



**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,**  
joka koskee 27. helmikuuta 2012 päivättyä ja 14.5.2012 muutettua (lausunnot) asemakaavamuutuskarttaa "Pitkämäen portti" (10/2011)

**Asemakaavatunnus: 10/2011**  
**Diarionumero: 12828-2011**  
**os. Postikatu 2**  
**Kaavan nimi: "Pitkämäen portti"**

## Sisällysluettelo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sisällysluettelo</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....                                | <b>2</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....   | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....   | 3         |
| 1.3 Kaavan tarkoitus.....   | 4         |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                        | 4         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....   | <b>4</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....  | 4         |
| 2.2 Asemakaavanmuutos.....  | 4         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                     | 4         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....   | <b>4</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                             | 4         |
| <b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....                                   | 4         |
| <b>3.1.2 Rakennettu ympäristö</b> .....                                 | 5         |
| 3.2 Suunnittelutilanne.....   | 6         |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....                        | <b>8</b>  |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen ..... | 8         |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                   | 9         |
| <b>4.2.1 Osalliset</b> .....  | 9         |
| <b>4.2.2 Vireilletulo</b> .....   | 9         |
| <b>4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</b> .....            | 9         |
| <b>4.2.4 Lausunnot</b> .....  | 9         |
| <b>4.2.5 Nähtävillä olo ja muistutukset</b> .....                       | 10        |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet .....  | 10        |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                               | 11        |
| <b>4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi</b> .....                 | 11        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....                                      | <b>11</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne .....  | 11        |
| 5.2 Aluevaraukset.....  | 11        |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....  | 12        |
| <b>6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS</b> .....                            | <b>12</b> |

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 10/2011  
 Diarionumero: 12828-2011  
 os. Postikatu 2  
 Kaavan nimi: "Pitkämäen portti"

**Asemakaavamuutos koskee:**

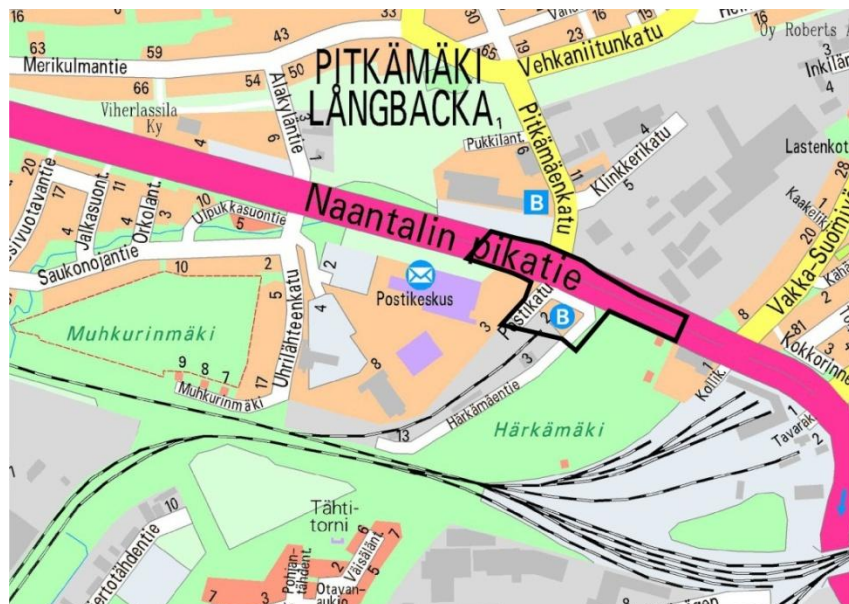
|                 |                                      |                                       |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Kaupunginosa:   | 074 PITKÄMÄKI                        | LÅNGBACKA                             |
| Kortteli:       | 84                                   | 84                                    |
| Kadut:          | Naantalin pikatie (osa)<br>Postikatu | Nådendals snabbväg (del)<br>Postgatan |
| Liikennealueet: | Nimettömiä (osa)                     | Utan namn (del)                       |

**Asemakaavamuutoksella muodostuva tilanne:**

|               |                                      |                                       |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Kaupunginosa: | 074 PITKÄMÄKI                        | LÅNGBACKA                             |
| Kortteli:     | 84                                   | 84                                    |
| Kadut:        | Naantalin pikatie (osa)<br>Postikatu | Nådendals snabbväg (del)<br>Postgatan |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: PITKÄMÄKI 84.-2.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey ([laurent.druey@turku.fi](mailto:laurent.druey@turku.fi))

**1.2 Kaava-alueen sijainti****Sijaintikartta**

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Naantalin pikatiehen, sen länsipuolella sijaitsee Itella Oyj:n Turun Postikeskus ja etelässä sekä idässä alue rajautuu Liikenneviraston omistamiin rautatiealueisiin. Kaava-alueen maasto on tasainen ja sen kaakkois- ja lounaispuoleisissa osissa on runsas puusto, joka peittää noin kolmasosan alueesta. Alueen koillispuolella kohoaa jyrkkä metsäinen Härkämäki. Tontti 84-1 on St1:n omistuksessa.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa KL-korttelialuetta siten, että se mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Suunniteltu kerrosala on 9000 k-m<sup>2</sup>.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 27.2.2012, muut. 14.5.2012
- 2) Tilastolomake 27.2.2012, muut. 14.5.2012

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos perustuu tontin 84-1, St1:n omistajan anomukseen. Toimipisteeseen tulee sijoittumaan noin 200-300 työpaikkaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 18.1.-14.2.2012.

Asemakaavamuutoksesta on pyydetty lausunnot 30.3.2012 mennessä. Asemakaavamuutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 2.4.-2.5.2012 välisenä aikana.

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Pinta-alaltaan noin 0,83 ha suuruiselle alueelle osoitetaan sallittua kerrosalaa 9000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e = 1,08$ .

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen saatua lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle.

Suunnittelualaue rajautuu pohjoisessa Naantalin pikatiehen, sen länsipuolella sijaitsee Itella Oyj:n Turun Postikeskus ja etelässä sekä idässä alue rajautuu Liikenneviraston omistamiin rautatiealueisiin. Kaava-alueen maasto on tasainen ja sen kaakkois- ja lounaispuoleisissa osissa on runsas puusto, joka peittää noin kolmasosan alueesta. Alueen koillispuolella kohoaa jyrkkä metsäinen Härkämäki.





Viistoilmakuva suunnittelualueesta

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### ***Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva***

Suunnittelualueella sijaitsee miehittämätön polttoaineen jakeluasema ja pikaruokaravintola. Alueen länsipuolella sijaitsee Turun Postikeskus ja sen eteläpuolella vähäisessä käytössä oleva ratapiha.

#### ***Palvelut***

Alueen vastapäätä, Naantalin pikatien pohjoispuolella, sijaitsee vähittäistavarakauppa.

#### ***Virkistys***

Alueen itäpuolella sijaitseva metsäinen mäki-alue on merkitty suojaviheralueeksi Turun viherverkkosuunnitelmassa 2025/2030.

#### ***Liikenne***

Naantalin pikatien liikennemäärä on noin 30 000 ajoneuvoa/vrk.

#### ***Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt***

Rauman valtatie tuo alueelle melua. Naantalin pikatien liikenne on noin 30 000 ajoneuvoa/vrk.

#### ***Tekninen huolto***

Alue voi liittyä kaikkiin tarvittaviin teknisiin verkostoihin.

#### ***Maanomistus***

Suunnittelualue on St1 Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

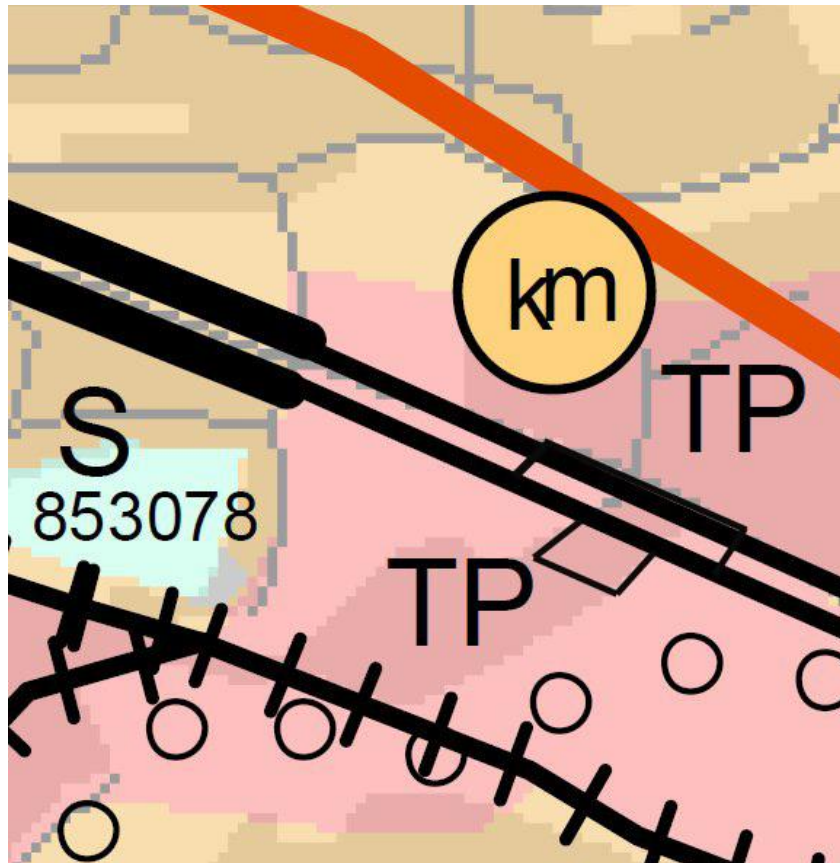
## 3.2 Suunnittelutilanne

### ***Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet***

Asemakaavoitusta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000). Tavoitteet on esitetty luvussa 4.3.

### ***Turun kaupunkiseudun maakuntakaava***

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue (TP).

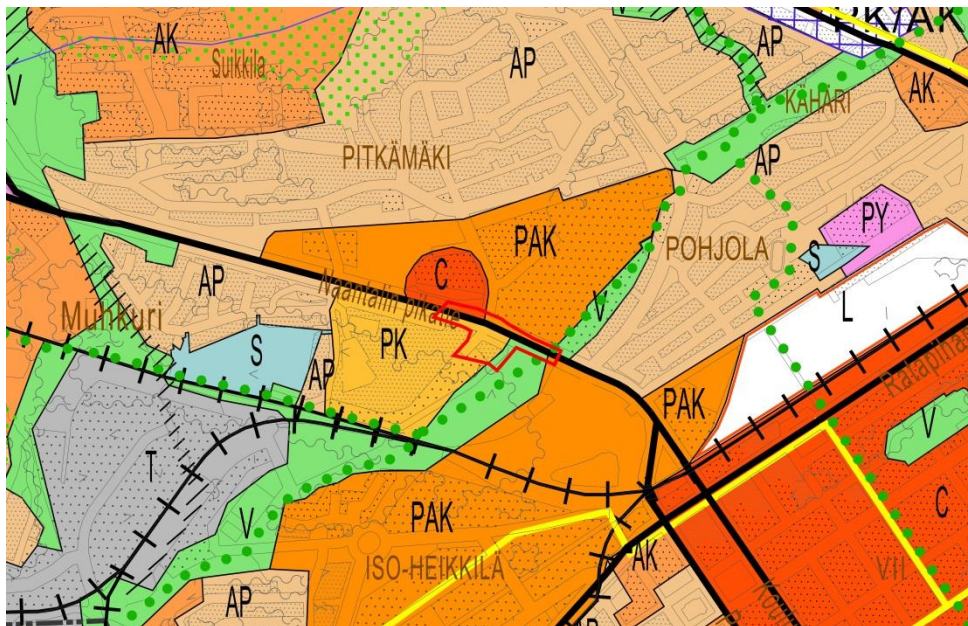


Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta

### ***Yleiskaava***

Turun kaupungin yleiskaavassa 2020 alue on pääosin palvelujen ja hallinnon aluetta. Pieni osa alueesta sen kaakkoisreunassa ulottuu virkistysalueeseen.

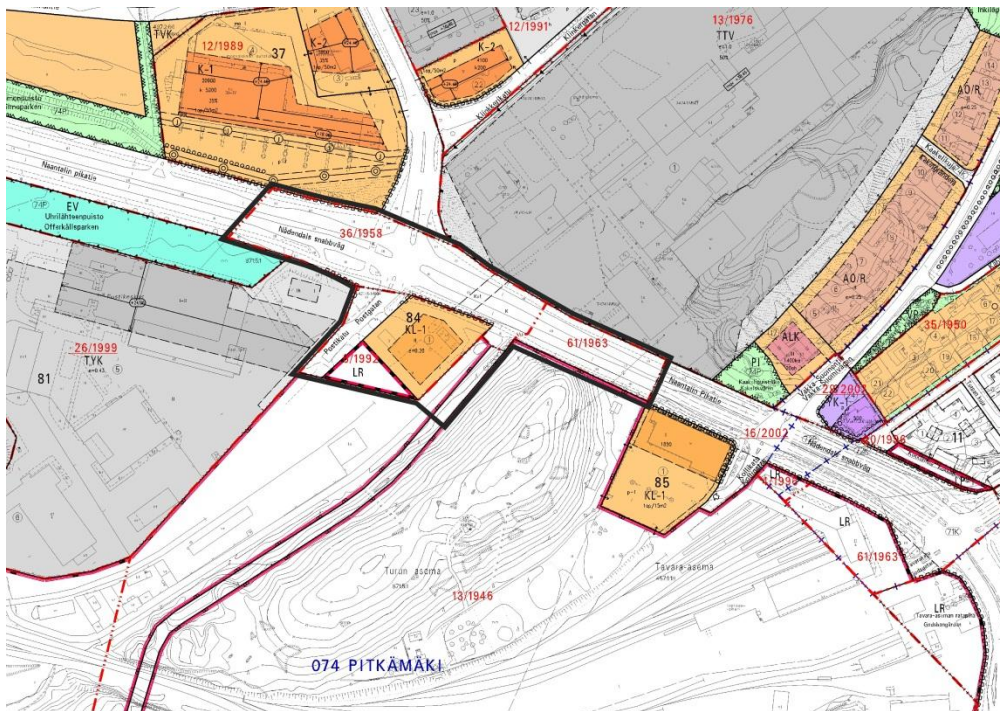




Ote Turun yleiskaavasta 2020

### Asemakaava

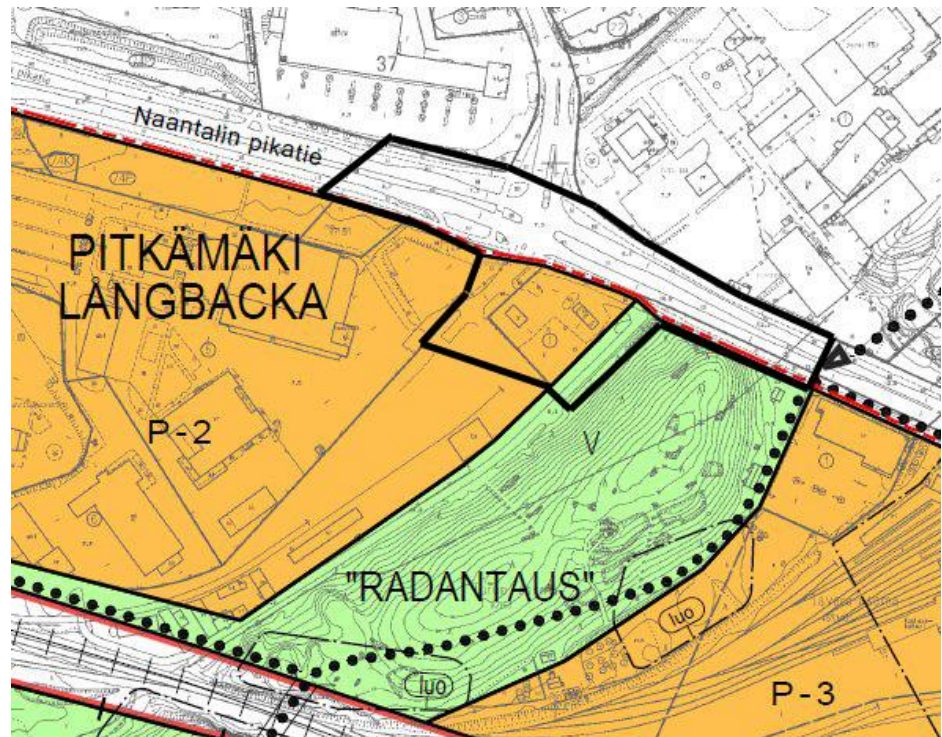
Muutosalueen voimassa olevat asemakaavat ovat vahvistuneet vuosina 1958 ja 1963 (Naantalin pikatie) ja 1992. Jälkimmäisessä kaavassa kortteli 84 on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös polttonesteiden automaattijakeluaseman (KL-1). Tonttitehokkuus on  $e = 0,2$ , joka vastaa rakennusoikeutta  $975 \text{ k-m}^2$ .



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### **Linnakaupungin osayleiskaava**

25.2.2012 vahvistuneessa Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta, jolle saa sijoittaa enintään XI-kerroksisia toimisto- ja liikerakennuksia (P-2). Lisäksi osayleiskaava ohjaa asemaakaavoitusta useilla kestävään kehitykseen, paikoitukseen ja rakennettuun ympäristöön liittyvillä yleismääräyksillä. Pieni osa asemakaavanmuutosalueesta ulottuu sen kaakkoisreunassa virkistysalueeseen.



Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta

#### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

#### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama. Maastontarkistus on suoritettu 16.2.2012.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavam muutoksen perusteena on tontin 84-1 omistajan esittämä anomus asemakaavan muuttamiseksi.



## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, joukkoliikenne- ja suunnittelutoimisto / liikenne- ja katusuunnittelu sekä joukkoliikennetoimisto.

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan myös kaavoituskatsauksessa 2012.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 18.1.2012 ja se on ollut nähtävillä 18.1.–14.2.2012 välisenä aikana. Sen johdosta ei ole esitetty mielipiteitä.

Suunnittelutoimiston kanssa on neuvoteltu ajo- ja kevyen liikenteen järjestelyistä.

### 4.2.4 Lausunnot

27.2.2012 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Liikennevirastolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

1. Liikennevirastolla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

2. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta: Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäytösopimuksista kun maanomistajien kanssa käytävät sopimusneuvottelut on saatu valmiiksi. Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävät tonttijaonmuutoskustannukset tulee periä maanomistajilta asemakaavanlaatimiskustannusten yhteydessä.

3. Vesiliikelaitoksella ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

4. Turku Energia Sähköverkot Oy tarvitsee alueelle sähkönjakelua varten muuntamopaikan, toteutus joko ET-alueena tai kiinteistömuuntamona. Paikaksi ehdotetaan 5 x 10 metrin alue kiinteistössä 427:15-M60, jonka omistaa Turun kaupunki.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan autojen säilytyspaikan rakennusalan (a-1) kautta kulkee pienjänniterunkolinjan ilmajohto. Mahdollinen siirtotyö tulee tilata Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja tilaaja vastaa siirtotyön kustannuksista.

5. Rakennusvalvontatoimistolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta.

6. Ympäristönsuojelutoimisto: Polttonesteiden jakeluaseman rakennusala tulisi osoittaa kaavassa erillisenä liike- ja toimistorakennusten rakennusalasta. Jakeluaseman säiliöiden ja niiden ilmaputkien sijaintia ja etäisyyttä rakennuksiin ja muihin rakenteisiin sääntelevät vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä koskevat säädökset.

Ympäristönsuojelutoimisto arvostaa vaihtoehtoisten energialähteiden hyödyntämistä ja tasakattojen istuttamista koskevat kaavamääräykset edistyksekkäänä näkemyksenä kaupunkielinympäristön kannalta.

#### **Asemakaavatoimiston vastineet:**

4. Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kiinteistöliikelaitos laatii rasitesopimuksen muuntamon sijoittamisesta ehdotetulle alueelle, joka on asemakaavassa katualuetta. Erillinen aluevaraus asemakaavassa ei ole siten välttämätön.

6. Ympäristönsuojelutoimisto:

Kaava-alueen lounaispuoleiselle alueelle on lisätty rakennusala, joka sallii polttoaineen jakeluaseman sijoittamisen (pj). Etäisyys liike- ja toimistorakennusten rakennusalaan on 18 metriä.

Muut lausunnot eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

#### **4.2.5 Nähtävillä olo ja muistutukset**

Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 2.4.-2.5.2012. Kaavasta ei esitetty muistutuksia.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle liike- ja toimistorakennus, jonka kerrosala ylittää merkittävästi voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Alueen kaakkoisreunassa olevaan rinteeseen saa sijoittaa kaksikerroksisen autojen säilytyspaikan. Tarkoitus on rakentaa pysäköintilaitos siten, että rinne säilyy.

Ennen rakentamista mahdollisesti saastunut maaperä joudutaan poistamaan.

Toteutuessaan asemakaava luo mahdollisuuden ehostaa huomattavasti läntisen sisääntuloväylän ilmettä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhden tai useamman 11-kerroksisen liike- ja toimistorakennuksen toteuttamisen. Noin 2600 m<sup>2</sup> rakennusala on sijoitettu siten, että rakennuksen tai rakennusten luoteis- ja lounaspuolelle jää noin 2700 m<sup>2</sup> piha-alue. Pysäköinti on järjestettävissä piha-alueella, maanalaisena ja/tai rinteenuoleisessa 2-kerroksisessa pysäköintilaitoksessa. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluautomaatin.

### 5.2 Aluevaraukset

**K-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialue.** Korttelialueen pinta-ala on noin 0,83 ha.

**Katu- ja tiealueita** on noin 2,03 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku XI. Ullakkokerrokseen ja rakennuksen ylimpään kerrokseen saadaan sijoittaa rakennusoikeus ylittäen teknisiä tiloja, joiden julkisivut tulee sopeuttaa rakennuksen muuhun julkisivupintaan. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa erillisiä teknisiä tiloja eikä näkyviä laitteita. Kaavamääräyksellä tavoitellaan mahdollisimman yhtenäistä ilmettä rakennukselle.

Alueelle saa sijoittaa polttonesteiden itsepalveluautomaatin ja siihen liittyvän katoksen ja rakenteet rakennusoikeutta ylittäen.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin liike- ja toimistotilakerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti. Autopaikkojen mitoituksella ja varauksilla maanalaisista autojen säilytyspaikkoja varten (maa, pinta-ala noin 4100 m<sup>2</sup>) ja kahdelle pysäköintitasolle (a-1) varaudutaan siihen, että suuri osa työntekijöistä käyttää omaa autoa työssä käydessä.

Lisäksi K-1 korttelialueen määräyksissä sovelletaan Linnakaupungin osayleiskaavan yleiset, kestävästä kehitystä tavoittelevat määräykset koskien vaihtoehtoisten energialähteiden hyödyntämistä ja tasakatkojen istuttamista.



## 5.3 Kaavan vaikutukset

### ***Yhdyskuntarakenteeseen***

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta.

### ***Kaupunkikuvaan***

Alue sijaitsee läntisen sisääntuloväylän, Naantalin pikatien varrella, ydin-keskustan reuna-alueella. Asemakaavamuutoksen mukaisella rakentamisella voidaan muodostaa portinomainen aihe tien varteen. Sen vuoksi rakennusten massoittelu ja julkisivujen sekä ympäristön käsittely korostuvat erityisesti laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

### ***Palveluihin ja työpaikkoihin***

Uusi rakentaminen tuo alueelle arviolta noin 300 työpaikkaa.

### ***Teknisen huollon järjestämiseen***

Alue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon ilman erityistoimenpiteitä.

### ***Liikennejärjestelyihin***

Liike- ja toimitilojen rakentaminen sijoittuu Postikadun varteen. Uusi toiminta tuo jonkin verran lisäliikennettä Naantalin pikatielle.

### ***Ympäristön häiriötekijöihin***

Naantalin pikatie aiheuttaa melua.

## 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Turussa 27. päivänä helmikuuta 2012  
Muutettu 14.5.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey