

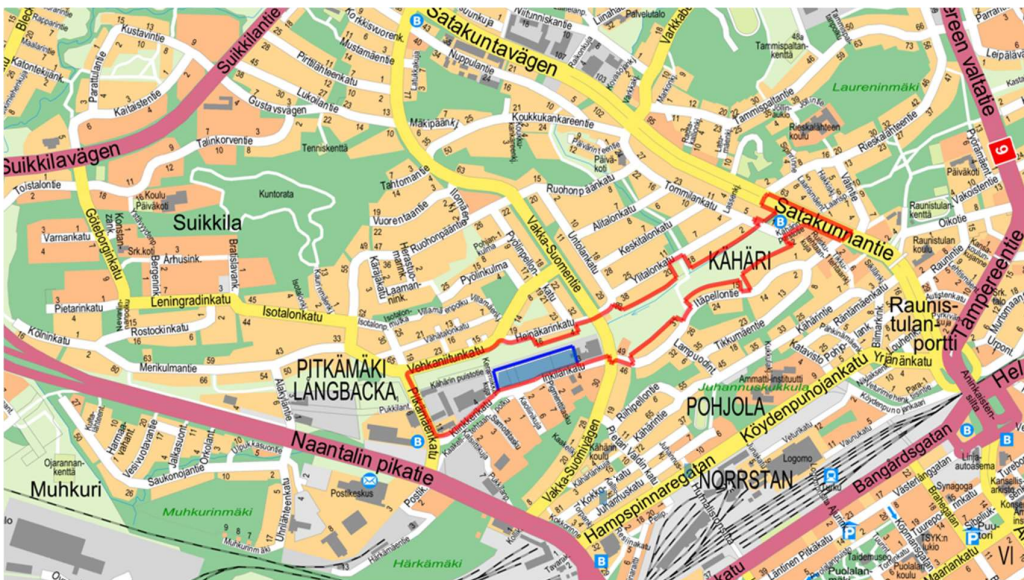
**KÄHÄRIN PUISTOTIE
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 2019-2019
Asemakaavatunnus: 4/2019**Asemakaavamuutos**

23.4.2019, muutettu 10.6.2019 ja 30.5.2025

Muutos 30.5.2025: Kaavamuutosalueeseen on lisätty kiinteistöt 74-90-1 ja 74-91-1–3 sekä Klinkkeripuisto ja Keramiikkakuja.

Muutos 10.6.2019: Kaavanmuutosaluetta on laajennettu. Inkilänkadun varren teollisuustontit 18 ja 19 sekä noin 16 metriä leveä kaistale tonteista 16 ja 27 on siirretty Pukkilan kaava-alueelta Kähärin puistotien kaava-alueeseen.

Kaupunginosat: 072 Kähäri ja 074 Pitkämäki
Osoite: Satakunnantie, Vakkasuomentie, Pitkämäenkatu



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki
Kaava-alueeseen 30.5.2025 liitetty alue on kuvassa tummennettuna.

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Pitkämäen ja Kähärin kaupunginosaan. Alueen koko on 16,4443 ha. Suunnittelualueen raja-alue on esitetty yllä olevassa kartassa.

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavamuutos laaditaan Pitkämäen kaupunginosaan kortteliin 60 ja korttelin 74 tonteille 1, 22, 23, 25 sekä tonteista 16 ja 18 ja osasta tonttia 19 ja 27 muodostettavalle uudelle tontille, Kähärin puistotien katualueelle, Pitkämäenpuistoon ja Isotalonimiselle tilalle, sekä Kähärin kaupunginosassa kortteleihin 20, 33 ja 34, osalle Satakunnantietä, Vakkasuomentietä, Itäpellontietä ja Tommilankatua, Kähärin puistotielle, Raunistulantielle sekä Kylänalustanpuistoon ja Tommilanpuistoon.

Kaava-alueella sen pituussuunnassa virtaa avoimena Saukonoja-niminen puro, jonka uoma kääntyy noin 90 astetta kohti Pukkilan teollisuuskorttelia kohti jatkuen Klinkkerikadun suuntaisesti Pitkämäenkadulle saakka.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, avointa ja melko tasaista niittyaluetta, jonka reuna-alueilla kasvaa lehtipuupensaikkaa, isoja lehtipuita ja havupuutaimikkoa. Aluetta rajaa Karjalaiskylän ja Tikkumäen tiiviit pientalokorttelit. Alue vaihtuu peltomaisemaksi Vakka-Suomentien jälkeen jatkuen Pitkämäenkadulle saakka. Pitkämäenkadun varrella sijaitsee Liike- ja toimisto- sekä teollisuus- ja varastotoimintojen tontit.



Kuva 2. Ote ilmakuvasta vuodelta 2023.

Maanomistus

Korttelialueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen kadut ja puistot ovat kaupungin.



Kuva 3. Ote maanomistuskartasta, jossa vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset yksityisten. Tumman vihreät alueet ovat kaupungin vuokraamia.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavanmuutoksella selvitetään alueen liikenneverkon kehittämistarpeita. Tavoitteena on myös tutkia Satakunnantien ja Pitkämäenkadun välisen osuuden säilyttämistä puistona ja mahdollista pyöräily- ja kävelyväylää. Kiinteistön 853-72-20-1 rakennusoikeuden määrä ja kiinteistörajat tarkastellaan kaavanmuutoksella. Tavoitteena on myös korttelialueiden 60 ja 74 käyttötarkoituksmerkintöjen päivittäminen. Satakunnantien varrella sijaitsevan huoltoaseman toiminnot säilyvät.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.1.2019 § 41 käsitellessään Pukkilan alueen asemakaavanmuutosluonnosta mm., että kaavoitusta jatketaan kahtena erillisenä kaava-alueena, joista toinen on Pukkilan asuin- ja liikealue (Pukkilan alue) lisättyä Robertsintontin laajennuksella ja toinen Kähärin puistotien alue Naantalintien pikatieltä alkavine linjauksineen.

Kaavatilanne

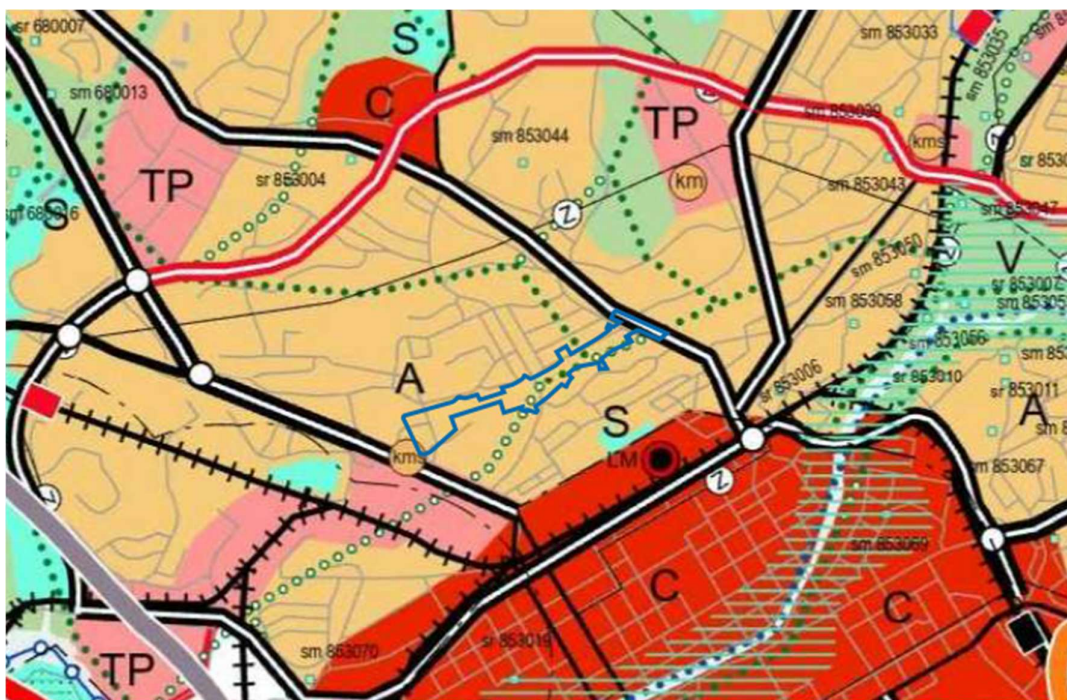
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23. elokuuta 2004. Kokonaismaakuntakaavaa on täydennetty teemasisältöisillä vaihemaakuntakaavoilla.

Viimeisin vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman, on Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Tämä kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11. kesäkuuta 2018 ja se sai lainvoiman 6. heinäkuuta 2020.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa Naantalintien pikatie ja Satakunnantie ovat alueen pääkatuja. Suunnitteluala kuuluu taajamatoimintojen alueeseen A, jolla merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet sisältävät asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita, pieniä teollisuusalueita, seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

Aluetta koskee määräys ulkoilureitistä: ”Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.” Suunnittelua ohjaava määräys kuuluu: ”Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.” Aluetta koskee myös määräys ohjeellisesta ulkoilureitistä, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Tämän suunnittelua ohjaava määräys kuuluu: ”Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.”



Kuva 4. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

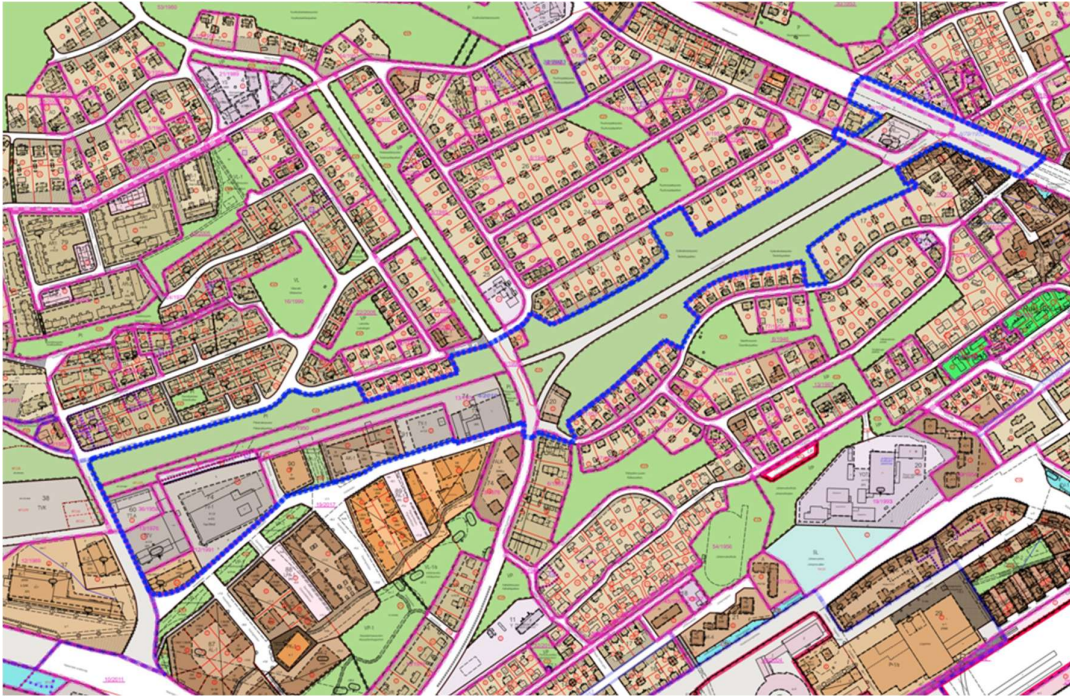
Yleiskaava 2029

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä ja 10.8.2024 voimaan tullessa Yleiskaava 2029:ssä kaava-alueeseen kuuluu Asuinalue (A), joka sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot sekä Työpaikka-alueeksi (TP), joka tulee varata monipuoliselle työpaikkatoiminnoille. Alueelle on merkitty yhteinen vyöhyke Virkistysalueelle (V), ulkoilureitille, pyöräilyn pääverkostolle ja ohjeellinen katu-
linjaus. Pyöräilyn pääverkostoreitti on merkitty myös suunnittelualueen Vakka-Suomentielle, Pitkämä-
enkadulle ja Naantalalin pikatielle. Runkobussireitti on merkitty kulkeväksi Vakka-Suomentietä pitkin ja Satakunnantie joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi.



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta 2029: 1 - Yhdyskuntarakenne. © Turun kaupunki

Asemakaava



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Suunnittelualan lounaisosa on voimassa olevassa asemakaavassa 13/1976 merkitty Yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TTV). Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e = 1,0$. Tontin osasta saa käyttää rakentamiseen 50 % ja rakentamisen korkeus on rajattu +36,46 metriin meren pinnasta. Tontin kaakkoisreuna on merkitty istutettavaksi korttelialueen osaksi. Pitkämäenkatuun rajautuu Inkilänpuisto, joka on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), Kaakelipuistikko, joka on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi (PI) ja istutettava puistoalue (PI) Pitkämäenpuisto.

Asemakaavassa 12/1991 on alueet merkitty varistorakennusten korttelialueeksi (TV-1), jonka kerrosalasta enintään 40 % saa käyttää liike- ja toimistotiloiksi sekä Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2), jonka kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin rinnastettaviksi työtiloiksi. Klinkkerikatu on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Asemakaavassa 36/1958 on kortteli 60 merkitty Teollisuus- ja asuinrakennuksien korttelialueeksi (TT-A).

Asemakaavassa 30/1950 on Pitkämäenpuisto.

Asemakaavassa 24/1978 on alue merkitty istutettavaksi puistoalueeksi (PI), jonka nimi on Pitkämäenpuisto.

Asemakaavassa 4/1996 on osa Vakka-Suomentientietä ja Liikerakennusten korttelialue (KL-1), joka on rakentamaton.

Asemakaavassa 6/1983 on katualue.

Asemakaavassa 8/1946 alueet on merkitty Kyläalustanpuisto-nimiseksi puistoalueeksi, Raunistulantie-nimiseksi katu- ja aukioalueeksi ja osa Itäpellontieksi ja kortteli 20 Asunto- tai liikekortteliksi, johon saa rakentaa yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset. Rakennusoikeus tontilla on yhteensä 730,0 k-m².

Asemakaavassa 7/2000 alueet on merkitty Tommilankatu, Kähärin puistotie ja Satakunnantie -nimisiksi katualueiksi.

Asemakaavassa 18/1965 on merkitty aluetta moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) johon on merkitty rakennusoikeutta 360 k-m² sekä Tommilanpuisto-niminen puistoalue ja Satakunnantietä.

Lisäys 30.5.2025

Asemakaavassa 19/2017 on alue merkitty Palvelurakennusten korttelialueeksi (P), Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) ja Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

HUOM! ajantasa- asemakaavan kuvaotteen luettavuus on heikko johtuen kaava-alueen suuresta koosta. Mikäli haluatte tarkastella kaavanmuutosalueen asemakaavatietoja tarkemmin, katsokaa turku.fi -sivujen Turun seudun opaskartasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyshäytö- ja rakentamiseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, liikenne, rakennettavuus, hulevedet, luontoarvot, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus ja kaavataloustarkastelu.

Suunnittelun yleiset alueet

Suunnittelun yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Maankäyttösopimus

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaatavuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

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:

- Suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Pitkämäen

omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Pro Pitkämäki-Kähäri ry, Länsi-Turun asukasyhdistys ry

- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupungin museo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 18.9.2018 § 373.
- Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.4.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 24.4.2019.

Luonnosvaihe

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 12.11.2019 § 430

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyt luonnokset 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. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävillä oloaikana 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 kaava-hankkeesta 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 2019-2019, asemakaavatunnuksen 4/2019 tai työnimen Kähärin puistotie. Huomioitthän, 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 nähtävillä olon 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 Christiane Eskolin
puhelin +358 44 907 4060
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Kähärin puistotie tai diaarinumeron 2019-2019.

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa 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