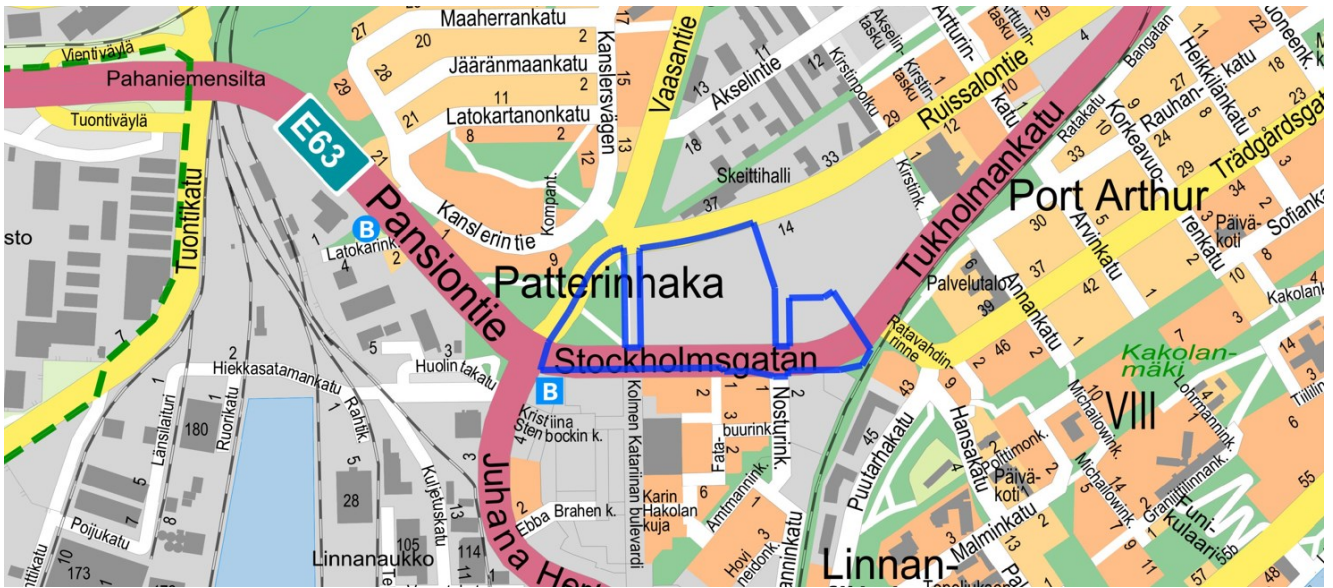


**VAASANPUISTON ASUINALUE**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

 Diaarinumero: 961-2025  
 Asemakaavatunnus: 5/2025

**Asemakaavamuu**

12.2.2025

 Kaupunginosa: Iso-Heikkilä  
 Osoite: Ruissalontie 14


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

**Suunnittelualue**

Vaasanpuiston asuinalueen asemakaavanmuutos laaditaan Iso-Heikkilän kaupunginosaan osalle korttelin 42 tonttia 2, osalle Vaasanpuiston puistoaluetta sekä osalle Vaasantien ja Tukholmankadun katualueita. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1.

Kaavamuutosalue oli alun perin osa Vaasanpuiston kaavamuutosaluetta, joka jaettiin helmikuussa 2025 kahteen osaan. Toisen osan työnimenä säilyi Vaasanpuisto. Jako on esitetty kuvassa 2. Jakamisella varmistetaan, että Linnakaupungin monitoimitalon edellyttämä kaavamuutos valmistuu rakennuksen toteutuksen vaatimassa aikataulussa.



Kuva 2. Vaasanpuiston asuinalueen ja Vaasanpuiston kaavarajaukset. © Turun kaupunki

Alue on vanhaa merenpohjaa ja sitä on 1800- ja 1900-luvuilla täytetty ruoppausmassoilla ja sekalaisilla täytöillä. Vuonna 1942 alueelle rakennettiin saksalaissotilaille parakkikaupunki, joka tunnettiin nimellä Pikku-Berliini. Parakit jäivät pystyyn saksalaisten vetäytyttyä ja niiden purkaminen alkoi vasta 1950-luvun lopulla, kun jätevedenpuhdistamon rakennustyöt käynnistyivät. Vedenpuhdistamo otettiin käyttöön 1960-luvulla, ja se poistui käytöstä vuonna 2009. Jätevedenpuhdistamon lopetettua toimintansa puhdistamon altaat ja rakenteet purettiin ja vanhat rakennukset laitettiin vuokralle, kunnes nekin syksyllä 2022 purettiin. Väliaikaisen ympäristöluvan perusteella alueella toimii massojen kierrätysalue, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii väliaikaisella luvalla talvisin lumensijoituspaikkana.

Aikaisempien käyttötarkoitusten takia alueella on haitta-ainepitoista maaperää.

Tukholmankadun varressa on kaksi Turun seudun puhdistamon paineviemäriä, joiden edellyttämä suojaetäisyys on 5 m putken kyljestä mitattuna rakennusten paalutustyön aiheuttaman tärinän vuoksi. Putket voidaan jättää liikenneväylien yms. alle, jollei katujen perustamistapa aiheuta tärinää.

Alueen koko on n. 7,1 ha ja se on kaupungin omistuksessa.

### **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaavamuutosalueen osoittaminen asumisen, palvelujen ja työpaikkojen käyttöön. Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaaminen sekä luonnonympäristön erityisien arvojen vaaliminen. Alueen länsiosan viheralueen avulla alue kytkeytyy ympäröiviin viherverkostoihin.

Kaavan yhteydessä huomioidaan lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyyden kuin ilmastomuutokseen varautumisen näkökulmasta.

Suunnittelussa varaudutaan tuleviin joukkoliikennetkaisuun ja pyritään hyvään ja turvalliseen jalkankulku- ja pyöräily-ympäristöön.

Tavoitteena on, että asuntojen keskipinta-ala ylittää 45 h-m<sup>2</sup> kaikissa hankkeissa, sillä kaava-alueen viereen suunniteltava monitoimitalo oletettavasti lisää lapsiperheiden kiinnostusta asuinalueita kohtaan. Asunnoista 20 % tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen asuntoja muussa kuin erityisasumisessa. Alueelle tavoitellaan asuinrakentamista keskimääräisellä korttelitehokkuudella  $e_k = 1,2-1,5$ , mikä merkitsee noin 700–1000 asukasta asumiseen kaavoitettavasta alueesta riippuen. Tavoitteena on, että vähintään 25 % rakennusoikeudesta luovutetaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Aiemman käyttöhistorian perusteella Vaasanpuiston alueella on merkittävässä määrin pilaantuneita maa-alueita, joiden kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla. Ne vaikuttavat sekä rakennuspaikan sijoitteluun että myös tuleviin rakennuskustannuksiin. Tavoitteena on, että kiinteistön kehittämisestä saatavat myyntitulot kattavat selkeästi alueen infran investointimenot ja pilaantuneiden maiden kunnostuskustannukset.

### **Kaavatalous**

Kaavaa valmisteltaessa selvitetään haitta-ainepitoisten maiden vaikutusta kaavatalouteen. Haitta-ainepitoisia maa-aineksia on mahdollista jättää paikoilleen esim. pysäköintikansien alle. Jotkin toiminnot puolestaan edellyttävät haitta-ainepitoisten maiden poistamista. Kaavaluonnossuunnitelman ja riskiarvion perusteella lasketaan arvio maa-ainesten käsittelyn aiheuttamista kustannuksista.

Katu- ja puistoalueille tehtävien yleissuunnitelmien perusteella saadaan arvio infran kustannuksista.

## Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin kaavamuuosaloitteeseen 10.3.2010 perustuen.

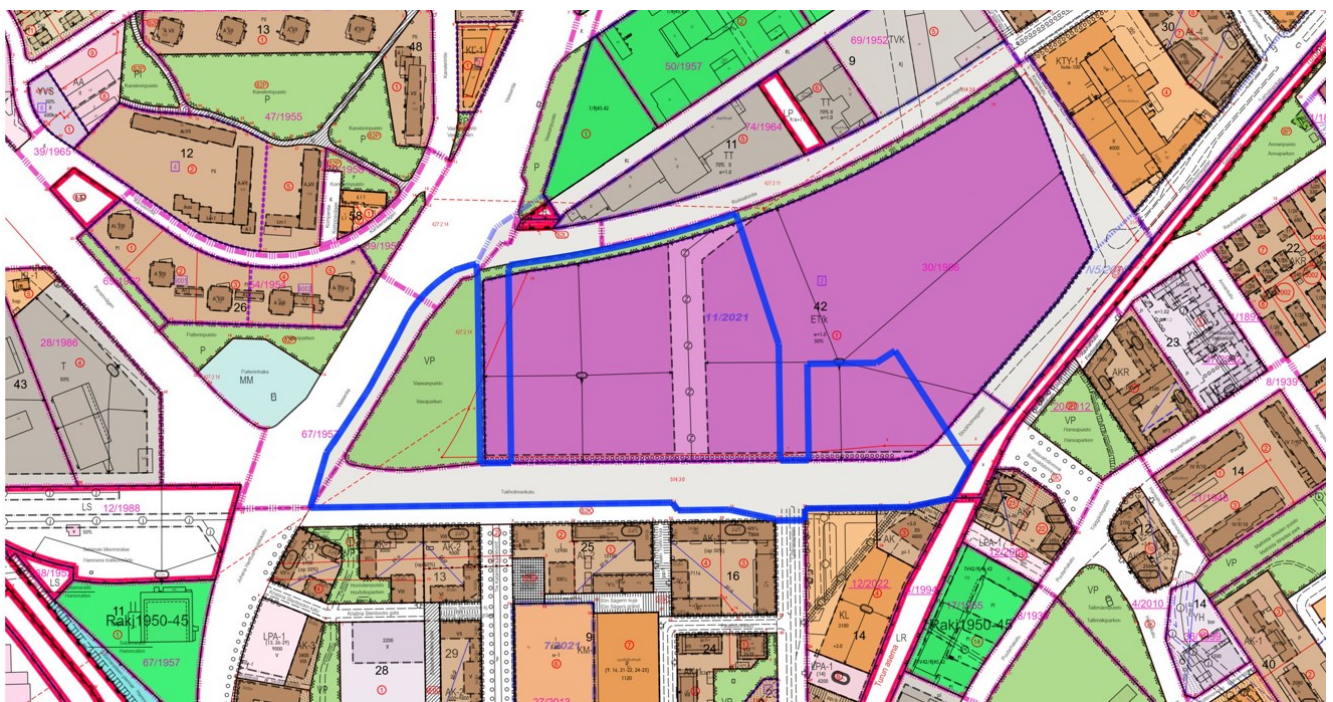
## Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuuosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Tukholmankatu on maakuntakaavassa nelikaistainen yhdyskatu ja sen eteläpuolella on suurjännitelinjä.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen länsipää on virkistysaluetta V.

Yleiskaavassa Tukholmankatu on kaupunkiseudun pääväylä, jota pitkin kulkee Ratavahdinrinteestä länteen myös pyöräilyn pääverkosto. Alueen länsiosassa alueen poikki menevät pyöräilyn pääverkosto ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

Tukholmankadulla ja sen pohjoisreunalla on hulevesitulvavaara-alue Kolmen Katariinan bulevardista pohjoiseen. Kaavamuuosalueella sijaitsee väliaikainen lumensijoituspaikka. Alue on kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeellä.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta Turun kaupungin tarpeisiin (ET/k). Tontitehokkuus  $e = 1,0$  ja tontista saa käyttää 50 % rakentamiseen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on määritelty 20 metriä. Alueen keskellä kulkee sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Muut alueet ovat puistoa (VP) tai katualuetta.

Tämä kaavamuuosalue rajoittuu Vaasanpuiston kaavamuuosalueeseen, jossa on tavoitteena muuttaa loppuosa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta pääosin monitoimitalon rakentamiseen osoitettavaksi yleisten rakennusten korttelialueeksi.

## Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan) ja luonnonympäristöön.

Alueelle on laadittu seuraavat selvitykset ja kaavavalmistelua tukevat suunnitelmat:

1. Turun kaupungin keskuspuhdistamon tontin maaperän pilaantuneisuusselvitys, Suunnittelukeskus Oy 14.12.2006
2. Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Vaasanpuisto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.5.2017
3. Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
4. Vaasanpuiston riskinarvio, Ramboll, 24.1.2020
5. Riskinarvion päivittäminen, Ramboll, 17.4.2023
6. Maankäytön historiaselvitys, Sofia Korte, 11.5.2022
7. Luontoselvitys, Envibio Oy, 13.11.2022
8. Rakennettavuusselostus, Joonas Kaskinen, 31.8.2023
9. Meluselvitys, Promethor, 24.4.2024
10. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 19.11.2024
11. Hulevesiselvitys, FCG, 28.6.2024
12. Liikenteen yleissuunnitelma, WSP, 9.10.2024

Puistoalueiden yleissuunnitelma valmistuu 28.2.2025.

## Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan 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

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Tavoitteena on kaavamuutoksen vieminen valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana.

XL-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: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, VR-Yhtymä Oy, Väylä (Väylävirasto), Traficom, Telia Finland Oyj, Telia Towers Finland Oy, Digita Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen pelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus, Liikunnan palvelukokonaisuus, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Kulttuurin palvelukokonaisuus/ kaupunginmuseo, Konsernihallinto, Elinvoiman palvelukokonaisuus sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus, seudullinen joukkoliikenne.

### Aloitusvaihe

- Kaavatyö alueella käynnistyi, kun kaupunginhallitus hyväksyi Vaasanpuiston asemakaavan tavoitteet ja merkitsi Vaasanpuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.12.2021.
- Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 14.1.2022 ja kuulutuksella 15.1.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille vireilletuloilmoituksen mukana.
- Vaasanpuiston kaava-alueen jakaminen sekä molempien kaavamuutosalueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.2.2025.
- Vaasanpuiston asuinalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitetaan osallisille.
- Aiemmin Vaasanpuiston asemakaavamuutoksesta jätetyt mielipiteet otetaan huomioon sekä Vaasanpuiston että Vaasanpuiston asuinalueen asemakaavamuutoksessa.

### Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan 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. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus.

Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).

- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

## Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana 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 961-2025, asemakaavatunnuksen 5/2025 tai työnimen Vaasanpuiston asuinalue. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

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

## Yhteystiedot

### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo  
puhelin 050 3101 649  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-riissä ja internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset).

## **Kaavan nettisivu**

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Vaasanpuiston asuinalue tai diaarinumeron 961-2025.

## **Päätöksenteko**

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://www.turku.fi/paatoksenteko).

## **Asiakaspalvelu**

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

## **Postiosoite**

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus  
PL 355, 20101 Turku

