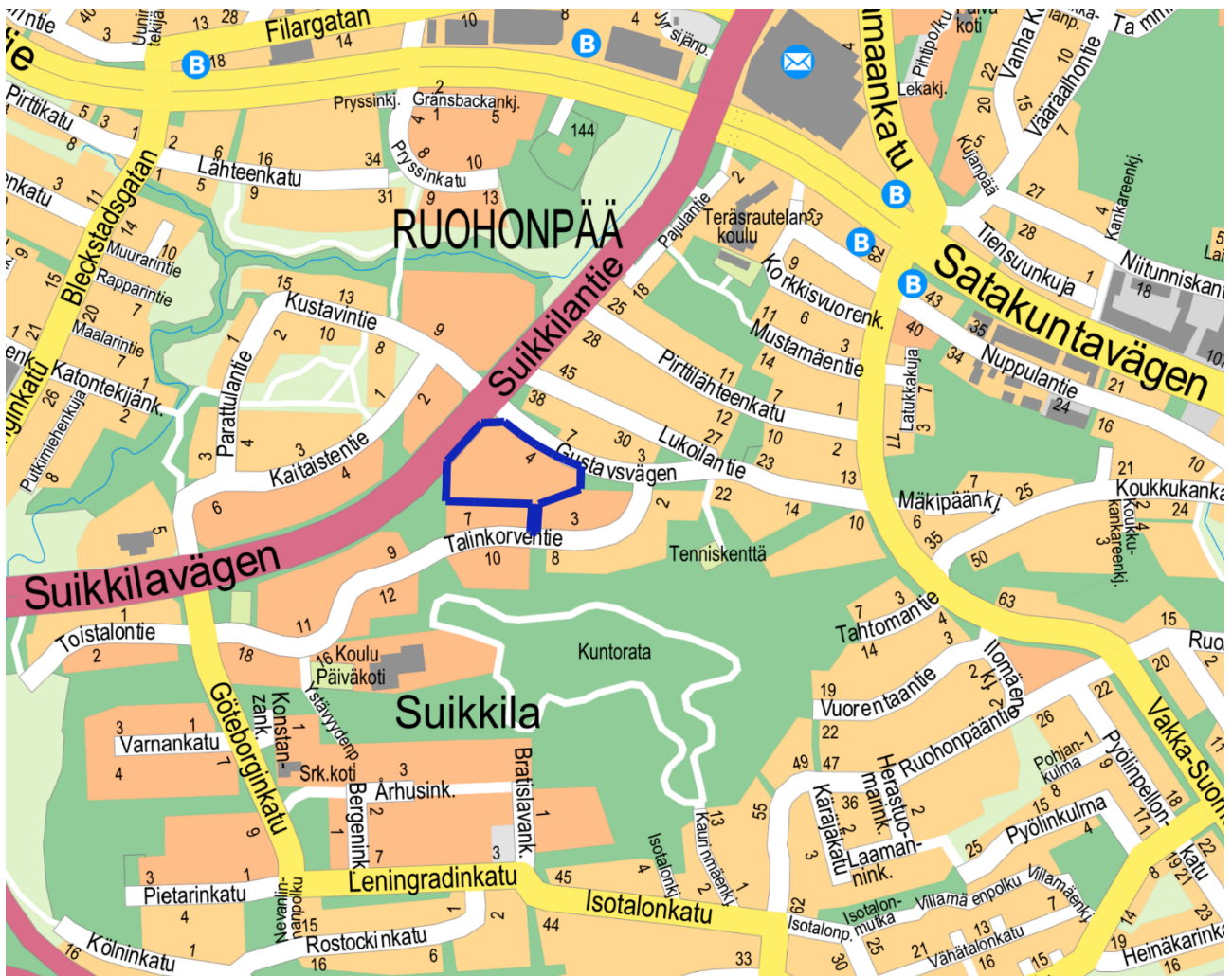


**KUSTAVINTIE 4
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

 Diaarinumero: 15489-2021
 Asemakaavatunnus: 6/2022

Asemakaavamuutos

30.10.2025

 Kaupunginosa: Ruohonpää
 Osoite: Kustavintie 4


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Ruohonpään kaupunginosaan korttelin 49 tontille 1. Suunnittelualueen raja-alue esitetään kuvassa 1. Alueella sijaitsee arkkitehti Pekka Pitkäsen suunnittelema ostoskeskusrakennus, jonka ensimmäinen osuus valmistui vuonna 1968 ja laajennukset 1973 sekä 1979. Rakennus on keskeinen osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suikkilan lähiötä, yhtä Turun ensimmäisistä aluerakennuksista.

kentamiskohteista. Ostoskeskus näkyy Suikkilaan saavuttaessa porttimaisena kiinnekohtana. Kokonaisuuteen kuuluu samalla tontilla lämpökeskus. Se valmistui niin ikään 1960-luvulla ja sisältää kaksi asuntoa, kokous- ja juhlatilan sekä puhelinkeskuksen.

Tontilla on myös pysäköintilaitos, jota käyttävät erityisesti Talinkorventien varren kerrostaloasukkaat. Osa autopaikoista on vuokrattu muun muassa muille asukkaille ja yrityksille sekä harrasteajoneuvojen säilytykseen.

Ark-byroo oy teki kaavamuutosalueesta rakennushistoriaselvityksen vuonna 2023. Sen perusteella on tärkeää säilyttää erityisesti ostoskeskusrakennus tai osa siitä.

Lisäksi kaava-alueeseen liittyy luontoarvoja. Kustavintien toisella puolella aluetta vastapäätä elää kaksi uhanalaisia perhoslajia, juurilasisiipi (vaarantunut) ja kohokkipussikoi (erittäin uhanalainen). Niiden elinpaikan on säilyttävä riittävän valoisana. Tontin eteläreunalla, osittain myös naapuritonttien puolella, on metsäinen ekologinen yhteys, jota pitkin eliölajit voivat siirtyä metsäalueiden välillä. Puustoyhteyden ohessa on muutenkin suotavaa säilyttää nykyisiä puita, etenkin komeita mäntyjä.

Suikkilan ja Ruohonpään pienalueilla asuu yhteensä noin 4200 asukasta. Palvelut sijaitsevat lähellä. Kouluun, päiväkoteihin, kuntoradalle sekä tekonurmi-, koripallo- ja tenniskentille on kaavamuutosalueelta matkaa muutama sata metriä. Tärkeimmät kaupalliset lähipalvelut ovat keskittyneet Suikkilan eteläiselle ostoskeskukselle. Kustavintie 4:n merkitys on palveluiden kannalta vähäisempi, etenkin kun Länsikeskus suurine kauppoinen on alle kilometrin päässä. Muita työpaikkoja tarjoavat muun muassa Pläkkikaupungin yritykset.

Joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Kaavamuutosalueen vieressä kulkee paikallisbussien kehärunkolinja sekä runkolinjat Turun keskustaan, ja noin 500 m päässä sijaitsee Satakunnantien joukkoliikennekäytävä. Kauppatorille pääsee polkupyörällä noin 15 minuutissa.

Kustavintie 4:n ympäristössä asukkaiden sosioekonominen asema on keskimäärin Turun keskitasoa, osin sen ylä- ja osin alapuolella. Väestö on tasapainoinen eri ikä- ja kieliryhmien kannalta, joskin lapsiperheitä on hieman vähemmän kuin Turussa keskimääräisesti ja yli 64-vuotiaita keskimääräistä enemmän.

Rakennustyytit vaihtelevat monipuolisesti kerrostaloista rivi- ja omakotitaloihin. Vuokra-asuntoja on noin kolmannes asunnoista. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä tai muuallakaan Suikkilan lähiössä ei sijaitse valtion tukemaa asuntotuotantoa: lähimmät valtion tukea saaneet talot ovat noin puolen kilometrin päässä, ja niitäkin on vain vähän.

Kaavamuutosalueen omistaa Suikkilan Kauppakeskus Oy.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuintalojen rakentaminen kokonaisuudeksi, joka on viihtyisä ja vihreä ja jonka arkkitehtuuri on laadukasta. Alueelle sijoitetaan myös tiloja, jotka soveltuvat liike-, toimisto- ja palvelutilaksi.

Tavoitteena on, että rakennukset sopivat hyvin maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja että niiden mittakaava sopii yhteen viereisten tonttien nykyisten asuintalojen kanssa. Osa Suikkilan ostoskeskusrakennuksesta on tarkoitus suojella asemakaavalla ja säilyttää liike-, toimisto- tai palvelutilana ja/tai asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloina. Päämääränä on korostaa liikerakennusta ja liiketonttimaisuutta kaupunkikuvallisesti muun muassa siten, että osa säilytettävästä ostoskeskusrakennuksesta näkyy kadulle.

Suunnittelussa huomioidaan sekä ympäristön asuntojen että uusien asukkaiden näkymät ja valon saanti. Tavoitteena on myös, että Kustavintien ja uusien rakennusten väliin istutetaan puita ja muuta kasvillisuutta vihreäksi ja yhtenäiseksi istutusalueeksi ja että uudet oleskelupihat ovat viihtyisiä sekä

melulta suojattuja. Lähtökohtaisesti tontin halki järjestetään yleinen kävely-yhteys Talinkorventieltä Kustavintielle.

Edellä mainittuun liittyy ns. 3-30-300-periaate, joka on muutamien kaupunkien suunnittelua ohjaava malli, jolla edistetään asuinympäristöjen viihtyisyyttä, hyvinvointia, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja viheralueiden saavutettavuutta. Pormestariohjelman 2025–2029 toimenpiteisiin on kirjattu, että kaavoituksessa otetaan käyttöön 3-30-300-tavoite, jossa uusien alueiden suunnittelu aloitetaan lähtökohdasta, että jokaisesta ikkunasta näkyy vähintään kolme puuta, latvuspeittävyys on 30 % ja viheralueelle on matkaa enintään 300 metriä. Vuonna 2026 pormestariohjelman toimenpiteenä on luoda periaatteet siitä, miten 3-30-300-periaatetta sovelletaan asemakaavoituksessa, sekä pilotoida periaatetta vähintään kahdessa asemakaavassa. Kustavintien asemakaavaan esitetään yhdeksi tavoitteeksi tutkia 3-30-300-periaatteen soveltamista, eli käytännössä tutkittaisiin, miten periaate toimisi tällä kaava-alueella ja mitä vaatimuksia siitä seuraisi.

Tontilla on rasitteena Talinkorventien kerrostalotonttien autopaikkoja. Tarvittavat rasitepaikat on tarkoitus säilyttää.

Lisäksi huomioidaan luontoarvot, erityisesti juurilasisiiven ja kohokkipussikoin elinpaikat Kustavintien toisella puolella.

Voimassa olevien asunto- ja maapoliittisten periaatteiden (kaupunginvaltuusto 13.2.2023 § 29) mukaisesti vähintään 20 % asuinrakennusoikeudesta on oltava valtion tukemaa asuntotuotantoa ja perheasuntoja tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m². Asunto- ja maapoliittisilla periaatteilla edistetään asumisen monimuotoisuutta sekä tuetaan asuinalueiden tasapuolista kehittämistä ja ehkäistään alueellista eriytymistä.

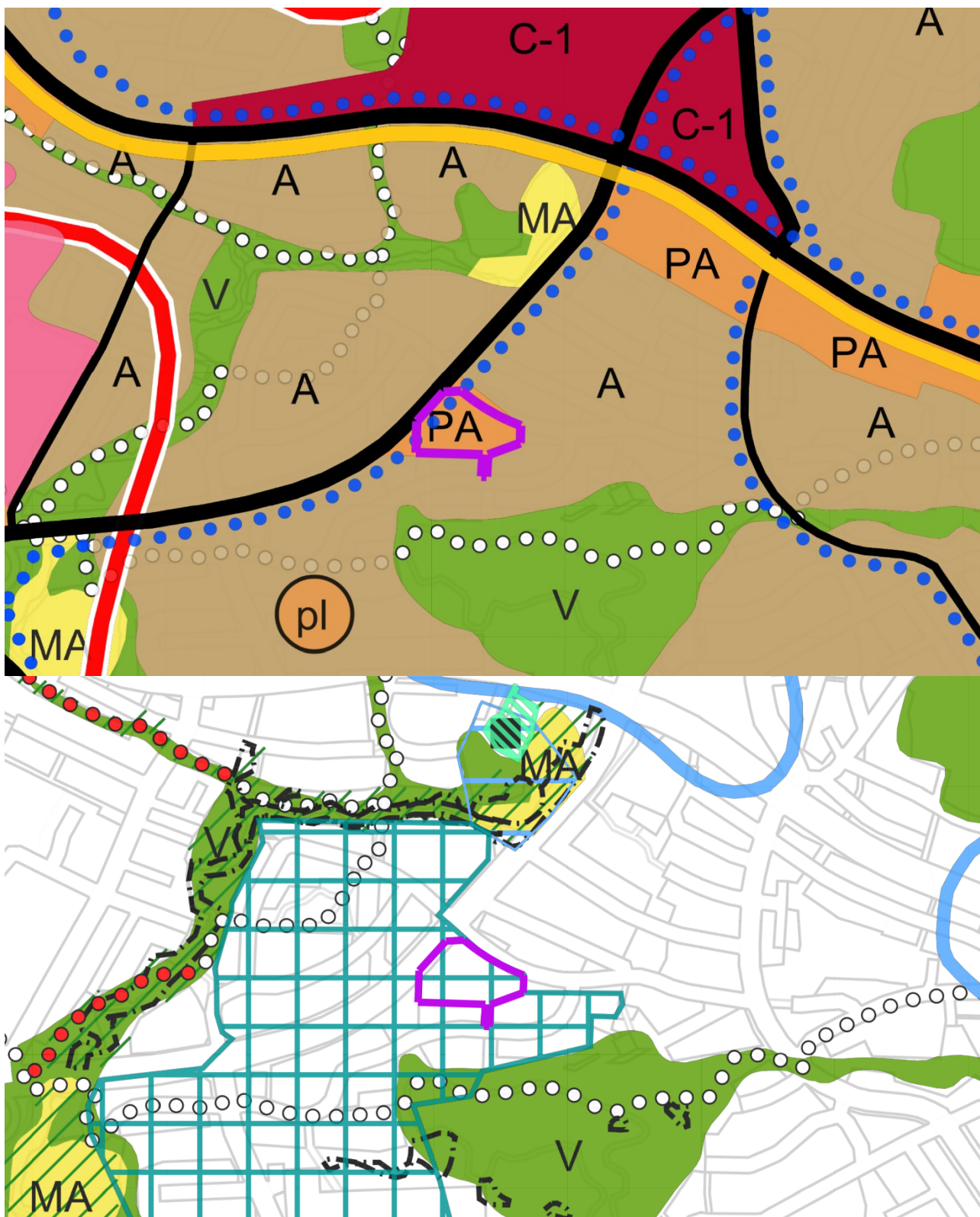
Aloite

Asemakaavamuutos laaditaan maanomistajan eli Suikkilan Kauppakeskus Oy:n aloitteesta.

Kaavatilanne

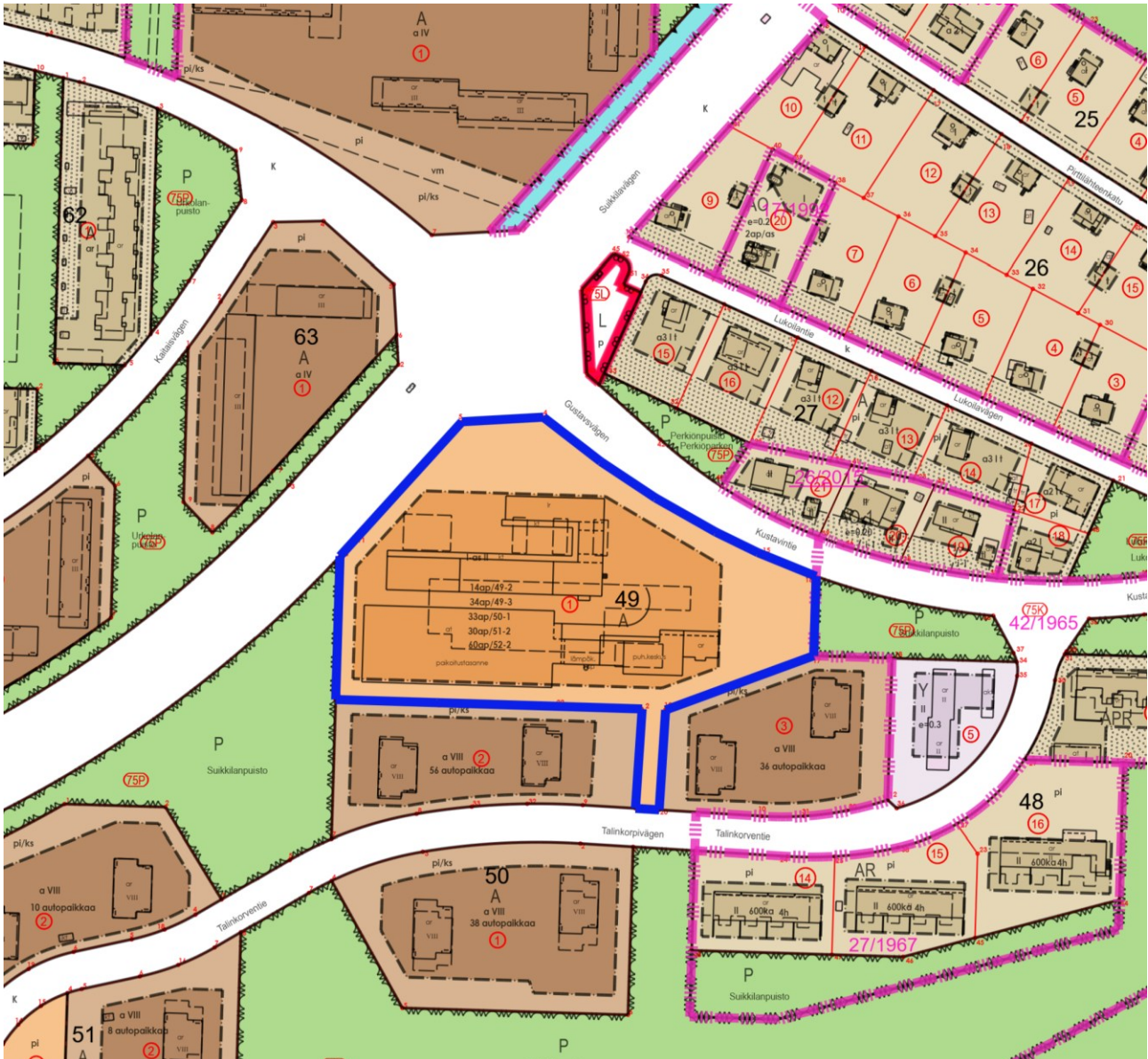
Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ja kaupunkikehittämisen kohdealuetta. Suikkilantie on maakuntakaavassa merkitty suunnitelluksi kaksiajorataiseksi yhdystieksi tai -kaduksi.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja asumisen aluetta (PA) ja kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen sekä tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Suikkilantie on osoitettu kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyläksi sekä osaksi pyöräilyn pääverkostoa.



Kuva 2. Ote Yleiskaava 2029:n kartoista 1–4 (yläkuva) ja 7–8 (alakuva). Kaavamuutosalue on rajattu violetilla viivalla.

Alueella on voimassa asemakaava 41/1964 (tullut voimaan 13.4.1965). Alue on asemakaavassa asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa liike- ja autosuojarakennuksia, yleishyödyllisiä ja huoltotiloja tai rakennuksia sekä asunnot laitosten toiminnalle tarpeellista henkilökuntaa varten. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta. Alueen rakentamistehokkuus on enintään 0,35 ja rakennusoikeus siten 6363,7 k-m². Tontilla on kaavan mukaan järjestettävä yhteensä 171 autopaikkaa Talinkorventien varren kerrostalotontteja varten (korttelin 49 tontit 2 ja 3, korttelin 50 tontti 1, korttelin 51 tontti 2 ja korttelin 52 tontti 2).



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki. Kaavamutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

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. Kaava-alueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Lisäksi tarvitaan muun muassa meluselvitys, hiukkaspäästöselvitys, kiertotalousselvitys sekä asiantuntija-arvio vaikutuksista juurilasisiipeen ja kohokkipussikoihin. Selvitystarpeet tarkentuvat kaavan valmistelun aikana.

Maankäyttösopimus

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tavoitteena on, että kaavamuuos valmistuu vuonna 2027.

XL-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, Suikkilan Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Konsernihallinto, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, 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, Varsinais-Suomen hyvinvointialue 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 18.12.2025 mennessä.

Luonnosvaihe

- Kaavamuutoksesta järjestetään **yleisötilaisuus**, jonka tavoitteellinen ajankohta on alkuvuosi 2026. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella (ks. s. 7, Yhteystiedot).
- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- 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. 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 nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusajaksi 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 15489-2021, asemakaavatunnuksen 6/2022 tai työnimen Kustavintie 4. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Nähtävilläoloaikana 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 Satu Tiainen
puhelin 040 168 4810
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Kustavintie 4 tai diaarinumeron 15489-2021.

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä 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/maatöksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

