

LENTÄJÄNTIEN YMPÄRISTÖ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

 Diaarinumero: 7304-2025
 Asemakaavatunnus: 25/2025

Asemakaavamuutos

24.11.2025

Kaupunginosa: Lentokenttä

Osoite: Lentäjantie, Lentoasemantie, Moisiantie, Ilmatie, Aerotie, Aerokuja, Lentorahdintie, Pilottitie



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Lentokentän kaupunginosaan kortteille 4, 6, 9, 10 ja 11 sekä korttelin 8 tontille 3. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1. Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella Turun lentoaseman sekä Tampereen valtatie välisellä alueella.

Suunnittelualue on nykytilassa kokonaisuudessaan kaavoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi. Suunnittelualueelle saa nykyisen asemakaavan perusteella rakentaa 3-4 kerroksisia toimistorakennuksia tehokkuusluvulla $e = 0.5-0.7$. Suunnittelualueeseen sisältyy yksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin. Korttelialueiden toteuttamisen edellyttämät katualueet sekä kunnallistekniset johdot on jo pääosin rakennettu alueelle. Alueen toimistorakennusten tontteja ei kuiten-

kaan ole vielä rakennettu asemakaavan mahdollistamalla tavalla, joten suunnittelualueen toimistorakennusten tontit ovat nykytilassa metsäisiä.

Suunnittelualueella on Turun kaupungin omistamia alueita ja Finavia Oyj:n omistamia alueita. Suunnittelualueen laajuus on 13,9 hehtaaria.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa työpaikka-alueen tonttien houkuttelevuutta ja tonttien kysyntää. Tarkoituksena on laajentaa nykyisten toimistorakennusten korttelialueiden (KT) ja liike- ja toimistorakennusten alueen (K-1) käyttötarkoitusta siten, että korttelialueille mahdollistetaan toimisto-, toimitila- ja liikerakennusten rakentaminen. Lisäksi on tarkoituksenmukaista väljentää kortteleiden rakennusaloja.

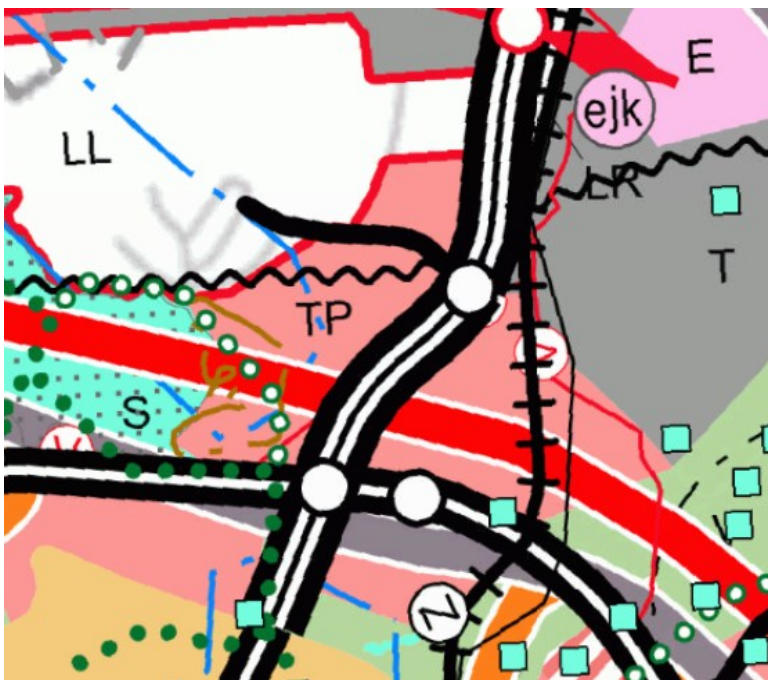
Julkisivujen arkkitehtuuriin, rakentamisen yleisilmeeseen ja piha-alueiden käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota erityisesti lentoaseman sisääntuloväylän varrella, jotta varmistetaan, että alueen rakentamisesta tulee laadukasta ja näyttävää.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualue on Työpaikkatoimintojen aluetta (TP) eli valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Alue on myös Lentoliikenteen aluetta (LL), ja lisäksi alueella on merkinnät Valta- tai kantatie sekä Pohjavesialue.



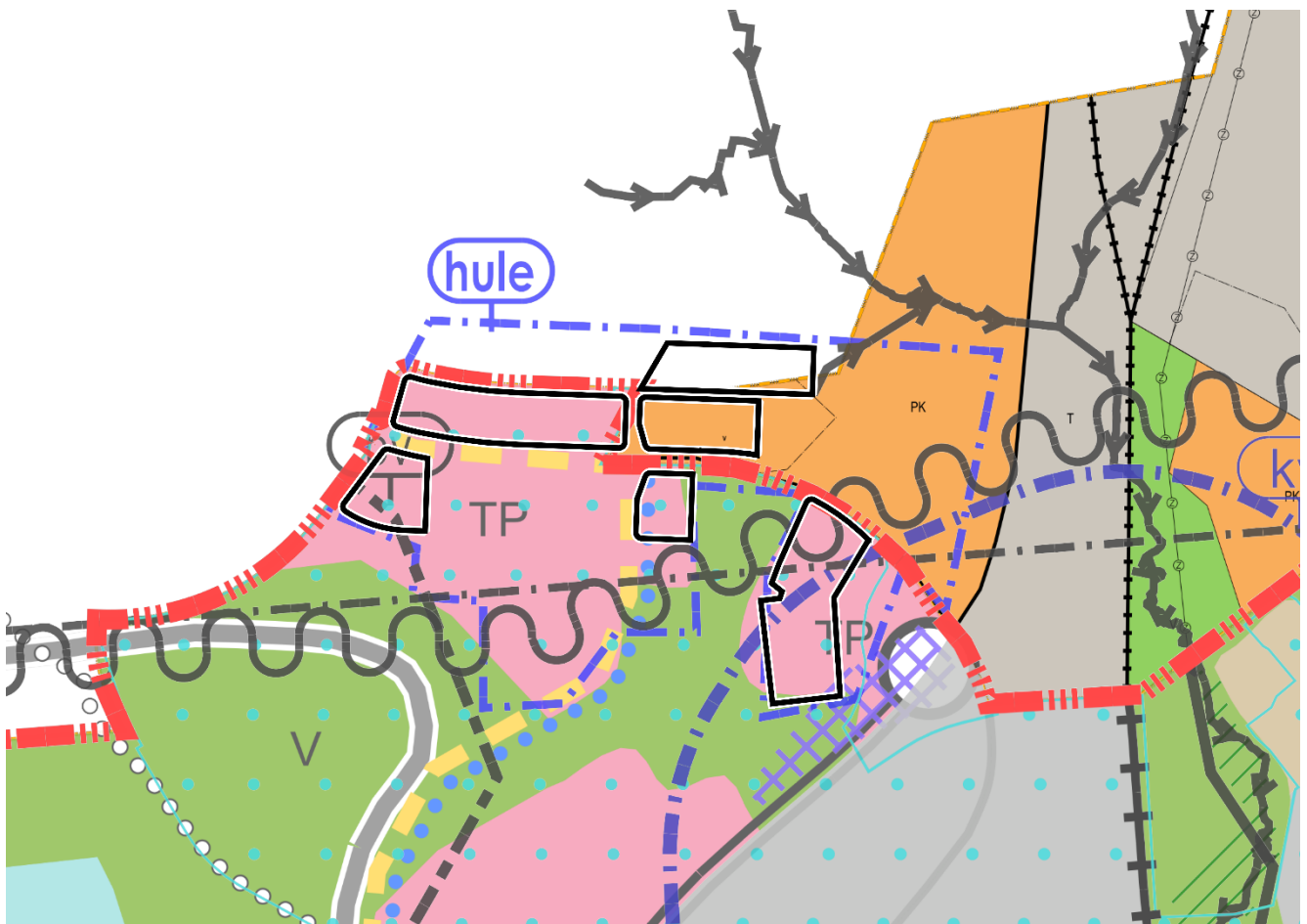
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on yleiskaavoittamattomia alueita. Alueen pohjoisosassa on vireillä Lentoaseman ja sen ympäristön osayleiskaavan laadinta. Osittain vireillä olevan osayleiskaavan alueella suunnittelualueen itäosassa on voimassa yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan 29.5.2004.

Yleiskaavassa alueen itäosassa alue on Palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).

Turun yleiskaava 2029, joka on tullut voimaan 10.8.2024, koskee suurinta osaa suunnittelualueen aluerajauksesta. Yleiskaavassa suunnittelualueella on voimassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Työpaikka-alue (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyö-paikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.
- Hulevesien hallinnan toimenpidealue
- Pohjavesialue
- Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke
- Lentomeluvyöhyke (55 dB)
- Lentokoneiden laskeutumisyöhyke

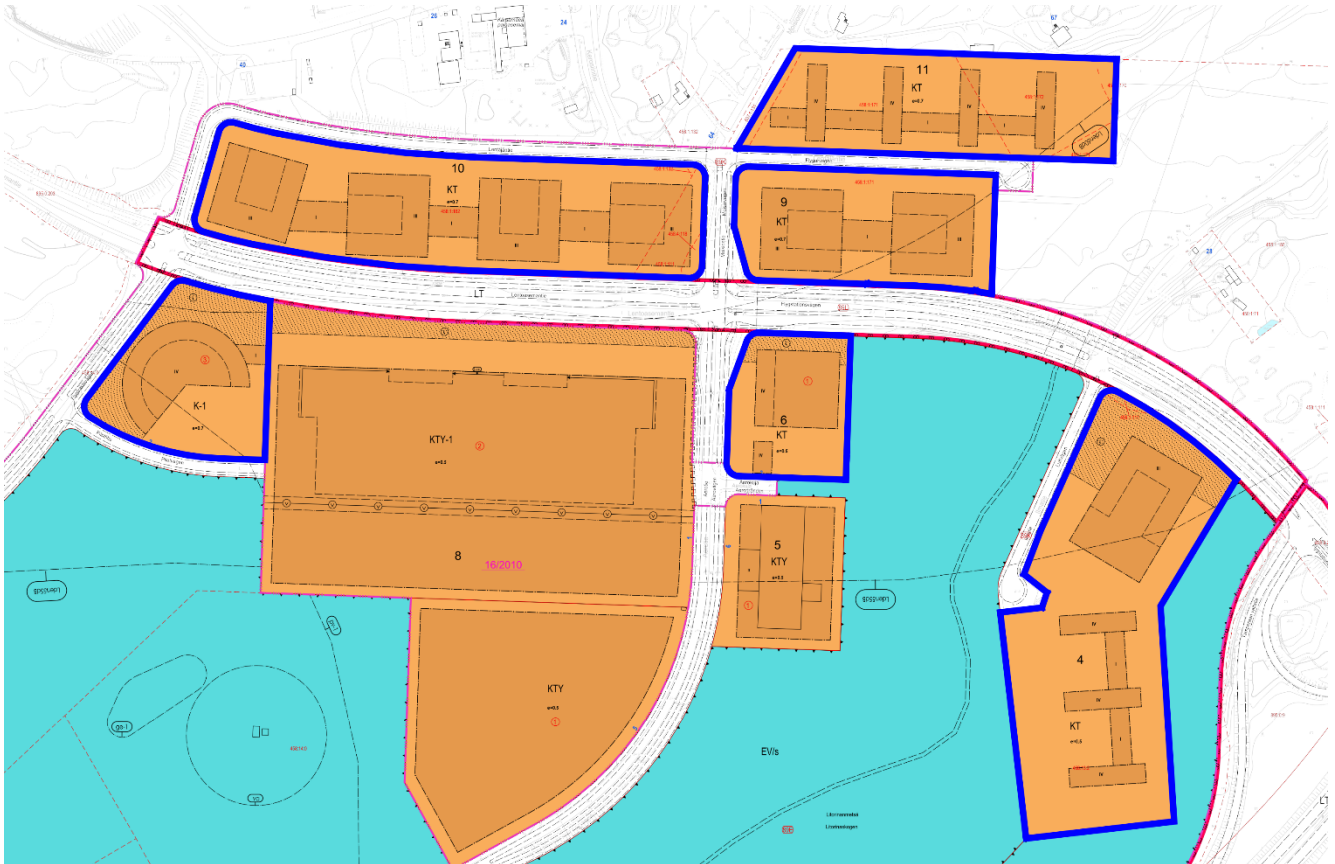


Kuva 3. Ote ajantasaisesta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava 26/2001, joka on tullut voimaan 5.1.2008. Asemakaavassa alueella on Liike- ja toimitilarakennusten aluetta, jolle saa sijoittaa hotellin (K-1). Kyseisen korttelialueen tehokkuusluku on $e = 0.7$ ja suurin sallittu kerrosluku on 4. Alueella on myös Toimitilarakennusten korttelialuetta (KT). KT-korttelialueilla tehokkuusluvut vaihtelevat välillä $e = 0.5$ ja $e = 0.7$, ja suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä 3–4 kerrosta. Alueella on voimassa seuraavat merkinnät ja yleismääräykset (lyhennetty):

- Lentomeluvyöhyke
- Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa
- Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue
- Autopaikkojen vähimmäismäärät (K-1-korttelialueella 1ap/100 k-m², toimitotiloissa 1 ap/50 k-m²)
- Rakennusten kattomuotona tulee olla pääasiallisesti tasakatto

- Ilmanvaihtokonehuoneita saa rakentaa sallittua kerrosalaa ylittäen
- Kortteleissa 8, 9 ja 10 rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan Lentoasemantien puoleiseen rajaan
- Varastointiin käytettävät tontinosat on näkösuojattava istutuksin ja/tai rakentein
- Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka savua muodostavana tai muuten näkölento-olosuhteita huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, Natura 2000 –alueeseen, pohjavesialueeseen, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus tehdä ainakin luontoselvitys, meluselvitys ja arkeologinen inventointi.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleiset alueet eli katuverkosto on jo rakennettu alueella voimassa olevan asema-kaavan pohjalta, eikä kaavamuutos edellytä muutoksia katuverkostoon.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

M-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- 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: Digita Oy, Finavia Oyj, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 17.2.2026 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Aloitusvaiheen jälkeen valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 7304-2025, asemakaavatunnuksen 25/2025 tai työnimen Lentäjätien ympäristö. Huomioittehan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Nähtävillä oloaikana kaavaehdotukseen on mahdollista käydä tutustumassa Puolalankatu 5:n kolmannen kerroksen aulatilassa. Aulatilassa on myös mahdollista jättää kaavaan liittyviä mielipiteitä ja muistutuksia.

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavasuunnittelija Miro Pietilä
puhelin 040 1929171
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Lentäjätien ympäristö tai diaarinumeron 7304-2025.

Kuulutukset

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

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jätto: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulati-la
Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerrok-sen aulati-la

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatöksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

