

**KULLERVONKATU 23**  
**Selostus**

Diarinumero: 4841-2018  
Asemakaavatunnus: 2/2022

**Asemakaavanmuutos**

5.10.2022

Kaupunginosa: 012 Itäharju  
Osoite: Kullervonkatu 23, 25a



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Maakuntakaava .....	7
3.2.2 Yleiskaava.....	8
3.2.3 Asemakaava .....	8
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
3.2.5 Pohjakartta .....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Osalliset .....	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	10
4.4.1 Käynnistäminen.....	10
4.4.2 Vireille tulo.....	10
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	10
4.4.4 Lausunnot .....	11
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	11
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>12</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	12
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	12
5.3 Kaavan vaikutukset .....	12
5.3.1 Yleistä .....	12
5.3.2 Luonnonympäristö.....	12
5.3.3 Rakennettu ympäristö.....	12
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	13
5.3.5 Liikenne.....	13
5.3.6 Tekninen huolto.....	13
5.3.7 Ympäristön häiriötekijät .....	13
5.3.8 Ilmastovaikutukset.....	13
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>14</b>

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Kullervonkatu 23 (2/2022)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	57 (osa)	57 (del)
Tontit:	7, 38	7, 38

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

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

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset ITÄHARJU-57.-68 ja 69

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

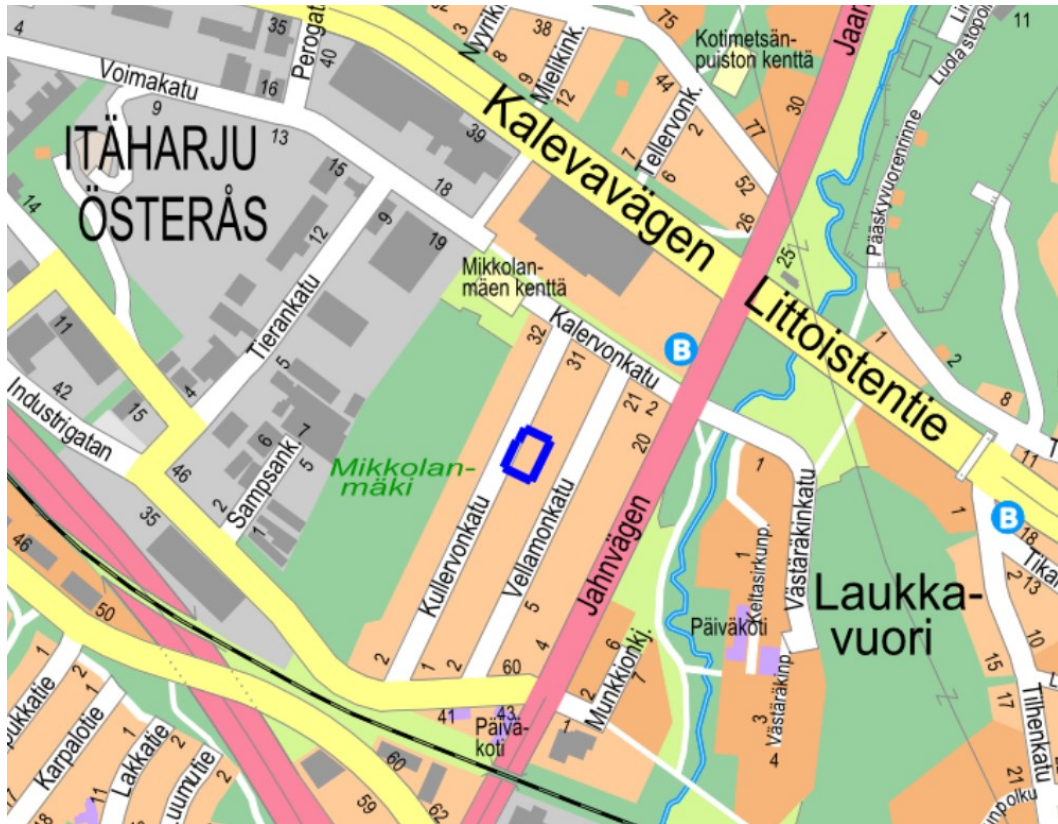
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, joka koostuu kahdesta nykyisestä omakotitalotontista. Suunnittelualue sijoittuu noin 3 km etäisyydelle Kauppatorilta itään Mikkolanmäen itäpuolella olevalle pientaloalueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2022
2. Asemakaavakartta 5.10.2022
3. Tilastolomake 5.10.2022

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	1.2.2022 § 40
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	1.3.2022
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	26.2.2022
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	10.10.-8.11.2022
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella asuinpientalotontti jaetaan kahteen osaan, jolloin saadaan uusi tontti olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin ja palveluiden läheisyyteen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijaonmuutos.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen tultua voimaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu kahdesta omakotitalon käsittävästä tontista, joista toinen on kooltaan 756 m<sup>2</sup> ja toinen kooltaan suurehko 1 645 m<sup>2</sup>. Tontit ovat osa suurempaa pientalokorttelia. Tonttien pihat ovat puutarhamaisia.

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 0,2401 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on kauttaaltaan loivasti itään viettävää Jaaninojan jokilaaksoa ja entistä viljelysmaata. Nykyiset pihaympäristöt ovat syntyneet 1960-luvun alun jälkeen alueen rakennuttua. Molemmat pihat ovat valtaosin virkistyskäytössä olevaa hoidettua nurmikkoa, ja niillä kasvaa suurikokoisia puita, koivujen, mäntyjen ja kuusien ollessa tärkeimpiä lajeja.

Mikkolanmäen luonnontilainen metsäalae suunnittelualan vieressä toimii lähimetsänä ja Jaaninojaa molemmin puolin reunustava Munkkionpuisto lähimpänä puistona.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella on kolme rakennusta: kaksi puurakenteista omakotitaloa (rakennettu vuosina 1961 ja 1998) ja yksi puurakenteinen piharakennus (rakennettu vuonna 1970). Rakennukset ovat hyvässä kunnossa.

Rakennukset ovat osa Mikkolanmäen itäpuolen omakotitaloaluetta, joka on alkanut rakentua 1940-luvun jälkeen entisille peltomaille alueen ensimmäisen asemakaavan tultua voimaan vuonna 1947. Vaikka myöhemmällä asemakaavoituksella alkuperäistä suunnitelmaa on osin tuhottu, suurin osa rakentamisesta noudattaa edelleen vuoden 1947 asemakaavan mukaista periaatetta, jossa rakennusten päädyt sijoittuvat Kullervonkadun suunnittelualan puoleisella sivulla kadun reunaan ja Mikkolanmäen puoleisella sivulla hieman vinosti katuun nähden mäensyrjään. Olennaista katunäkymässä on talojen muodostama yhtenäinen rytmi ja harjasuuntien yhteneväisyys.



Kuva 2. Suunnittelualan nykyrakennuskanta kuvattuna joulukuussa 2021.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi kotitaloutta. Itäharjun hypermarketin palvelut (mm. kauppa ja apteekki) ovat 350 m päässä, Skanssin kauppakeskuksen palvelut ovat noin 2 km etäisyydellä ja Turun keskustan monipuoliset palvelut noin 4 km etäisyydellä. Kupittaaan työpaikkakeskittymä on noin 2 km etäisyydellä.

### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualuetta reunustava Kullervonkatu on rauhallinen tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytäviä tai pyörätietä. Tonttikadun suoruus ja keskeytyksetön leveys eivät kuitenkaan ilmennä sen nopeusrajoitusta.

Suunnittelualueelta on melko suorat pyöräily-yhteydet kaikille osiossa 3.1.5 mainituille palvelu- ja työpaikka-alueille. Julkisen liikenteen yhteydet ovat hyviä, mutta lähimmille pysäkeille on noin 300 ja 600 m kävelymatkaa. Autoilun edellytykset ovat poikkeuksellisen hyviä, sillä paikalliset kokoojakadut Jaanintie ja Kalevantie ynnä valtatie 1 sivuavat suunnittelualuetta lähietäisyydellä.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä ja tekniset linjat kulkevat aluetta sivuavalla Kullervonkadulla.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

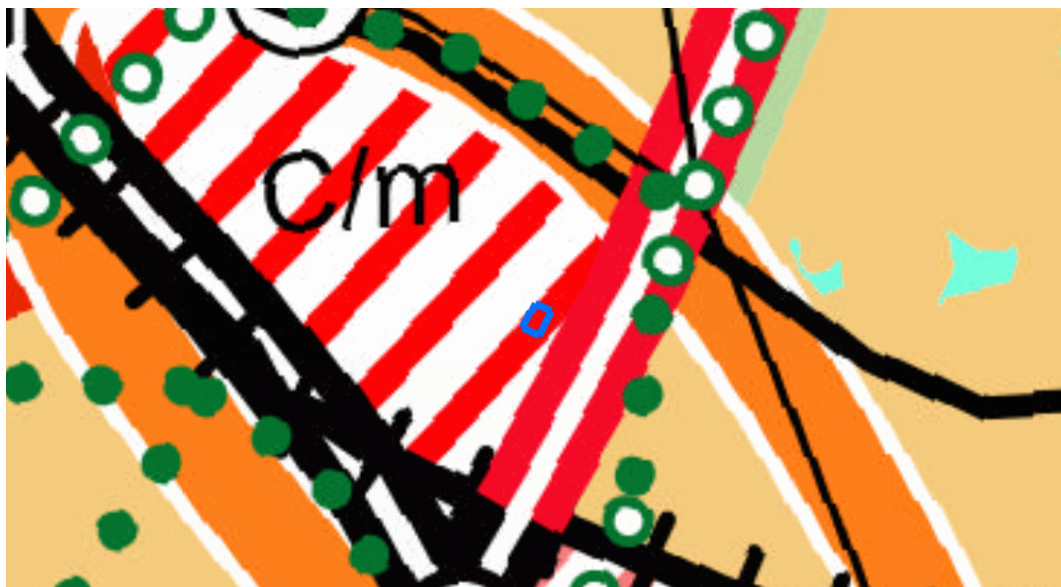
Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu tulevaisuudelle keskusta-toimintojen alueeksi ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi.

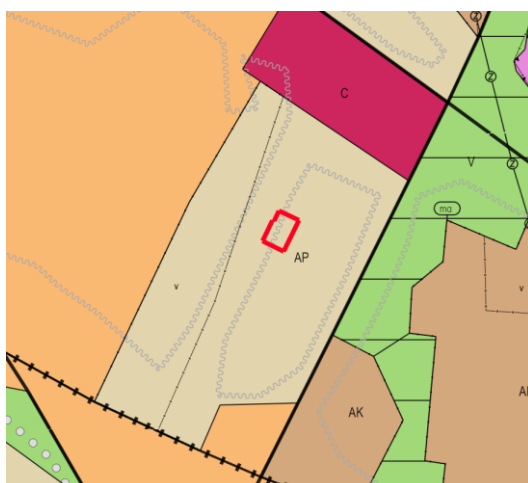
Suunnittelumääräyksen mukaan ”*Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan kehittäminen edellyttää maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.*”



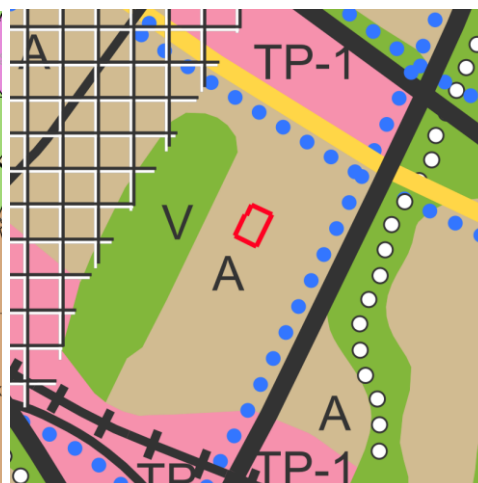
Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

### 3.2.2 Yleiskaava

Voimassa olevassa Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi ja se sijoittuu tiivistyvän kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeelle.



Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta.

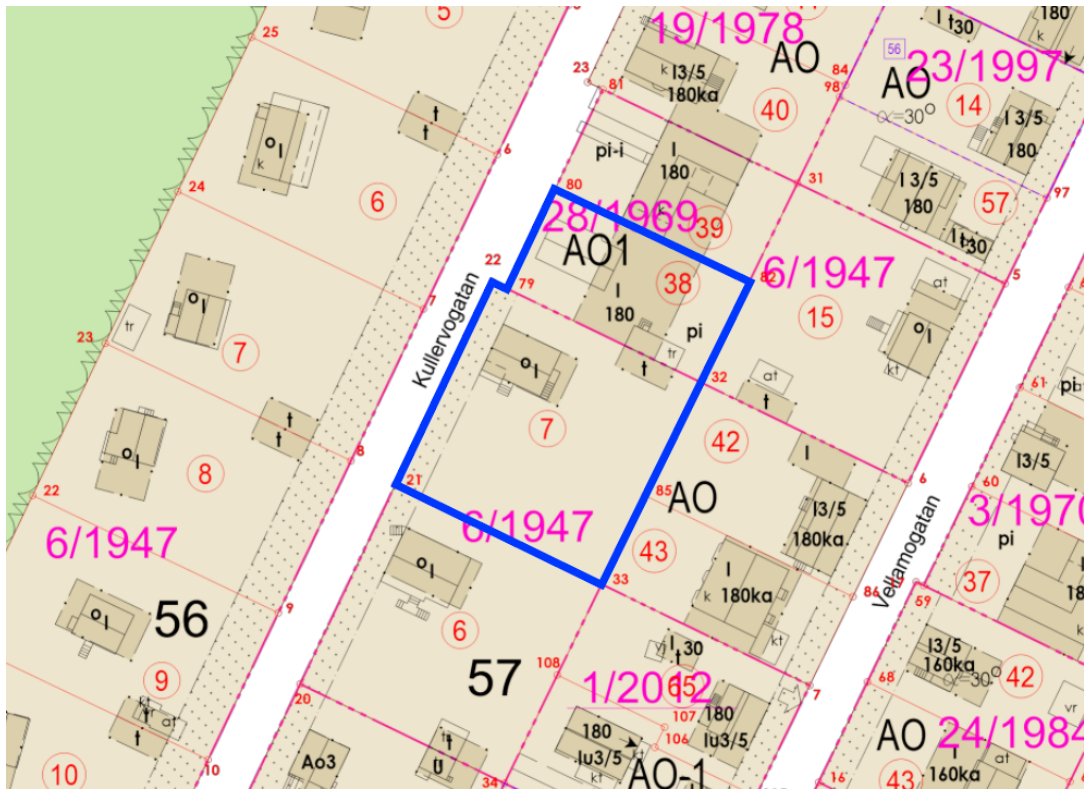


Kuva 5. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksesta.

### 3.2.3 Asemakaava

Asemakaavassa 6/1947 suunnittelualueen osa kuuluu asuntokortteliin, ja sillä on yksikerroksisen omakotirakennuksen sekä talousrakennuksen rakennusala. Kadun puoleinen reuna on istutettavaa tontinosaa. Asemakaavassa 28/1969 suunnittelualueen osa kuuluu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle, ja sillä on yksikerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Lisäksi kadun puoleinen tontinosa on puistomaisessa kunnossa pidettävää aluetta ja korttelin sisäpuolinen tontinosa pihamaana käytettävää aluetta.





Kuva 6. Ote ajantasa-asekaavasta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on suoritettu 27.9.2022.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan (tontti 7) aloitteesta. Asemakaava-aloitteessa esitetään tontin jakamista kahdeksi tontiksi niin, että uudelle tontille muodostetaan uusi omakotitalon rakennusala. Kaupungin toimesta kaava-alue on laajennettu käsittämään myös naapuritonttia (tontti 38), jolloin kaavan rakennusala saadaan vastaamaan todellista rakennuksen sijaintia. Naapuritontin rakennusoikeus ei muutu.

### 4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Ahtolan omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden viranomaistahot.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen tekijän (tontti 7) tavoitteena on omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

Kaavoittajan tavoitteena on lisäksi pitää vaikutukset rakennettuun ympäristöön hallittuina rakennusalojen sijoittelulla, maltillisilla rakennusoikeuksien lisäyksillä sekä rakennusten korkeuksien säätelyllä. Tavoitteena on samalla myös naapuritontin (tontti 38) kaavatilanteen ajantasaistaminen.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 1.2.2022 § 40.

#### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.2.2022. Ilmoitus vireille tulosta sekä 24.1.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 1.3.2022.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 21.3.2022 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

#### 4.4.4 Lausunnot

5.10.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

#### 4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 10.10.-8.11.2022.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosalue osoitetaan kokonaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tontti 7 jaetaan likimain puoliksi, jolloin muodostuu kaksi uutta tonttia. Tontti 38 säilyy nykyisellään, sillä se on mukana kaavanmuutoksessa vain teknisistä syistä.

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on 390 k-m<sup>2</sup>. Kaavanmuutoksessa kullekin tontille osoitetaan lähiympäristön käytännön mukaisesti rakennusoikeutta 180+30 k-m<sup>2</sup>, joista jälkimmäinen luku on osoitettu talousrakennuksen rakentamista varten. Yhteensä kolmelle tontille osoitetaan rakennusoikeutta siis 630 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa suunnittelualueen pinta-alan ollessa 2 401 m<sup>2</sup> tehokkuuslukua  $e = 0,26$ . Naapuritonteilla suurin esiintyvä tehokkuusluku on samainen  $e = 0,26$ , joten rakentaminen ei tehokkuudeltaan eroa ympäristöstä.

Kaavanmuutos noudattelee rakenteeltaan alueen alkuperäistä asemakaavaa vuodelta 1947. Kaavanmuutoksen mukaisessa tilanteessa asuinrakennukset täydennysrakentaminen mukaan lukien sijoittuvat istutettavan alueen taakse Kullervonkadun varteen harja kohti katua. Rakennusten taakse jää suojaisa piha-alue, jonka reunoille saa sijoittaa talousrakennuksen naapuritontin talousrakennusta vasten.

Suunnittelualueelle sijoittuu arviolta 3 uutta asukasta.

### 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella omakotialuetta täydennetään alueelle soveltuvalla tavalla. Täydentäminen on pienimuotoista eikä muuta alueen luonnetta.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Yleistä

Asemakaavam muutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Nykyisiä rakennuksia on mahdollista laajentaa olemassa olevien asemakaavojen pohjalta yhteensä noin 100 m<sup>2</sup> verran. Asemakaavanmuutoksella aluetta voidaan tiivistää kaupungin strategisen ohjelman mukaisesti.

#### 5.3.2 Luonnonympäristö

Uudisrakentamisen tieltä joudutaan kaatamaan muutama isokokoinen puu ja viheralueen määrä vähenee hieman. Vähenevä puusto, kuuset ja männyt, ovat kuitenkin lähialueella yleisiä. Puiden kaataminen vähentää puiden tarjoamaa näkösuojaa naapuritontilta. Suunnittelualueen nykyinen luontotyyppi, puutarhamainen piha-alue tulee säilymään ennallaan.

#### 5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Uudisrakentaminen liittyy osaksi Kullervonkadun itäpuolen alkuperäisen suunnitelman mukaista taloriviä täydentäen sitä.

#### 5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

#### 5.3.5 Liikenne

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta liikenneoloihin, lukuun ottamatta Kullervonkadulle tehtävää uutta tonttiliittymää.

#### 5.3.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolisella Kullervonkatu-katualueella ja niihin tarvitaan muodostettavalta tontilta uudet liittymät. Kullervonkadulla ei ole kaukolämmön verkkoa.

#### 5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole lisäävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin eikä ympäristössä ole rakentamiseen vaikuttavia häiriötekijöitä.

#### 5.3.8 Ilmastovaikutukset

Uudisrakentamisen tieltä joudutaan kaatamaan muutama isokokoinen puu ja viheralueen määrä vähenee, joten asemakaavanmuutoksella on välitön negatiivinen vaikutus hiilitaseeseen. Muutokset ovat kuitenkin hyvin vähäisiä ja asemakaavanmuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen keskustan läheisyydessä, mikä vähentää painetta ottaa käyttöön neitseellistä, enemmän ilmastovaikutuksia aiheuttavaa, maata muualla.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni­sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 5. päivänä lokakuuta 2022

Maankäyttöjohtaja            Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti        Jukka Koskelainen