

**PRYSSINKUJA 1  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 2381-2020  
Asemakaavatunnus: 5/2020**Asemakaavanmuutos**

1.3.2023

Kaupunginosa: 75 (Ruohonpää)  
Osoite: Pryssinkuja 1

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti Satakunnantien varrella. Julkisen liikenteen yhteydet kuten viheryhteydet lähiympäristöön ovat erinomaiset. Kustavinpuisto ja sen ohi virtaavan Kuninkojan varsi on asukkaiden luonnonläheinen lähivirkistysalue ja tärkeä maisemaelementti.

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan 75. kaupunginosaan (Ruohonpää) kortteliin 29, tontille 21, osoitteeseen Pryssinkuja 1. Kaavanmuutosalueeseen kuuluu myös viereinen Pirttilähteen puistoalue. Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä keskustasta Satakunnantien varrella, Länsikeskusta vastapäätä. Tontille on rakennettu vuosina 2021–2022 kolme kolmekerrosista kerrostaloa sekä talousrakennus.

Tontille on myönnetty 18.7.2019 poikkeamispäätös ehdolla, että ennen rakennusluvan myöntämistä pitää allekirjoittaa sopimus asemakaavan muuttamisesta. Päätöksessä hyväksyttiin kolmen kerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueelle A-1, rakennusalojen ylitys sekä autopaikkamäärän poikkeaminen 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, kun asemakaavassa se on 2 ap/asunto. Rakennusoikeutta tontilla on 5 800 k-m<sup>2</sup>, josta jäi käyttämättä 104,6 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 2 Suunnittelualueelle vuosina 2021–2022 rakennetut kolmekerroksiset kerrostalot Satakunnantieltä päin. Kuva: Turun kaupunki, 2022.



Kuva 3 Alueen julkisivu Satakunnantielle päin. Kaavanmuutoksen yhteydessä aluetta halutaan täydentää. Kuva: Arkkitehtitoimisto AJAK, 2020.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK sekä tontin 21 rakentamattomaksi jääneen osan täydentäminen. Nykyinen rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>, josta poikkeamispäätöksellä rakennettuihin on käytetty 4 915 k-m<sup>2</sup>. Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan rakennusoikeus sekä koko tontin autopaikkatarve. Pirttilähteenpuiston merkitys alueen ekologisen yhteysverkoston osana huomioidaan.

Kaavan tavoitteena on monimuotoinen ja kohtuuhintainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, lähellä palveluja.

## Aloite

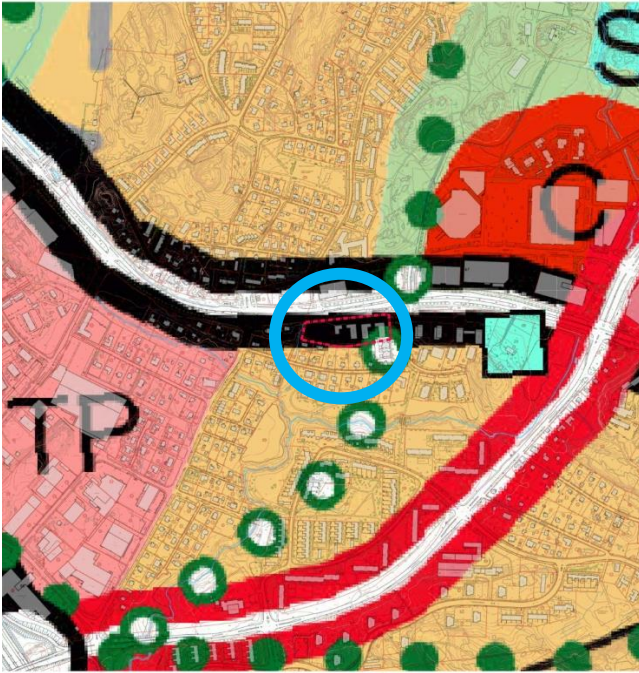
TVT Asunnot Oy on tehnyt 21.2.2020 aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.



Kuva 4

Näkymä rakennusten välistä rauhalliselle ja autottomalle sisäpihalle. Rakennukset ja piha ovat vasta valmistuneet, joten istutetut puut ja kasvit eivät vielä ole kasvaneet loistoonsa. Kuva: Turun kaupunki, 2022.

## Kaavatilanne

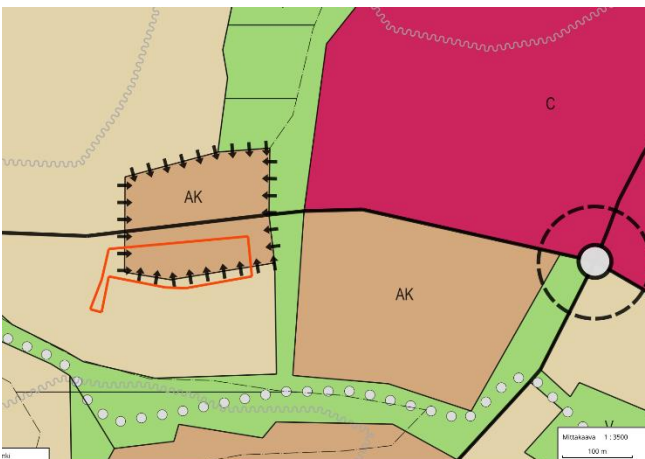


Kuva 5 Ote Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamasta Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

Ylimmällä kaavatasolla, eli maakuntakaavassa, alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen A (keltainen alue): *Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.*

Kuvassa suunnittelualue on merkitty kirkkaansinisellä ympyrällä. Läheisyydessä sijaitsee Suikkilan kartano, mikä kuuluu maakuntakaavassa suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (turkoosi neliö).

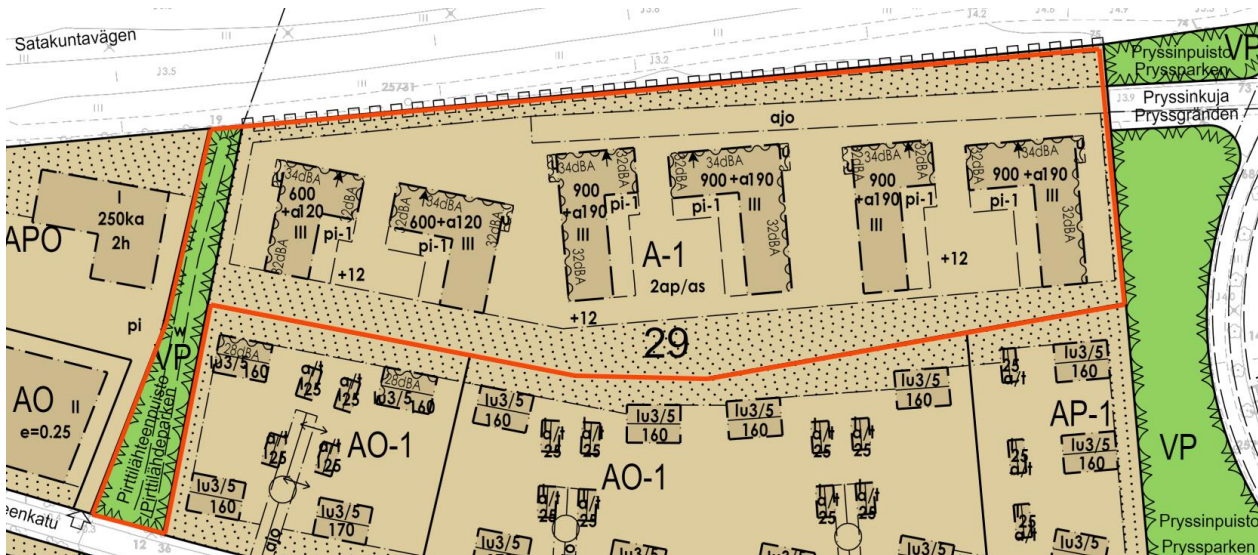
Länsikeskus on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Taajamatoimintojen alueen halki, kaavanmuutosalueen vierestä, kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (valkoiset ympyrät vihrein ääriviivoin) mikä yhtyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin (vihreä palloviiva). Suunnittelualueesta länteen on työpaikka-alue TP. Satakunnantie on merkitty mustin viivoin olemassa olevaksi valta- tai kantatieksi, ja Suikkilantie rajaa Suikkilantie punaisin rajaviivoin uudeksi valta- tai kantatieksi.



Kuva 6 Ote ajantasayleiskaava 2020:sta (tullut voimaan 29.5.2004).

Voimassa olevassa **yleiskaava 2020:ssä** suunnittelualue on osa joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusaksellia. Suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen maankäytön tehostamisalueeksi.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymässä **yleiskaava 2029:ssä** alue kuuluu tiivistävän kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykkeeseen.



Kuva 7 Ote ajantasa-asemakaavasta. Alueella on 16.11.2013 voimaan tullut asemakaava Suikkilan kartano 36/2006. Kaava käsittää kokonaisuudessaan Suikkilan kartanon ympäristön. Asemakaavanmuutoksen kohteena oleva suunnittelualue (rajattu punaisella) on merkitty asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi A-1 ja Pirttilähteenpuisto merkinnällä VP.

### Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan laatimistyön yhteydessä alueelta on tehty luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2003). Selvityksen mukaan kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kaavanmuutoksen yhteydessä käydään tarkistamassa Pirttilähteenpuiston nykytilanne ekologisena yhdyskäytävänä.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät vaikutukset rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, ilmastoon ja hulevesien hallintaan.

### Maankäyttösopimus

Tontti 21 on yksityisessä omistuksessa ja maankäyttösopimus tulee laadittavaksi maanomistajan ja kaupungin välillä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

### Kaavanmuutoksen valmistelu ja osalliset

Kaavanmuutosta valmistellaan vaikutuksiltaan ei-merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

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:

- Suunnittelualan 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 Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia

Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, 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 Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

### Aloitustaihe

- 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 17.4.2023 mennessä.

### Ehdotustaihe

- Kaavaehdotus laaditaan kevään 2023 aikana ja asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa 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.

### Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan 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 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 2381-2020, asemakaavatunnuksen 5/2020 tai työnimen Prys-sinkuja 1. 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 Sanna Lahti  
puhelin 044 790 0553  
sannajohanna.lahti(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 Pryssinkuja 1 tai diaarinumeron 2381-2020, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://www.turku.fi/paatoksenteko).

### 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

**Pryssinkuja 1**  
**Mielipide kaavan valmistelusta**Diaarinumero: 2381-2020  
Asemakaavatunnus: 5/2020**Asemakaavanmuutos**

1.3.2023

Kaupunginosa: 75

Osoite: Pryssinkuja 1

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 17.4.2023 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)

---