



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **P i r t t i v u o r e n k u j a 7**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 12/2019  
Diaarinumero 2110-2018

**SELOSTUS**  
**4.6.2020**  
**Selostus täydennetty 30.9.2020**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä kesäkuuta 2020 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa. **Pirttivuorenkuja 7 (12/2019)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavanmuutos koskee:**

Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Kortteli:	23	23
Tontti:	4	4

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus  
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist ([etunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi@turku.fi))

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-  
lautakunta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle. Muutosalue sijaitsee Pirttivuorenkujan ja Pikisaarentien välissä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.9.2019.
2. Asemakaavakartta 4.6.2020
3. Tilastolomake 4.6.2020

### 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan laatiminen perustuu Hartela Länsi-Suomi Oy:n saamaan poikkeamispäätökseen 5.6.2017 § 74, joka on tullut voimaan 1.11.2017.

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus nykyisen käytönsä mukaiseksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

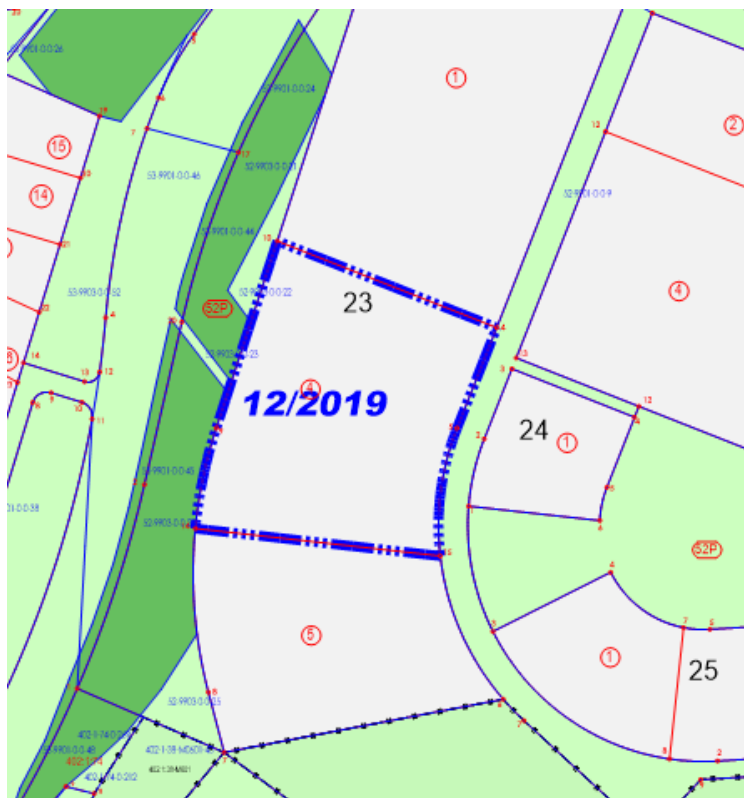
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos sijaitsee alueella, joka on pientalovaltaiseksi kaavoitettua, mutta osin vielä rakentamatonta.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,73 ha.

#### 3.1.2 Maanomistus

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa.

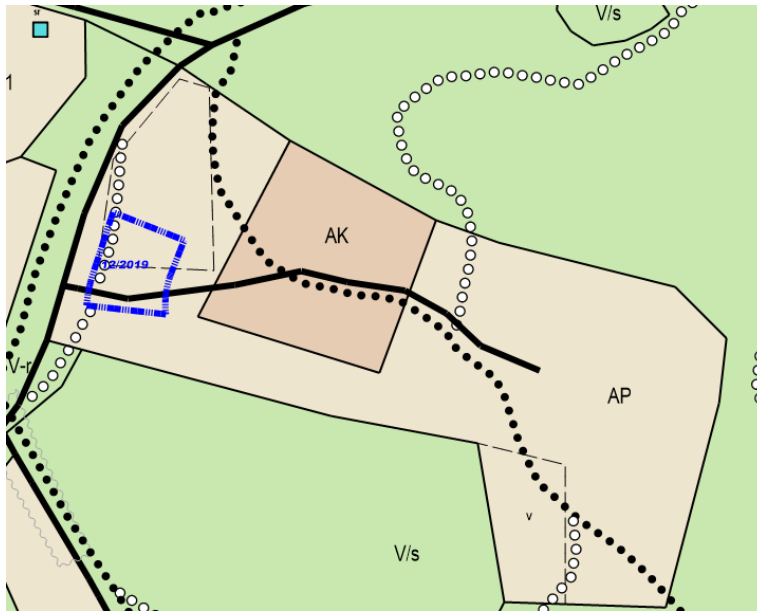


Kuva 2. Ote maanomistuskartasta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Yleiskaava

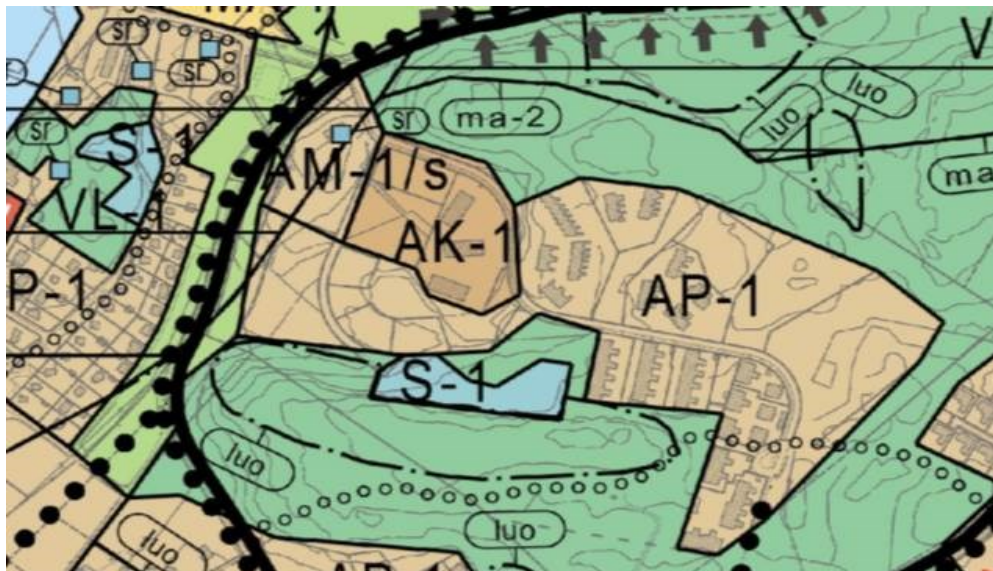
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2020 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2020 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta.

### 3.2.2 Osayleiskaava

Tällä hetkellä valituksen alaisessa Hirvensalon osayleiskaavaehdotuksessa 13/2007, (Kv hyv. 11.6.2018) alue on myös pientalovaltaista aluetta AP-1.

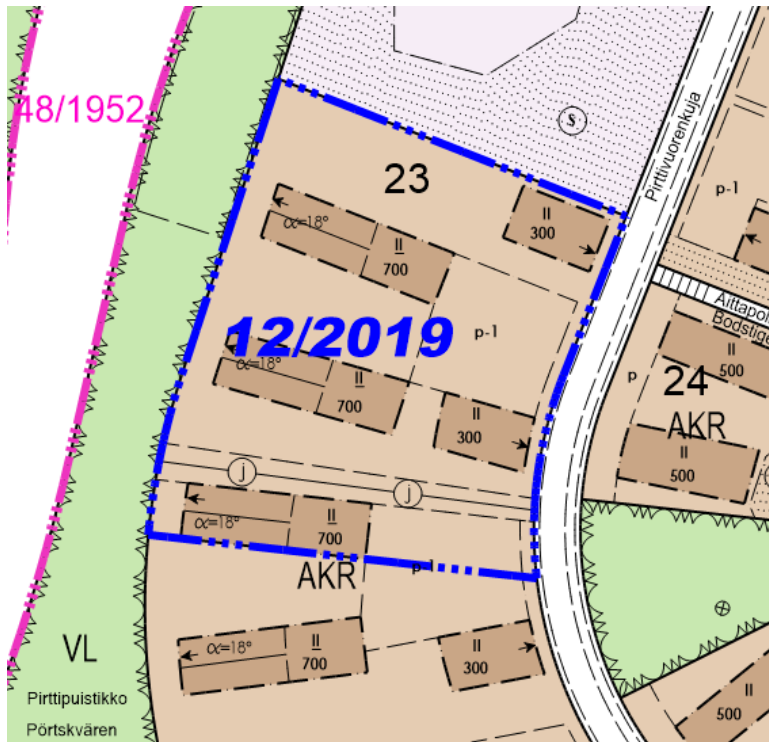


Kuva 4. Ote Hirvensalon osayleiskaavaehdotuksesta.



### 3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 47/1991 on tullut voimaan 6.12.2003. Asemakaavassa alue on osoitettu yhdistetyksi asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 2.6.2020.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatiminen perustuu Hartela Länsi-Suomi Oy:n saamaan poikkeamispäätökseen, joka on tullut voimaan 1.11.2017. Poikkeamispäätöksessä on edellytetty asemakaavan muuttamista. Rakennusalan siirtäminen asemakaavaan merkitystä paikasta tulee tutkia ja ratkaista pysyvästi asemakaavanmuutoksella ja asemakaavanmuutoksen valmistelutyötä koskeva sopimus pitää allekirjoittaa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Asemakaavanmuutokseen on ryhdytty yksityisen aloitteesta. Turun kaupunki ja hakija ovat tehneet sopimuksen kaavan valmistelutyöstä.

## 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 / Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesi- huolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan 5.6.2017 § 74 myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti.

Kaavanmuutosalueelle on toteutettu hoivakoti. Se on toteutettu poikkeusluvalla, koska rakennus sijaitsee kaava-alueella, joka on voimassa olevassa kaavassa merkittynä yhdistetyksi asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi. Kaavanmuutoksella on tarkoitus päivittää asemakaava vastaamaan poikkeusluvan ja rakennusluvan mukaista tilannetta. Kaavalla tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus muutettaisiin vastaamaan hoivakotikäyttöä ja samalla poistetaan toteutumaton rakennusala.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 8.10.2019 § 386.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.10.2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 26.9.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 10.10.2019.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 8.11.2019 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

### 4.4.6 Lausunnot

4.6.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesi- huolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Turku Energia Oy ei antanut lausuntoa.

Turun Vesi- huolto Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen johdosta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuollon kanssa.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 15.6 – 5.8.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikana ei saapunut yhtään muistutusta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksessa suunnittelualue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jo toteutetun toiminnan mukaan. Toiminnan tarvitsemat autopaikat tulee sijoittaa korttelialueelle.

Tontin pinta-ala ja rakennusoikeus vastaavat suunnittelualueen lähtötilannetta, eli tontin pinta-ala säilyy 7308 m<sup>2</sup>:ssä ja rakennusoikeus 2700 k-m<sup>2</sup>:ssä.

Tontille sallitaan korkeintaan kaksikerroksinen rakennus sekä tarvittavat talousrakennukset ja jätekatokset. Rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää tiiltä. Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, ajoin ja pysäköintiin, tulee istuttaa.

Kaava-alueen eteläreunan halki kulkee johtorasite.

### 5.6 Kaavan vaikutukset

#### 5.6.1 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen viereisillä katualueilla.

#### 5.6.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympärillä on vasta muutamia toteutettuja taloja, mutta alueen kaikki kadut ovat jo valmiita.

Kaavanmuutos päivittää voimassaolevan asemakaavan vastaamaan nykytilaa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunnittelualue on jo kaavamuutoksen mukaisessa käytössä, jolloin kaavan voimaantulon jälkeen ei tarvitse suorittaa kuin uusi tonttijako.

Turussa 4. päivänä kesäkuuta 2020  
Selostusta täydennetty 30.9.2020

Maankäyttöjohtaja            Jyrki Lappi

Suunnitteluavustaja        Reeta Ahlqvist

Kaavoitusarkkitehti        Päivi Siponen