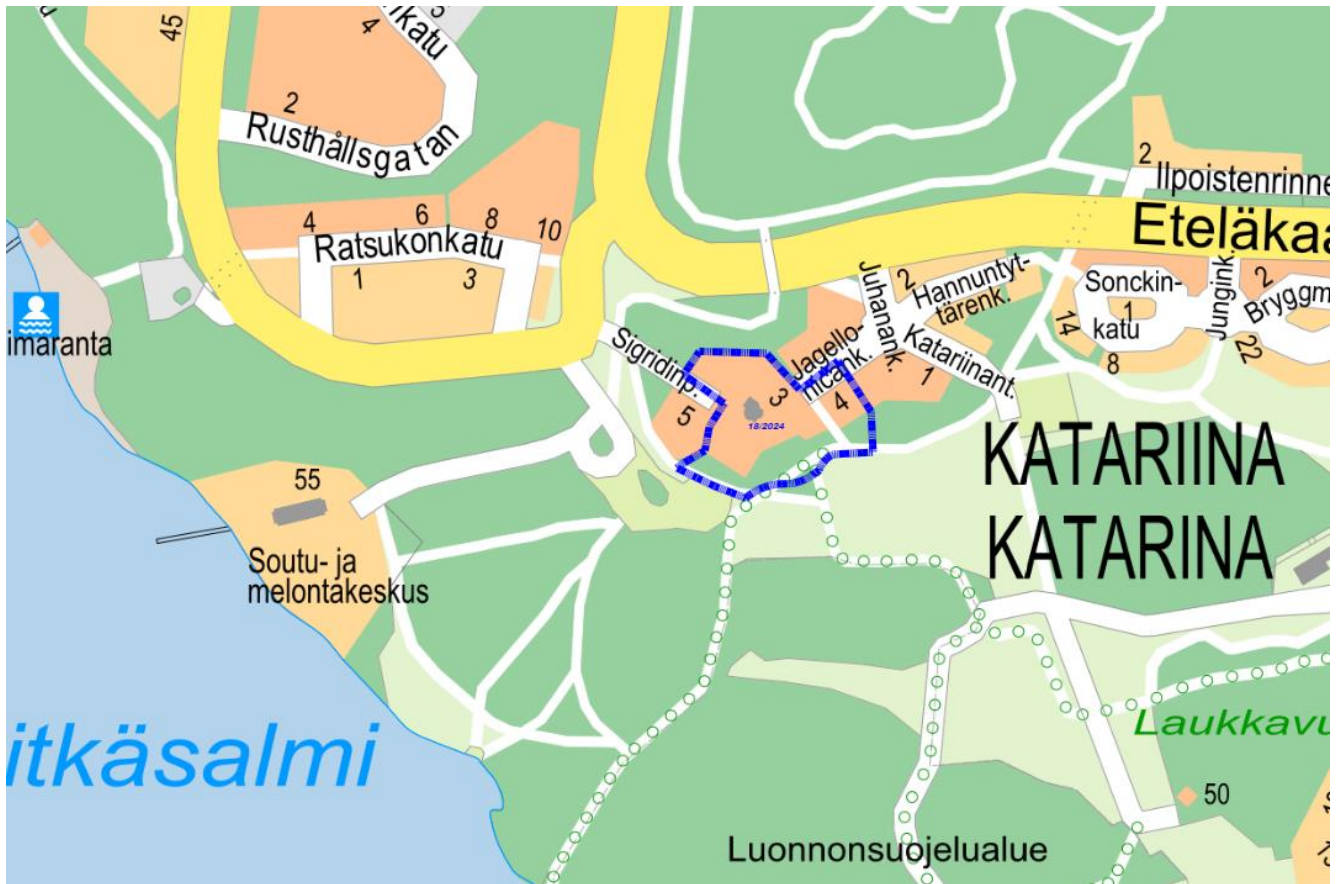


**JAGELLONKANKATU 3 JA 4  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 9299-2017  
Asemakaavatunnus: 18/2024**Asemakaavanmuutos**

12.9.2024, Muutettu 8.10.2024 (Kylk § 340)

Kaupunginosa: ISPOINEN

Osoite: Jagellonicankatu 3 ja 4



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Ispoisten kaupunginosaan korttelin 38 tontille 1, korttelin 36 tontille 2 sekä katu- ja puistoalueille. Suunnittelualueeseen sisältyy korttelien välistä puistoa kaavateknisistä syistä. Lisäksi kaavarajaukseen on sisällytetty alueen eteläpuolista kulttuurilehtoa, jotta siellä vallitsevat luonto- ja suojeluarvot saadaan selvitettyä ja kaavallisesti suojeltua. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Suunnittelualue sijaitsee Katariinanlaakson arvokkaalla vuoden 1988 asuntomessualueella. Alueen rakentaminen on pienimittakaavaista, enimmillään 3-kerroksista. Matala rakentaminen on alueen tärkeä ominaispiirre, ja se antaa sille kylämäisen ilmeen. Asuntomessualue on kaupunkikuvallisesti kunnianhimoinen ja yhtenäinen. Yleiskaavaa varten tehdyssä alueinventoinnissa todetaan, että messualueen erityispiirteitä tulee varjella.

Rakennetun ympäristön lisäksi alueeseen ja sen lähiympäristöön liittyy lukuisia luontoon ja virkistyskäyttöön liittyviä arvoja. Lounaan puoleisella rinteellä on jalopuustoista kulttuurilehtoa, sisältäen saarnea, jalavaa ja tammea. Lehdon poikki kulkee sorapintainen pelastustie, jonka laidalla kasvaa runsaasti tummatulikukkaa. Rinteessä on myös isoista kivenlohkareista tehtyä pengerrystä, johon liittyy mahdollisia museaalisia arvoja.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva harvapuustoinen kallioalue kuuluu metsänreunan ohella alueen merkittävimpiin maisematekijöihin. Kalliolla on myös virkistyskäyttöä, sillä se toimii näköalapaikkana. Lisäksi alueella toimiva päiväkotiyöhyödyntää avokalliota lasten leikkipaikkana.

Alueen länsipuolella sijaitsee 1700-luvulla rakentunut Ispoisten kartano. Kartano on luonteeltaan maamerkkimäinen, ja näkyy laajalle alueelle mm. Pitkäsalmelle sekä Akumentinpuistoon.

Alue on Turun kaupungin omistuksessa. Aloitteentekijä TVT Asunnot Oy on alueella vuokralaisena.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisen vähäisen täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuudet Jagellonicankatu 3:n ja 4:n tonteilla. Tarkastelu tehdään siten, että asuin ympäristön laatu ja luontoarvojen säilyminen ovat etusijalla. Samalla olevan rakennuskannan sekä luontoarvojen kaavallinen suojele tulee tarkastettua. Luontoarvoihin liittyvä tarkastelu tehdään myös kiinteistöjen eteläpuoliselle metsäiselle rinteelle.

Tavoitteisiin lukeutuu myös Katariinanlaakson luonnonsuojelualueen läheisyyden huomioiminen.

Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi alueelle ei tule tehdä korkeampia rakennuksia kuin mitä nykyinen asemakaava sallii. Kaava-alueen rajalla sijaitsevan Ispoisten kartanon maamerkkimäinen asema edellyttää, että avokallio suojellaan rakentamiselta.

## Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan TVT Asunnot Oy:n aloitteesta.

## Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alueen vieressä sijaitseva Ispoisten kartano on maakuntakaavassa määritelty suojeltavaksi.

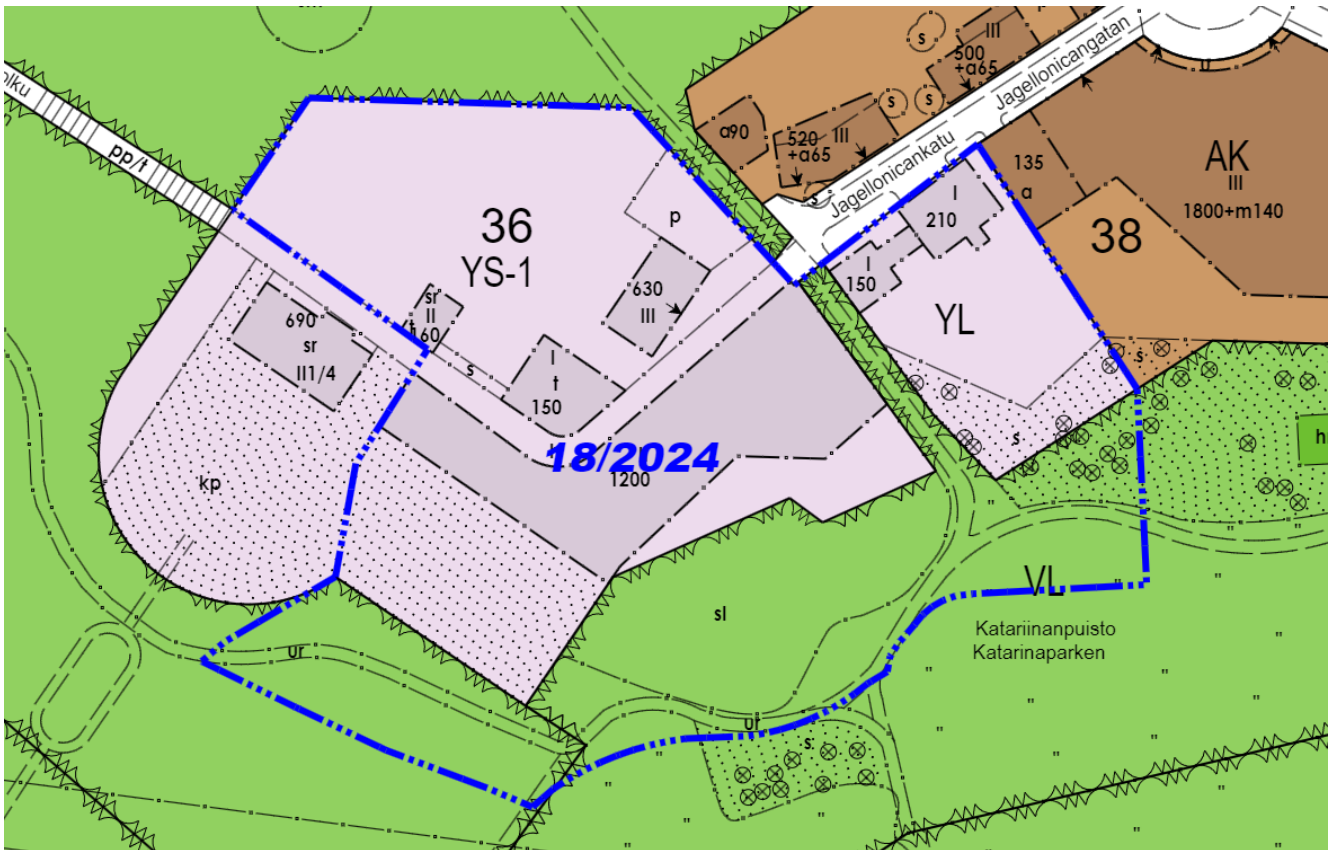
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on asuintoimintojen aluetta (A). Asuntomessualue on yleiskaavassa määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Kaava-alueen eteläreuna lukeutuu viheralueisiin (V) sekä maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA). Kaava-alueella sijaitsee yleiskaavassa arvokkaana rakennetun ympäristön kohteena merkitty Ispoisten kartanon kivimakasiini. Myös Ispoisten kartano on yleiskaavan arvokohde. Lisäksi noin 20 m kaava-alueesta pohjoiseen sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, joka todetaan yleiskaavassa.

Alueella on voimassa asemakaava 14/1986.

Kiinteistö 38-1 on asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Kiinteistö 36-2 on sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka on tarkoitettu palveluasuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen rakentamista varten (YS-1).

Kiinteistön 38-1 eteläinen osa sisältää arvokkaita suojeltavia puita (s). Kiinteistöllä 36-2 on suojeltu kivimakasiini (sr), suojeltu kivimuuri (s) sekä rakenteineen säilytettävää kartanopuistoa (kp).

Kiinteistöjen väliin jäävää lähivirkistysaluetta (VL) on sisällytetty kaavarajaukseen kaavateknisistä syistä. Lisäksi alueeseen on sisällytetty em. kiinteistöjen eteläpuolista lähivirkistysaluetta (VL), jotta tähän liittyvät luonnonsuojelulliset arvot saadaan ajantasaisesti kaavallisesti käsiteltyä.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

### Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelle on laadittu luontoselvitys aikaisempaa vuoden 1986 asemakaavaa varten. Asemakaavanmuutos edellyttää uutta ajantasaista luontoselvitystä. Lisäksi tulee selvittää kulttuurihistorialliset arvot sekä hulevesien käsittely.

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

### Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien 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, että asemakaavaehdotus olisi kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä 2026.

## 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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Ispoisten Omakotiyhdistys ry, Uittamon huvilanomistajain yhdistys ry, Luontoliiton Varsinais-Suomen piiri, Turun luonnonsuojeluyhdistys sekä Meripuistoseura.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Tilapalvelut, Museopalvelut, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, 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 26.11.2024 mennessä

### Ehdotusvaihe

- Aloitusvaiheen jälkeen aloitetaan kaavaehdotuksen laadinta.
- 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. 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 9299-2017, asemakaavatunnuksen 18/2024 tai työnimen Jagellonicankatu 3 ja 4. 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 Joonas Saarinen  
puhelin 044-907 3174  
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

### Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta 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 Jagellonicankatu 3 ja 4 tai diaarinumeron 9299-2017 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. 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

**JAGELLONCANKATU 3 JA 4  
Mieliwide kaavan valmistelusta**Diaarinumero: 9299-2017  
Asemakaavatunnus: 18/2024**Asemakaavanmuutos**

12.9.2024

Kaupunginosa: Ispoinen

Osoite: Jagellonicankatu 3 ja 4

Miellpidelomake pyydetään lähettämään 26.11.2024 mennessä: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka \_\_\_\_\_

nimi ja osoite  
(tekstaten) \_\_\_\_\_