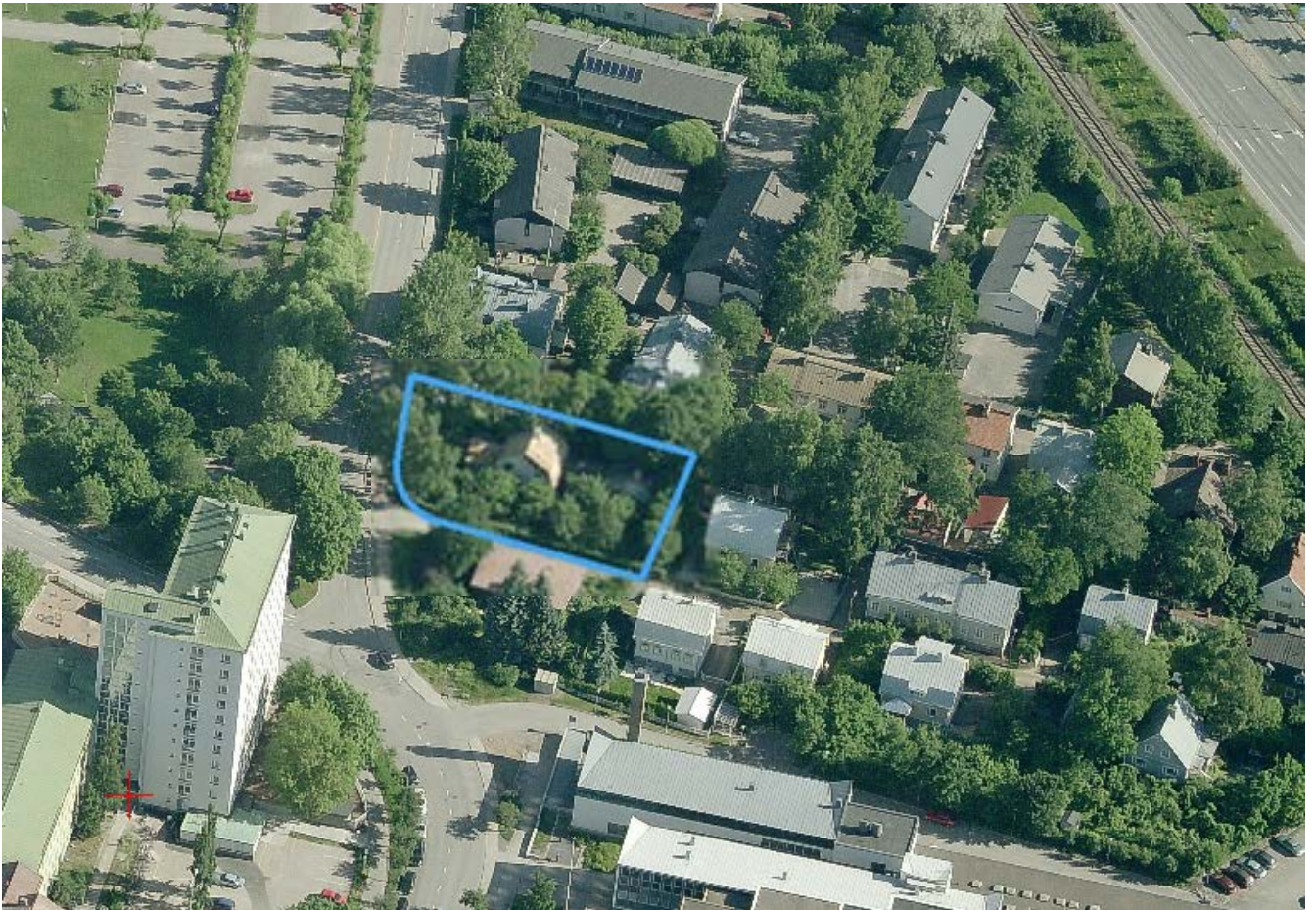




# TURKU

Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



©Blom

**” Patriankatu 2 ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 31/2014  
Diaarionumero 6002-2014

**SELOSTUS**  
**13.4.2015**  
**muutettu 25.5.2015 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä huhtikuuta 2015 päivättyä ja 25.5.2015 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Patriankatu 2" (31/2014)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	102	102
Tontti:	2	2

### 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavatunnus: 31/2014**  
**Diaarionumero: 6002-2014**  
**Kaavan nimi: Patriankatu 2**  
**Osoite: Patriankatu 2 / Vatselankatu 3**

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 8.11.2014 ja ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.11.2014.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Druey Laurent  
(sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä ympyrällä osoitetulle alueelle. Osoitteessa Patriankatu 2 / Vatselankatu 3 oleva tontti sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään ja matkaa Hämeentielle on noin 200 metriä.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on keskusta-alueen kehittäminen mahdollistamalla pienkerrostalon rakentaminen nykyiselle omakotitalotontille.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 13.4.2015, muutettu 25.5.2015 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 13.4.2015, muutettu 25.5.2015 (lausunnot)

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,0822 ha. Muutosalue on osa pientaloaluetta, jossa rakennuskanta on pääosin toteutunut 1920-luvulla. Muutosalue rajautuu etelässä Patriankatuun, lännessä Vatselankatuun, pohjoisessa tonttiin 102-1 ja idässä Patrianpuistoon. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee 1980–2000-luvun aikana toteutettuja rivitaloja, 1952 rakennettu 11-kerroksinen asuinkerrostalo sekä useita Turun yliopiston ja Turun kauppa- korkeakoulun kiinteistöjä.

#### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla kaualueilla.

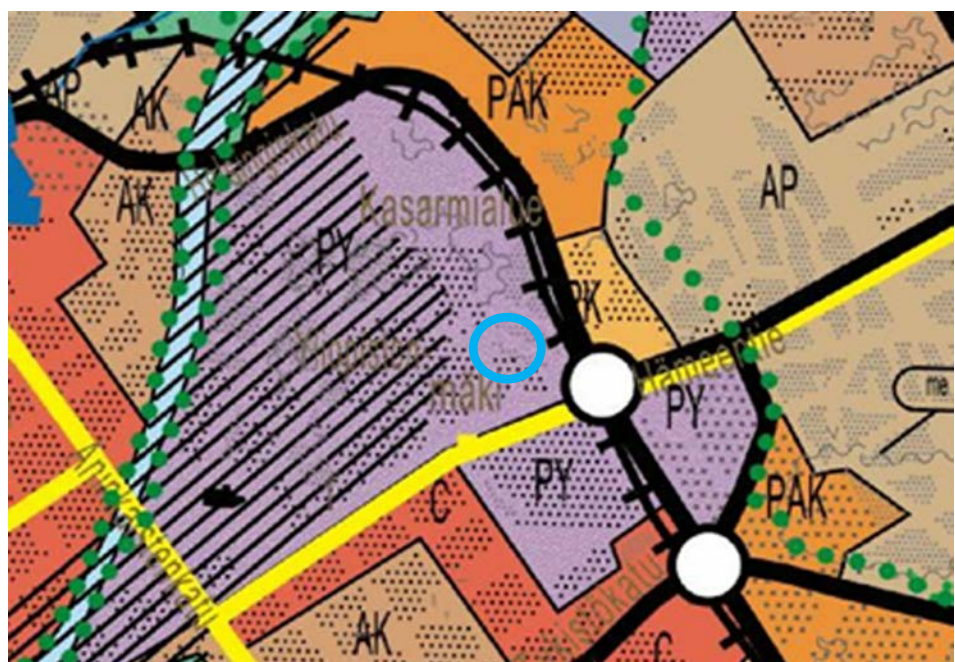
#### Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisen omistama.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella, PY. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Ote ajantasayleiskaavasta



### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan aloitteeseen.

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, suunnittelu/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maise- ma- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesi- liikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

##### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 24.10.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 11.11.2014. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 4.11.2014.

##### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutos kuulutettiin vireille 8.11.2014 nimellä ”Vatselankatu”. 24.10.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (asemakaavanmuutos ”Vatselankatu”) merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 4.11.2014, jonka jälkeen se lähetettiin osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä myös kaavoitusyksikön internetsivuilla ja kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa, Puolalankatu 5, 2 krs.

16.2.2015 on laadittu tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Patriankatu 2” muutosalueena ainoastaan tontti 102-2, joka oli osana ”Vatselankatu”-nimisen, edelleen vireillä olevasta asemakaavanmuutoksesta. Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 24.2.2015 ja lähetettiin osallisille 20.3.2015.

##### Esitetyt mielipiteet

24.10.2014 päiväystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (asemakaavanmuutos ”Vatselankatu”) on esitetty yhteensä 16 mielipidettä. Niistä seuraavat koskevat tontin 102-2 asemakaavanmuutosta:

1. Kahdeksan Patriankadun asukasta esittää, että koko Patriankadun alue tulisi sisällyttää kaavanmuutokseen, Patriankadun asukkaiden vuonna 1996 tehdyn anomuksen mukaisesti. Tontin 102-1 lisäksi olisi muillakin Patriankadun varrella olevilla tonteilla kaavamuuostarpeita.
2. Asunto Oy Vatselantie 5 esittää, että tontin 102-2 asemakaavaa ei tulisi muuttaa, koska se muuttaisi pientalovaltaisen alueen ilmettä.

3. Asunto Oy Vatselantie 5 asukas esittää erillisenä mielipiteenään, että koko Nummen kaupunginosan korttelin 102 kaava muutetaan vastamaan nykytilaa ja muista muutoksista korttelin 102 osalta pidättäytyään.
4. Vatselantie 5:n asukas vastustaa tontin 102-2 muuttamista, koska se tulisi poikkeamaan muusta pienpuutaloalueesta.
5. Maarit Nermes vastustaa tontin 102-2 asemakaavan muuttamista, koska se on hänen tulkintansa mukaan yleiskaavan vastainen ja että se sulkisi Patrian ”puistokadun”.
6. Asunto Oy Patrianpuisto 3:n isännöitsijä esittää, että kortteleiden 102 ja 103 kaavoitusta tulisi käsitellä kokonaisuutena, eikä muuttaa tonttia 102-2 erillisenä. Lisäksi tontin 102-2 kaavamuutoksessa tulisi huomioida lähiympäristön olemassa olevaa rakennuskantaa.
7. Asunto Oy Patrianpuiston hallituksen puheenjohtaja (os. Parkinkatu 2): Asukkaat eivät vastusta tontin 102-2 muuttamista pienkerrostaloalueeksi.

16.3.2015 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yksi mielipide:

8. Maarit Nermes toteaa:

1. Suunnitellun asuinrakennuksen sijoittaminen ko. tontille on yleiskaavan vastaista.
2. Asemakaavamuutos sallisi rakentamista Patrian puistokadun alueelle, sulkemalla siten ko. katua. Viitaten Patriankadun itäpäässä katualueella sijaitsevaan saunarakennukseen, M. Nermes toteaa, että koko alueen asemakaavoitus tulisi ratkaista. Kyseinen sauna tulisi säilyttää kulttuurihistoriallisena kohteena.
3. Ko. tontille ei sovi rakentaa rivitaloa, eikä tontin rakennusoikeutta tule kasvattaa naapuritontteja suuremmaksi. Vesikatto ei saa ylittää naapuritalojen kattokorkeutta.

**Kaavoitusyksikön vastine esitettyihin mielipiteisiin:**

- Laajemman alueen asemakaavamuutos on vireillä työnimellä ”Vatselankatu”, jossa on tarkoitus selvittää Turun yliopiston paikoitustarpeita sekä kävely- ja pyöräily-yhteyden parantamista Ylioppilaskylään. Ko. asemakaavamuutoksen valmistelu jatkuu Yliopiston pysäköintiselvityksen valmistuttua.
- Patriankadun varrella olevien kiinteistöjen omistajat ovat jättäneet kaupungille aloitteita asemakaavan muuttamiseksi. Aloitteita käsitellään erillisenä hankkeena, jossa tulee tarkastella Patriankadun katualuetta suhteessa sen varrella oleviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja pihajärjestelyihin. Ko. tontin 102-2 kaavanmuutos ei edellytä tarkistuksia Patriankadun katualueella.
- Mielipide Maarit Nermes (5.): Muutosalue sijaitsee yleiskaavassa 2020 julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Toisin sanoen yleiskaavassa on huomioitu alueella sijaitsevia asuinalueita, ja tästä johtuen kaavanmuutosehdotus ei ole yleiskaavan vastainen.
- Tontti 102-2 on selvästi suurempi kuin useimmat muut Patriankadun varrella sijaitsevat omakotitontit, ja soveltuu siten kaavanmuutoksen mukaisen hankkeen toteuttamiseen.

- Suunniteltu 2-kerroksinen rakennusmassa muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden viereisellä tontilla 102-1 olevien rakennusten kanssa. Kaavamääräyksellä on varmistettu uudisrakennuksen yhteensopivuus lähiympäristön kanssa.
- Mieli-pide Maarit Nermes (8.):
  1. Ks. ylempänä oleva vastine mieli-piteeseen No. 5.
  2. Asemakaavanmuutos koskee yksinomaan tonttia 102-2 eikä muutos-alue ulotu Patriankadun alueelle. Sen sijaan muiden Patriankadun varrella olevien tonttien osalta piha-alueita ja rakennuksien osia on ulotettu asemakaavan mukaiselle katualueelle. Niiden osalta kiinteistöjärjestelyjä ja kaavallisia edellytyksiä tulee selvittää erikseen.
  3. Suunniteltu 2-kerroksinen rakennusmassa muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden viereisellä tontilla 102-1 olevien rakennusten kanssa. Kaavamääräyksellä on varmistettu uudisrakennuksen yhteensopivuus lähiympäristön kanssa.

## Lausunnot

13.4.2015 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

Lausunnot:

1. Rakennusvalvonta (6.5.2015) ja rakennuslautakunta (13.5.2015) toteaa lausunnossaan, että määräystä "Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia varastorakennuksia rakennus-alaa ylittäen" (A-1) tulee tarkentaa:
  - Kerrosala
  - Lukumäärä
  - Myös istutettavalle alueelle.
2. Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut / Turun museokeskus (19.5.2015) toteaa lausuntonaan "Patriankatu 2" asemakaavanmuutosehdotuksesta, että Parkinkadun ja Patriankadun varsien asuinalue on rakennuskannaltaan yhtenäinen kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyä jatkossakin. Esi-tetty pienkerrostalo on rakennustyypiltään vieras alueelle, joka muodostuu 1920-luvun lautaverhoiluista, tyypiltään yhtenäisistä omakotitaloista. Turun museokeskus katsoo, että annettu kaavamääräys ei ole sellainen, että se varmistaisi uudisrakennuksen yhteensopivuuden vanhan omakotitaloalueen kanssa, koska kaavamääräys sallii mm. rapatun julkisivun eikä määrittele katonharjan enimmäiskorkeutta.
3. Aluepelastuslaitoksella (28.4.2015), Vesiliikelaitoksella (18.5.2015) ja Ympäristönsuojelulla (22.5.2015) ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.
4. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta antaa lausunnon 10.6.2015. Maan-käyttö-sopimus tulee hyväksyä ja allekirjoittaa ennen kaupunkisuunnitelu- ja ympäristö-lautakunnan käsittelyä.

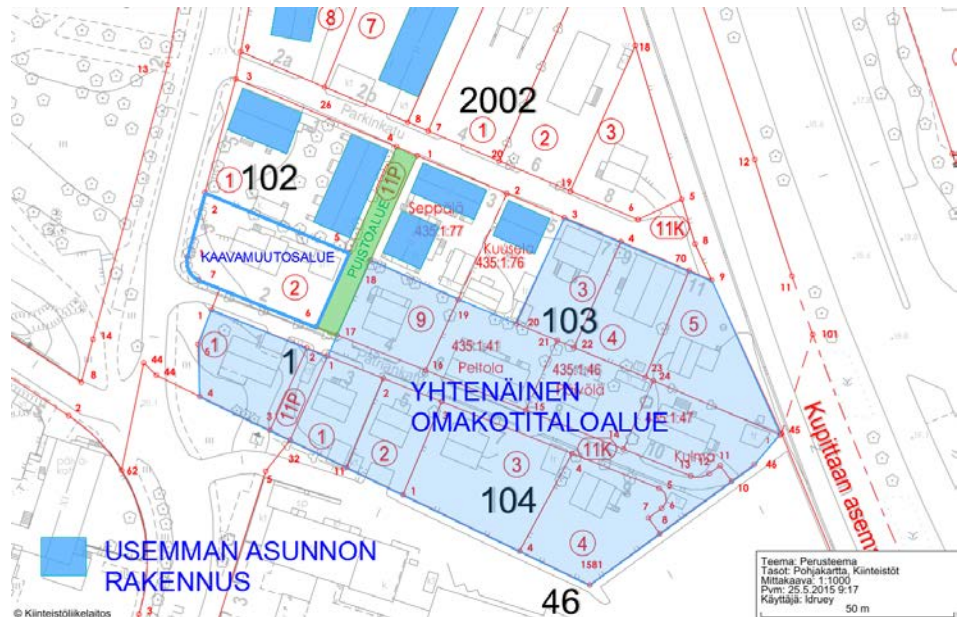
## Kaavoitusyksikön vastineet:

### 1. Rakennusvalvonta:

Asuntokohtaiset yksikerroksiset varastorakennukset on toteutettava rakennusalan sisäpuolella ja niiden rakennusoikeus sisältyy sallittuun kerrosalaan (700 k-m<sup>2</sup>). Varastotiloja on myös mahdollista sijoittaa kellari-kerrokseen. Lausunnon perusteella poistetaan kaavamääräys ”Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia varastorakennuksia rakennusalaä ylitään”.

### 2. Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut / Turun museokeskus:

Kaavanmuutoksella uudelleen rakentuva tontti liittyy rakennustyyppiltään Vatselankadun yhtiömuotoisten tonttien kokonaisuuteen. Muutosalueen naapurissa Parkinkadun varrella sijaitsee viisi kaksikerroksista asuinrakennusta, jotka vastaavat ulkomuodoltaan, kerrosten lukumäärän mukaan ja tyyppiltään kaavanmuutoksen mahdollistamaa rakennusta.



Hahmotelma alueen tulevasta rakenteesta



Parkinkadun varren asuinrakennukset pohjoisesta kuvattuna ©Blom



Asemakaavamääräys A-1 sallii julkisivuissa sekä vaaleaa rappausta että vaaleaa puuverhousta. Rapattu julkisivu huomioidaan vaihtoehtona, koska lähialueilla useissa uudemmissa rakennuksissa on käytetty rappausta julkisivumateriaalina. Uudisrakennuksen sopivuus ympäristöön varmistetaan kaavamääräyksellä ”Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa”.

Asemakaavanmuutokseen on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +26.00, joka vastaa naapuritonteilla sijaitsevien rakennusten harjakorkeutta.

## Muistutukset

Maarit Nermes toteaa muistutuksessaan:

1. Asemakaavanmuutosehdotus on edelleen yleiskaavan vastainen.
2. Kaavakartta on väärä, eli saunarakennus sijaitsee osin nykyisen Patriankadun Puistokadun päällä.
3. Suojeluasiat pitäisi saada kuntoon. Tässä viitataan lähinnä Vatselankadun alueeseen kokonaisuutena ja lisäksi myös kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan hirsisaunaan.
4. Kaavanmuutoksessa esitetty rakennusmassa on ylimitoitettu verrattuna naapuritontteihin ja alueen maisemaan ja yleisilmeeseen.

Nermes esittää, että asemakaavan valmistelu tulee laittaa jäihin, kunnes yleiskaava on muutettu.

## Kaavoitusyksikön vastine:

1. Ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä antaman asetuksen (342/2000) 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla laadittavissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa käytetään mainitun asetuksen liitteen mukaisia merkintöjä. Kaavoissa voidaan tarvittaessa käyttää muitakin merkintöjä. Kun kaavassa käytetään mainitun asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitettyssä tarkoituksessa. Merkintää voidaan tämentää kaavamääräyksillä.

Voimassa olevan yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan ”alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön” (PY).

2. Mainittu saunarakennus ei sijaitse kaavamuutosalueella.
3. Asemakaavanmuutos ”Vatselankatu” on edelleen vireillä, ja sen käsittely on siirretty myöhempään ajankohtaan, kunnes Yliopiston pysäköintiselvitys on valmistunut. Ko. kaavan käsittelyn yhteydessä myös mahdolliset rakennetun ympäristön suojeluasiat tulevat olemaan esillä.
4. Ks. Museokeskukselle esitetty vastine.

Muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

## Nähtävilläolo

Kaavaehdotus kuulutettiin 18.4.2015 nähtäville 20.4. – 19.5.2015 väliseksi ajaksi, jolloin siitä on voinut jättää muistutuksen.

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää olevaa kaupunkirakennetta mahdollistamalla 2-kerroksisen pienkerrostalon rakentaminen tontille, johon voidaan sijoittaa pieniä asuntoja, mm. opiskelijoille.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,0822 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan asuintalojen korttelialueeksi, jossa sallittu kerrosluku on II. Julkisivut tulee toteuttaa vaalealla rappauksella tai vaalealla puuverhouksella. Kattojen kaltevuus on oltava 1/ 2,5-1/3 ja asuinrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +26.00. Kattojen materiaalina on käytettävä tumman harmaata sileää saumattua peltiä. Asuinrakennuksen Patriankadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa enintään 2 metriä syviä parvekkeita rakennusalaa ylittäen. Tontin rajalle saa sijoittaa ikkunoita. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa.

Autopaikkoja on varattava yksi kutakin 120 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohti.

Muutoksella tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 720 k-m<sup>2</sup>, josta talousrakennuksen rakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus  $e = 0.88$ . Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 490 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksessä (A-1) määrätään rakennusten julkisivujen materiaaliksi vaaleaa rappausta tai vaaleaa puuverhousta ja kattojen materiaaliksi tumman harmaata, sileää saumattua peltiä. Kaavamääräyksellä varmistetaan uudisrakennusten yhteensopivuutta nykyisen rakennetun ympäristön kanssa.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kohteeseen laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille. Kaavan toteutus alkaa kaavan tultua voimaan.

Turussa 13. päivänä huhtikuuta 2015  
Muutettu 25.5.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Laurent Druey