



**”PORKANKULMA”**

**SELOSTUS 4.6.2012**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**

**Asemakaavatunnus 2/2011  
Diarionumero 155-2010**

**ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä huhtikuuta 2012 päivättyä ja 4.6.2012 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutoskarttaa ”Porkankulma” (2/2011)**

**1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

**1.1 Tunnistetiedot**

**Asemakaavanmuutos koskee:**

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	1 ja 61	1 och 61
Tontti:	13	13
Katu:	Vähäheikkiläntie (osa)	Lillheikkilävägen (del)
Virkistysalue:	Porkanpuisto (osa)	Porkkaparken (del)

**Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:**

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Katu:	Vähäheikkiläntie (osa)	Lillheikkilävägen (del)
Virkistysalue:	Porkanpuisto (osa)	Porkkaparken (del)

**Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos:  
LUOLAVUORI-1.-14-15**

**Poistuva korttelin numero LUOLAVUORI-61.**

Asemakaavatunnus: 2/2011

Diarionumero: 155-2010

Kaavan nimi: Porkankulma

Kaava-alueen osoite: Rätiiälänkatu 2, Porkankuja 21

Laatija: Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimisto, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (etunimi.sukunimi@turku.fi) puh. (02) 330 000.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos koskee Luolavuoren kaupunginosan kortteliä 61 ja korttelin 1 tonttia 13 sekä Porkanpuiston ja Vähäheikkiläntien osia. Aluetta rajaavat Ispoisten puistotie sekä Rätialäntie.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella

- levennetään Vähäheikkiläntien katualuetta tuleviin tarpeisiin
- korttelin 61 rajat määritellään uudelleen
- korttelin 1. tontin 13 rajat ja rakennusoikeus määritellään nykytilanteen mukaisesti.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta pvm. 20.4.2012, muutettu 4.6.2012, poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä
2. Tilastolomake pvm. 20.4.2012, muutettu 4.6.2012

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Kiinteistöliikelaitoksen anomuksesta.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaonmuutos.

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 6.4.2011 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Ehdotuskartta pvm. 20.4.2012 lähetettiin lausunnoille: Turku Energian lausunnon johdosta AL-1 tontille lisättiin johtorasite.

Kaava asetettiin nähtäville 30.4. - 29.5.2012 väliseksi ajaksi: ei muistutuksia.

## 2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Vähäheikkiläntien leventämiseen varaudutaan korttelialuetta ja puistoa pienentämällä. Asuin-liikerakennuksen tonttiin liitetään Porkanpuiston osa, jolle rakennus ulottuu. Liike- ja toimistorakennuksen tontti muotoillaan vuokra-alueen mukaiseksi.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

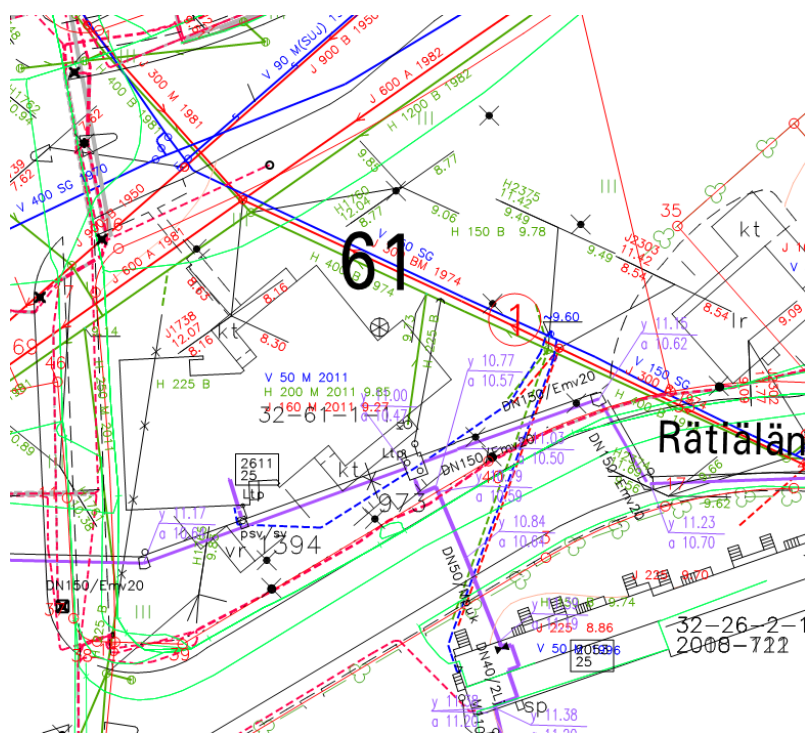
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on Vähäheikkiläntien ja Ispoisten puistotien kulmauksessa sijaitsevaa tasaista savikkoa.

Korttelissa 61 on vuoden 2011 lopulla valmistunut Turunmaan I.O.O.F. Yhteisöt Oy:n koostumistilarakennus. Korttelin 1 tontilla 13 on asuin-liikerakennus, jonka osa on Porkanpuiston alueella.

Alueen pinta-ala on 0,63 ha.

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Korttelin 61 alueella on jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö- ja talousvesijohtoja sekä kaapeleita.



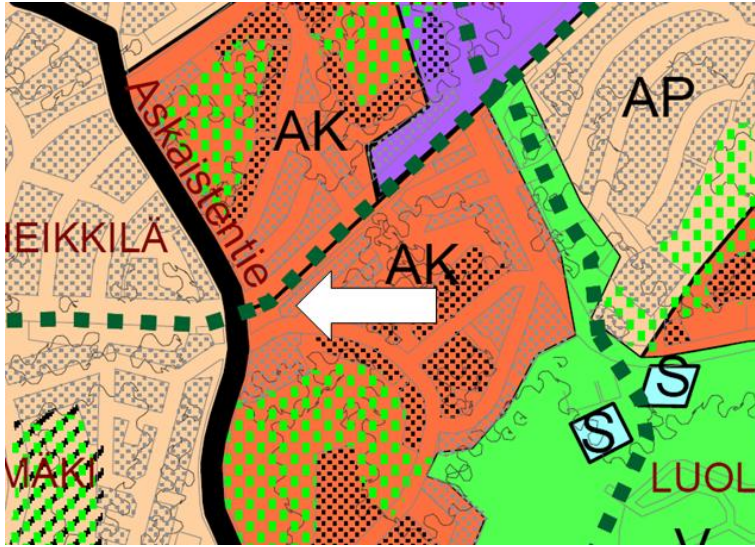
*Ote johtokartasta*

Ympäristönsuojelutoimiston mukaan alueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista.

Kaupunki omistaa suunnittelualueen, josta pääosa on vuokrattu.

### 3.2 Suunnittelutilanne

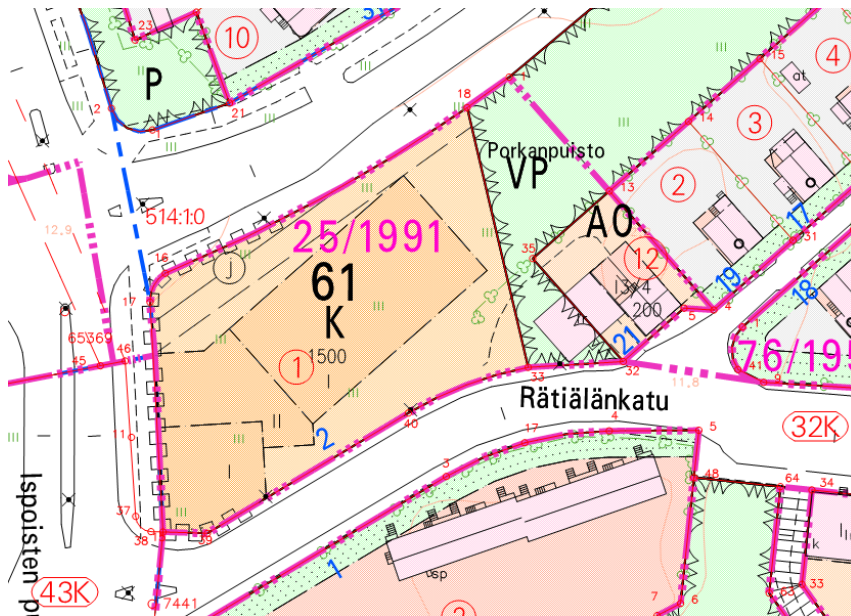
#### Yleiskaava



Ote yleiskaavasta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi AK: alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

#### Asemakaava



Ote asemakaavasta

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 18.6.1992 ja 29.9.1972.

Asemakaavassa kortteli 61 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolle saa rakentaa 1500 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku on I ja II. Korttelin 1 tontti 12 on erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku on enintään I ¾.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

## Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti Luolavuori 61.-1 on 9.12.1992 hyväksytyn tonttijaon mukainen.

Tontille Luolavuori 1.-13 on hyväksytty tonttijako 8.12.2008. Tonttia ei ole rekisteröity ja siksi pohjakartassa näkyekin edellisen tonttijaon tonttinumero 12.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitoksen aloitteeseen. Kaavamuuotos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

### 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Turkuseura ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

#### Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 6.4.2011 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman postituksen jälkeen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä ympäristö- ja kaavoitusvirastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös Internetin kaavahaun kautta.

Tämän viranomaiskuulemisen johdosta saapui yksi mielipide, jossa haluttiin kiinnittää huomiota lähialueen katujen jalkakäytävien rakentamiseen ja lumitilan riittävyteen.

## Lausunnot

20.4.2012 päivätystä ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta (sähköverkot ja kaukolämpö) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Turku Energian lausunnon johdosta AL-1 tontille lisättiin johtorasite.

## Nähtävilläolo

Ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 30.4. - 29.5.2012: ei muistutuksia.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

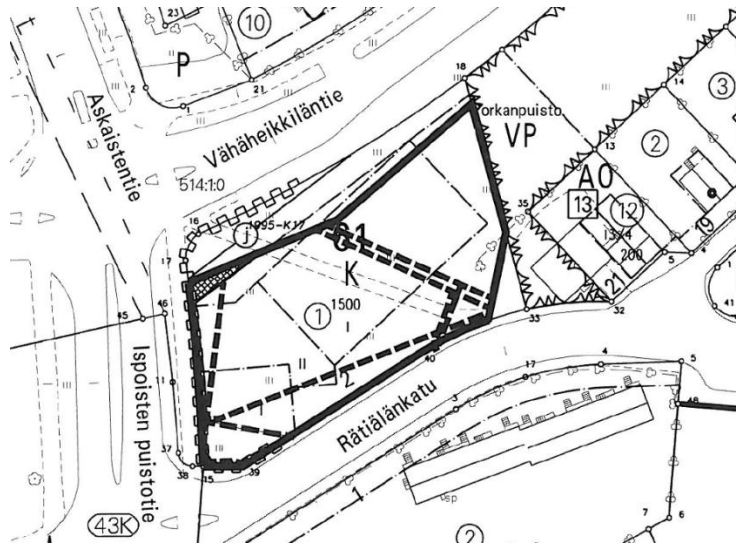
Kaavamuutos on pääosin nykytilannetta toteava.

Edellistä kaavamuutosta alueelle tehtäessä Porkankujan ja Rätiiälänkadun kulmauksen tonttia pienennettiin niin, että olemassa oleva rakennus jäi osittain puistoon. Nyt se rajataan niin, että rakennus ja sen piha-alue on omalla tontilla.



Ote tonttijakokartasta

Kortteli 61 on rakennettu kaavan mukaiseen käyttöön. Vuokra-alueita rajattaessa on otettu huomioon Vähäheikkiläntien leventämistarve.



Ote vuokra-alueen kartasta



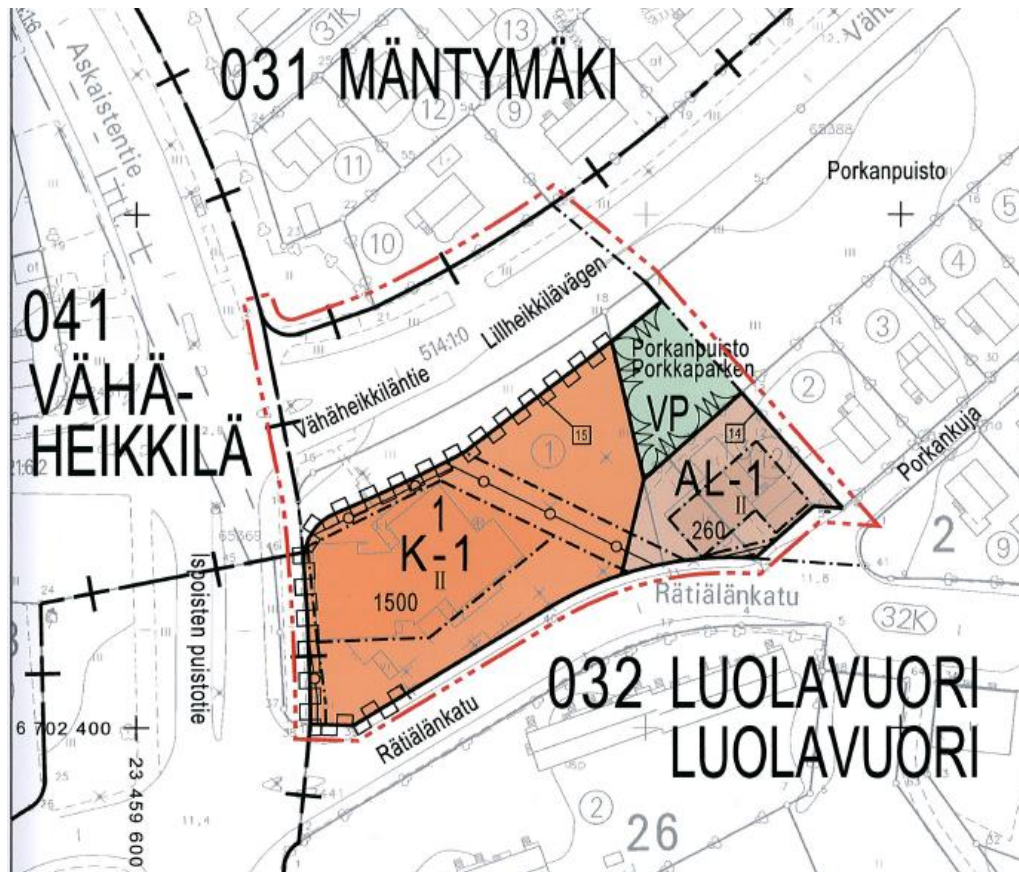
Tuleva katualueen tarve / YKV, suunnittelutoimisto

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan mitoitus

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,6277 hehtaaria, josta korttelialueita 0,3466 hehtaaria, puistoaluetta 0,0463 hehtaaria ja Vähäheikkiläntien katualuetta 0,2348 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 1760 k-m<sup>2</sup> ja se lisääntyy 60 k-m<sup>2</sup>:lla.





## 5.2 Aluevaraukset

**AL-1** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti ja yksi kutakin liike- ja toimistorakennuksen kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 260 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 60 k-m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 0,0297 ha.

Asuintontti on nykyisellä ja tulevilla melualueella. Suunnittelutoimiston kannan mukaan on syytä ratkaista koko Vähäheikkiläntien varren melusuojaus väylän kehittämissuunnitelmien yhteydessä, eikä ole tarpeen vaatia tontin melusuojausta tämän kaavan yhteydessä.

**K-1** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle on istutettava yksi puu jokaista kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>, kuten nykyisessäkin kaavassa. Pinta-ala pienenee 0,0630 hehtaaria.

**VP** Puisto

Porkanpuiston alue pienenee 0,0283 ha, osa liitetään tonttimaaksi ja osa katualueeksi.

**Katu**

Vähäheikkiläntien katualuevaraus on rajattu niin, että YKV/ suunnittelutoimiston kaavailemat järjestelyt on mahdollista toteuttaa.

**Rasitealueet**

Korttelialueille on merkitty johtojen ja kaapeleiden edellyttämät rasitealueet.

Turussa 20. päivänä huhtikuuta 2012  
Muutettu 4.6.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala