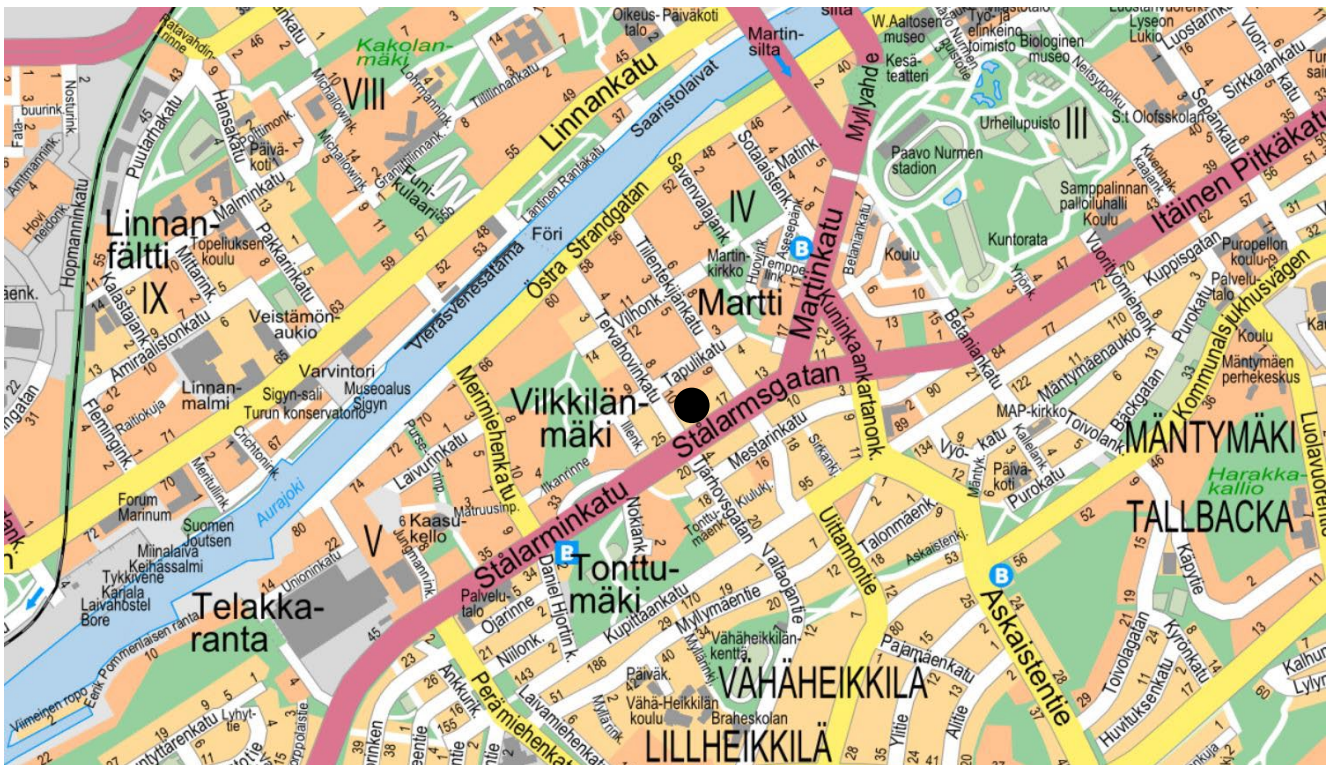


**TERVAHOVINKATU 12B**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 7789-2022  
Asemakaavatunnus: 5/2024**Asemakaavanmuutos**

3.4.2024

Kaupunginosa: IV

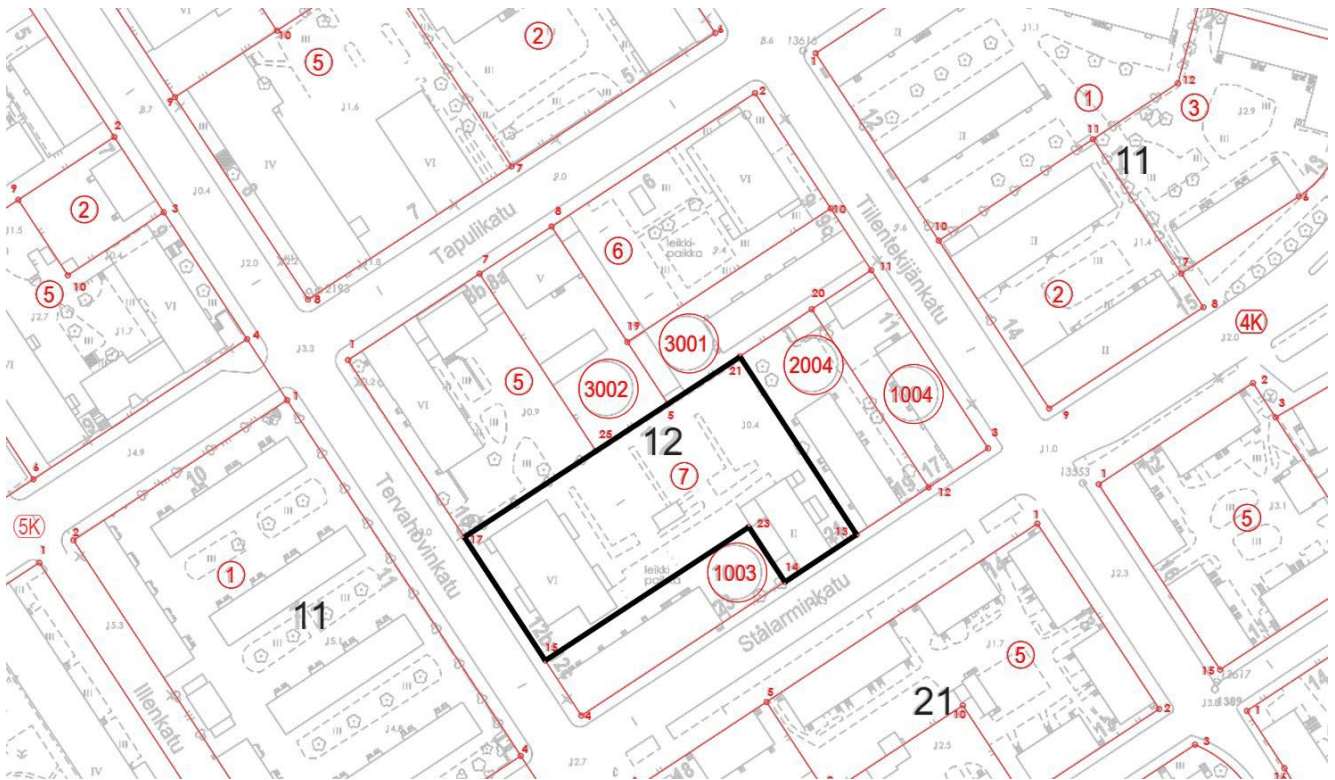
Osoite: Tervahovinkatu 12b



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkittynä opaskarttaotteeseen.

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan IV kaupunginosan korttelin 12 tontille 7. Suunnittelualueen raja-  
esitetään kuvassa 2. Tontti sijaitsee pääosin Tervahovinkadun puolella, ja on L-kirjaimen muotoinen siten,  
että osa tontista ulottuu Stålarmskadun puolelle. Tervahovinkadun varressa on kerrostalo, joka on ka-  
dun puolella kuusikerroksinen, mutta pihan puolella korkeuseron myötä seitsemänkerroksinen. Stålar-  
minkadun puolella on kaksikerroksinen rivitalo, jonka pääty rajaa katua. Rakennukset valmistuivat  
vuonna 1997. Rakennusten väliin jäävä piha on pääosin pysäköintialueena. Tontin omistaa Asunto Oy  
Tervahovinkatu 12 ja sen pinta-ala on 3231 m<sup>2</sup>.



Kuva 2. Suunnittelualan rajaus merkittynä kantakarttaotteeseen.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uuden kerrostalon rakentaminen tontin sisäosaan. Uudisrakentaminen tulee sovittaa korttelin rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen vaikutuksia tontin ja korttelin arvoihin ja asumisviihtyvyyteen arvioidaan. Suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin perheasuntovaatimusta ja pyrkiä tukemaan kaupungin ilmastotavoitteita.

Jos Stålarinkadun varressa sijaitseva 1990-luvulla rakennettu rivitalo halutaan purkaa, tulee ilmastovaikutukset ja niiden pienentämiseen liittyvät toimenpiteet tutkia. Mikäli rivitalo puretaan, tulee myös Stålarinkadun varrelle toteuttaa katuja rajaavaa uudisrakentamista.

Täydennysrakentaminen keskusta-alueelle hyvien joukkoliikennedyteyksiä ja kunnallistekniikan yhteyden on kaupungin tavoitteiden mukaista.

## Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kiinteistönomistajan aloitteesta.

## Kaavatilanne

### Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Lähialue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi.

### Yleiskaava 2029

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue



on keskustatoimintojen aluetta (C). Määräyksen mukaan ”Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.”

Alueen viereen, Stålarminkatua pitkin on merkitty joukkoliikenteen laatukäytävä (keltaisella) sekä pyöräilyn pääverkosto (sininen pisteiviiva).

Koko kortteli on merkitty alueeksi, jossa on palokujannepuita. ”Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puuta joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautialttiuden vuoksi. Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee pyrkiä istuttamaan uudelleen em. puulajeja käyttäen.”

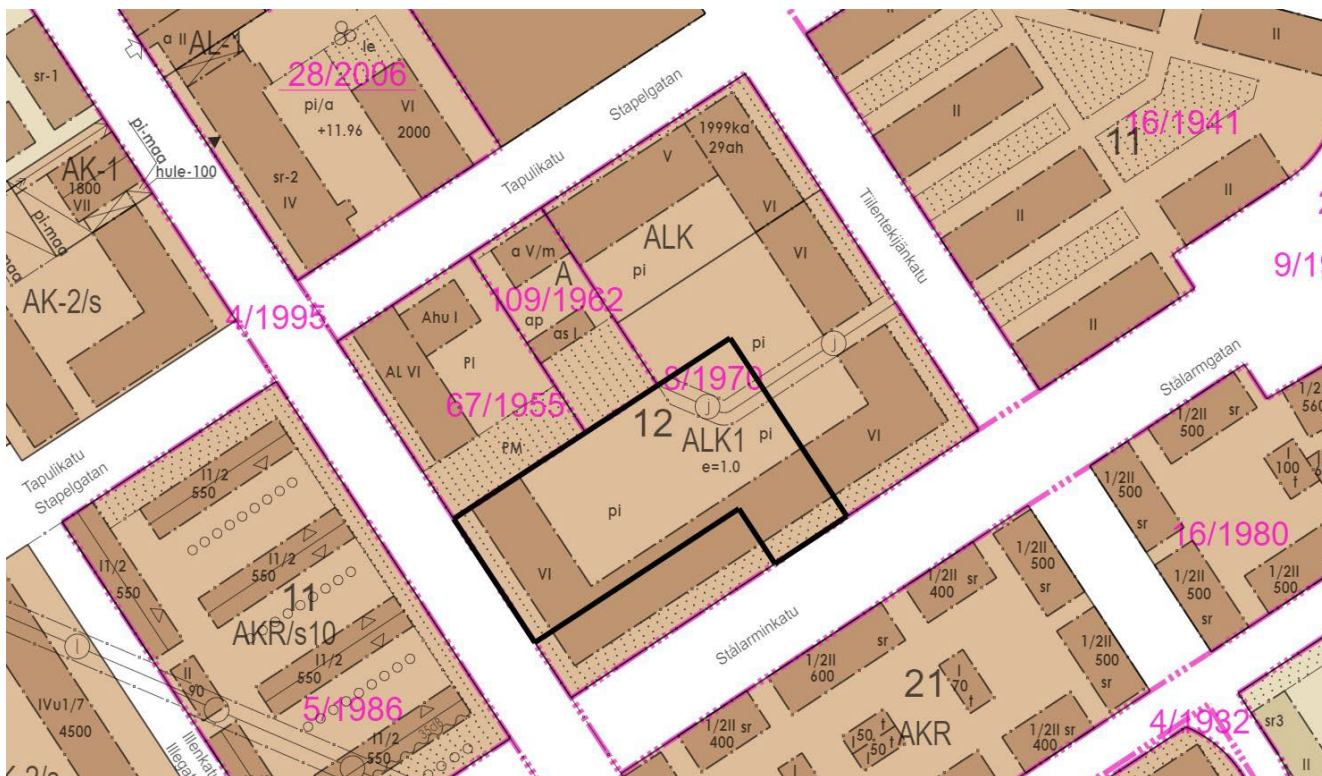
Tonttia ympäröivät rakennukset on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi 1/45: ”As oy Poutunmaa ja Stålarminkadun Tiilentekijänkadun puutalot IV Stålarminkatu 17, 19, 23, Tiilentekijänkatu 9c, Tervahovinkatu 10. Neljä työväestölle 1901–03 rakennettua puutaloyhtiötä ja talorakennusosastolla laadittujen piirustusten mukaan 1956–57 rakennettu asuinkerrostalo ja entinen poliisiasemasiipi.” Myös ympäröivät korttelit ovat arvokkaita rakennuksia tai rakennetun ympäristön kokonaisuuksia.



Kuva 3. Yleiskaava 2029 kartta 1 Yhdyskuntarakenne.

### Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava 8/1970 (tullut voimaan 24.11.1970). Tontti on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, jonka tonttien pinta-alan on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup> (ALK1). Tontille saa rakentaa enintään kuusikerroksisen rakennuksen, tonttitehokkuusluku on 1. Tontin sisäosa on merkitty pihamaaksi, katuun rajautuva tontinososa on merkitty istutettavaksi. Tontin pohjoiskulmaan on merkitty viemäriä varten varattava alue. Lisäksi on yleinen määräys ”ALK- ja ALK1- korttelialueilla asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 m<sup>2</sup> ja pienimmän asunnon vähintään 28 m<sup>2</sup>. Tonteilla on osoitettava 1 autopaikka kutakin asuntoa ja liikehuoneistojen 50 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään rakennusasetuksen vaatima määrä, sekä 10 m<sup>2</sup> muusta käytöstä vapaata yhtenäistä oleskelutilaa asuntoa kohti. Autopaikat saa rakentaa autosuojiiin rakennusoikeutta ylittävinä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteiksi tai paikoitukseen, on istutettava.”



Kuva 4. Ote ajantasa-asetakaavasta.

### 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), asukkaiden hyvinvointiin, luonnonympäristöön ja ilmastoon. Melusuojaustarpeet selvitetään suunnitellun maankäytön mukaisessa tilanteessa. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.





Kuva 5. Viistoilmakuva etelästä. Suunnittelualue on rajattu valkoisella viivalla.

## Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tavoitteena on kaavan eteneminen päätöksentekokäsittelyyn vuonna 2025.

L-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, Martinrantaseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Tälpuajokke ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue,

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

### Aloituvaihe

- 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 24.5.2024 mennessä.

### Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus 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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan 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 halutesanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 7789-2022, asemakaavatunnuksen 5/2024 tai työnimen Tervahovinkatu 12b. 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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, johon on käynti Yliopistonkatu 27 pääovesta, 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 Anna Solin  
puhelin 044 907 5683  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### 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](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 hakukent-  
tään kaavan työnimen Tervahovinkatu 12b tai diaarinumeron 7789-2022 saa hankkeen näkyviin.  
Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristöla-  
utakun-  
nan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoit-  
teessa [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



Kaupunkiympäristö  
Kaavoitus

## TERVAHOVINKATU 12B

### Mielipide kaavan valmistelusta

Diarinumero: 7789-2022  
Asemakaavatunnus: 5/2024

### Asemakaavanmuutos

3.4.2024

Kaupunginosa: IV

Osoite: Tervahovinkatu 12b

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 24.5.2024 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

---

nimi ja osoite  
(tekstaten)

---