TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

KESKITALONKATU 28
Selostus

Diaarinumero: 5658-2024
Asemakaavatunnus: 14/2025

Asemakaavanmuutos
23.9.2026

Kaupunginosa: 072 KÄHÄRI
Osoite: Keskitalonkatu 28

Viistoilmakuva etelään, 2022 © Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 4
1.1 Tunnistetiedot ... 4
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 5
2 TIIVISTELMÄ ... 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6
3 LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2 Luonnonympäristö ... 9
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 11
3.1.4 Maanomistus ... 12
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut ... 13
3.1.6 Liikenne ... 13
3.1.7 Tekninen huolto ... 14
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät ... 14
3.2 Suunnittelutilanne ... 15
3.2.1 Maakuntakaava ... 15
3.2.2 Yleiskaava ... 16
3.2.3 Asemakaava ... 18
3.2.4 Rakennusjärjestys ... 18
3.2.5 Pohjakartta ... 19
3.2.6 Selvitykset ... 19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 20
4.2 Osalliset ... 20
4.3 Asemakaavan tavoitteet ... 20
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus ... 20
4.4.1 Käynnistäminen ... 20
4.4.2 Vireille tulo ... 20
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen ... 20
4.4.4 Lausunnot ... 26
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset ... 27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 27
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus ... 27
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ... 28
5.3 Aluevaraukset ... 29
5.3.1 Korttelialueet ... 29
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 30
5.4.1 Talousrakennukset t-1 ... 30
5.4.2 Asuinrakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet ... 30
5.4.3 Säilytettävä puu ja pensasaidat ... 31
5.5 Kaavan vaikutukset ... 31
5.5.1 Yleistä ... 31
5.5.2 Luonnonympäristö ... 31
5.5.3 Rakennettu ympäristö ... 31
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut ... 31
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 31
5.5.6 Liikenne ... 32

5.5.7 Tekninen huolto 32
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät 32
5.5.9 Ilmastovaikutukset 32

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 33
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 33

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä heinäkuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Keskitalonkatu 28 14/2025**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	072 KÄHÄRI
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	072 KÄHÄRI
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)

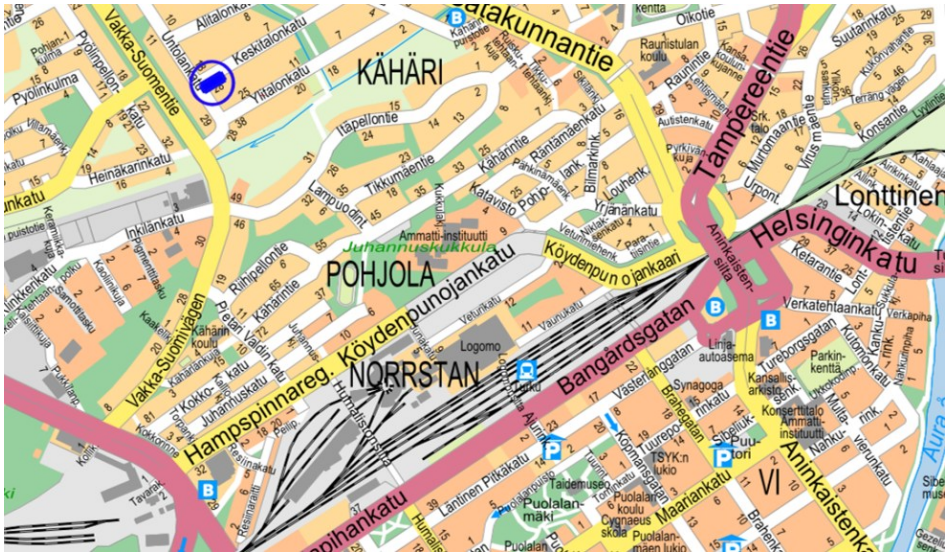
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: KÄHÄRI -24.-20 ja 21

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Netta Peippo, etunimi.sukunimi(at)turku.fi, puh. 044 907 3381.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue käsittää erillispientalotontin noin 1,6 km päässä Turun kauppatorilta luoteeseen. Kohde sijaitsee Kähärin kaupunginosassa Karjalaiskylässä Keskitalonkadun ja Untolankadun risteysalueella.



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

Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoituskirje vireilletulosta 27.9.2025
2. Asemakaavakartta 3.7.2026
3. Tilastolomake 3.7.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 7.7.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	29.9.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.9.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	17.8.-15.9.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	17.8.-15.9.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kähärin kaupunginosan korttelin nro 24 asuinpientalotontti 1 on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi ja osoittaa rakennusoikeutta molemmille tontille 1,5-kerroksista asuinrakennusta ja yksikerroksista talousrakennusta varten. Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olevien rakennusten (1948 rakennettu rintamamiestalo ja 1958 rakennettu talousrakennus) säilyttäminen vaihtoehtoisena toteutusratkaisuna purkavalle uudisrakentamiselle. Kaavan tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pientaloympäristöönsä. Vehreyden säästäminen tonteilla tukee tätä tavoitetta.

Kaavaan kuuluu yksityiselle maalle toteutettava erillispientalojen korttelialue AO, jossa tontinjaolla on osoitettu kaksi uutta asuinrakennuksen tonttia 20 ja 21. Kaavassa on kiinnitetty huomiota vehreimpien tontinosien säästämiseen rakentamiselta ja uusien rakennusten rakennusoikeuden sovittamiseen tonteille sekä ympäristöönsä massoittelun ja kaupunkikuvallisten määräysten keinoin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen aloitteentekijät voivat hakea tontinmuodostusta kaupungilta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutoksen kohteena on 1203 m^2:n kokoinen rintamamiestalotontti Keskitalonkadun ja Untolankadun risteysalueella erillispientalojen korttelialueella. Tontti sijaitsee sotien jälkeen rakentuneella, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla Kähärin Karjalaiskylän alueella.

Suunnittelualue rajoittuu yksityisen erillispientalotontin rajoihin, joten sen pinta-ala on kokonaisuudessaan myös 1203 m^2. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee 1,5-kerroksinen 1948 rakennettu rintamamiestalo/asuintalo (75 k-m2) sekä 1958 rakennettu tiilipintainen autovarasto (71 k-m2).

Kuva 3. Vuoden 2024 katunäkymäkuva Keskitalonkadulta tontille 1. Tontilla sijaitsee 1948 valmistunut, julkisivuiltaan rapattu rintamamiestalo. © Turun kaupunki

Kuva 4. Vuoden 2024 katunäkymäkuva Keskitalonkadulta tontille 1. Tontilla sijaitsee 1958 valmistunut tiilijulkisivuinen talousrakennus. © Turun kaupunki

Kuva 5. Valokuva suunnittelualueen tontilta 1. © Turun kaupunki (Valokuvaaja: Netta Peippo)

Kuva 6. Valokuva suunnittelualueen tontilta 1. © Turun kaupunki (Valokuvaaja: Netta Peippo)

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin kasvillisuus on osa korttelin keskelle muodostuvaa viherkokonaisuutta, jolla on arvoa niin hiilinielu-, viheryhteys-, lajimonimuotoisuus- kuin hulevesivaikutustenkin suhteen. Pihan puusto koostuu enimmäkseen suurikokoisista lehtipuista ja hedelmäpuista. Erityisesti kookkailla puilla on merkitystä hiilen sekä hulevesien sitojina. Lisäksi ne auttavat varautumaan ilmastoriskeihin kuten kuivuuteen, tuuliin ja tulviin. Tiheä pensasmainen kasvillisuus edistää erityisesti lintujen elinoloja tarjoten suojaa sekä pesäpaikkoja. Monikerroksellisuus tontilla tarjoaa monipuolisen elinympäristön muillekin eliölajeille sekä suotuisan pienilmaston.

Tontti ei sijoitu merkittävien tulvariskien tai hulevesivirtausreittien alueelle. Suuri osa tonttialasta muodostuu vettäläpäisevästä, peittämättömästä maanpinnasta ja kasvillisuuden peittämästä alasta, mikä vaikuttaa suotuisasti hulevesien hallintaan tontilla.

Pientaloalueen vehreyttä ja väljyyttä korostaa melko väljästi rakennettujen tonttien lisäksi Karjalaiskylässä sijaitsevat ja sitä reunustavat puistot: Ruohonpäänpuisto sekä Kylänalustanpuisto etelässä. Puistoilla on merkitystä asukkaiden virkistysreitteinä. Ruohonpäänpuisto ja puiston halki virtaava kaupunkipuro Kovasoja rantavyöhykkeineen sekä puron rantavyöhykkeen puuston muodostama metsäverkostoyhteys ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen käytävä monenlaisille maa- ja vesieliöille.

Kuva 7. Vuoden 2022 viistoilmakuvassa näkyy hyvin kohteen ja sen ympäristön vehreys ja kasvilajien monipuolisuus. Tontin viherrakenne on hyvin kerroksellista, mikä parantaa tontin ilmastokestävyyttä (hulevedet, mikroilmasto) ja luonnon monimuotoisuutta. © Turun kaupunki

Kuva 8. Kuva Keskitalonkadun läntisestä päädystä Untolankadun risteysalueelta. Suunnittelualue jää kuvassa vasemmalle. © Valokuvaaja: Miiki Peltonen

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kuva 9. *Kaaviossa on esitetty Keskitalonkadun rakennuskanta sekä rakennusvuodet. Tämän tarkastelun pohjalta voidaan kadun todeta olevan vielä suurelta osin rakennuskannaltaan alkuperäistä 1940- ja 1950-lukujen rintamamiestaloasutusta. © Peltonen, M. 2026. Jälleenrakennuskauden pientaloalueet muutospaineiden alla. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos.*

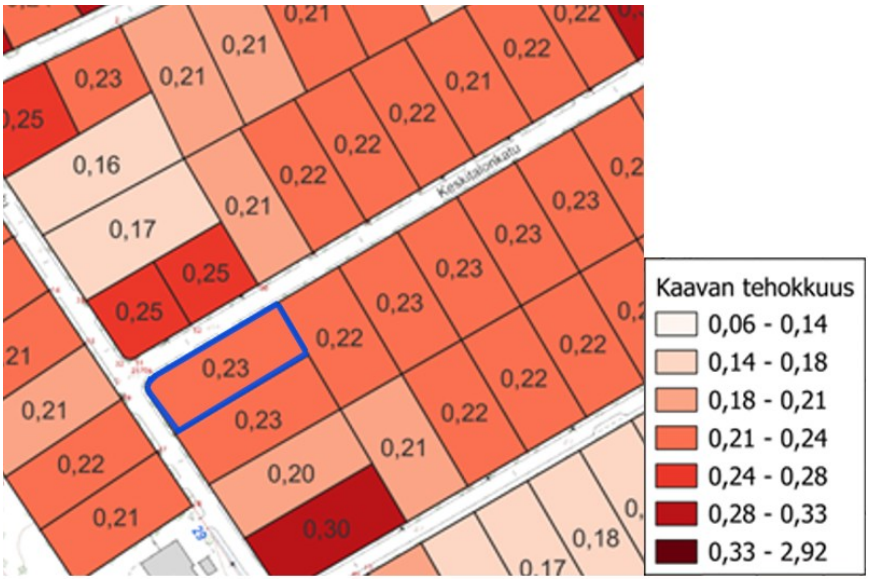
Karjalaiskylän rakennuskanta muodostuu pääasiassa kapeista ja pitkistä omakotitonteista, joiden tyypillinen koko on noin 1100 m2. Tontit avautuvat tielle lyhyemmän puolen sivuiltaan. Kaupunkikuva on yhtenäinen, ja siihen vaikuttaa laaja vehreys, väljyys sekä historialliselle rintamamiestaloalueelle tyypillinen rakennuskanta. Rakennukset on asemoitu tonttikatujen varsille jättäen pitkien tonttien sisäosiin/ perälle pihamaata istutuksille tai puutarhalle.

Alue on melko väljästi rakentunutta, sillä asuintalot eivät pääasiallisesti ole rakentuneet kaavassa esitetyn täyden rakennusoikeuden mukaan. Toteutuneet tonttitehokkuudet alueella vaihtelevat 0,05–0,26 välillä alueelle tyypillisen tehokkuusluvun ollessa noin 0,15–0,20. Muutamalla yksittäisellä rivitalon ja uudistontilla tehokkuusluku on tätä korkeampi, noin 0,34.

Voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen tehokkuusluvun keskiarvo on alueella noin 0,22. Tässä rajausalueena on käytetty yleiskaavan arvokkaan rakennetun kohteen rajausta. Tyypillisellä tontilla on asuinrakennusoi-

keutta 210–225 k-m^2 päärakennukselle sekä 40 k-m^2 talousrakennukselle. Asuinrakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan ullakon osittainen sisustamisoikeus.

Kuva 10. Talvinäkymä Keskitalonkadulta länteen. Alueen kaupunkikuvaan keskeisesti kuuluvat rintamamiestalot on linjattu harjan pitkä sivu kadun suuntaisesti, noin 5–6 metrin päähän kadun ja tontin rajasta. © Valokuvaaja: Miiki Peltonen



Kuva 11. Ajantasaisten asemakaavojen tonttitehokkuuksia kaavanmuutosalueen ympäristössä. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä. © Turun kaupunki

3.1.4 Maanomistus

Koko 1203 m^2:n suuruinen suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Karjalaiskylän asukasmäärä on noin 300–370 riippuen siitä, millä rajauksella aluetta tarkastelee. Esimerkiksi yleiskaava 2029:ssä kulttuuriympäristöltään arvokkaaksi tunnistetun Karjalaiskylän rajauksen sisällä alueella asuu 291 asukasta. Kun tarkastelualueena pidetään Vakkasuomentien, Ruohonpäänkadun, Satakunnantien ja Kähärin puiston väliin jäävää aluetta, on asukasluku 369.

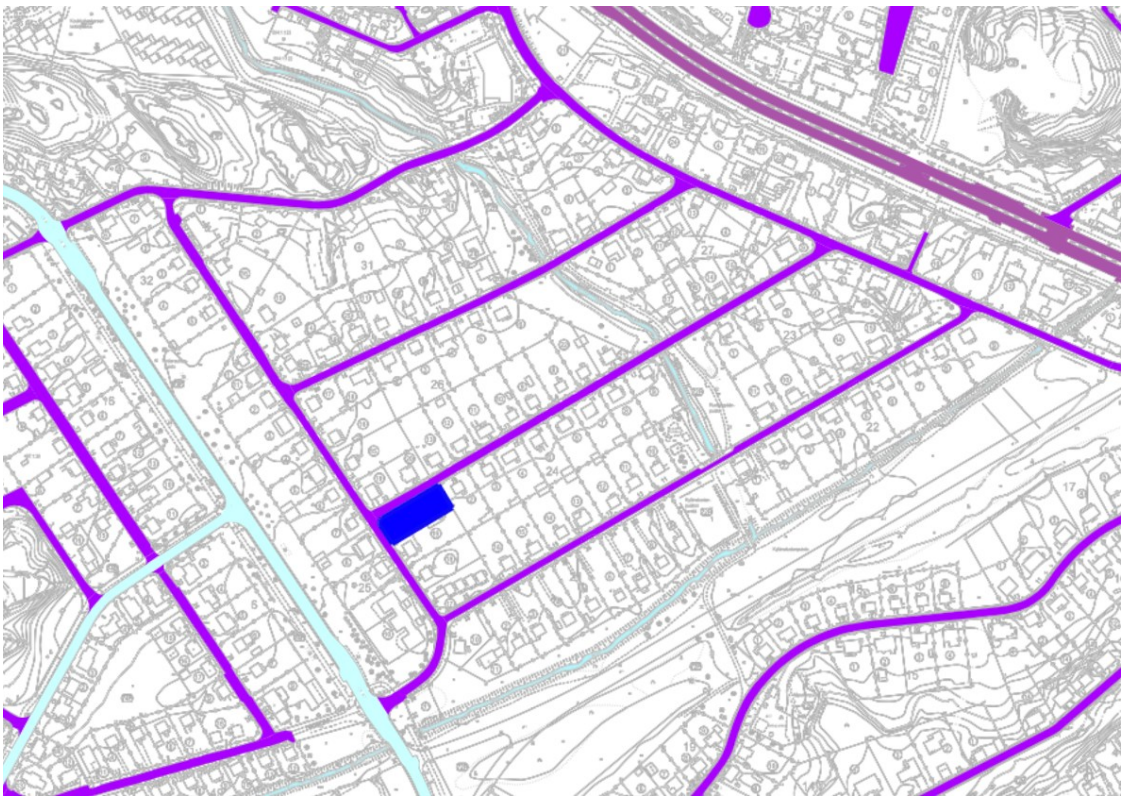
Karjalaiskylään ja moniin muihin Turun pientalokehän alueisiin kohdistuu niiden väljyyden ja keskeisen sijainnin vuoksi paineita tiivistää alueita. Karjalaiskylän alueen omakotitalojen keskimääräinen asukasmäärä on tällä hetkellä noin 2,4 asukasta taloa kohden, joten alueen asukastiheys on selvästi vähentynyt ajasta, jolloin taloissa asui ydinperheen lisäksi vuokralaisia.

Kohdealueen sijainti suhteessa palveluihin ja keskustaan on hyvä. Lähin päiväkoti on yksityinen lastentalo Mukulax aivan naapurikorttelissa. Tommilankadun julkinen päiväkoti sijaitsee myös alueella 300 metrin päässä. Lähin peruskoulu on 0,8 km päässä sijaitseva Rieskalähteen koulu. Suunnittelualue sijaitsee 1,6 km päässä kauppatorilta, 1,5 km päässä Länsikeskuksesta sekä 800 m päässä Manhattanin liikekeskuksesta. Manhattanin ympäristön tiivistyminen sekä yleiskaavassa osoitetut Palvelujen ja asumisen alueet Karjalaiskylän läheisyydessä mahdollistavat tilaa uusille palveluille myös tulevaisuudessa. Tulevaisuudessa alueella onkin odotettavissa palvelutarjonnan määrän kasvua, mikäli tavoitteet yhdyskuntarakenteen tiivistymisestä toteutuvat.

3.1.6 Liikenne

Karjalaiskylä ja kohdealue muodostuvat liikenteellisesti pääasiassa tonttikaduista, jotka kytkeytyvät lännessä Vakka-Suomentien kokoojakatuun sekä idässä Satakunnantien pääkatuun. Alueen asukkaat ovat tehneet ilmoituksia tonttikaduilla tapahtuvasta läpiajoliikenteestä sekä ylinopeuksista. Kähärin puistotien linjaus etelään Kylänalustanpuistoon vastaisi tähän ongelmaan, mutta asukkaat ovat ilmaisseet huolen uuden tien mahdollisesti aiheuttavista tärinä- ja meluhaitoista.

Vakka-Suomentien kohdalla kulkee myös pyöräilyn pääverkosto ja Satakunnantiellä joukkoliikenteen runkolinja. Yleiskaava 2029:ssa Satakunnantien kohdalla kulkee myös joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka määräyksen mukaan katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua sekä pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Kohdealueen sijainti suhteessa palveluihin ja keskustaan on hyvä, lisäksi ilmastokestävien kulkumuotojen suosimisen mahdollisuus on hyvien yhteyksien vuoksi korkea. Joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteiseen liikkumiseen perustuvan asumisen edellytysten voi odottaa parantuvan alueella liikennejärjestelmän kehittymisen sekä palvelujen lisääntymisen myötä.



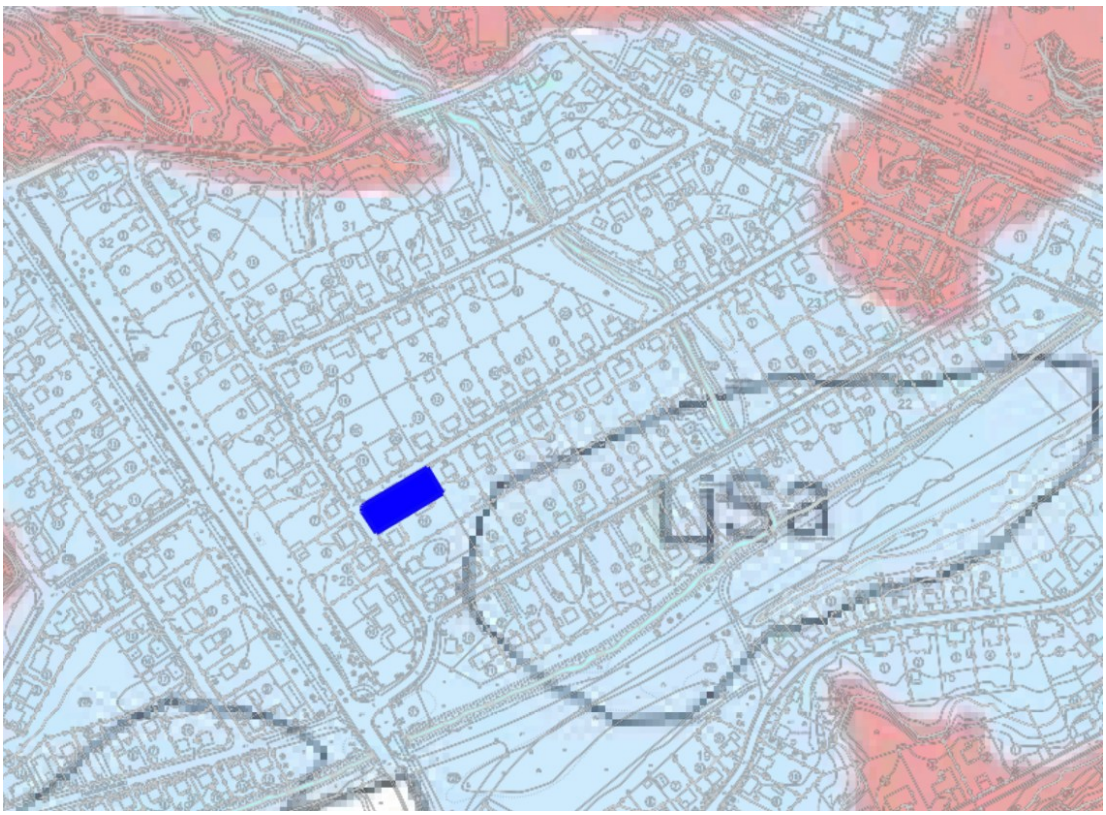
Kuva 12. Kantakartalla on osoitettu tonttikadut liilalla, kokoojakadut vaalean sinisellä sekä pääkadut tumman liilalla. © Turun kaupunki

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee valmiilla asuinalueella, jossa kunnallistekniikka on järjestetty. Uusi asuinrakennus Keskitalonkadun varrella on yhdistettävissä alueelliseen vesihuoltoon, sähkölinjaan, tietoliikenteeseen sekä jätehuoltoon.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Karjalaiskylän alueen pientalot on rakennettu savimaalle entisten peltojen alueelle, kun sotien jälkeen Karjalasta Turkuun tulleille evakoille piti löytää asuintilaa kaupungista. Rakentamisen pohjaolosuhteiltaan savimaa vaatii kallioon asti paaluttamista, muutoin rakennusten painuminen on todennäköistä. 1940- ja 1950-lukujen rakennuskanta on aikansa rakennustapojen mukaista, ja tuolloin savimaan päällä kelluvat rakenteet olivat yleisiä. Tämä altistaa kohteen rakennukset sekä lähiympäristön rakennuskannan ajan saatossa tai rakentamisenaikaisen tärinän johdosta tapahtuvalle painumiselle. Nämä perustamisolosuhteet tulee huomioida kaikessa uudisrakentamisessa ja tiedostaa ennen muutoksia.



Kuva 13. Maaperäkartta 2010. Karjalaiskylän alueella maaperä on pääasiassa savea, etelässä Kovasojan varrella myös liejusavea. © Geologinen tutkimuskeskus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

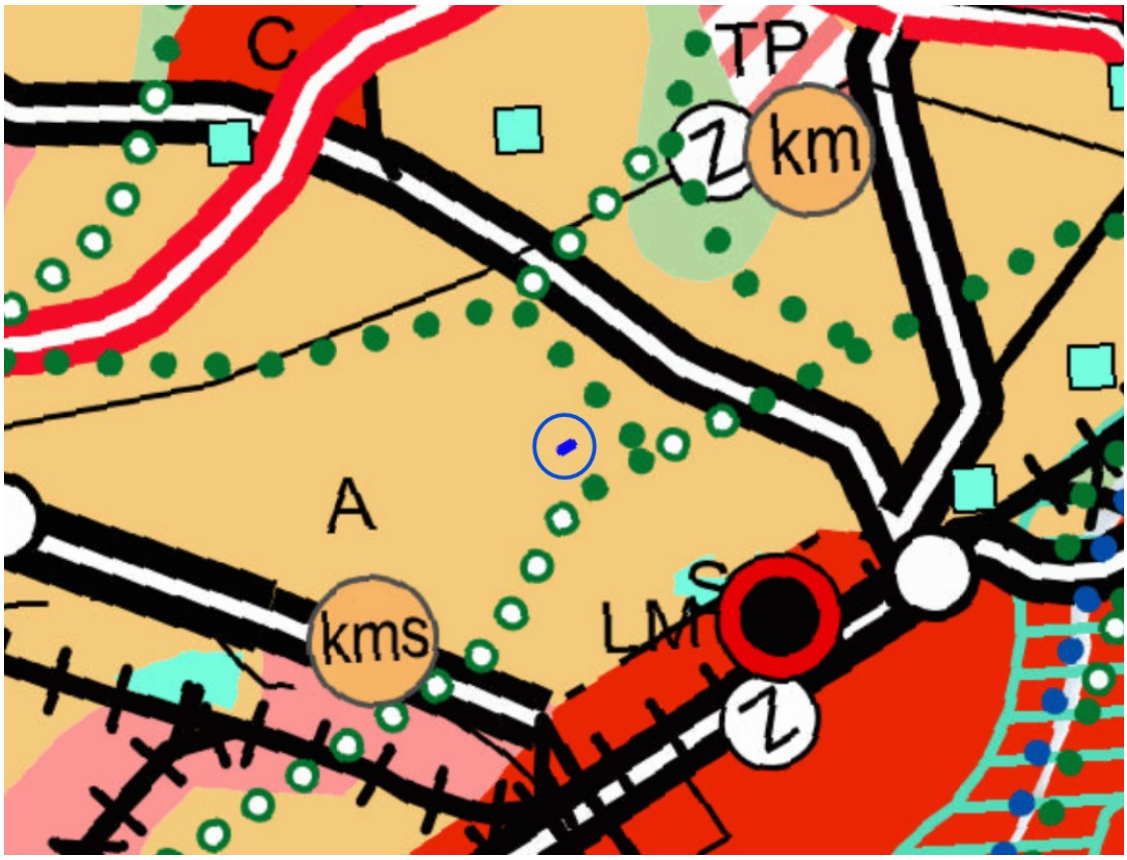
Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (kaavakartalla keltainen rasteriväri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä määrätään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue sijaitsee kahden maakuntakaavan määrittämän keskustatoimintojen alueen (kartalla punainen rasteriväri ja merkintä C), Länsikeskuksen seudun ja Turun keskustan välissä.

Ruohonpäänpuiston virkistysreitti on merkitty olemassa olevaksi ulkoilureitiksi, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa (vihreä pisteviiva). Kähärin puistotien kohdalla reitti on merkitty ohjeelliseksi ulkoilureitiksi, jolla on merkitystä

osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa (valkoinen pisteviiva).

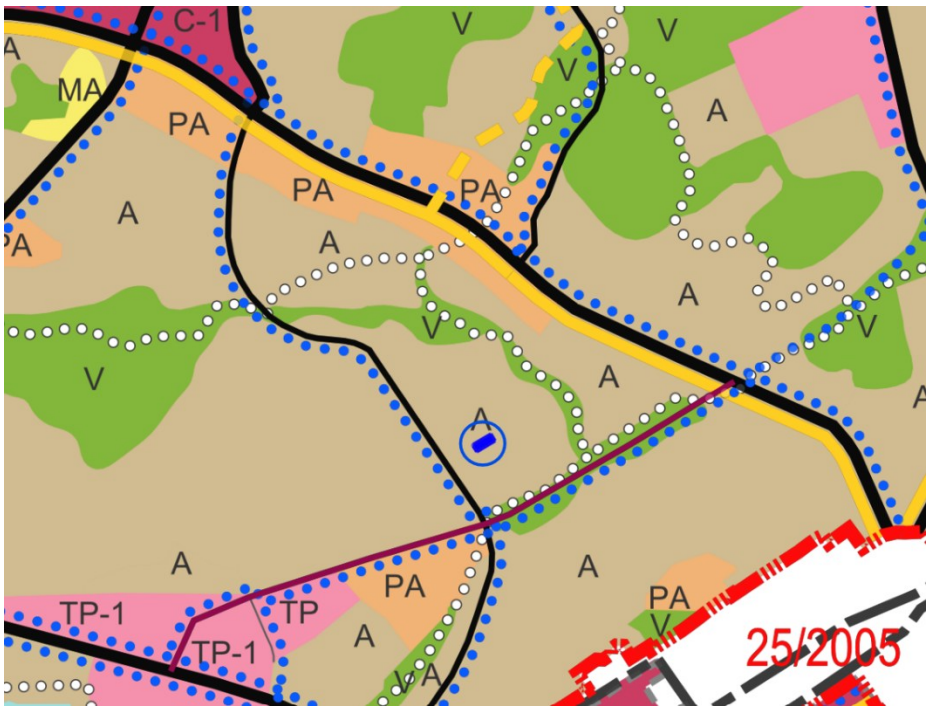


Kuva 14. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa kaava-alue on korostettu sinisellä ympyrällä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

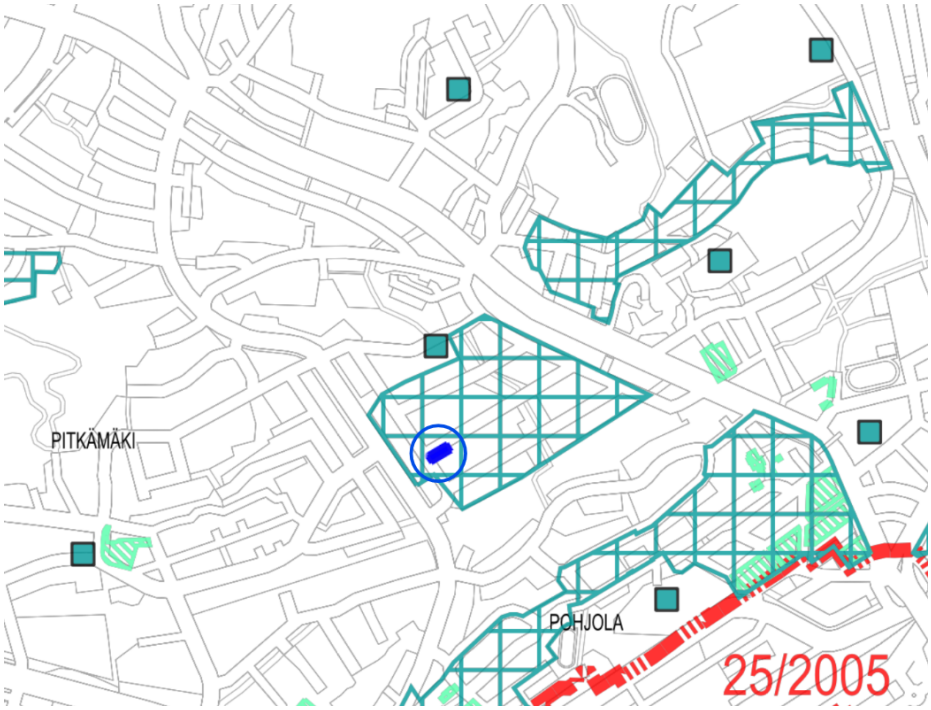
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty asuinalueeksi (vaaleanruskea värirasteri ja kirjainmerkintä A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Suunnittelualueelta etelään olevan pääkokoojaväylän (musta viiva) sekä uudistettavan pääkokoojaväylän (viininpunainen viiva) risteysalueelle on osoitettu Palvelujen ja asumisen aluetta (oranssi värirasteri ja kirjainmerkintä PA). Yleiskaavan mukaan alue on siis tältä osin liikenteellisesti ja toimintojen puolesta uudistuvaa.



Kuva 15. Ote ajantasayleiskaavan karttatasoista 4. Liikenne ja 1. Yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen rajat on merkitty sinisellä ja alue korostettu vielä ympyrällä. © Turun kaupunki

Yleiskaava 2029:ssä Karjalaiskylän alue ja samalla suunnittelualue on määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (turkoosi ruuturasteri), jota koskee yleiskaavamääräys: ”Alue on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.” Aluetta kuvataan Yleiskaava 2029:n arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden luettelossa seuraavasti: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohon päänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.



Kuva 16. Ote ajantasayleiskaavan karttatasosta 8. Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. Suunnittelualueen rajat on merkitty sinisellä ja alue korostettu vielä ympyrällä. © Turun kaupunki

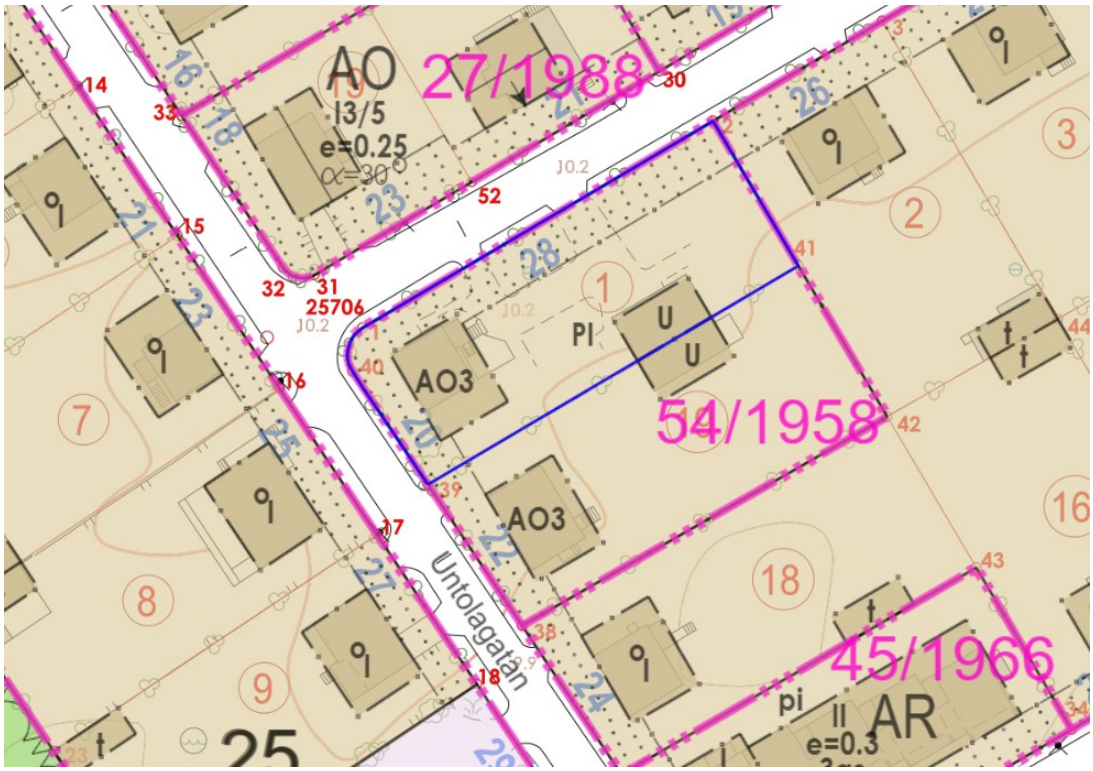
3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 853 54/1958 on tullut voimaan 27.12.1958. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotitalon asuinrakennuksen rakennuskortteliksi. 54/1958 kaavanmuutos oli alkuperäisen Karjalaiskylän kaava-alueen päivitys tonttien 1 ja 14 osalta. Tällä muutoksella osoitettiin kiinteistöille mm. suuremmat talousrakennusalat U.

Kaava-alueen tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 274 k-m2, josta asuinrakennukselle 208 k-m^2 (AO3) ja talousrakennukselle 66 k-m^2 (U).
AO3 kaavanmerkintään kuuluu seuraavat määräykset:

Asemakaavamääräysalue: Rakennusala asuinrakennusta varten.
Käyttötarkoitus: Omakoti.
Asuntoluku: Enintään 3.
Kerrosluku: 1.
Ullakon sisustamisoikeus: Enintään 3/5 pinta-alasta.
Palonkestävyyden luokittelu: Vähintään PL 4 pykälän D-luokka I.
Julkisivun korkeus: Enintään 5.5 m.
Katonkaltevuus: 30 astetta.

Katujen varsille on myös osoitettu rakentamatta jätettävät tontinosat, joiden käyttö on kaavamääräyksen mukaan ”Istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa”. Muu alue rakennusalojen ja istutettavien alueiden välissä on säilytetty PI-kaavamääräyksellä rakentamatta jätettävänä pihamaana.



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta, joka on kaava-alueella tullut voimaan 27.12.1958. Suunnittelualue on rajattu sinisellä. © Turun kaupunki

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatiedon ja kaupunkimittauksen osastolla. Maastontarkistus on tehty 8.5.2026.

3.2.6 Selvitykset

Alla on listattu asemakaavatyön ulkopuoliset selvitykset, joita on käytetty kaavoituksen ja kaavaselostuksen lähtötietona.

- Peltonen, M. 2026. *Jälleenrakennuskauden pientaloalueet muutospaineiden alla – Turun Karjalaiskylän historia ja tulevaisuus.* Diplomityö. Aalto-yliopisto, arkkitehtuurin laitos.
- Turun kaupungin metsäverkostoselvitys 2022
- Alueinventointi, Yleiskaava 2029 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitetään tontin jakamista kahdeksi ja kullekin rakennusalan osoittamista asuinrakennusta ja talousrakennusta varten. Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

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 osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun Karjala-Seura ry, Pitkämäen Omakotiyhdistys r.y. ja Kähärlän omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Kaupunkiympäristön viranomaistahot, Turun kaupunginmuseo

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen myötä tontinjaolla on tarkoitus muodostaa kaksi erillispientalotonttia, joista molemmille tavoitellaan rakennusoikeutta ja -alaa alueen mittakaavaan sopivalle asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Kaavassa tutkitaan vaihtoehtoja olevien rakennusten säilyttämisen mahdollistamiseksi.

Kaavan tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pientaloympäristöönsä. Rakentamisen määrä ja sijainti sovitetaan tontille siten, että alueen erityispiirteet, kuten sotien jälkeisen syntyajankohdan tuottamat piirteet rintamamiestaloineen ja vehreine pihoineen, tulevat huomioiduiksi.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaavatyö käynnistyi vuonna 2025.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 27.9.2025 kuulutuksessa. Ilmoitus vireilletulosta sekä 25.9.2025 päivätty osalliskirje lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 25.9.2025.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.10.2025 mennessä. Näitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta, joista viisi oli asukkaiden jättämiä ja yksi tuli Kähärlän omakotiyhdistykseltä. Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa vireillä olevasta asemakaavanmuutoksesta. Turun kaupunginmuseon kanssa keskusteltiin myös mielipidevaiheessa kaavan reunaehdoista ja tavoitteista.

Mielipide 1, lähialueen asukas:

Mielipiteen jättäjälle kaavanmuutos tontin jakamiseksi tuli yllätyksenä. Asukas kertoo asuneensa Karjalaiskylässä yli 40 vuotta ja olevansa huolissaan alueella tapahtuvasta rakentamisesta. Asukkaan mukaan vanhoja rintamamiestaloja on purettu ja tontteja jaettu. Tilalle on rakennettu taloja, joista kaikki eivät ole ympäristöön sopivia. Uudisrakennusten tonteilta puuttuvat myös vehreät pihat. Poikkeamisluvilla on sallittu alueen alkuperäisen rakennuskannan värimaailmaan sopimattomia julkisivuja.
Mielipiteessä nostetaan esiin alueen olevan vanhaa savista merenpohjaa, mistä syystä monet talot ovatkin painuneita ja enemmän tai vähemmän kallellaan. Omassa talossa asukas kertoo olevan esimerkiksi halkeamia sokkelissa. Tästä syystä hän on huolissaan kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen ja ei-toivottavan purkamisen aiheuttamista negatiivisista vaikutuksista kaavan läheisille rakennuksille.

Mielipide 2, lähialueen asukas:

Asukas on asunut koko ikänsä Karjalaiskylässä. Alue on arvokas sodanjälkeinen evakkojen rakentama kokonaisuus, jonka soisi säilyvän sellaisena. Kirjoittaja toivoo, ettei alueelle rakennettaisi lisää vaan nykyiset pihat ja viheralueet saisivat säilyä vihreinä puineen, pensaineen, kasveineen ja nurmikkoineen. Mielipiteessä painotetaan ihmisten tarvetta saada riittävästi elävää luontoa ympärilleen.
Kylä on vanhaa savista merenpohjaa, joten vanhat rakennukset painuvat helposti. Asukas kertoo omankin talonsa painuneen. Untolankatua ajavat isot kuorma-autot kuljettaessaan rakennustarvikkeita aiheuttavat talon tärinää ja huojumista ja aiheuttavat näin lisää painumista ja halkeamia. Kirjoittaja ei toivo tällaista ympäristöhäiriötä enää yhtään lisää.

Kaavoituksen vastine Mielipiteisiin 1 ja 2:

Uusi rakentaminen on Keskitalonkatu 28 kaavanmuutoksessa sopeutettu ympäröivään arvokkaaseen pientaloalueeseen rakennusalojen sijoittelulla, massoittelulla sekä kaavamääräyksin. Moni AO-1 korttelialueen sanallisista määräyksistä ohjaakin asuinrakennuksia rintamamiestaloille tyypilliseen rakentamiseen mitoituksen, värityksen, aukotuksen, sommittelun ja yksityiskohtien osalta. Katujulkisivuilla on erityinen painoarvo, eikä esimerkiksi taloteknisiä laitteita saa asentaa näille julkisivuille. Asuinrakennusten värien osalta on määrätty käytettävän alueelle tyypillisistä murrettuja ja maanläheisiä värejä kuten vaalea okra ja vaalean sininen. Kaavamääräyksillä on pyritty laadukkaaseen ja alueelle sopivaan lopputulokseen. Riittävän istutusalueen jättäminen on huomioitu osoittamalla pinta-alallisesti saman verran määrättyä istutusaluetta kuin alkuperäisessä kaavassakin. Pihojen istuttamista on huomioitu myös muilla kaavanmääräyksillä, jotka ohjaavat pihojen istuttamiseen ja hoitamiseen puutarhamaisina.
Alue on maaperältään savea. Savinen maa ei itsessään ole este rakentamiselle, mutta maaperäolosuhteet ja sen vaikutukset rakentamiseen ja ympäröiviin tontteihin tulee ottaa huomioon rakentamisvaiheessa. Savisesta maasta on kirjattu seuraavaa kaavaselostuksen kappaleeseen 5.5 Kaavan vaikutukset 5.5.2 Luonnonympäristö: ”*Alueen perustamisolosuhteet ovat haastavat pohjamaalajin ollessa savea. Uudisrakentamisen maatyöt kuten paalutus ja kaivaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa ympäröiville rakennuksille.”*

Mielipide 3, lähialueen asukas:

Mielipiteen kirjoittajan mukaan päätös oman tontin ostamiseen syntyi, koska se sijaitsee idyllisellä, vihreällä, avaralla ja historiallisesti merkittävällä rintamamiestaloalueella

(arvokas rakennetun ympäristön kohde 13.2.2023 Turun kaupungin valtuuston hyväksymänä, pykälä 27: voimaan 10.8.2024). Aluetta kuvataan mielipiteessä vihreäksi puutarhakaupunginosaksi, jolla on vahva historiallinen viitekehys sodanjälkeisen Suomen rakentamisessa. Asukkaan tontti yhdessä Keskitalonkatu 28 tontin ja koko Karjalaiskylän kanssa kuuluvat tähän aluekokonaisuuteen.
Mielipiteessä todetaan, että alueella on tapahtunut viime vuosina häkellyttäviä muutoksia. Asukkaan mukaan alueelle on ilmestynyt uudistaloja, jotka eivät kunnioita alueen alkuperäispiirteitä. Esimerkkinä mainitaan Untolankatu, jonka varrelle on rakennettu ympäristöön sopimaton musta talo, jonka rakentamisessa ei ole noudatettu annettuja säädöksiä mm. rakennusaloja ylittämällä. Kirjoittajan mukaan uudisrakentaminen Karjalaiskylässä ei ole noudattanut kestävää kehitystä, erityisesti kulttuurisesti, ja vastaavia esimerkkejä on alueella useampia.

Mielipiteessä tuodaan esiin, että lupia tonttien jakamiseen on annettu vähitellen niin sanotuille kulmatonteille. Asukkaan mukaan tässä alueelle ominainen väljä vihreys häviää pala palalta. Toisena ei-toivottuna esimerkkinä mainitaan Alitalonkadun Ruohonpäänpuiston reunan tontit, jotka on rakennettu kiinni puistoa. Kirjoittajan mukaan jaetuille pienille tonteille, noin 600 m²/tontti, rakennetut uudistalot ovat sopimattomia rintamiestalomiljööseen.

Mielipiteessä muistutetaan, että Ruohonpäänpuiston läpi virtaa Kovasoja, joka on osa Kuninkojan vesistöä. Asukkaan mukaan Kuninkoja on pienimuotoista mutta arvokasta kulttuurimaisemaa, jolla on tärkeä ekologinen merkitys monelle eliölajille. Kovasojaa on mielipiteen mukaan viime aikoina kunnostettu kalojen kutujoeksi myös Alitalonkadun puistonvastaisten tonttien kohdalla. Mielipiteessä kysytään, onko uudisrakentamisen tarkoituksena tuhota tätä ekosysteemiä. Vaihtoehtona esitetään Ruohonpäänpuistoon perustettavaksi esim. perinneniittyä. Kirjoittajan mukaan myös Ruohonpäänkadun kohdalle Ruohonpäänpuiston laidalle on hiljattain valmistunut asemakaavanmuutos, jossa kyseessä on samankaltainen uhkakuva kuin Alitalonkadun puistonvastaisten tonttien ja uudisrakennusten kohdalla. Kirjoittajan mukaan tällainen kehitys on ekologisesti ja kulttuurisesti kestämätöntä ja heikentää alueen muiden asukkaiden viihtyvyyttä.

Mielipiteen kirjoittaja ei puolla kaavamuutosta, jossa Keskitalonkatu 28 suunnitellaan jaettavaksi kahteen osaan. Mielipiteessä katsotaan, että Turun kaupungin kaavoitus on epätasa-arvoista eri kiinteistönomistajille; joidenkin kiinteistöjen kohdalla ollaan tarkkoja esimerkiksi katon pikkutarkasta väristä lähtien, kun taas toisille kiinteistöille ja tonteille sallitaan monenlaisia toimenpiteitä. Kirjoittajan mukaan tässä ei ole kyse kulttuurisesti kestävästä kehityksestä. Mielipiteessä kysytäänkin, olisiko nyt aika luopua kokonaan suojellusta Kähärin rintamamiestaloalueesta ja antaa kaikkien pilkkoa tonttinsa tasa-arvon nimissä, jolloin samalla hävitettäisiin pala historiaa.

Mielipiteen mukaan alueen viehätyksen perustuessa väljään ja vihreään asumiseen, tuleva uudisrakennus sijoittuisi liian lähelle naapuritonttia. Oman ja muiden lähialueen tonttien luonne sekä rauhalliset näkymät muuttuisivat peruuttamattomasti. Mielipiteessä nostetaan esiin myös Keskitalonkatu 28:n pihalla sijaitseva 1950-luvulla rakennettu punatiilinen varastorakennus, jonka kirjoittaja katsoo ilmentävän alueen historiaa. Kirjoittaja ei myöskään halua, että hänen oman tonttinsa arvo laskee lähialueen rakennustoimenpiteiden vuoksi. Mielipiteessä katsotaan, ettei tontin pilkkominen ratkaise Turun kaupungin tonttihaasteita. Lisäksi alueen todetaan olevan savimaata. Kirjoittajan mukaan rakennusprojekti paalutuksineen olisi tuhoisa hänen oman talonsa ja lähitalojen kunnolle. Mielipiteessä kysytään, kuka korvaa mahdolliset vahingot.

Mielipiteen lopuksi todetaan, että Kähärin puutarhakaupunginosan väljyys on säilytettävä. Kirjoittaja ihmettelee suuresti jo myönnettyjä lupia sekä rakennuslupien valvontaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaupungin tiivistämis- ja kestävyystavoitteet tulee huomioida yhdessä yleiskaava 2029:ssa tunnistettujen ympäristöarvojen kanssa. Tämä tasapainoilu on asemakaavoittamisen ydintyötä: eli erilaisten ja joskus toistensa kanssa ristiriidassakin olevien tavoitteiden yhteensovittamista Turun kaupungin sekä asukkaiden tulevaisuuden kannalta parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Keskitalonkatu 28 kaavanmuutoksessa kaupunkirakenteen tiivistäminen ja arvokkaan ympäristön huomioiminen ovat ohjannet kaavan lopullista ehdotusta (kaavakartta). Alueen hyvin säilyneeseen kaupunkikuvaan on kaavassa kiinnitetty erityistä huomiota. Kaupunkikuvaan merkittävimmin vaikuttavat tekijät ovat rakennusten sijoittelu, massoittelu sekä rakennusten katujulkisivujen ilme. Vehreää ympäristöä on kaavassa huomioitu osoittamalla pinta-alallisesti saman verran määrättyä istutusaluetta kuin alkuperäisessä kaavassakin. Pihojen istuttamista on huomioitu myös muilla kaavanmääräyksillä.
Mitä tulee Ruohonpäänpuiston läpi virtaavaan hiljattain ennallistettuun Kovasojaan, on sen kulttuurimaisemalliset ja ekologiset arvot säilytettävä. Kaavanmuutoksella ei sijainnin takia ole vaikutusta Kovasojaan tai siihen johtavaan hulevesien valuma-alueeseen.

Asukas nostaa mielipiteessä esiin tonttien epätasa-arvoisen kohtelun, jossa osan tonteista kattoväriä säädellään tarkasti, kun taas toinen tontti saa luvan monenlaisille toimenpiteille. Asemakaavatasolla tämä on osaltaan totta, sillä kaavamääräysten tarkkuus riippuu siitä, onko tontilla voimassa alkuperäinen vai uusi asemakaava. Hyvin varhaisessa vaiheessa Karjalaiskylän arvoja ja rakentamista ei ole ollut tarve ohjata väritystä myöten, sillä alueen yhtenäinen ilme ja arkkitehtuuri on syntynyt ajalleen tyypillisillä materiaaleilla ja toteutustavoilla. Myöskään alueen rakennushistoriallista arvoa ei ole voitu tällöin vielä huomioida. Tilanne on eri 2000-luvun puolella, jolloin alueen yhtenäinen rakennuskanta on nostettu esiin yleiskaavassa ja huomioitu uusissa kaavanmuutoksissa. Tällöin uudisrakentamista ohjataan tiukemmilla, kaupunkikuvaan vaikuttavilla kaavamääräyksillä, jotta uuden ja vanhan rakentamisen yhteensopivuus on turvattu. Tämä aiheuttaa eron kaavatasojen tarkkuudessa, mutta on perusteltua juuri edellä mainittujen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseksi.

Mielipiteen jättäjä kysyy kirjoituksessaan, olisiko nyt aika luopua kokonaan suojellusta Kähärin rintamamiestaloalueesta, ja antaa kaikkien pilkkoa tonttinsa tasa-arvon nimissä, jolloin häviää pala historiaa. Jokaisella tontinomistajalla on jo oikeus hakea tonttinsa jakamista, mutta tontinjakojen kaavanmuutokset tarkastellaan yksittäin tonttikohtaisesti alueelliset olosuhteet huomioiden. Kaavoituksessakin on tunnistettu tarve tarkastella Karjalaiskylää yksittäisiä tontteja kokonaisvaltaisemmin, minkä takia alueelle on teetetty diplomityö (2026) sekä asukaskysely (2025). Peltonen kiteyttää diplomityössään alueen voimassa olevan asemakaavan ja uudisrakentamisen problematiikan seuraavasti:

> *”Voimassa olevat alkuperäiset asemakaavat eivät suojele rakennuksia, eivätkä myöskään ohjaa vanhan tilalle rakennettavien uusien rakennusten ulkonäköä vastaavalla yhtenäisyyden tasolla, jolla rakennukset ovat jälleenrakennuskaudella toteutuneet. Alkuperäisissä asemakaavoissa ei ole yleensä määrätty uuden rakennuksen julkisivun materiaalista, väristä tai aukotuksesta, vaan alueet ovat aikansa resurssien tarjonnan takia toteutuneet yhtenäisen näköisinä.” (Peltonen, M. 2026. Jälleenrakennuskauden pientaloalueet muutospaineiden alla. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos).*

Moni kaupunki kamppailee samojen kysymysten parissa, kun puhutaan historiallisista pientaloalueista. Osassa on päädytty laatimaan voimassa olevan kaavan rinnalle rakentamistapaohjeet tai laatimaan kokonaan uusi asemakaava alueelle. Molemmat ovat työläitä ja aikaa vieviä prosesseja, ja niihin lähteminen vaatii myös resursseja sekä sitoutumista päätöksenteossa. Kaupungin merkittävän tavoitteen ollessa kaupunkirakenteen kestävä tiivistäminen sekä pientalojen tonttitarjonnan lisääminen, niin ainakin

vahva suojelukaava, joka kieltää tonttien jakamisen tai rakennusten purkamisen on epätodennäköinen. Kaavoituksessa on kuitenkin käynnissä vaihtoehtojen tarkastelu, joka on käynnistynyt edellä mainituilla diplomityöllä ja asukaskyselyllä. Kaupunki edistää samaan aikaan luonnollisesti käynnissä olevia kaavanmuutoksia.

Asukas nostaa mielipiteessään esiin Karjalaiskylään viime vuosikymmenen aikana rakentuneita ympäristöön sopimattomia rakennuksia. Näistä yksi esimerkki on Alitalonkadun tontit Ruohonpäänpuiston reunalla. Vaikka kyseisten tonttien rakennukset ovat uusia, on tätä rakentamista ohjannut asemakaava tullut voimaan 1960-luvulla. Kyseisessä asemakaavassa ohjattiin mm. pitkään rakennusmassaan, loivaan 15 asteen kattokulmaan sekä yksikerroksiseen rakentamiseen, mikä oli ajalleen tyypillistä. Viimeisen 80 vuoden aikana Karjalaiskylään on toteutettu useita kaavanmuutoksia yksityisten maanomistajien tarpeista. Alkuperäistä myöhempien aikakausien kaavamääräyksillä syntyy usein vaihtelevaa ja rintamamiestaloalueesta poikkeavaa rakentamista. Uudemmissa 2000-luvun puolen kaavanmuutoksissa kaupunki on pystynyt huomioimaan alueen säilyneisyyden ja historiallisen puutaloalueen arvot toisin kuin historiassa. Uusissa kaavanmuutoksissa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sopiminen rintamamiestaloympäristöön alkuperäisten määräysten (esim. 30 asteen kattokulma) lisäksi myös uusilla täydentävillä määräyksillä (esim. julkisivuväri). Näin on toimittu myös Keskitalonkatu 28:n kaavanmuutoksessa.
Mitä tulee maaperään, savinen maa ei itsessään ole este rakentamiselle, mutta maaperäolosuhteet ja sen vaikutukset rakentamiseen ja ympäröiviin tontteihin tulee ottaa huomioon rakentamisvaiheessa. Naapuruussuhdelaissa (9 §) todetaan seuraavaa: *Joka kaivaa maata tai kuormittaa sitä niin, että toisen maalla oleva rakennus muulla tavalla vahingoittuu, korvatkoon vahingon, mikäli se ei ole johtunut siitä, että rakennus oli puutteellisesti perustettu tahi muuten huolimattomasti rakennettu.*
Tontin 21 rakennusala sijaitsee noin 12 metrin päässä viereisen naapuritontin rakennuksesta. Lisäksi tonttien väleille osoitetaan kaavamääräyksillä istutusaluetta ja säilytettävä puu, mikä edistää uuden ja vanhan rakennuskannan sovittamista. Asuinrakennusalan sijoittelulla mahdollistetaan olevan punatiilisen talousrakennuksen säilyttäminen käytössä, jos uutta talousrakennusta ei rakenneta tontille.

Mielipide 4, lähialueen asukas:

Mielipiteen kirjoittaja vastustaa kaava-alueen kulmatontin jakamista kahdeksi sekä uuden 180 k-m^2 asuinrakennusalan osoittamista itäiselle tontinosalle seuraavista syistä:
1) Karjalaiskylän historiallinen luonne vaarantuu
Jaettava tontti sijaitsee keskellä Karjalaiskylää, joka on yleiskaavassa 2029 määritetty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, kuvauksella "Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä... Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue." Mielipiteen jättäjä toivoo Karjalaiskylän alueen pysyvän myös jatkossa hyvin säilyneenä alueena. Kirjoittajan mukaan suunniteltu uudisrakennus kuitenkin muuttaa Keskitalonkadun länsipään luonnetta ratkaisevasti ja avara puutarhamaisuus tuhoutuu liian tiiviillä rakentamisella. Asukas kertoo ymmärtävänsä tarpeen Turun kasvavan väestön asuntotarjonnan kasvattamiselle, mutta ei sitä miksi nämä asunnot pitää rakentaa harvoille ydinkeskustan ulkopuolisille historiallisesti merkittäville alueille. Aiemmat vastaavat tonttijaot Ylitalon-, Keskitalon- ja Alitalonkatujen kulmissa on tehty yli 35 vuotta sitten, eli reilusti ennen yleiskaavan 2029 voimaantuloa. Silloin ei ollut samoja suojeluperusteita eikä nykyistä ymmärrystä rakennetun kulttuuriympäristön merkityksestä.
2) Liian tiivis rakentaminen ei sovi alueen ominaispiirteisiin
Asukas nostaa esiin, että kaavaluonnoksessa uusi talo on sijoitettu liian lähelle tontin itärajaa –arviolta vain noin neljän metrin päähän. Keskitalonkadun länsipään muut omakotitalot ovat järjestään vähintään kuuden metrin päässä tonttiensa reunoista, mikä on linjassa alueen avoimen ja väljyyttä korostavan ilmeen kanssa. Kirjoittaja kysyy, onko suunniteltu kerrosala yksinkertaisesti liian suuri ja tehokkuusluku poikkeuk-

sellisen korkea, kun rakennusta ei voida sijoittaa tontille alueen ominaispiirteitä säilyttäen. Asukas pohtii, johtuuko sijoittelu myös suunnitelluista uusista talousrakennuksista tontin uudella jakolinjalla. Tonteille ollaan ahtamassa kolmea rakennusta. Lisäksi Untolankatu 22:n varastorakennus tulee tontin reunaan kiinni. Kirjoittajan mielestä suunniteltu rakennuskanta on liian tiivistä ja pilaa Keskitalonkadun näkymät.
Asukkaan mukaan nykyisin tontilla olevan upean punatiilisen varastorakennuksen purkaminen olisi suuri virhe, sillä se on näkyvä hieno maamerkki Keskitalonkadulle päin. Purkamisen jälkeen näkymä muuttuisi Untolankatu 22:n varaston pystysuoraksi takaseinäksi. Myös aivan tontin itäreunalla oleva lehmus tulee asukkaan mielestä säilyttää ylläpitämässä alueen vehreyttä.
Edellä listatut huomioiden kirjoittaja kertoo olevan vaikea nähdä, miten 180 kerrosneliömetrin omakotitalo voitaisiin sijoittaa tontille ilman, että se vaarantaa alueen kulttuurihistoriallisen arvon ja puutarhamaisen ilmeen. Mielipide loppuu vetoomukseen, jonka mukaan Turun täydennysrakentamisen tavoitteita ei tule toteuttaa paikallisen identiteetin ja arvokkaan rakennetun ympäristön kustannuksella.

Kaavoituksen vastine:

Yleiskaava 2029:n arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden aluerajaus on kaavatyön perustana. Vehreys ja puurakenteiset pientalot kuuluvat alueen ominaispiirteisiin. Kaavanmuutoksen tavoitteisiin onkin jo alkuvaiheessa kirjattu: ”*Rakentamisen määrä ja sijainti sovitetaan tontille siten, että alueen erityispiirteet, kuten sotien jälkeisen syntyajankohdan tuottamat piirteet rintamamiestaloineen ja vehreine pihoineen, tulevat huomioiduiksi*”.
Siksi kaavassa rakennuspaikat sekä talojen massoittelu on tutkittu tarkasti ja sovitettu huomioiden ympäröivä rakennuskanta. Asuinrakennusten runkomateriaalia, väriä ja korkeutta on ohjattu kaavamääräyksillä.
1) Kuten asukas mielipiteessään kertoo, kulmatonttien jakoja on tosiaan tehty 1960- ja 1980-luvuilla eli reilusti ennen voimassa olevan yleiskaava 2029:n valmistumista. Tähän vaikuttaa se, että ne ovat kaupunkikuvallisesti ja tonttien käytön puolesta sopivia paikkoja tällaiseen tiivistämiseen. Alkuperäisessä 1940-luvun kaavassa periaatteena oli osoittaa pitkien suorakulmaisten tonttien asuinrakennusalat kadun varteen ja tilaa hyötypuutarhalle sisäosaan. Kulmatonteilla tilanne oli hieman eri, sillä niissä ”tontin perä” eli tila hyötypuutarhalle jäi kadun varteen. Tämä tila nähtiin nopeasti mahdollisena tontinjakopaikkana, sillä hyötypuutarhan paikasta luopumalla saatiin uusi rakennuspaikka ympäröivää rakentamistapaa myötäillen kadun varteen. 1960-luvulla, noin 20 vuotta ensimmäisen asemakaavan valmistumisesta, moni Untolankadun kulmatontti jaettiinkin kahdeksi. Nykypäivän katutilassa nämä omakotitonttien jaot eivät näyttäydy poikkeavina alueen rakentamisessa. Yhteen kulmaukseen rakennettu yhtiömuotoinen rivitalo poikkeaa tosin rakennustyyppinä alueen omakotitaloista. Untolankadun ja Keskitalonkadun kulmausten tontinjaolla ei siis rikota rakennuskannan katukuvaa tai sen rytmitystä, jos uudet asuinrakennukset osoitetaan katujen varsille samalla periaatteella kuin alkuperäisessä kaavassa. Uusia taloja tulee toki säädellä rakennusalojen sijoittelulla ja rakennusten massoittelulla, jotta rakentamisen mittakaava on sovitettu alueelle. Siksi kaavanmuutoksessa on lukuisia asuinrakennusten rakentamista koskevia määräyksiä.
2) Karjalaiskylän alkuperäiselle 1940-luvun asemakaavalle on tyypillistä, että asuinrakennusalat sijoitettiin katujen varsille keskelle tonttien leveyssuuntaa. Uuden tontin 21 asuinrakennus on sijoitettu lähemmäksi koillista tontin reunaa muun muassa sen takia, että tontilla sijaitseva punatiilinen talousrakennus olisi mahdollista jättää käyttöön, jos maaomistaja niin päättäisi. Koillisessa tontinrajassa on siksi kaavassa määrättyä uutta istutusaluetta sekä säilytettävä iäkäs lehtipuu (mielipiteessä mainittu lehmus). Vehreys ja istutukset erityisesti tonttien rajalla auttavat uudisrakentamisen sovittamisessa ympäristöönsä.
Tontin 21 asuinrakennuksen rakennusala sijaitsee noin 12 metrin päässä viereisestä olevasta asuinrakennuksesta Keskitalonkadun varrella, ja kyseisten tonttien kaavalliset rakennusalat sijaitsevat noin 11 metrin päässä toisistaan. Keskitalonkadun varrella on

tontteja, joissa asuinrakennukset sijaitsevat 10–12 metrin päässä toisistaan, joten kaavan rakennusalan sijoittamisella ei luoda katukuvassa poikkeavaa rakentamista. Karjalaiskylän ja Keskitalonkadun ympäristölle tyypillisen väljyyden ja vehreyden voidaan todeta säilyvän myös kaavanmuutoksen toteuttamisen myötä. Tätä katutarkastelua on myös tehty mallintamalla (ks. kaavaselostuksen kuva 19).
Punatiilisen piharakennuksen säilyttämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavanmuutoksessa asuinrakennuksen rakennusalan sijoittelulla ja kaavamääräyksellä ” Tontilla saa sijaita vain yksi talousrakennus ja vanhan talousrakennuksen säilyttämisellä ei ole vaikutusta asuinrakennuksen rakennusoikeuteen”. Määräys varmistaa myös sen, ettei synny tilannetta, jossa tontilla sijaitsisi kolme rakennusta; kaksi talousrakennusta päärakennuksen lisäksi.

Mielipide 5, lähialueen asukas:

Mielipiteen jättäjä toivoo, että Karjalaiskylän vehreä ja puurakenteinen ilme säilytettäisiin. Mielipiteessä toivotaan, että uudet talot myötäilevät värin ja korkeuden puolesta vanhaa asutusta. Myös kaavoitettavan tontin olevan punatiilisen piharakennuksen kerrotaan olevan hieno ja kannatettava säilytettäväksi. Kirjoittaja toivoo Karjalaiskylän säilyvän "keitaana" lähistön uudisrakennusten keskellä.

Mielipide 6, Kähärlän omakotiyhdistys:

Kähärlän Omakotyhdistys ry:llä ei ole suunnitelmaa vastaan, kunhan uudisrakennus sopii vanhaan puutalomaisemaan eikä poikkea väritykseltään tai korkeudeltaan ympäristöstä.

Kaavoituksen vastine Mielipiteisiin 5 ja 6:

Vehreys ja puurakenteiset pientalot kuuluvat alueen ominaispiirteisiin. Siksi kaavassa rakennuspaikat sekä talojen massoittelu on tutkittu tarkasti ja sovitettu huomioiden ympäröivä rakennuskanta. Uudisrakentamisen sovittamista alueen maisemaan on tutkittu mm. mallintamalla ja katutason tarkastelulla.
Asuinrakennusten runkomateriaalia, väriä ja korkeutta on ohjattu kaavamääräyksillä. Uudisrakennuksen tulee olla runkomateriaaliltaan pääasiassa puuta. Rakennusten värityksen tulee olla aikakauden pientaloalueille ominaisia, murrettuja ja maanläheisiä sävyjä. Näihin kuuluvat esimerkiksi vaalea okra, vaalean vihreä tai vaalean sininen. Musta ja puhtaan valkoinen eivät ole tällaisia alueelle tyypillisiä värejä. Julkisivun ja katon leikkauskohdan (eli talon räystäslinjan) korkeus on määrätty olevan ympäröivää rakennuskantaa mukaillen 4,5–5,5 metriä. Kun kattokulmaksi on osoitettu sama 30 astetta kuin muualla alueella, tulee uudisrakennusten harjakorkeuskin mukailemaan ympäröivää rakennuskantaa.
Punatiilisen piharakennuksen säilyttämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavanmuutoksessa asuinrakennuksen rakennusalan sijoittelulla ja kaavamääräyksellä ” Tontilla saa sijaita vain yksi talousrakennus ja vanhan talousrakennuksen säilyttämisellä ei ole vaikutusta asuinrakennuksen rakennusoikeuteen”.

4.4.4 Lausunnot

3.7.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Telia Finland Oyj:ltä, Digita Oy:ltä, Kaupunkiympäristön viranomaistahoilta ja Turun kaupunginmuseolta.

Lausuntoja saatiin 1 kpl Turun kaupunginmuseolta. Turun Energia Sähköverkot Oy, Turun vesihuolto ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Turun kaupunginmuseo:
Turun kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Turun kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavanmuutosehdotuksesta, joka koskee Kähärin kaupunginosan tonttia 24-1. Kaavanmuutoksessa on tavoitteena jakaa iso kulmatontti kahtia ja mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentaminen Keskitalonkadun varteen.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1948 valmistunut rintamamiestalo sekä vuonna 1958 valmistunut suurehko tiilipintainen talous/autotallirakennus. Uudisrakennus tulee talousrakennuksen eteen, mutta kaava mahdollistaa myös talousrakennuksen säilymisen. Museo ei ole esittänyt vaateita talousrakennuksen säilymiselle.

Kähärin Karjalaiskylän alue on Turun kaupungin yleiskaava 2029:ssä määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaisia.

Uudisrakennus tulee sijaitsemaan samassa linjassa muiden alueen rakennusten kanssa ja on kooltaan maltillinen, 160 k-m2. Kaavassa on annettu tarkat määräykset uudisrakennuksen koosta, julkisivuista ja värityksestä ja todetaan, että uudisrakennuksen tulee sopeutua muodoltaan, mittasuhteiltaan, aukotukseltaan sekä yksityiskohdiltaan alueen yleisilmeeseen. Näin kaavalla pyritään säilyttämään Kähärin Karjalaiskylän asemakaavallinen yhtenäisyys ja alueen ominaispiirteet uudisrakentamisesta huolimatta.

Turun kaupunginmuseo toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Asemakaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon alueen ominaispiirteet ja niiden säilyminen. Lisäksi on hienoa, että kaava mahdollistaa myös vanhan tiilipintaisen talousrakennuksen säilyttämisen.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.8.-15.9.2026. Muistutuksia ei jätetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asuinrakennusten korttelissa sijaitseva yksityinen erillispientalotontti jaetaan asemakaavamuutosehdotuksessa sitovalla tontinjaolla kahdeksi. Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 1,5-kerroksista asuinrakennusta ja yksikerroksista talousrakennusta varten. Asuinrakennukset osoitetaan katujen varsille ja talousrakennukset tonttien väliselle rajalle noudattaen Karjalaiskylän alueen rakentunutta tilannetta.

Suunnittelualueen oleva kulmatontti 1 on jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi numero 20 ja 21. Alkuperäisen kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta 274 k-m^2 on nostettu 76 k-m^2.

Tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus on 160 k-m^2 tontilla 20 ja 190 k-m^2 tontilla 21. Tontin 20 koko on 571 m^2 ja tontin 21 koko on 632 m^2. Täten tontin 20 tonttitehokkuus e_t on 0,28 ja tontin 21 0,30, keskiarvon ollessa 0,29.

Alueelle sijoittuisi arviolta 3 uutta asukasta.

Kuva 18. Havainnekuva kaavan vaihtoehtoisesta toteutuksesta. Keltaiset rakennukset kuvaavat uudisrakentamista ja musta rajaus kaava-aluetta. © Turun kaupunki (Tekijä: Netta Peippo)

Kuva 19. Havainnekuva kaavan vaihtoehtoisesta toteutuksesta, jossa tontilla 21 vanha talousrakennus säilyy. Keltaiset rakennukset kuvaavat uudisrakentamista ja musta rajaus kaava-aluetta. © Turun kaupunki (Tekijä: Netta Peippo)

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella vastataan kappaleessa 4.3. listattuihin kaavan tavoitteisiin.

Kaavamuutoksessa merkittävin kriteeri rakennetun ympäristön ohjaamisessa on ollut arvokkaaksi tunnistetun rakennetun ympäristön säilyttäminen. Uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään arvokkaaseen pientaloalueeseen rakennusalojen sijoittelulla,

massoittelulla sekä kaavamääräyksin. Rakennusalojen sijoittelussa on toiminnallisuuden lisäksi pyritty huomioimaan puuston vähäinen kaataminen. Kaavassa osoitettu istutusalueiden pinta-ala on pyritty pitämään määrällisesti samana, vaikka rakennusala on lähtötilanteesta kasvanut. Säilytettävän puun ja pensasaitojen määräykset tukevat vehreiden pihojen säilyttämistä.

Uudisrakentamista on sovitettu katujen varsien rintamamiestaloihin massojen sijoittelulla sekä rakentamista ohjaavin kaavamääräyksin.

Kuva 20. Havainnekuva Keskitalonkadulta länteen, jossa keltaiset talot ovat kaavan osoittamia rakennuspaikkoja. Uusien rakennusten sovittamista ympäristöön on tutkittu katutason tarkastelulla. © Turun kaupunki (Tekijä: Netta Peippo)

5.3 Aluevaraukset

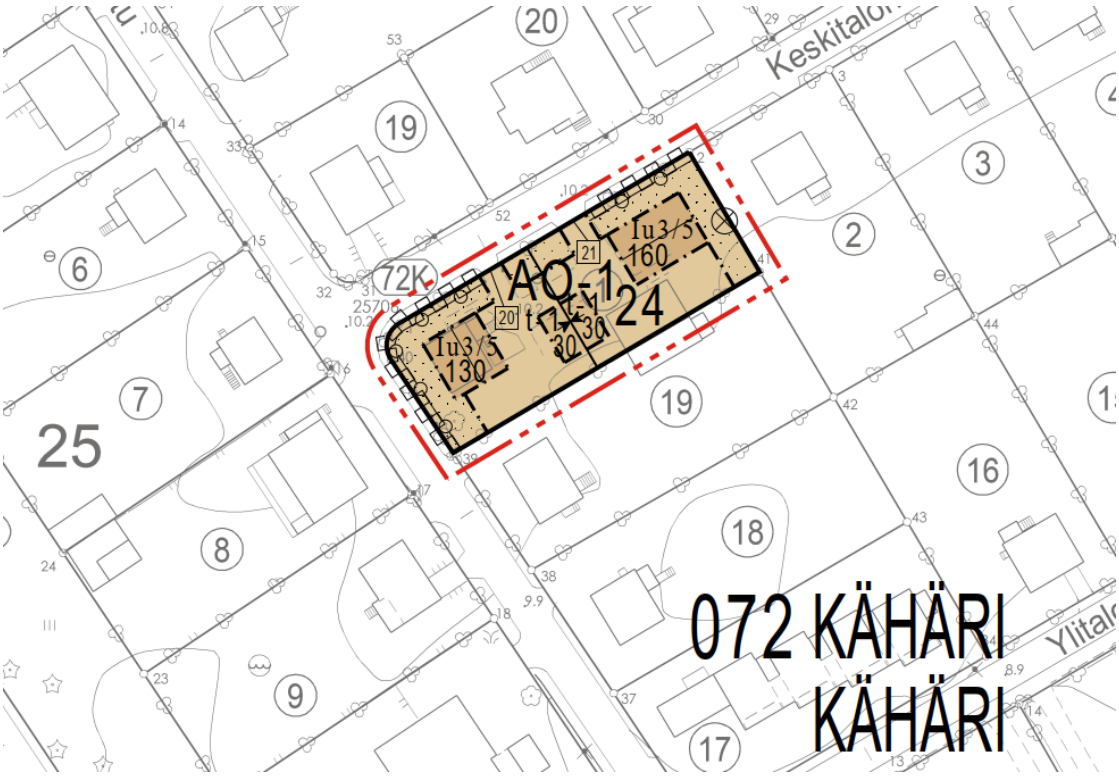
5.3.1 Korttelialueet

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Koko kaava-alue, 1203 m^2, on AO-1-korttelialuetta. Korttelialueen kaavamääräyksissä on rakentamista ohjaavia määräyksiä, jotta alueen tontinjako ja tiivistäminen sopii Keskitalonkadun ja Untolankadun varren rakennettuun historialliseen ympäristöön. Suuri osa määräyksistä ohjaa asuinrakennuksia rintamamiestaloille tyypilliseen rakentamiseen massoittelun, värityksen, aukotuksen ja yksityiskohtien osalta. Erityisen tärkeäksi kaavassa on Turun museokeskuksen keskusteluun pohjautuen todettu olevan rakennusten katujulkisivut.

Myös pihan käsittelystä on määräyksiä, sillä tontinjaossa kasvava tonttitehokkuus edellyttää myös rakentamattomien alueiden ohjaamista. Myös monissa mielipiteissä tuotiin esiin alueen vehreyden ja väljyyden säilyttäminen. Korttelialueen määräykseen kuuluu siksi mm. seuraava:

> ”Pihat tulee istuttaa ja hoitaa puutarhamaisina. Asfalttia tulee pintamateriaalina välttää. Ne tontin osat, joita ei käytetä kulkureitteinä tai oleskeluun, tulee istuttaa tai säilyttää luonnontilaisina.”



Kuva 21. Ote asemakaavanmuutosehdotuksen kaavakartasta, jossa on osoitettu sitovalla tontinjaolla uudet tontit 20 ja 21. © Turun kaupunki

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4.1 Talousrakennukset t-1

Talousrakennusten rakentamisesta ja sijoittelusta on määrätty kaavakartalla t-1 rakennusaloilla, sekä AO-1 korttelialueen määräysten alla: *”Tontilla saa sijaita vain yksi talousrakennus ja vanhan talousrakennuksen säilyttämisellä ei ole vaikutusta asuinrakennuksen rakennusoikeuteen”*. Näillä määräyksillä on haluttu estää poikkeustilanne, jossa tontille tulisi kaksi talousrakennusta; oleva talousrakennus ja toinen kaavassa osoitettu uusi t-1 rakennusalan rakennus.

Vaikka t-1 rakennusala ei ulotu olevan rustiikkisen 1950-luvun talousrakennuksen alueelle, vanhan rakennuksen säästäminen on haluttu olevan mahdollista. Monessa kaavanmuutoksen mielipiteessäkin on toivottu rakennuksen säilyttämistä. Rakennuksen säästämistä puoltaa se, että silloin maanomistajalle jää kaavassa osoitettua suurempi talousrakennus tontille. Kuitenkin tässä tapauksessa asuinrakennusta suunniteltaessa tulee huomioida pientalojen palomääräykset, kun oleva talousrakennus sijaitsee alle 4m asuintalon vieressä. Tämä johtaa palo-osastointiin osassa asuintalon julkisivua.

5.4.2 Asuinrakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet

Alat on sijoitettu katujen varsille olevaa rakennuskantaa mukaillen. Alojen koko ja rakennusoikeus on suhteutettu tontin kokoon ja rakennuspaikan lähtökohtiin. Tontilla 21 rakennusalan sijoittelussa on huomioitu myös olevan rakennuksen säilyttämisen mahdollisuus.

5.4.3 Säilytettävä puu ja pensasaidat

Kaavakartalla on vehreän, alueelle tyypillisen puutarhamaisen pientaloalueen ilmeen säilyttämiseksi määrätty säästettäviä tai istutettavia viherelementtejä. Alkuperäiseen 1940-luvun kaavaan pohjautuva lehtipensasaita kuuluu alueen kaupunkikuvaan ja on siksi osoitettu säästettäväksi tai uudelleen istutettavaksi. Pensaat luovat vehreän kaupunkikuvan lisäksi suojaa eläimille sekä tarjoavat kerroksellista kasvillisuutta tonteille. Istutusten kerroksellisuus auttaa taistelemaan haitallisia ilmastoriskejä, kuten kuumuus ja kuivuus, vastaan. Myös iäkkäillä puilla on tällaisia ominaisuuksia. Kookkaat puut sitovat myös kosteutta ja auttavat osaltaan taistelemaan hulevesiongelmia vastaan. Tontin 21 koillisreunaan on osoitettu säilytettävä lehtipuu, jolla on lisäksi maisemallinen vaikutus tonttien rajalla.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä kaava-alueen vettäläpäisevä, luonnontilainen pinta-ala pienenee. Myös puita joudutaan mahdollisesti kaatamaan rakennuspaikoilta. Tämän takia kaavassa on istutusalueen merkinnän lisäksi määrätty sanallisesti pihojen säilyttämisestä puutarhamaisina, ja merkitty säilytettäväksi puu ja kadunvarren pensasaidat. Kaavalla määrätyn istutusalueen pinta-ala säilyy määrällisesti samana 0-vaihtoehtoon verrattuna.
Alueen perustamisolosuhteet ovat haastavat pohjamaalajin ollessa savea. Uudisrakentamisen maatyöt kuten paalutus ja kaivaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa ympäröiville rakennuksille.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakentaminen tiivistyy 0-vaihtoehdon tonttitehokkuudesta e_t =0,24 tonttitehokkuuteen e_t =0,29 (uusien tonttien keskiarvo) eli tonttitehokkuus kasvaa 21 %. Karjalaiskylän arvokkaan alueen rajauksen sisällä ajantasaisten asemakaavojen tonttitehokkuuksien keskiarvo on 0,22, joten asemakaavanmuutoksen tonttitehokkuus on tätä alueellista keskiarvoa 32 % suurempi.
Kaavamuutoksessa merkittävin kriteeri rakennetun ympäristön ohjaamisessa on ollut arvokkaaksi tunnistetun rakennetun ympäristön säilyttäminen. Uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään arvokkaaseen pientaloalueeseen rakennusalojen sijoittelulla, massoittelulla sekä kaavamerkinnöin ja kaavamääräyksin. Kaavanmuutosalueella olevan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet on myös huomioitu.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen, jotka ovat kaavan lähiympäristössä monipuoliset ja kattavat.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ei merkittävää vaikutusta.

5.5.6 Liikenne

Autoliikennemäärä alueella tulee asukasmäärän kasvun myötä todennäköisesti marginaalisesti lisääntymään. Karjalaiskylän alueen asukkaat ovat tehneet ilmoituksia ylinopeuksista ja häiritsevästä liikenteestä tonttikaduilla. Koska tämä liikenne syntyy pääasiassa läpiajoliikenteestä, ei sisäisen asukasliikenteen kasvulla yhden pientalotontin verran ole suurta vaikutusta alueen liikennemääriin tai häiriöihin.

5.5.7 Tekninen huolto

Ei merkittävää vaikutusta.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittävää vaikutusta.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta uusien rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaisen käytön kasvihuonekaasupäästöinä.

Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen tukeutuen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, palveluihin, liikenteeseen ja infraan kuitenkin tukee kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 23. päivänä syyskuuta 2026

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Netta Peippo