

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä elokuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Välskärin pihat" (13/2013)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:	15	15
Tontit:	9 ja 21	9 och 21

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijäonmuutos KOIVULA 15.-24-27.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 13/2013

Diarionumero: 6531-2012

(liittyvä dnro 4216-2012)

Kaavan nimi: Välskärin pihat

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 17.6.2013.

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

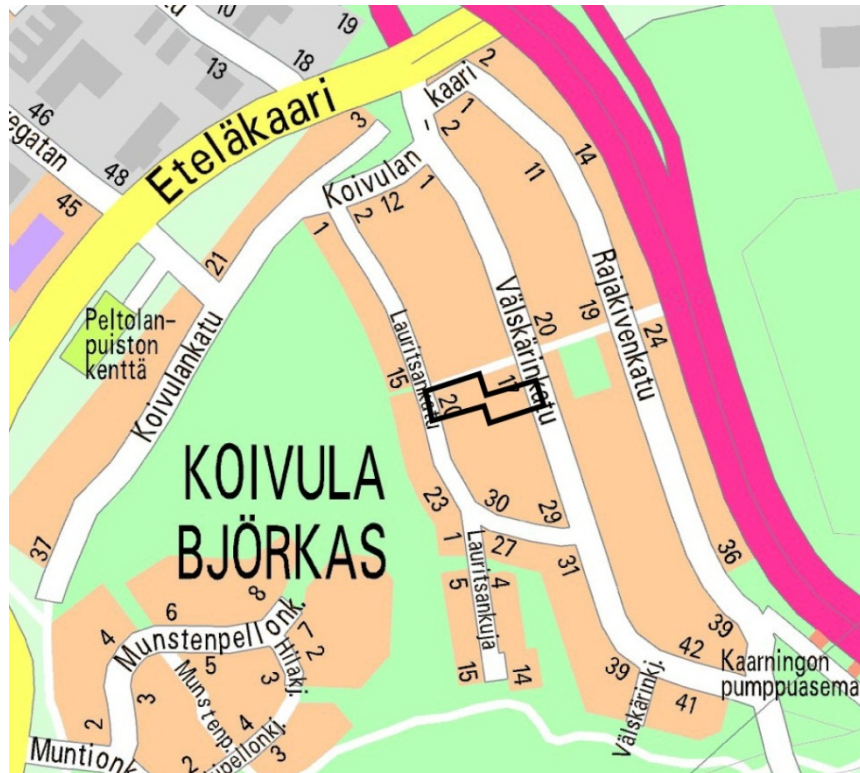
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala  
(sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 4,2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

Muutosalue sijaitsee Koivulan pientaloalueen keskivaiheilla korttelissa Koivula 15. Muutosalue rajautuu saman korttelin tontteihin 8, 10, 20 ja 23 sekä Välskärinkatuun, Lauritsankatuun ja Välskärinpuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3108 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on kummankin tontin jakaminen kahdeksi erillispienitalotontiksi sekä kahden uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 27.8.2013
- 2) Tilastolomake 27.8.2013

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on kummankin tontin jakaminen kahdeksi tontiksi sekä kahden uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittaminen.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Välskärinkadun varrella sijaitsevalle tontille on valmistunut vuonna 1968 omakotitalo. Rakennus on myöhemmin peruskorjattu. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Tontti on maastoltaan tasainen. Tontilla kasvaa matalahkoja puita (pääosin omenapuita) ja pensaita.

Lauritsankadun varrella sijaitsevalle tontille on valmistunut vuoden 1951 alussa omakotitalo. Rakennus on myöhemmin peruskorjattu. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Maasto laskee tontilla Lauritsankadulta Välskärinkadun suuntaan tasolta +27.0 m tasolle +24.0 m. Tontilla kasvaa puita ja pensaita, osa puustosta on kookasta.

#### Viistoilmakuva alueesta



#### Rakennettu ympäristö

Koivulan pientaloalueen tontit on alun perin jaettu ns. "rintamamiestonteiksi". Osalle tonteista on aikanaan rakennettu ns. "rintamamiestalo". Pääosa alueen rakennuksista on valmistunut 1940-luvun puolivälin ja 1950-luvun loppupuolen välisenä aikana. Uusin alueen rakennuksista on valmistunut vuoden 2013 keväällä.

Koivulan pientaloalueella on palveluja vähän. Välskärinkadun varrella toimii kaksi päiväkotia. Lisäksi alueella on kaksi hierojaa. Rajakivenkadun varrella on vesijohto- ja viemäritarvikeliike.

Lähimmät palvelut ja päivittäistavarakaupat löytyvät "Koivulan keskusta-alueelta", Skanssin ostoskeskuksesta ja Kaarinan kaupungin puolelta Piispanristiltä.

#### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

#### Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP**). Suunnittelualue on merkitty myös pohjavesialueeksi.

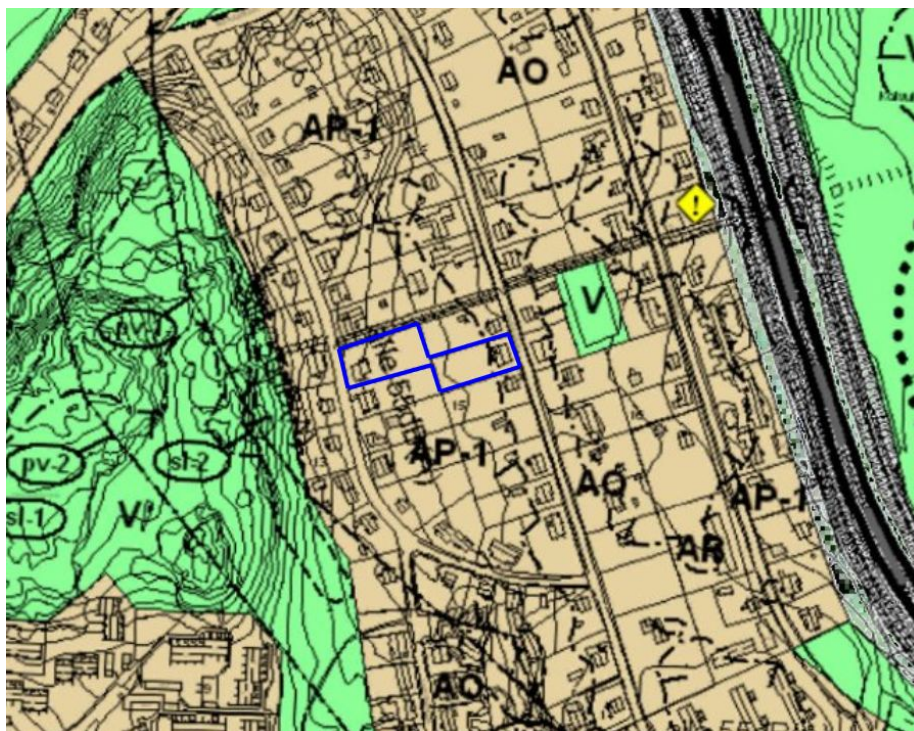
#### Osayleiskaava

Skanssin-Piispanristin alueelle on yhteistyössä Kaarinan kaupungin kanssa laadittu 28.2.2005 hyväksytty ja 16.4.2005 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen osayleiskaava 37/2001. Siinä suunnittelualue on osoitettu asuinpienalojen alueeksi, **AP-1**. Alueen tavoitteellinen kerros-luku on I-II ja tonttitehokkuus  $e = 0.20$ .

Suunnittelualue on merkitty myös pohjaveden muodostumisalueeksi/pohjavesialueeksi.

Muutosalueen lähinaapurusto on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP-1**) sekä virkistysalueeksi (**V**). Osa virkistysalueesta ja pientalovaltainen asuntoalue lähes kokonaisuudessaan on merkitty pohjaveden muodostumisalueeksi/pohjavesialueeksi.

#### Ote osayleiskaavasta



#### Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 56/1956 on vahvistettu 25.11.1957. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi.

Nykyisen asemakaavan mukaan tonteille saa rakentaa 1-kerroksisen enintään kaksi huoneistoa käsittävän omakotirakennuksen. Rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup> ja korkeus julkisivupinnan ylärajaan enintään 5.5 m. Ullakosta saa sisustaa 3/5. Katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta ja katonharjan rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen. Rakennus on sijoitettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan.

Tonteille saa rakentaa myös talousrakennuksen. Talousrakennuksen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 3.5 m. Katon tulee olla harjakatto ja katonkaltevuuden 30 astetta.

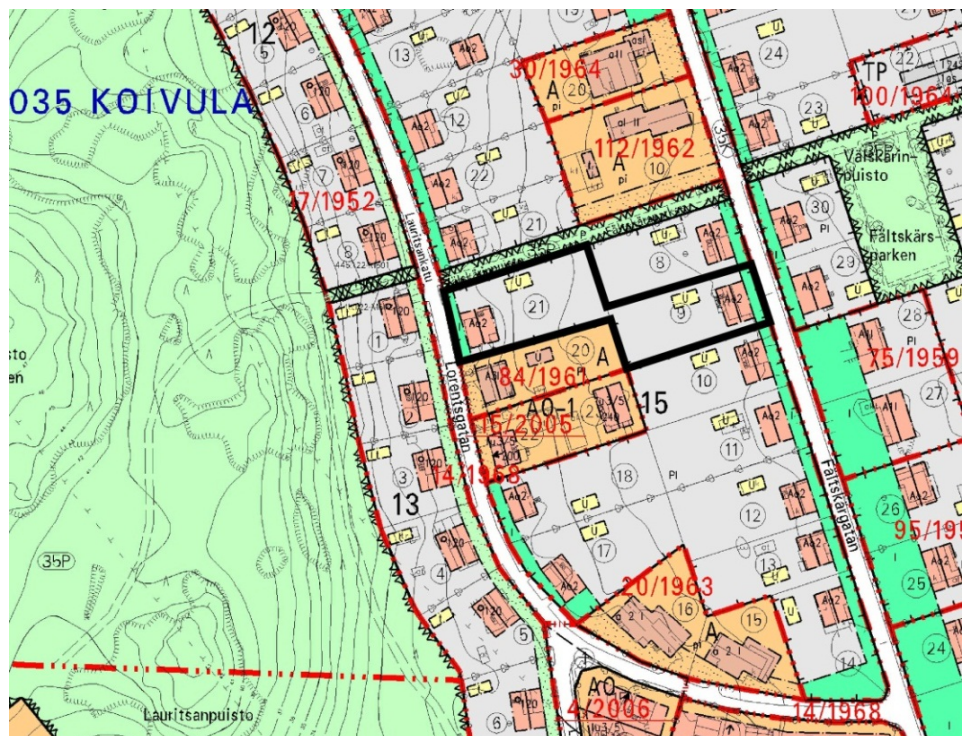
Nykyisessä asemakaavassa tontilla 9 on Välskärinkadun puoleisen tontin rajan suuntainen rakentamatta jätettävä tontinosana, joka on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Alueen leveys on 5 metriä. Istutusalueen viereen on osoitettu 11 x 15 m suuruinen asuinrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee asuinrakennuksen luoteispuolella.

Tontilla 21 on Lauritsankadun puoleisen tontin rajan tuntumassa kapeahko istutusalue ja sen itäpuolella asuinrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee asuinrakennuksen koillispuolella Välskärinpuiston läheisyydessä.

Muu osa tonttia on rakentamatta jätettävää tontinosaa/pihamaata.

Tonttien nykyinen rakennusoikeus on; asuinrakennus enintään 192 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus enintään 50 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 242 k-m<sup>2</sup>/ tontti.

#### Ote ajantasa-asemakaavasta



## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Koivula 15.-9 ja 21 ovat 29.2.1960 hyväksytyt tonttijaon 853-35:28 mukaisia tontteja. Tontit on 25.10.1960 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 9 pinta-ala on 1407 m<sup>2</sup> ja tontin 21 pinta-ala on 1702 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 8.8.2013.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien omistajien anomuksiin.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Koivula - Haritun Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullisen joukkoliikenteen, kaupunkisuunnittelun sekä liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 14.6.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 17.6.2013.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa, Turku-Pisteessä, 1. krs sekä internet-sivuilla.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide. Mielipiteessä erään naapuritontin omistaja ilmoittaa, ettei vastusta tonttien rakentamista.

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen/riskienhallinnan palvelualueelta ja Museokeskukselta.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinnan palvelualue ja Museokeskus.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen/riskienhallinnan palvelualueella ja Vesiliikelaitoksella on huomautettavaa kaavamutosehdotuksesta.

Muilla lausunnon antajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausuntonaan, että: ”Talous-/ autosuojarakennuksen rakennusala ei ole tarkemmin määritelty kaavassa. Asemakaavamääräyksissä esitetty talous-/ autosuojarakennuksen sijoitus kahden metrin etäisyydelle tontin rajoista edellyttää rakenteellisia toimenpiteitä.

Pelastusviranomainen pyytää täsmentämään em. asian kaavamääräyksissä. Mikäli rakennuksia sallitaan rakentamaan lähemmäksi neljä metriä tontin rajoista ilman paloturvallisuuden huomioimista rakenteellisesti, tulee kaavassa määritellä rakennusalat tarkasti ja ilmaista se kaavaselostuksessa.”

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan, että: ”Lauritsankadun puolelle rakennettavan uudisrakennuksen tulee varautua kiinteistökohtaiseen pumppaamoon jäte- ja hulevesiliittymän osalta. Turun vesiliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.”

### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:**

Toteaa, että Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnossa esitettyä asemakaavamääräystä, koskien talous-/autosuojarakennuksen sijoittamista tontille, on käytetty useiden vuosien ajan kaavakartoissa. Asemakaavamääräysten tulkinta/valvonta kuuluu rakennusvalvonnan toimialaan. Määräyksestä ei liene koitunut ongelmia rakennuslupia myönnettäessä koska rakennusvalvonta ei ole huomauttanut asiasta lausunnoissaan.

Lauritsankadun puoleiselle tontille rakennettavan uudisrakennuksen rakentaja varautunee kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamiseen.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ”Välskärin pihat” jätetyt lausunnot eivät anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen jakamalla kumpikin tontti kahdeksi erillispientalotontiksi.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voida pitää voimassa olevan kaavan mukaisesta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia koska kummallekin tontille on tarkoitus kaavoittaa toinen rakennuspaikka.

### Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,3108 ha.

Nykyiset tontit ovat kooltaan riittävän suuria jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi omakoti-/erillispientalotontiksi.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia niin kuin pääosin alueen nykyisissä asuinrakennuksissa on. Asuinrakennusten kattokaltevuu-den tulee olla 30°, alueen nykyisten rakennusten ja nykyisen kaavan mukaisesti.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavanmuutoksessa asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään  $lu^{3/5}$ . Kerrosluku on sama kuin alueen nykyisessä asemakaavassa ja muutosalueella sijaitsevien rakennusten.

Muutosalueella rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoitava viiva. Rakennusten suunta on sama kuin tonttien nykyisten rakennusten.

Tonttien 24 ja 26 rakennusalan kadun puoleiselle sivulle merkitään nuolimerkintä. "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni."

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan alueen uudisrakentuminen alueen nykyisen rakennuskannan mukaisesti.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Koivula 15.-24-27. Tontin 24 pinta-ala on 597 m<sup>2</sup>, tontin 25 pinta-ala on 809 m<sup>2</sup>, tontin 26 pinta-ala on 727 m<sup>2</sup> ja tontin 27 pinta-ala on 975 m<sup>2</sup>, yhteensä 3108 m<sup>2</sup>.

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on kullakin tontilla asuinrakennus 200 k-m<sup>2</sup> ja talous-/autosuojarakennus 30 k-m<sup>2</sup>, asuinrakennukset yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukset 120 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 920 k-m<sup>2</sup>.



Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on: tontilla 24 noin  $e = 0.39$ , tontilla 25 noin  $e = 0.28$ , tontilla 26 noin  $e = 0.32$  ja tontilla 27 noin  $e = 0.24$ .

Tontin 9 nykyinen rakennusoikeus on enintään  $242 \text{ k-m}^2$  ja tontin 21 enintään  $242 \text{ k-m}^2$ , yhteensä  $484 \text{ k-m}^2$ .

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on  $436 \text{ k-m}^2$ .

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi kaksi uutta erillispientalo-/omakotitonttia.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen liikennemääriin.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Lähiympäristöönsä sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen edistää kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on yhteiskunnan näkökulmasta taloudellista, koska valmiita yhdyskuntarakenteita voidaan hyödyntää.

Uudisrakennusten rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa pääasiallisesti Välskärinpuiston/kevyen liikenteenväylän ja lähinaapuritonttien suunnista katsottuna.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 27. päivänä elokuuta 2013  
Selostusta täydennetty 9.10.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala