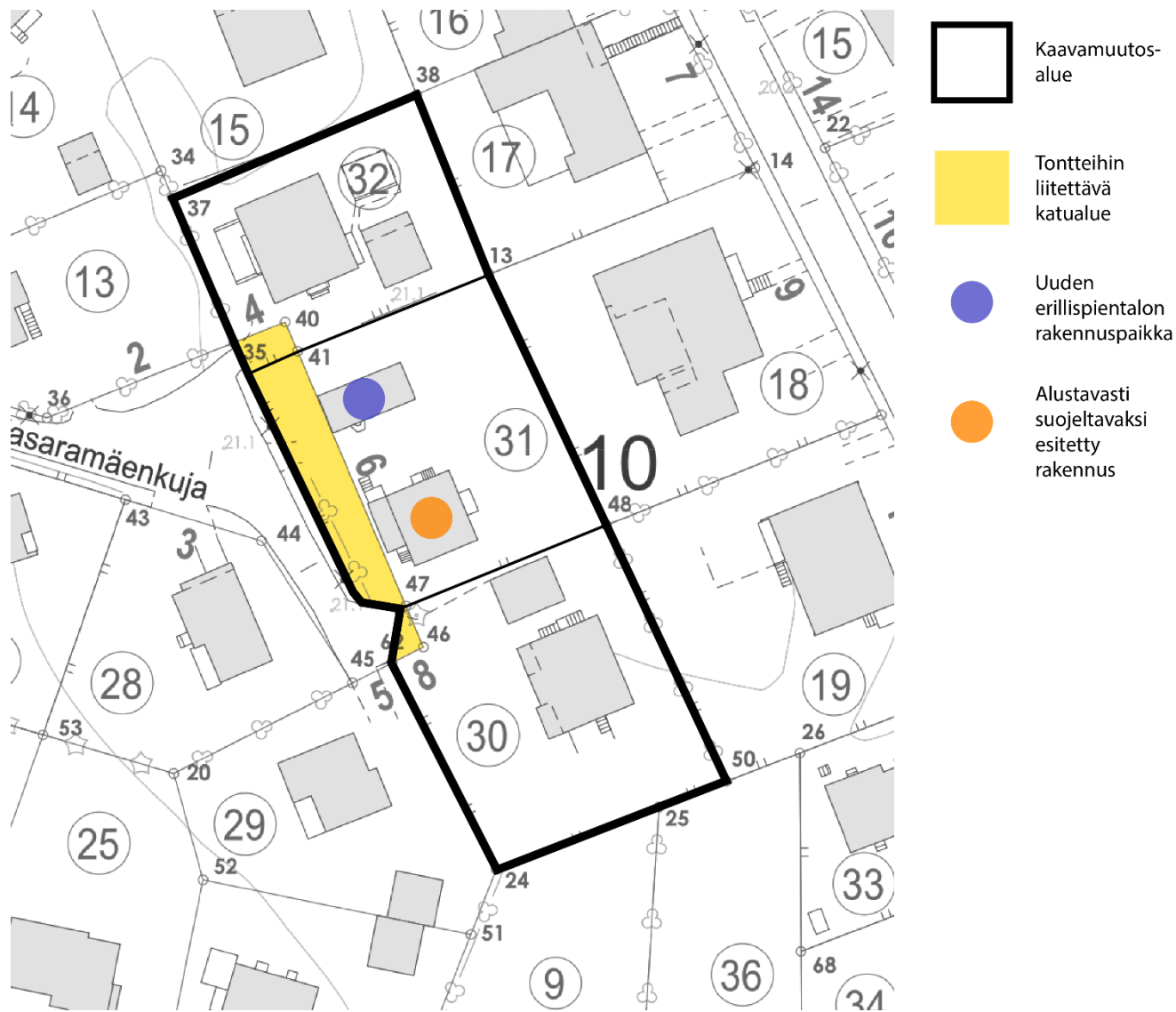
## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

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.

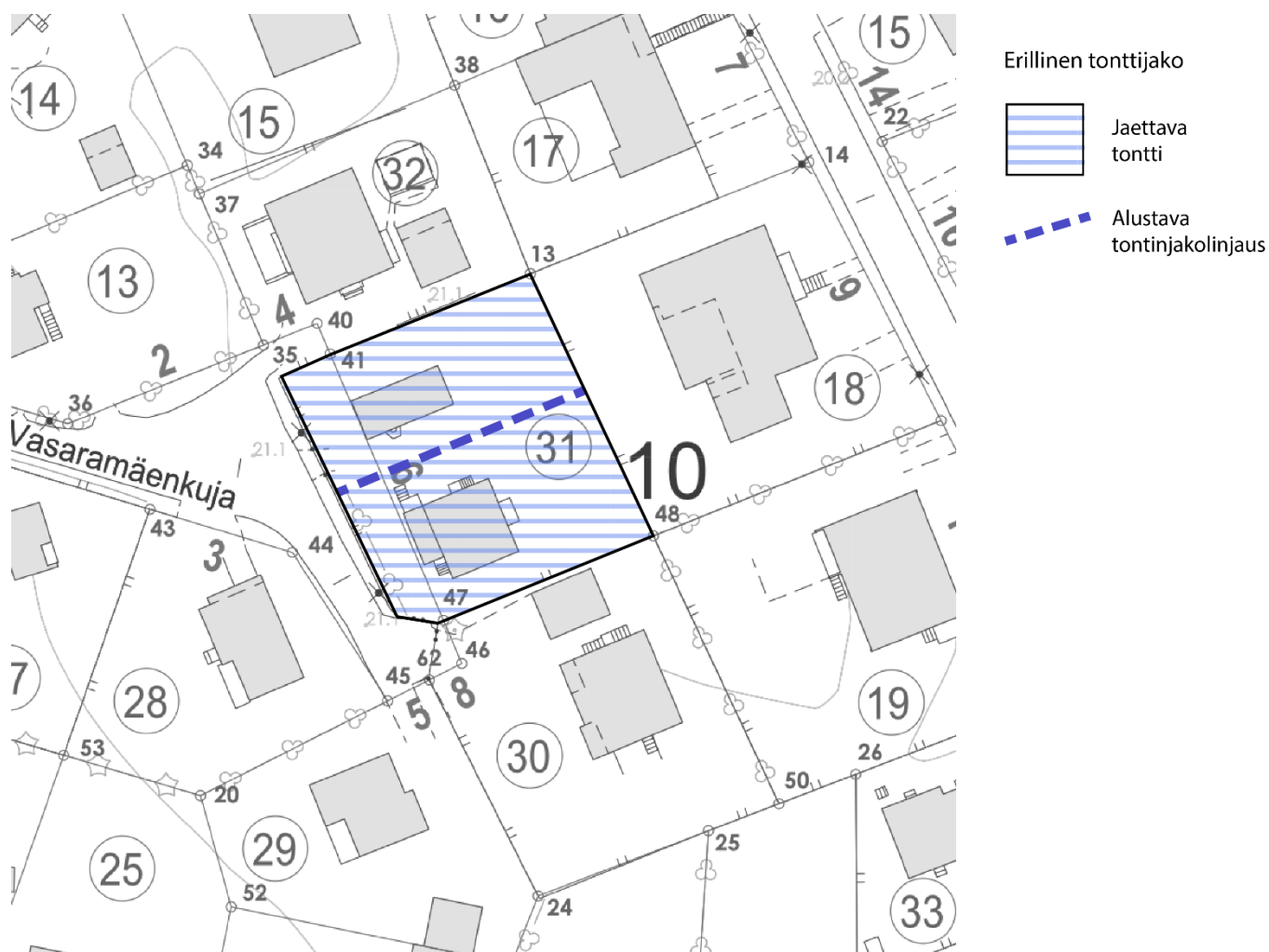
Tavoitteena on myös selvittää rakennetun ympäristön arvot sekä rakennusten suojelutarve. Turun kaupunginmuseo on alustavasti esittänyt suojeltavaksi tontin 31 asuinrakennusta, koska rakennus on hyvin säilynyt entisen kauppapuutarhan asuinrakennus 1920-luvulta ja osa Vasaramäen vanhinta rakennuskantaa.

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 rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoinen. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tavoitteena toteuttaa tontin 31 tonttijakoa kahdeksi erillispientalotontiksi, vaan tonttijako olisi mahdollista hakea halutessa tulevaisuudessa erillisenä tonttijakona.

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



Kuva 2. Kaavamuutoksen tavoitteet luonnosteltuna alustavasti kartalla.

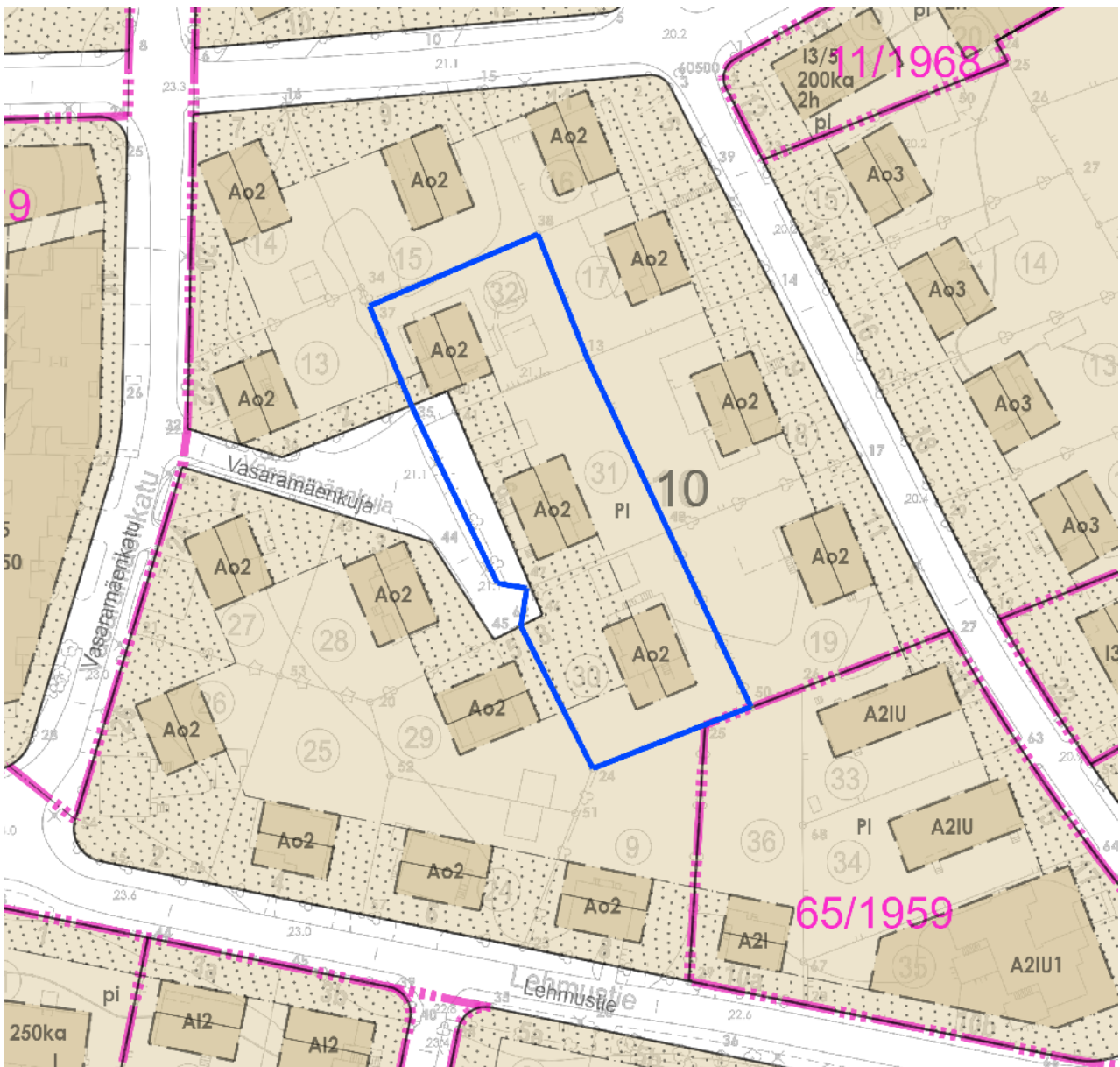


Kuva 3. Kaavamuutoksen jälkeen tontti 31 voitaisiin halutessa jakaa erillisellä tonttijaolla kahdeksi erillispientalotontiksi.

## Kaavatilanne

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavan kartalla 2 (Asuminen) suunnittelualue on valmista asuinalueetta (A), jolla voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava 853 63/1958, joka on hyväksytty 4.12.1959. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalojen korttelialueeksi ja katualueeksi.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © 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, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

## Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 11.1.2025 ja ilmoitus vireilletulosta on lähetetty osallisille 9.1.2025.

Vireilletulon jälkeen asemakaavamuutokselle on tullut lisää tavoitteita ja kaava-alueen koko on muuttunut. Näiden myötä kaavoitusprosessissa on palattu kaavaehdotuksen valmistelusta aloitusvaiheeseen. Asemakaavamuutoksen uusiksi tavoitteiksi on vireilletulon jälkeen tullut rakennusten suojele-tarpeen selvittäminen, kahden erillispientalon rakennusalan osoittaminen tontille 31 sekä katualueen liittäminen tonttiin 30. Kaavan osallisrajaus on myös laajentunut tontin 30 tultua mukaan kaavamuutokseen.

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Alustavana tavoitteena on, että lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen loppuvuonna 2025.

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, Vasaramäen omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokoonaisuus, tilapalvelut

### Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.1.2025 (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 1.7.2025 mennessä.

### Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

## Hyväksyminen

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

## Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

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

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 14260-2022, asemakaavatunnuksen 25/2024 tai työnimen Vasaramäenkuja 4, 6 ja 8. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

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

## Yhteystiedot

### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Viivi Larri  
puhelin 044-907 3561  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### Kuulutukset

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

### Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Vasaramäenkuja 4, 6 ja 8 tai diaarinumeron 14260-2022.

### Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja

pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://www.turku.fi/paatoksenteko).

### **Asiakaspalvelu**

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

### **Postiosoite**

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus  
PL 355, 20101 Turku

