



**” K u l l e r v o n k a t u 3 1 ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 17/2016  
Diaarionumero 6780-2015

**SELOSTUS**  
**22.11.2016**  
**muutettu 24.1.2017 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä marraskuuta 2016 päivättyä ja 24. päivänä tammikuuta 2017 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa.  
**”Kullervonkatu 31” (17/2016)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	57	57
Tontti:	11	11

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	57 (osa)	57 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:  
 ITÄHARJU-57.-66 ja 67

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 17/2016  
 Diaarinumero: 6780-2015  
 Kaavan nimi: Kullervonkatu 31

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 16.9.2016.

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

sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)

Valmistelija: kaavasuunnittelija Jimi Antikainen, puh. 040 357 2422

sähköposti: [etunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi@turku.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti





Asemakaavanmuutos laaditaan edellä olevassa kartassa rajauksella osoitetulle tontille.

Suunnittelualue sijaitsee Kullervonkadun ja Kalervonkadun kulmassa ja sen pinta-ala on noin 0,18 hehtaaria. Tontti on osa Ahtolaa, Itäharjun teollisuusalueen ja Jaanintien välistä pientaloaluetta. Pohjoispuolella sijaitsevaan Itäharjun Prismaan on etäisyyttä alle 100 metriä. Kauppatorille on matkaa noin 3 kilometriä.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella jaetaan asunto- ja liiketontti kahdeksi omakotitontiksi.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 22.11.2016, muutettu 24.1.2017 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 22.11.2016, muutettu 24.1.2017 (lausunnot)

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen asunto- ja liikekorttelin tontti jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi, jolloin alueelle muodostuu yksi uusi rakennuspaikka pientalolle. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaonmuutos.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Tontilla on 1950-luvulla rakennettu omakotitalo. Talossa on toiminut kyläkauppa 1970- ja -80 -lukujen taitteeseen saakka. Sen jälkeen rakennusta on käytetty vain asumiseen.



Pieni osa piha-alueesta on asfaltoitua, muuten tontti on istutettua nurmikkoa. Puita ja pensaita on erityisesti tontin eteläosassa. Katualueeseen rajoittuvilla tontin sivuilla on pensasaita.

### Lähiympäristö

Suurin osa omakotialueen rakennuksista on julkisivujen väriykseltä vaaleita. Talot ovat kattomuodoltaan harjakattoisia muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Tonttien katuihin rajoittuvilla sivuilla on pensasaita.

Luontoarvoiltaan merkittävän Jaaninojan sivuhaara sijaitsee heti alueen pohjoispuolella, Kalervonkadun toisella puolella.

### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla kadu- ja puistoalueilla.

### Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on Turun kaupungin omistama. Kiinteistö on vuokrattu yksityiselle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

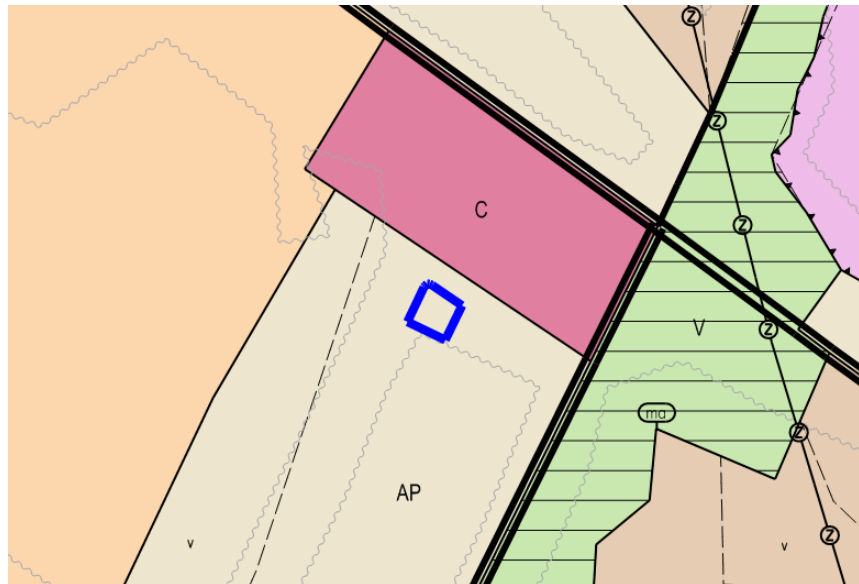
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lähiympäristöön on lisäksi osoitettu työpaikka-alue (TP). Itäharjun Prisma on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkönä (km).



Ote Turun seudun maakuntakaavasta

## Yleiskaava

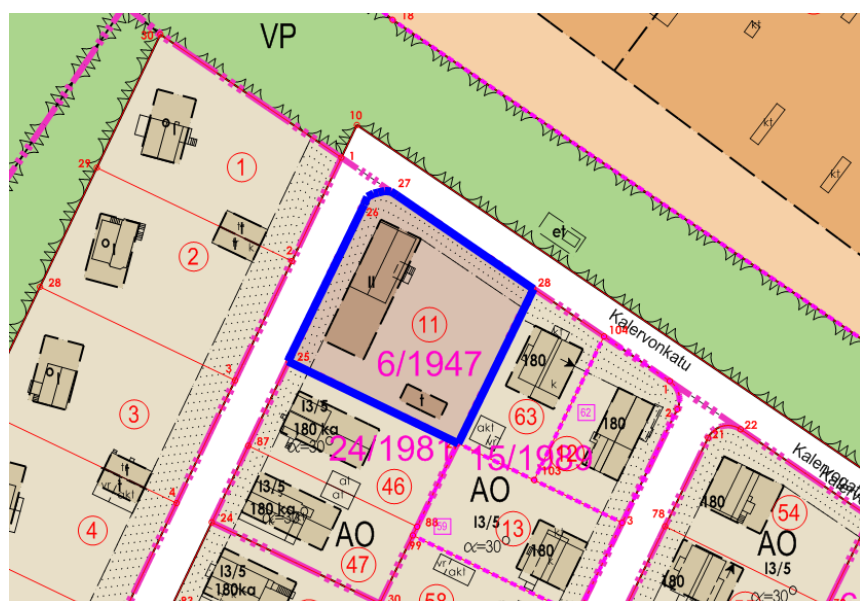
Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AP). Prisman alue on osoitettu pääkeskustasoisten keskustatointojen alueeksi (C), Itäharjun teollisuusalue on osoitettu työpaikkojen ja asumisen alueeksi (PAK) ja Jaanintien toinen puoli virkistysalueeksi (V).



Ote ajantasayleiskaavasta

## Asemakaava

Asemakaavassa 6/1947, joka on tullut voimaan 29.9.1947, suunnittelualue on osoitettu asunto- ja liikekortteliksi. Rakennusala on osoitettu 2-kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen korkeus katonrajaan saa olla enintään 8 metriä ja katonkaltevuus 30 astetta. Kateaineen on oltava tiiltä ja ulkolaudoituksen pystyä. Lisäksi talousrakennukselle on osoitettu rakennusala. Talousrakennuksen korkeus katonrajaan saa olla enintään 3,5 metriä. Katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta ja ulkolaudoituksen pystyä. Kalerivonkadun ja Kullervonkadun puoleiset tontin sivut on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Tontilla on rakennusoikeutta 640 k-m<sup>2</sup>.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Muu osa Ahtolan pientaloalueesta on osoitettu pääosin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osin asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Prisman alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM). Pientaloalueen ja Prisman välin jäävä alue on osoitettu puistoksi (VP).

### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

### **Tonttijako- ja rekisteri**

Tontti Itäharju 57.-11 on 8.6.1949 hyväksytyt tonttijaon 853-14:24 mukainen tontti. Tontti on 10.10.1968 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 761 m<sup>2</sup>.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 11.10.2016.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitoksen aloitteeseen.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osalliset**

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry / Pääskyvuoriseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Ahtolan omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja kaupunkisuunnittelu.

#### **Vireilletulo**

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 30.8.2016 merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sekä 26.8.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 16.9.2016.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä kaupungin internet-sivuilla.

### **Esitetyt mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut määräaikaan mennessä yhtään mielipidettä.

## Nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.11.–27.12.2016, jolloin siitä sai jättää muistutuksia. Määräaikaan mennessä ei tullut yhtään muistutusta.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Telia-Sonera Finland Oy:ltä, Vesiliikelaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

### **Rakennusvalvonta lausuu seuraavasti:**

1. *Kaavamääräyksen tekstissä on tarpeeton osio: "...merkitystä harjansuunnasta välittämättä..."*.
2. *Talusrakennuksen sijoittuminen istutettavalle tontinosalle tulee estää kaavamääräyksellä.*
3. *Kaavamääräyksen lu3/5 sisältö tulisi muuttaa siten, että "ullakon tassolla" korvataan sanalla "ullakolla".*
4. *Päärakennuksen kattokulmaksi tulisi määritellä 30 astetta.*

### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:**

1. AO-1 -korttelialueen määräyksestä "rakennusala ylittäen kullekin tontille saa merkitystä harjansuunnasta välittämättä rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen talous- ja/tai autosuoja-rakennuksen" on poistettu tarpeettomana teksti "merkitystä harjansuunnasta välittämättä". Lisäksi määräystä on täydennetty siten, että se sallii ko. rakennuksen rakentamisen rakennusoikeutta ylittäen.
2. Talusrakennuksen sijoittamista istutettavalle alueen osalle ei ole syytä kieltää erillisellä kaavamääräyksellä. Istutettava alueen osa itsessään tarkoittaa alueen osaa, jolle ei sijoiteta rakennuksia. Selostuksen kohtaan 5.1 on selvyuden vuoksi kirjattu: "Istutettavalle alueen osalle ei saa sijoittaa rakennuksia."
3. Merkinnän lu3/5 selitys on muutettu muotoon "...saa ullakolla käyttää..."
4. AO-1 -korttelialueen määräyksiin on lisätty määräys asuinrakennusten kattokaltevuudesta: "Asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen harjakatto, kaltevuudeltaan 30 astetta."

***Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella, Turku Energia Lämpö Oy:llä, Turku Energia Sähköverkot Oy:llä, TeliaSonera Finland Oy:llä, Vesiliikelaitoksella, Kiinteistöliikelaitoksella ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta.***

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella jaetaan asunto- ja liikekorttelialuetta oleva tontti kahdeksi tontiksi. Koska tontilla olevaa rakennusta käytetään nykyään vain asumiseen, muutetaan käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Tonttijaolla toteutetaan kaupungin tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

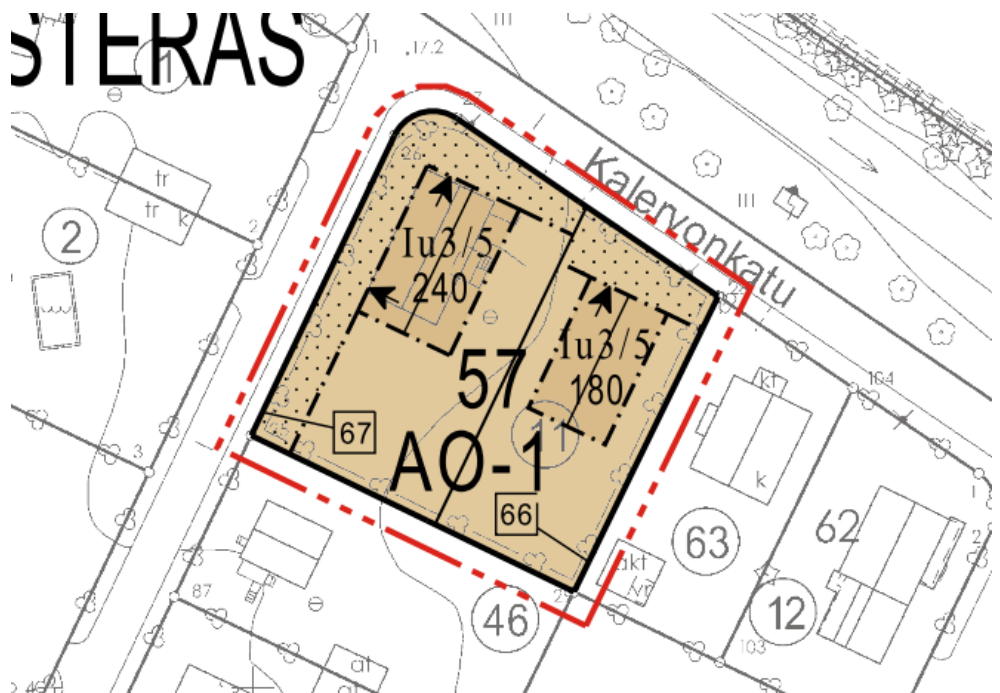


## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Alueen pinta-ala on 1 761 m<sup>2</sup> eli noin 0,18 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi. Tontti on jaettu kahdeksi omakotitontiksi. Molemmat tontit rajoittuvat katuun yhdeltä sivultaan. Alueella on jo tehty monia tonttijakoja ja muodostettavat tontit sopeutuvat pinta-alaltaan muiden tonttien joukkoon. Tonttien tehokkuudet ovat myös samaa luokkaa alueen muiden tonttien kanssa. Tontti on jaettu kohdasta, josta se on nykytilanteen mukaan luontevinta jakaa. Läntinen tontti (tontti 67) on pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan toista tonttia suurempi, koska sillä sijaitsee kerrosalaltaan alueen keskivertoa rakennuskantaa suurempi omakotitalo. Tonttien tehokkuudet ovat keskenään samaa luokkaa.



Ote 22.11.2016 päivätystä ja 24.1.2017 muutenetusta kaavamutosehdotuksesta

Läntinen tontti, jolla jo sijaitsee omakotitalo (tontti 67, ks. yllä oleva kuva), on pinta-alaltaan noin 1 028 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta omakotitalolle on 240 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille saa rakennusala ja -oikeutta ylittäen rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen talous- ja/tai autosuojarakennuksen. Tontin tehokkuus on 0,27.

Itäinen tontti (tontti 66) on pinta-alaltaan noin 733 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta omakotitalolle on 180 k-m<sup>2</sup>. Myös tälle tontille saa rakennusala ja -oikeutta ylittäen rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen talous- ja/tai autosuojarakennuksen. Tontin tehokkuus on 0,3.

Voimassa olevan asemakaavan 6/1947 rakennusoikeus on 640 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksella rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 500 k-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeus on pienentynyt 140 k-m<sup>2</sup>.



Rakennusalojen sijoittuminen katulinjaan nähden noudattelee lähialueen rakennusten sijoittumista suhteessa katulinjaan (ks. alla oleva kuva). Katualueen puoleiset tontin sivut on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja näille tontin sivuille tulee istuttaa pensasaita. Istutettavalle alueen osalle ei saa sijoittaa rakennuksia. Katujen puolella asuinrakennus on rakennettava kiinni istutettavaan alueen osaan. Asuinrakennusten harjansuunta on osoitettu Kullervonkadun suuntaiseksi. Talous- ja/tai autosuojarakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Edellä mainituilla kaavamerkinnoillä- ja määräyksillä varmistetaan yhtenäisen katukuvan säilyminen alueella.



**Kaavaehdotuksen mukaisten rakennusalojen sijoittuminen alueelle**

Asuinrakennusten kerrosluvaksi on osoitettu lu3/5 eli niiden tulee olla yksi-kerroksisia ja lisäksi 1. kerroksen alasta 3/5 saa käyttää ullakolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asuinrakennusten julkisivujen korkeus saa vaakaräystäään kohdalla olla enintään 6 m. Asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen harjakatto, kaltevuudeltaan 30 astetta. Talous- ja/tai autosuojarakennuksessa tulee käyttää harja- tai pulpettikattoa. Molempien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää vaaleita värisävyjä. Autopaikkoja on osoitettava kaksi asuntoa kohti.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella omakotialuetta täydennetään alueelle soveltuvala tavalla. Täydentäminen on pienimuotoista eikä muuta alueen luonnetta. Alueella on jo tehty monia tonttijakoja. Muodostettavat tontit sopeutuvat pinta-alaltaan muiden tonttien joukkoon. Tonttien tehokkuudet ovat samaa luokkaa alueen muiden tonttien kanssa.

Alue sijaitsee luontoarvoiltaan merkittävän Jaaninojan välittömässä läheisyydessä. Rakentamisvaiheessa tulee kiinnittää huomiota, että ojaan päätyvän kiintoaineksen määrä pysyy mahdollisimman pienenä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 22. päivänä marraskuuta 2016  
Muutettu 24.1.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja            Christina Hovi

Kaavasuunnittelija         Jimi Antikainen