TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

KATTELUKSENKATU 6
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 2278-2020
Asemakaavatunnus: 12/2026

Asemakaavamuutos
15.8.2026

Kaupunginosa: 016 Varissuo
Osoite: Katteluksenkatu 6



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Varissuon kaupunginosan 37 korttelin tontille 1. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1. Kaavanmuutoksen kohteena on yksi tontti, jolla sijaitsee vuonna 1980-luvulla valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Tontin pinta-ala on 0,1025 ha.

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen nykyisellä liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella. Tontilla sijaitseva 1980-luvulla rakennettu liikerakennus on ikääntynyt ja lähestyy käyttöikänsä loppua.

Tavoitteena on, että uudisrakennus täydentää luontevasti Varissuon olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja sopeutuu ympäristöönsä siten, ettei alueen nykyisiä asumisolosuhteita, kuten näkymiä ja valon saantia, heikennetä. Kaavatyössä arvioidaan tarvetta varata tontin Katteluksenkadun puoleiselle osalle tiloja joukkoliikenteen henkilöstön taukotiloille sekä lähipalveluille. Tontin pohjoisreunalla sijaitseva yleinen kävely-yhteys Katteluksenkadulta Annikanpolulle säilyy.

Turun kaupungin asunto- ja maapoliittisten periaatteiden (kaupunginvaltuusto 13.2.2023 § 29) mukaisesti perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Vaatimus ei koske erityisasumista, kuten opiskelija-asuntoja. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa, jonka minimipinta-ala on 63 h-m². Asunto- ja maapoliittisilla periaatteilla edistetään asumisen monimuotoisuutta, tuetaan asuinalueiden tasapuolista kehittämistä ja ehkäistään alueellista eriytymistä. Tavoitteena on lisätä asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle, mikä tukee samalla kaupungin kasvustrategian toteutumista.

Nykyisen liikerakennuksen purkamisen vuoksi kaavatyössä edistetään kiertotaloutta tarkastelemalla materiaalien uudelleenkäyttö- ja kierrätysmahdollisuuksia sekä vähähiilisiä ratkaisuja tulevassa rakentamisessa.

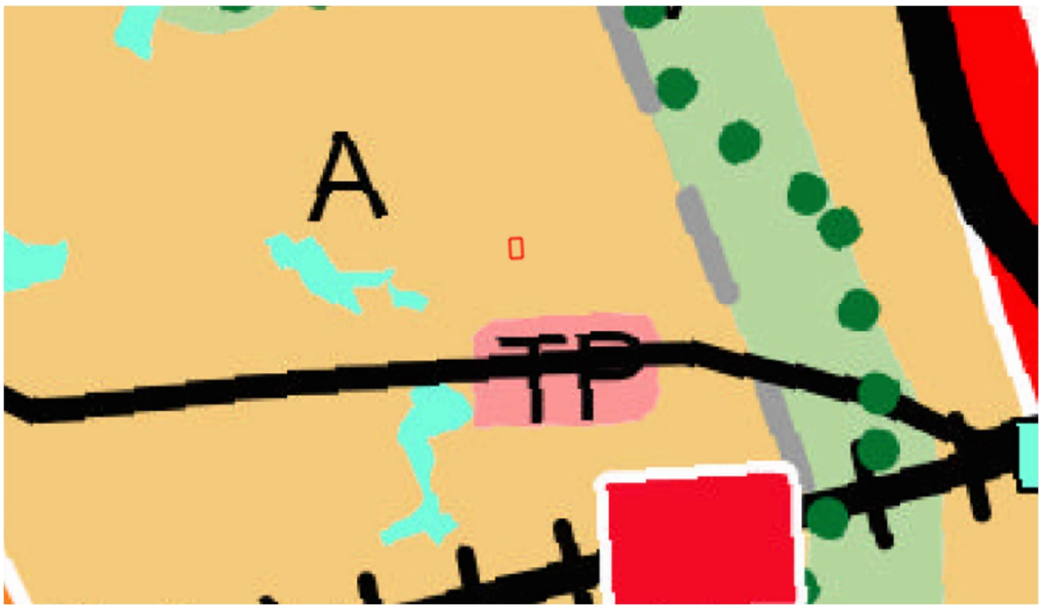
Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan 14.2.2020 tekemästä aloitteesta.
Voimassa oleva sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 26.6.2026.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

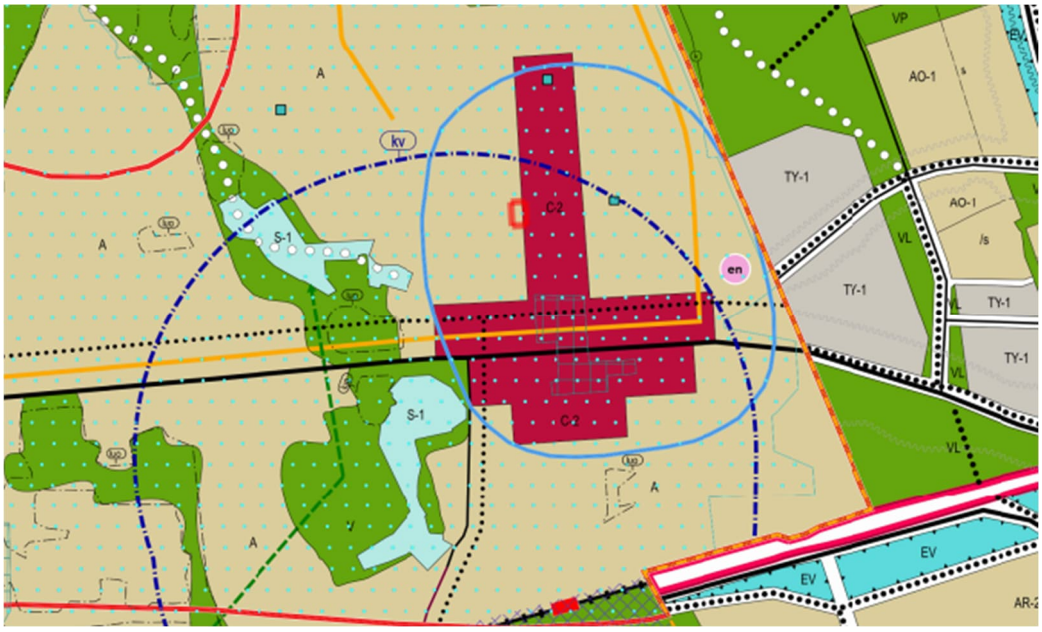
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (TPLMK, LAVMK). Merkintä käsittää valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alueen kehittämisessä tulee täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä sovittaa yhteen maankäyttö, liikenne ja palvelut siten, että taajamakuva eheytyy ja alueen ominaispiirteet säilyvät.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. © Turun kaupunki

Yleiskaava

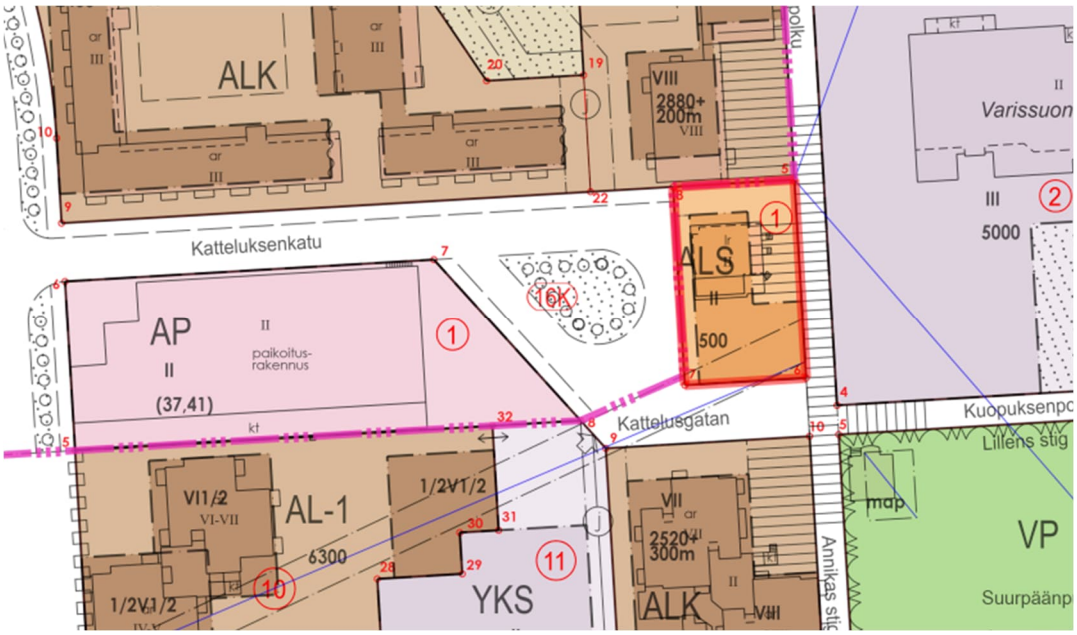
Turun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu valmiiseen asuntoalueeseen (A), jolla voidaan toteuttaa alueen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Suunnittelualue rajautuu paikalliskeskukseen (C), joka on tarkoitettu ensisijaisesti lähialueen asukkaita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, palveluille, hallinnolle, asumiselle ja työpaikkatoiminnoille. Alueen suunnittelussa tulee edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen sujuvia yhteyksiä.



Kuva 4. Ote yleiskaava 2029:stä. © Turun kaupunki

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.12.1996 voimaan tullut asemakaava. Alue kuuluu liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ALS). Tontin rakennusoikeus on 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.



Kuva 5. 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.

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 M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.



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 ja muut toimijat: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Varissuo-Seura ry, Varissuon Lämpö Oy
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus,

Liikuntapalvelut, Lupa- ja valvontavirasto, 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 hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, 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.
- **Kaavamuutoksesta järjestetään yleisötilaisuus 29.9.2026 klo 17.30-18.30 suunnittelualueella osoitteessa Katteluksenkatu 6. Sateen sattuessa yleisötilaisuus järjestetään Varissuon kirjastossa (Nisse Kavon katu 3, 20610 Turku).**
  Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan myös kuulutuksella (ks. s. 6, Yhteystiedot).
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 13.10.2026 mennessä

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn 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. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. (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 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 mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 2278-2020, asemakaavatunnuksen 12/2026 tai työnimen Katteluksenkatu 6. Huomioittehan, 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 Christiane Eskolin
puhelin +358 44 907 4060
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Katteluksenkatu 6 tai diaarinumeron 2278-2020.

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.

Muistutukset ja nähtävillä olo

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

TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

KATTELUKSENKATU 6
Mielipide kaavan valmistelusta

Diaarinumero: 2278-2020
Asemakaavatunnus: 12/2026

Asemakaavanmuutos

15.8.2026

Kaupunginosa: 016 Varissuo
Osoite: Katteluksenkatu 6

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 13.10.2026 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite
(tekstaten) _____