

**LIINAHAANKATU  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 354-2013  
Asemakaavatunnus: 14/2021**Asemakaavanmuutos**

6.9.2022

Kaupunginosa: 073 Vätti

Osoite: Liinahaankatu 28-32, Niitunniskantie 1, Varkkavuorenkatu 10-18 ja Taalinpellonkatu



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Vätin kaupunginosaan korttelille 43, 55 ja 56, osalle Liinahaankatu, Varkkavuorenkatu ja Taalinpellonkatu -nimisiä katualueita sekä osalle Ruohomäenpuisto ja Tammi-kankare -nimisiä viheralueita. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualueen koko on n. 5,645 ha.

Liinahaankadulla on toiminut päihde- ja mielenterveysongelmista kärsiville palveluasumista tarjoava Niittykoti, joka on rakennettu 1967. Tontilla on kaksikerroksinen asuntolarakennus ja pienempi yksi-kerroksinen rivitalo. Liinahaankadun ja Taalinpellonkadun kulmassa on omakotitontti, jolta rakennukset on purettu. Varkkavuorenkadun varressa on 1978 valmistunut päiväkotiki ja kolme omakotitaloa talousrakennuksineen.

Suunnittelualan keskellä on Ruohomäenpuisto, jonka eteläosa on peltoa ja pohjoisosa kallioista metsää. Kovasoja-niminen puro kulkee puiston läpi. Puistoa halkoo voimalinja. Alueella on arvokasta luontoa ja siellä esiintyy muutama huomionarvoinen laji.

Suunnitteluala on kaupungin omistuksessa omakotitontteja 853-73-55-1, 853-73-43-1, 853-73-43-2 ja 853-73-43-3 lukuun ottamatta. TVT Asunnot Oy on vuokrannut kaupungilta Niittykodin tontin vuoden 2045 loppuun asti.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Niittykodin rakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Tavoitteena on kaavoittaa niiden tilalle uutta palvelurakentamista (seniorien perhehoitokylä) ja tutkia, voidaanko tonttia laajentaa.

Tavoitteena on tutkia tyhjäksi jääneen Niitunniskan päiväkodin tontin käyttöä.

Turun raitiotien Runosmäen haara on linjattu haarautumaan Satakunnantieltä Raikonkujalle ja edelleen Liinahaankadulle. Jotta raitiotien tai muun joukkoliikennenyhteyden toteuttaminen tulevaisuudessa olisi mahdollista, huolehditaan riittävästä katualuevarauksista. Taalinpellontien kulmassa oleva tyhjä omakotitontti jää osaksi joukkoliikennenyhteyden varauksen alle. Kaavalla tutkitaan ko. tontin uudelleen muotoilua ja käyttöä.

Tavoitteena on tutkia Ruohomäenpuiston laajuus niin, että luonnonarvot ja maiseman suojeluarvot säilyvät ja virkistyskäyttö on edelleen mahdollista.

Samalla tutkitaan Varkkavuorenkadun omakotitonttien tarkoituksenmukaista kokoa.

## Aloite

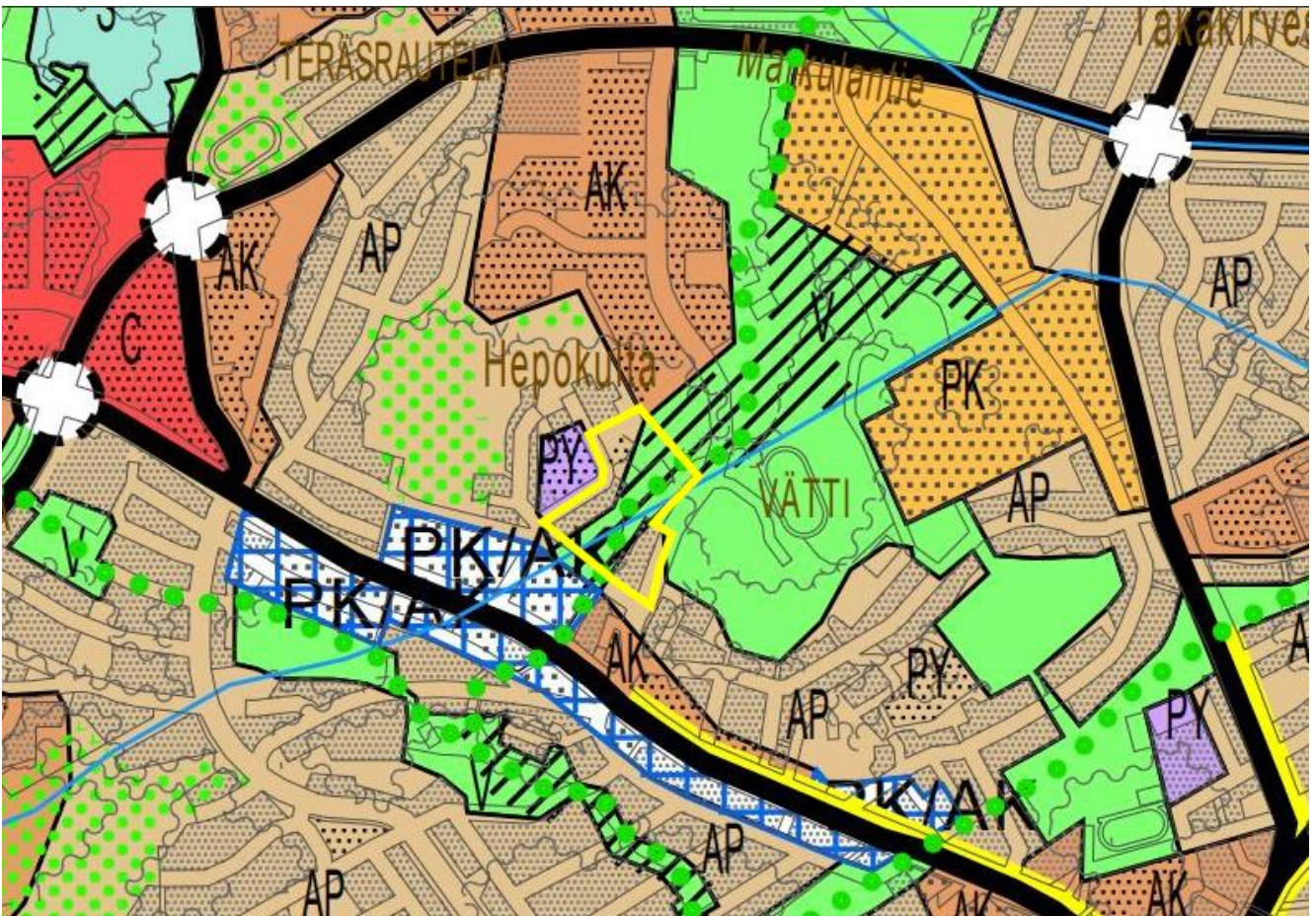
Asemakaavanmuutos laaditaan TVT Asunnot Oy:n aloitteesta Liinahaankadun osalta. Muilta osin kaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Sosiaali- ja terveystalokunta on 8.12.2021 § 471 hyväksynyt Seniorien perhehoitokylän tilatarveselvityksen (WSP Finland Oy, 8.10.2021) ja päättänyt siirtymisestä hankesuunnitteluvaiheeseen. Asia siirtyy hyvinvointialueille jatkovalmisteluun. Selvityksen mukainen hanke koostuu viidestä paritalosta, joista jokaisessa on kaksi 4-paikkaista asuntoa, tilat kahdelle hoitajalle sekä asuntojen yhteiset tilat. Näiden lisäksi on koko perhehoitokylän yhteiset tilat sekä väestönsuoja/varasto. Hankkeen bruttoala on n. 3200 m<sup>2</sup>.

## Kaavatilanne

**Yleiskaava 2020:ssa** alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (V) Virkistysalue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonarvoiltaan arvokkaaksi maiseman osaksi. Alueen läpi on merkitty pääviheryhteys ja voimansiirtolinja. Satakunnantie on merkitty pääkaduksi.





Kuva 2. Ote yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue keltaisella rajauksella)

Valmisteilla olevassa **Yleiskaava 2029:ssä** (ehdotus päivätty 24.11.2021, muutettu 20.12.2021 (KH § 582), muutettu 1.8.2022 (lausunnot ja muistutukset) alue varataan Asuinalueeksi (A), Palvelujen ja asumisen alueeksi (PK) ja virkistysalueeksi (V).

Asuinalueen aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Palvelujen ja asumisen alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Virkistysalueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennelmia ja rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Suunnittelualue kuuluu tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen ja kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeeseen. Alueen läpi on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytävän varaus, jolla osoitetaan raitiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Lisäksi suunnittelualueella halkoo ulkoilureitti, ulkoilureittitarve, hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauma ja 110–400 kV:n sähkölinja. Ruohomäenpuistoon on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Kuva 3. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta päivätty 24.11.2021, muutettu 20.12.2021 (KH § 582), muutettu 1.8.2022 (lausunnot ja muistutukset), suunnittelualue punaisella rajauksella.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat **asemakaavat**:

Niittykodin tontilla on voimassa 12.8.1965 vahvistettu asemakaava (72/1964). Siinä tontti on rivitalorakennusten korttelialuetta vanhusten asuntolarakennuksia varten (AR). Suurin sallittu kokonaiskerrosala on 1850 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku II.

Korttelissa 55 on voimassa 17.5.1954 vahvistettu asemakaava (30/1953). Alue on omakotirakennusten korttelialuetta. Talousrakennuksen saa rakentaa joko yhteen asuinrakennuksen kanssa tai vähintään 8 m päähän siitä. Rakennusoikeus on 224 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakennuksen kerroskorkeus I 3/5.

Korttelissa 43 tonteilla 1-3 on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava (98/1964). Alue on osoitettu enintään kaksi asuntoa sisältävää asuinrakennusta ja talousrakennusta varten. Asuinrakennusten rakennusoikeus 160/140/ 120 k-m<sup>2</sup> määräytyy rakennusalan mukaan, talousrakennuksen kerrosala on 35 k-m<sup>2</sup>.

Korttelissa 43 tontilla 7 on voimassa 28.6.1980 vahvistettu asemakaava (14/1979). Alue on Lastentalojen ja neuvoloitten korttelialuetta (YSL+N). Kerrosluku on II. Rakennusoikeus tehokkuusluvun e = 0,5 mukaan on 2150 k-m<sup>2</sup>.

Ruohomäenpuistossa on voimassa 18.05.1971 vahvistettu asemakaava (2/1970). Alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL) ja istutettavaa puistoaluetta (PI).

Tammikankareenpuistossa on voimassa 20.02.1968 vahvistettu asemakaava (34/1967). Alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL).

Varkkavuorenkadulla on voimassa 30.6.1976 vahvistettu asemakaava (9/1975), jossa on jäljellä enää katualuetta.





Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta (suunnittelualue sinisellä rajauksella)

## Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavan laatimista varten tilataan luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys.

Kaupunkiympäristön palvelukonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

## Maankäyttösopimus

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

## Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen 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.

## Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alustavana tavoitteena on, että kaavaehdotus olisi hyväksymiskäsittelyssä syksyllä 2023.

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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus Vanhus- ja vammaispalvelujen palvelualue, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus Varhaiskasvatus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, ympäristönsuojelu, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### Aloituskvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **17.10.2022 mennessä**.

### Ehdotuskvaihe

- Hyväksytyjen tavoitteiden, selvitysten ja saatujen mielipiteiden perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi antaako muistutus aiheutta muutusta kaavaehdotusta ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä 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 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 354-2013, asemakaavatunnuksen 14/2021 tai työnimen Liinahaankatu. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

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

## Yhteystiedot

### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa  
puhelin 040-6639 103  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### Kuulutukset

Kaavahankkeen 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). Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Liinahaankatu tai diaarinumeron 354-2013, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatokset](http://www.turku.fi/paatokset).

### Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste  
Puolalankatu 5, 1. krs  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

**Postiosoite**

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus  
Puolalankatu 5  
PL 355, 20101 Turku





Kaupunkiympäristö  
Kaavoitus

**Liinahaankatu  
Mieli pide kaavan valmistelusta**

Diaarinumero: 354-2013  
Asemakaavatunnus: 14/2021

**Asemakaavanmuutos**

6.9.2022

Kaupunginosa: 73 Vätti

Osoite: Liinahaankatu 28-32, Niitunniskantie 1, Varkkavuorenkatu 10-18 ja Taalinpellonkatu

Mielipidelomake pyydetään lähettämään **17.10.2022** mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka \_\_\_\_\_

nimi ja osoite  
(tekstaten) \_\_\_\_\_