



ORMINKUJA Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 1332-2025
Asemakaavatunnus: 6/2025

Asemakaavamuutos

10.3.2025

Kaupunginosa: Varissuo
Osoite: Orminkuja



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Varissuon kaupunginosaan korttelille 27, tontille 5 ja osalle Orminkujan katualuetta. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1.

Tontti sijaitsee Varissuon lähiön pohjoisosassa kerros- ja rivitalovaltaisen alueen reunalla, Varisvuorinimisen puistoalueen vieressä. Tontilla sijaitsee vuonna 1986 rakennettu päiväkotirakennus, sekä tilapäiskäyttöön vuonna 2019 rakennettu päiväkotirakennus. Tontilla on sijainnut myös vuonna 1978 rakennettu koulurakennus, joka on purettu vuonna 2024. Tontti on Turun kaupungin omistuksessa. Saman korttelin muut rakennukset ovat kaksikerroksisia asuinrivitaloja.

Varissuon alue on yhtenäisesti toteutunut, pääosin 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa rakennettu melko tiivis kokonaisuus, joka koostuu lähinnä elementtikerrostaloista ja rivitaloista. Varissuolla sijaitsee hyvät lähipalvelut, kuten terveyskeskus sekä kaupallinen liikekeskittymä Itäkeskus.

Varissuolla on vuonna 2023 ollut 8 987 asukasta. Varissuo on yksi Suomen vieraskielisimmistä asuinalueista, sillä suomenkielisten osuus on noin 41 %. Alueella on noin 3300 yhden tai kahden henkilön asuntokuntaa, ja loput asukkaista asuvat kolmen tai useamman asukkaan kotitalouksissa.

Varissuo on hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Heinäkuun alussa 2025 käynnistyvän runkolinjastouudistuksen myötä keskustan kautta kulkevat reitit Varissuo-Perno ja Varissuo-Raisio uudistuvat. Voimassa olevassa yleiskaavassa Suurpäänkatu on osa joukkoliikenteen laatukäytävän varausta. Varissuon läpi Littoistentien varrella kulkee myös pyöräilyn pääverkosto.

Varissuon alueen osalta on käynnissä palveluverkkoselvitysprosessi. Lähtökohtina työssä ovat nykytilanneanalyysi alueen väestön, palvelujen ja tilojen osalta sekä tulevaisuuden näkymät väestökehityksen, palvelutarpeiden ja muun kaupunkikehityksen osalta, segregaaion ja sen haitallisen vaikutusten vähentämisen tavoitteet huomioiden. Nykytilanteessa tunnistettuihin haasteisiin ja muutostarpeisiin haetaan ratkaisuja monialaisella yhteistyöllä. Työn tuloksen muodostuu palveluverkkosuunnitelma, joka sisältää erilaisia toimenpide-ehdotuksia alueen palveluihin sekä tila- ja olosuhdeverkkoon liittyen. Selvitystyö valmistuu vuoden 2025 aikana, mutta näköpiirissä on jo, että tilatarpeita ratkotaan lähtökohtaisesti alueen koulutonteilla, päiväkotien uudistushankkeen kohteiden, nuorisotalorakennuksen ja terveysaseman tonteilla. Orminkujan tonttiin ei päiväkodin lisäksi kohdistu muita palveluverkkotarpeita, vaan osa siitä voidaan valjastaa asuinkäyttöön. Tärkeää on kuitenkin huomioida riittävän suuri piha-alue päiväkodin käyttöön.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 27 tontti 5 kahdeksi tontiksi. Jaettavasta tontista suurempi osuus, noin 7 500 m², on tarkoitus osoittaa päiväkotien uudistushankkeessa rakennettavalle uudelle Orminkujan päiväkodille. Uuden 8-ryhmäisen päiväkodin on tarkoitus korvata nykyisin käytössä oleva vanha päiväkotirakennus, joka tulee olemaan käytössä rakentamisen ajan, sekä päiväkodin käytössä oleva lisätilaelementti. Uuden Orminkujan päiväkodin rakentaminen on osa päiväkotien uudistushankkeen vuokramallilla toteutettavaa kokonaisuutta.

Päiväkotien uudistushanke perustuu Turun pormestariohjelman tavoitteisiin päivittää koulu- ja päiväkotiverkko vastaamaan kaupungin asuinalueiden tarpeita, sekä korjata ja rakentaa koulu- ja päiväkotiverkko nopeutetussa aikataulussa. Lisäksi hanke vastaa osittain Turun kaupungin päiväkotiverkon kasvavaan palvelutarpeeseen. Uutta päiväkotikapasiteettia esitetään erityisesti keskustan lähialueille, joissa väestön ennustetaan kasvavan eniten. Kaupunginhallitus päätti päiväkotien uudistushankkeen hankesuunnitelma- ja kilpailutusvaiheeseen siirtymisestä 22.4.2024 § 135. Päätöksen mukaisesti vuokramallilla toteutettavien päiväkotien tontit tullaan myymään vuokranantajalle.

Orminkuja 4:n nykyinen asemakaava sallii päiväkotirakentamisen, mutta nykyisellään tontti 5 on tarpeettoman suuri tulevan päiväkodin tarpeisiin. Koska tontti on tarkoitus luovuttaa yksityiselle vuokranantajalle, ei ole tarkoituksenmukaista luovuttaa päiväkodin tarpeisiin nähden liian suurta tonttia.

Samalla tutkitaan tontin jäljelle jäävän, noin 2700 m² laajuisen osan kaavoittamista rivitaloasuinrakentamiselle. Tavoite tukeutuu kaupunginvaltuustossa hyväksytyn pormestariohjelman (Kv 23.8.2021 § 180) tavoitteisiin pientalotarjonnan lisäämiseksi.

Kaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös päiväkodille johtavia jalankulun yhteyksiä ja varmistetaan Orminkujan katualueen riittävä laajuus.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) alue on valmista asuinalueetta A. Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa (4/1975, tullut voimaan 6.3.1976) alue on osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS). Tontilla on kaksi rakennusala, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3300 kem².



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

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.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen 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 vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Asemakaavan hyväksymiskäsittelyä tavoitellaan vuodelle 2025.

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 ja muut toimijat: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Varissuo-Seura ry, Varissuon Lämpö Oy
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupungin museo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, 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 18.5.2025 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.

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 1332-2025, asemakaavatunnuksen 6/2025 tai työnimen Orminkuja. Huomioitthän, 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 Amalia Aarnio
puhelin 044 907 4526
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavan nettisivu

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Orminkuja tai diaarinumeron 1332-2025.

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa 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

Diaarinumero: 1332-2025
Asemakaavatunnus: 6/2025

10.3.2025

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 18.5.2025 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle