

## HEINIKONKATU 2 Selostus

Diarinumero: 312-2020  
Asemakaavatunnus: 19/2024

### Asemakaavanmuutos

13.5.2026

Kaupunginosa: Perno  
Osoite: Heinikonkatu 2



Viistoilmakuva suunnittelualueesta. © Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	7
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Yleiskaava.....	9
3.2.2 Asemakaava .....	9
3.2.3 Rakennusjärjestys .....	10
3.2.4 Pohjakartta .....	10
3.2.5 Selvitykset.....	10
3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	10
3.2.7 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	11
3.3 Maankäytösopimus .....	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
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	13
4.4.2 Vireille tulo.....	13
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	13
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>14</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	14
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	14
5.4.1 Vihertehokkuus.....	15
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.6 Kaavan vaikutukset .....	15
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>16</b>

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä toukokuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Heinikonkatu 2 19/2024**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	065 PERNO	PERNO
Kortteli:	40	40
Tontti:	3	3

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus  
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Amalia Aarnio ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Pernon kaupunginosaan korttelin 40 tontille 3, joka sijaitsee Heinikonkadun, Tähtiönkadun ja Pernontien väliin jäävällä alueella. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1. Suunnittelualueella on tällä hetkellä vuonna 1979 rakentunut yksikerroksinen liikerakennus, joka on ollut tyhjiään vuodesta 2017.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.9.2024
2. Asemakaavakartta 20.5.2026
3. Tilastolomake 1.6.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 1.6.2026

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	24.9.2024 § 339
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.9.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.9.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	15.6–15.8.2026

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, sekä nykyistä tehokkaampi maankäyttö ympäröivään mittakaavaan soveltuvalla tavalla. Kaavanmuutoksen yhteydessä arvioidaan myös mahdollisuutta tontin jakamiseen erillisen autopaikoitus-tontin muodostamiseksi. Tehokkaampi maankäyttö edellyttää liikerakennuksen korvaamista asuinkerrostalolla, sillä voimalinjan turvaetäisyyksien vuoksi liikerakennuksen nykyinen paikka on tontilla ainoa rakentamiseen soveltuva kohta. Merikaupunkivisiossa esitetään Pansio-Pernon keskuksen alueelle täydennysrakentamista. Heini-konkadun asemakaava vastaa näin vision tavoitteita.

Tontti on osoitettu kerrostalorakentamiselle AK-1. Tontilla on yksi rakennusala, jonka rakennusoikeuden määrä on 3500 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerroslukumäärä on kahdeksan kerrosta (VIII).

Uuteen asuinkerrostaloon voi sijoittua noin 70 uutta asukasta.

Tontille on osoitettu lisäksi laaja maanvarainen pysäköintialue ja osittainen kansirakenne.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Pernon kaupunginosaan korttelin 40 tontille 3, joka sijaitsee Heinikonkadun, Tähtiönkadun ja Pernontien väliin jäävällä alueella. Suunnittelualueella on tällä hetkellä vuonna 1979 rakentunut yksikerroksinen liikerakennus, joka on ollut tyhjiään vuodesta 2017. Muutoin suunnittelualue on pääasiassa asfalttipintaista paikoitusaluetta ja tontin lounaisreunalla kulkee Turku Energian voimalinja, jonka turvaetäisyydet asettavat rajoitteita tontin maankäytölle. Paikoitusalue on tällä hetkellä Tähtiönkadulla sijaitsevien asuinkerrostalojen asukkaiden käytössä. Tontin kasvillisuus on vähäistä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,4088 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

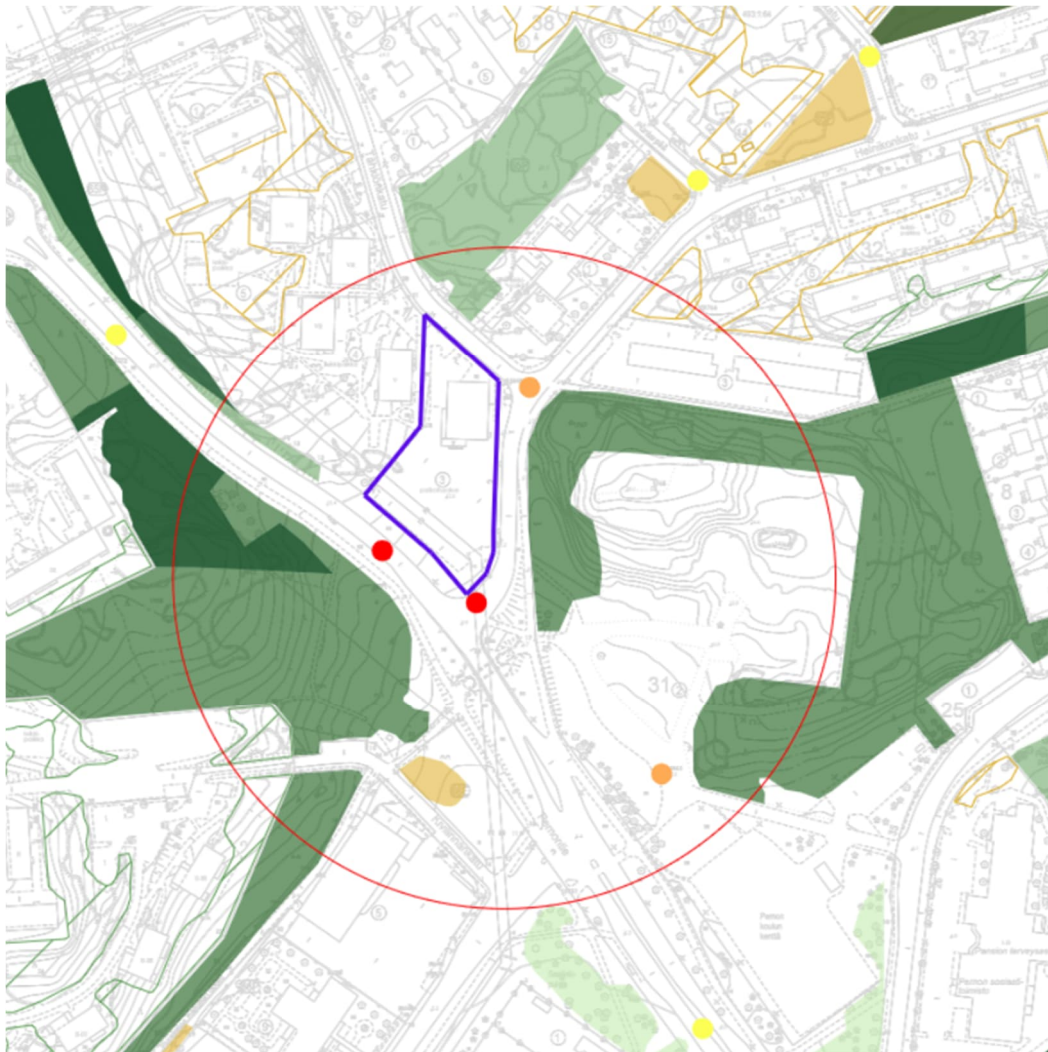
Perno on kokonaisuudessaan vehreä kaupunginosa. Suunnittelualueesta katsoen Heinikonkadun toisella puolella korttelissa 31 (vanha Pernon koulun tontti) on havaittu luontoselvityksen mukaan huomattava määrä jalopuustoa.

Kaupunki on vuonna 2022 toteuttanut metsäverkostoselvityksen, jossa on kuvattu metsät ja puustoiset alueet ja niiden kautta kulkeva metsäekologinen verkosto koko Turun alueelta. Selvityksessä on tunnistettu yhteyksien katkoksia ja heikkouksia, joita on tarpeen ennallistaa puita istuttamalla.

Suunnittelualue sijaitsee metsäverkostoselvityksessä erityistä huomiota vaativaksi kohdaksi. Metsäverkostoselvityksessä on havaittu, että kohteessa on merkittävä itä-länsisuuntainen metsäverkoston runkoyhteys, joka yhdistää Ankkurikylän metsäiset alueet Pernon ja Paakarlan metsäalueisiin. Suunnittelualueen ympärillä on tunnistettu kolme kohtaa (kuvassa 2 oranssi ja kaksi punaista ympyrää), jossa metsäverkoston estevaikutus on voimakas. Mahdollisuuksia estevaikutuksen lieventämiseksi suunnitelmallisella kasvillisuuden lisäämisellä arvioidaan asemakaavaprosessin aikana.

Pernontien kohdalla on metsäverkostossa erittäin voimakkaita estevaikutuksia, eli katkeamispisteitä latvusyhteyksien välillä, mikä johtuu siitä, että tässä kohtaa Pernontien varressa ei ole puita, mikä katkaisee Heinikonkadun itäpuolelta tulevan ja Pernontien yli länteen menevän latvusyhteyden. Lisäksi kaavamuuotosalueen yli menee voimalinja. Katkeamispisteen korjaamiseksi Pernontien varressa on merkitty istutettavien puiden tarve. Tähtiönkadun varressa olevat puut olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä säästää.

Tiedot luonnonympäristöstä perustuvat Turun kaupungin ympäristönsuojelun antamiin tietoihin ja metsäverkostoselvitykseen.



Kuva 2. Ote metsäverkostoselvityksestä. Erityishuomiota vaativat kohteet on merkitty karttaan suurella punaisella ympyrällä. Pienemmät ympyrät kuvastavat estevaikutusta. Vihreät alueet ovat metsää.

Tontti on tällä hetkellä pääasiassa alavaa asfalttipintaa, joka on vettä läpäisemätön materiaali. Tontin halki kulkee tällä hetkellä joitakin hulevesien pintavaluntareittejä, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Pernon kerrostalovaltaisella alueella ja lähiympäristön asuin-kerrostalot ovat pääosin rakentuneet 1980-luvun taitteessa. Muutoin Perno on suhteellisen väljästi rakennettu ja vihreä kaupunginosa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Pansio-Pernon alueella asuu n. 5 500 asukasta (31.12.2024). Asukkaista runsas puolet on suomenkielisiä ja lähes puolet muunkielisiä. Tarkasteltaessa sosioekonomisia mittareita (esim. työttömyysastetta, pienituloisuusastetta tai ei perusteen jälkeistä koulutusta), ovat ne korkeampia verrattuna koko Turun vastaaviin lukuihin.

Pansiossa on vahvaa järjestötoimintaa. Yksi merkittävä toimija on Fingerroosin säätiö, joka ylläpitää toimintakeskus Panskista Hövelin liikekeskuksessa. Lisäksi alueella on

Kota- ja Linkki-toimintaa ja muita järjestötoimijoita mm. Turun Icehearts ry, MLL Varsinais-Suomen piiri ja Turun NMKY.

Alueella on hyvät lähipalvelut, kuten vähittäistavarakauppoja, liikekeskus ja päiväkojeja ja alakoulu.

### **Palveluverkko**

Merikaupunki-vision myötä tavoitellaan muutoksia alueen käyttöön ja pitkällä aikavälillä monipuolisella asuin- ja työpaikkarakentamisella tavoitellaan alueelle merkittävää määrää uusia asukkaita ja työpaikkoja. Tämä tuottaa luonnollisesti uusia palvelutarpeita, mutta tarpeet eivät konkretisoidu laajemmin ennen 2040-lukua.

Pansio-Pernon alueella suunnitellaan palveluverkkoa vaiheittain noin 20 vuoden aikajänteellä nykyväestöön perustuen ja sen jälkeen kasvavan väestön tarpeisiin.

Turun kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 8.6.2020 § 37 Pansio-Pernon monitoimitalon tilatarveselvityksen. Tämän lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi 30.11.2020 § 521 koulu- ja päiväkotikohteiden väistöhankinnat, jonka osana oli Pernontien päiväkotitoimitus, osoitteessa Pernontie 31. Nykyisin kyseinen päiväkotitoimitus on Pernon päiväkotitoimitus, Pernontien yksikkö. Monitoimitalon oli tarkoitus sijoittua puretun Pernon koulun tontille.

Tehdyn Pansio-Perno monitoimitalon tilatarveselvitystä koskevan päätöksen jälkeen valmistelua jatkettiin lisäselvityksin, joiden myötä nousi tarve selvittää myös muita ratkaisuvaihtoehtoja, joissa arvokas Pansion koulurakennus voitaisiin säilyttää. Tämän takia asia otettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginvaltuuston 23.3.2026 43§ hyväksymässä Pansio-Pernon palveluverkkosuunnitelmassa on esitetty toimenpiteitä alueen palveluiden turvaamiseksi.

- Pansion koulu peruskorjataan.
- Peruskorjauksen ajalle järjestetään väistötilat. Väistötilasuunnitelma valmistellaan verkkopäätöksen pohjalta ja saatetaan käsittelyyn erikseen. Tavoitteena on, että peruskorjaushanke käynnistyy vuonna 2027.
- Koulun naapuritontille (Pernontie 31) sijoitetaan uudisrakennuksena liikuntasali, kirjasto.
- Nuorisotila suunnitellaan lähtökohtaisesti tontilla sijaitsevaan olemassa olevaan rakennukseen, jossa tällä hetkellä toimii neuvola.
- Varhaiskasvatuspalvelu hankitaan yksityiseltä palveluntuottajalta. 84 paikkaisen päiväkodin kilpailutus käynnistetään palveluverkkopäätöksen jälkeen.
- Sijoituspaikaksi päiväkodille tarjotaan kaupungin tontti Hyrköistentie 35 kaava-alueelta.
- Mikäli yksityinen hanke ei toteudu, turvataan tarvittavat hoitopaikat kaupungin omana palveluna samalla sijainnilla.
- Pernon koulun entinen tontti (Hyrköistentie 35) ja nuorisopalveluiden tontti (Pernontie 16) Pansion kentän läheisyydessä kehitetään pientaloasumiseen. Alueiden kaavoitus ja rakentamiskumppaneiden haku käynnistetään.

### **3.1.6 Liikenne**

Pernontie on kokoojaväylä, joka mahdollistaa suoraviivaisen ajoyhteyden Pansiontien seudulliselle kokoojaväylälle.

Heinikonkatu 2 sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja Pernontietä pitkin kulkee runkolinjayhteys, jonka pysäkit sijaitsevat tontin välittömässä läheisyydessä.

Pernontietä pitkin kulkee myös pyöräilyn pääverkosto, joka mahdollistaa sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn erityisesti Raisioon ja Turun keskustan suuntaan.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Kaavamuuotosalueen eteläosaa halkoo 110 kV voimajohto ja voimajohtoa kannatteleva masto. Voimajohto rajoittaa maankäytön suunnittelua tontilla, eikä johtoalueelle voida esittää rakentamista. Johtoalueella voidaan sallia matalaa kasvillisuutta, kuten pienikokoisia pensaita, mutta ei puita. Johtoalueella voi olla myös maantasopysäköintiä, mutta sähkötolppia tai sähköauton latausasemia ei sallita.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Pernontielleä jonkin verran katumelua, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa ja ääneneristävyydessä.

Kaavamuuotosalueella ja lähialueiden kiinteistöillä ei ole merkintää maaperän tilan tietojärjestelmässä. Koska uudisrakentaminen tarkoittaa vanhan liiketilan purkamista, tarvitaan pima-määräys.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty valmiiksi asuinalueeksi A, jossa voidaan tehdä ympäristön huomioon ottavia muutoksia.

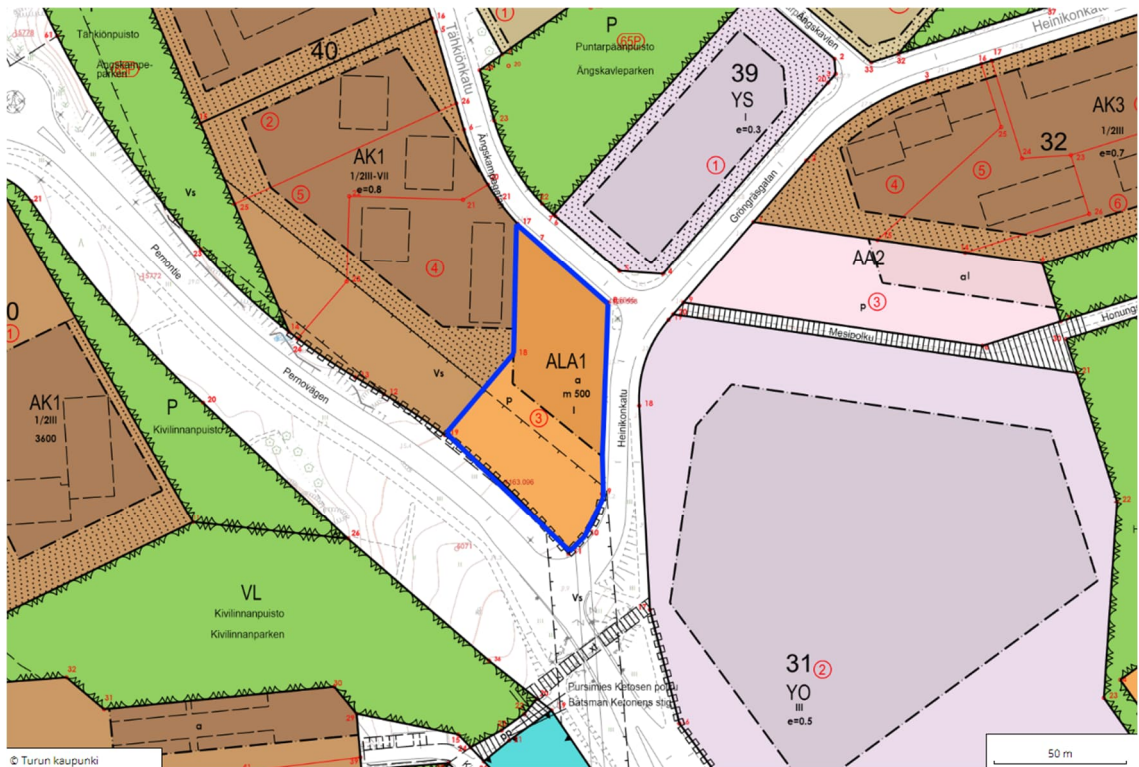


Kuva 2. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.2 Asemakaava

Asemakaavassa 853 8/1976 (tullut voimaan 26.03.1977) alue on määritelty liike- ja autopaikkarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa autopaikkoja AK1- korttelialueen käyttöön kaavamerkinnällä ALA1. Tontin rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontin lounaisreunalla kulkee noin 24 metriä leveä voimansiirtoalue.

Suunnittelualueen kanssa samassa korttelissa 40 on kerrostalotontteja AK1 ja naapurikortteleissa YS ja YO tontteja. YS tontit ovat sosiaalista toimintaa palvelevia kortteleita ja YO opetustoimintaa palvelevia kortteleita.



Kuva 3. Ote ajantasa-asetmakaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto- ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 20.5.2026.

### 3.2.5 Selvitykset

#### **Metsäverkoston selvitys**

Turun kaupungin kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus on laatinut yleiskaavatiimivetoisesti Turulle metsäverkoston selvityksen vuoden 2022 aikana. Selvityksen tarkoituksena on ollut osoittaa Turun alueen metsäisten ja puustoisten alueiden ekologinen verkosto. Aineisto koostuu metsäisistä ja puustoisista alueista, niitä yhdistävien metsäisten yhteyksien verkostosta sekä yhteyksien aukkokohtaisista ja mahdollisista selvittävistä kehityskohteista. Selvitys sisältää tärkeää tietoa niistä metsäisistä yhteyksistä, joita pitkin eliölajit voivat siirtyä metsäalueiden välillä. Metsäverkoston selvitykseen viitataan luvussa 3.1.2.

### 3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Heinikonkatu 2 on liitetty osaksi Pansio-Pernon monitoimitalon kaavaa vuonna 2021. Pansio-Pernon monitoimitalon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2021 398 §. Pansio-Pernon monitoimitalon asemakaavan valmistelu viivästyi palveluverkon uudelleen arvioinnin takia. Tästä syystä Heinikonkatu 2 on erotettu omaksi kaavakseen.

Tehdyn Pansio-Perno monitoimitalon tilatarveselvitystä koskevan päätöksen jälkeen

valmistelua jatkettiin lisäselvityksin, joiden myötä nousi tarve selvittää myös muita ratkaisuvaihtoehtoja, joissa arvokas Pansion koulurakennus voitaisiin säilyttää. Tämän takia asia otettiin uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginvaltuuston 23.3.2026 43 § päätöksessä Pansio-Pernon monitoimitalosta luovuttiin ja palvelut tullaan järjestämään hajautetummin.

### **Turun Merikaupunki-visio**

Hanke kytkeytyy Turun merikaupunki -vision tavoitteisiin. Pansio-Pernon keskuksen kehittämisen on alustavasti määrä toimia Turun Merikaupunki -vision aloituspisteenä.

Turun kaupunginhallitus päätti 22.6.2023 tulevaisuuskuvan laatimisen käynnistämisestä ja asetti sille tavoitteet. Turun Merikaupunki -visio luo näkymän mahdollisesta tulevaisuudesta, jossa kaupungin kasvu suuntautuisi voimakkaammin läntisen Turun merelliselle alueelle. Kaupunginhallitus päätti 20.6.2024 § 230 Turun merikaupunkivisiosta. Visio tulee toimimaan jatkossa tausta- ja tietopohjana visioalueen tulevaisuuden harkinnassa. Heinikonkatu kuuluu vision alueeseen Pansio-Pernon keskus, johon kohdistuvat toimenpiteet ovat vision ensimmäisten askelten joukossa. Merikaupunkivisiossa esitetään Pansio-Pernon keskuksen alueelle täydennysrakentamista. Heinikonkadun asemakaavanmuutos on linjassa merikaupunkivision tavoitteiden kanssa. Turun Merikaupunki -visiossa Pansio-Pernon keskuksen kehittämisessä tavoitellaan luonnonläheistä ja kestävää täydennysrakentamisen strategiaa.

*”Hienovaraisella tiivistämisellä pyritään vahvistamaan olemassa olevia yhteisöjä ja parantamaan alueen elinvoimaa.*

*Luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalvelujen vahvistaminen on keskeisellä sijalla alueen kehittämisessä. Tavoitteena on luoda viihtyisä ja kestävä ympäristö, jossa luonto ja kaupunki sulautuvat saumattomasti yhteen.”* (Turun Merikaupunki -visio, 2024.)

#### **3.2.7 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset**

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohto, joka tulee huomioida asemakaavanmuutoksessa. Voimajohtoa varten kaavakarttaan merkitään 46 m leveä johtoalue, jota koskee rakentamiskielto ja rakentamisrajoite. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta, rakentamisesta tai toiminnasta tulee pyytää Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä erillinen lausunto. Turku Energia Sähköverkot Oy mainitsee asiasta alkuvaiheen kannanotossaan, joka on luettavissa kappaleessa 4.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen.

### **3.3 Maankäyttösopimus**

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, sekä nykyistä tehokkaampi maankäyttö ympäröivään mittakaavaan soveltuvalla tavalla. Tehokkaampi maankäyttö edellyttää liikerakennuksen korvaamista asuinkerrostalolla, sillä voimalinjan turvaetäisyyksien vuoksi liikerakennuksen nykyinen paikka on tontilla ainoa rakentamiseen soveltuva kohta.

### 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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Perno-Pansion Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Konsernihallinto, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Liikuntapalvelut, Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, 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

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, sekä nykyistä tehokkaampi maankäyttö ympäröivään mittakaavaan soveltuvalla tavalla. Kaavanmuutoksen yhteydessä arvioidaan myös mahdollisuutta tontin jakamiseen erillisen autopaikoitus-tontin muodostamiseksi. Tehokkaampi maankäyttö edellyttää liikerakennuksen korvaamista asuinkerrostalolla, sillä voimalinjan turvaetäisyyksien vuoksi liikerakennuksen nykyinen paikka on tontilla ainoa rakentamiseen soveltuva kohta. Merikaupunkivisiossa esitetään Pansio-Pernon keskuksen alueelle täydennysrakentamista. Heini-konkadun asemakaava vastaa näin hyvin vision tavoitteita.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavanmuutosalueella on Turun kaupungin laatimassa metsäverkostoselvityksessä havaittu voimakkaita latvusyhteyksien estevaikutuksia. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä arvioidaan mahdollisuuksia estevaikutuksen lieventämiseksi.

Asemakaavanmuutos toteutetaan Turun Merikaupunki -visiossa laadittujen tavoitteiden mukaisesti.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 24.9.2024 § 339.

#### 4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 17.9.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.9.2024.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 27.10.2024 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty. Viranomaistaholta saatiin yksi kannanotto.

#### **Turku Energia**

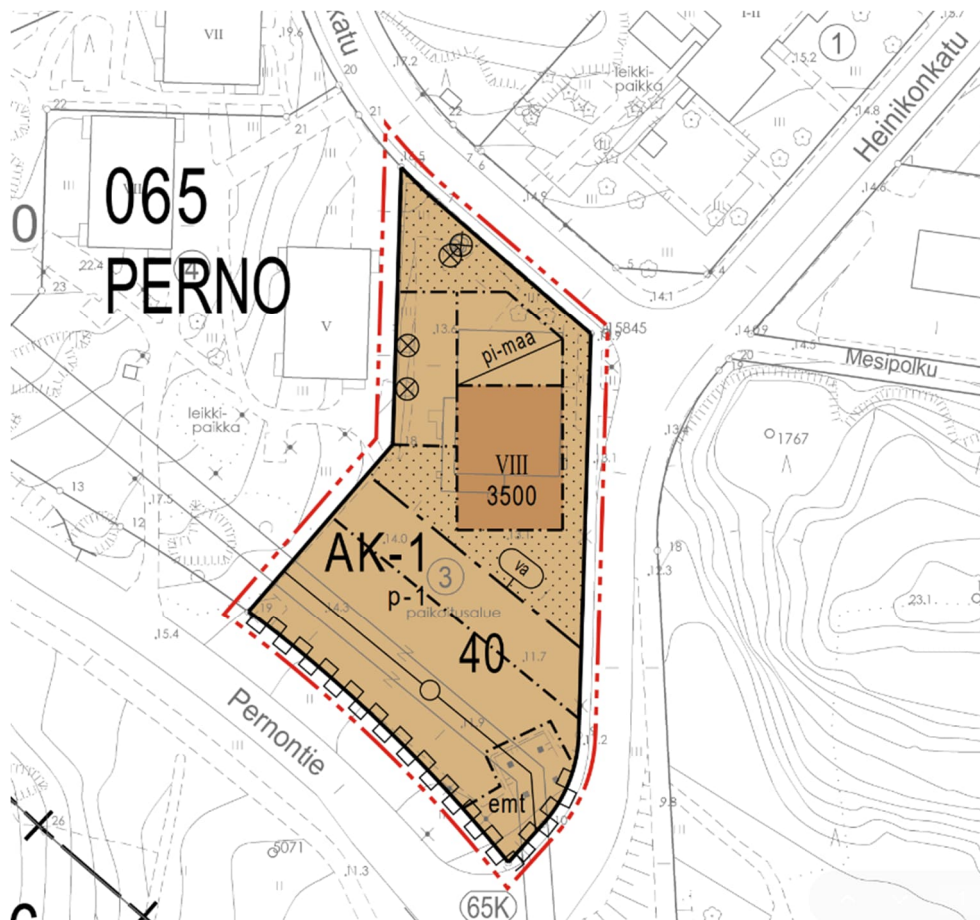
Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (myöh. TESV Oy) näkökulmasta seuraavat asiat: Kaavamuutosalueen eteläosaa halkoo 110 kV voimajohto. Voimajohtoa varten kaavakarttaan tulee merkitä 46 m leveä johtoalue. Johtoalue on esitetty erillisessä liitteessä. Kaavamääräyksiin, johtoalueen selitteeseen tulee lisätä seuraava teksti: ” 46 m leveä voimajohtoalue, jota koskee rakentamiskielto ja rakentamisrajoite. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta, rakentamisesta tai toiminnasta tulee pyytää Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä erillinen lausunto.” Kaavaselostuksen tulee lisätä seuraava 110 kV voimajohtoa koskeva teksti: ”Johtoaluetta koskee rakentamiskielto ja rakentamisrajoite. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta, rakentamisesta tai toiminnasta tulee pyytää Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä erillinen lausunto. Toimimisesta 110 kV voimajohtojen läheisyydessä ohjeistetaan Turku Energia Sähköverkot Oy:n internetsivuilla osoitteessa <https://www.turkuenergia.fi/sahkoverkot/sahkoverkkotoiminta/toiminta-110-kv-johtokatujen-ja-kaapeleiden-laheisyydessa>” Muilta osin kaavamuutoksen vaatimat sähköverkon kehitystarpeet selviävät kaavatyön aikana.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 15.6–15.8.2026.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus



Kuva 5. Ote asemakaavaehdotuksesta.

Tontti on osoitettu kerrostalorakentamiselle AK-1. Tontilla on yksi rakennusala, jonka rakennusoikeuden määrä on 3500 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerroslukumäärä on kahdeksan kerrosta (VIII).

Uuteen asuinkerrostaloon voi sijoittua noin 70 uutta asukasta.

Tontille on osoitettu lisäksi laaja maanvarainen pysäköintialue ja osittainen kansirakennus.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Tontti sijaitsee 1980-luvun taitteessa rakennettujen asuinkerrostalojen korttelissa näkyvällä paikalla Pansiontien varressa. Uudisrakentamisen tulee sopia osaksi valmista asuinalueita ja julkisivujen värityksen ja materiaalivalintojen on sovittava ympäröivään rakennuskantaan.

Tontille on saatava olemassa olevan rasitesopimuksen mukaisesti saman korttelin muiden asuinkerrostalojen autopaikkoja. Runsaan autopaikkatarpeen vuoksi tontille on mahdollista toteuttaa osittainen pihakansi maantasopysäköinnin lisäksi. Korkeuserojen ansiosta pihakansi on mahdollista sovittaa Tähtiönkadun kanssa samaan korkotason. Pihakannen reunat tulee häivyttää pihalueella luiskaamalla ja istutuksilla, jotta kansi sulautuu pihaan mahdollisimman hyvin eivätkä korkeuserot haittaa pihatoimintojen sujuvuutta tai esteettömyyttä.

Tontille sallitaan tarvittaessa toinen ajoneuvoliittymä Tähtiönkadun puolelta. Toisen ajoneuvoliittymän mahdollistamisella halutaan varmistaa, että autopaikat saadaan järjestettyä tontille siten, että ei synny pitkiä tontin sisäisiä ajoväyliä. Kulmatontilla kaksi liittymää on mahdollista järjestää selkeästi riittävän etäisyyden päähän toisistaan.

Tontilla sallitaan yhteisjärjestelyt korttelialueella. Yhteisjärjestelyillä mahdollistetaan saman korttelialueen kerrostalo-yhtiöiden pysäköiminen tontille erillisen sopimuksen mukaan. Lisäksi yhteisjärjestelyiden sallimisella mahdollistetaan myös sujuvat jalankulkuyhteydet tonttien välillä.

Tontin eteläosan halki kulkee ilmajohto ja siihen liittyvä masto. Johtoaluetta koskee rakentamiskielto ja rakentamisrajoite. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta, rakentamisesta tai toiminnasta tulee pyytää Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä erillinen lausunto. Johtoalueella ei turvallisuussyistä sallita puiden istuttamista.

#### 5.4.1 Vihertehokkuus

Tontille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa sinivihkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Vihkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Korttelialueilla viherkertoimen tulee olla vähintään 0,8. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa [www.turku.fi/sinivihkerroin](http://www.turku.fi/sinivihkerroin)

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena oli liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, sekä nykyistä tehokkaampi maankäyttö ympäröivään mittakaavaan soveltuvalla tavalla. Lisäksi Merikaupunkivisiossa esitetään Pansio-Pernon keskuksen alueelle täydennysrakentamista. Heinikonkadun asemakaavanmuutosehdotus vastaa tavoitteisiin.

Kaavanmuutoksen yhteydessä arvioitiin myös mahdollisuutta tontin jakamiseen erillisen autopaikoitustontin muodostamiseksi. Tarvetta erillisen autopaikoitustontin perustamiselle ei nähty.

Kaavanmuutosalueen ympärillä on Turun kaupungin laatimassa metsäverkostoselvityksessä havaittu voimakkaita latvusyhteyden estevaikutuksia. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä arvioitiin mahdollisuuksia estevaikutuksen lieventämiseksi. Tontilla sijaitsevan laajan johtoalueen asettamien rajoitteiden vuoksi puita ei voida istuttaa tontin eteläosaan, eikä estevaikutusta Pansiontien ja Heinikonkadun kohdalla saada sen myötä vähennettyä. Tontin pohjoisosaan on määrätty istutettavia ja säilytettäviä puita, joiden myötä Tähtiönkadun kohdalla latvusyhteyden estevaikutusta saadaan mahdollisesti lievennettyä.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Asemakaavanmuutos koskee yhtä tonttia, jossa sijaitsee tyhjillään oleva liiketila ja sa-

man korttelialueen asuinkerrostaloasukkaiden käytössä olevia autopaikkoja. Kaavanmuutoksen myötä tontille voidaan rakentaa asuinkerrostalo, johon voisi sijoittua arviolta 70 uutta asukasta ja noin 37 uutta autopaikkaa. Asuinkerrostalo sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle, mutta se asettuu luontevasti olemassa olevan kerrostaloalueen jatkoksi. Uusien asukkaiden vaikutus paikalliseen liikennemäärään tai palveluverkkoon arvioidaan vähäiseksi.

Lähtötilanteessa kaavanmuutosalue on pääasiassa asfalttipinnoitettua pysäköintialuetta. Laajan johtoalueen ja merkittävän autopaikkarasitteen myötä alueen eteläosaan ei voida tehdä puuistutuksia. Alueen hulevesien hallintaa parannetaan kuitenkin maanvaraisia pysäköintipaikkoja koskevalla nurmikiveysmääräyksellä. Istutuksia on määrätty Heinikonkadun vastaiselle tontinosalle, sekä tontin pohjoisosaan. Tontin pohjoisosaan on merkitty myös säilytettäviä puita.

Kaavanmuutos mahdollistaa nykyistä maankäyttöä tehokkaampaa uudisrakentamista, ja uudisrakentaminen edellyttää tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista. Uudisrakentaminen aiheuttaa huomattavia hiilipäästöjä. Suunnitelmallinen täydennysrakentamisen osoittaminen hyvien yhteyksien varrelle, valmiin infrastruktuurin saavutettaviin palvelee Turun ilmastotavoitteita. Kaavanmuutoksen ilmastovaikutuksia käsitellään tarkemmin liitteessä 1 Ilmastovaikutusten arviointi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 13. päivänä toukokuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Amalia Aarnio