

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18.12.2001 päivättyä ja 17.6.2002 tarkistettua (lausunnot) asemakaavanmuutoseksperttiä.

**ASEMAKAAVANMUUTOS; VÄHÄHEIKKILÄ 19.- 12, 25. YM.  
"SAMMUTINHUOLTO, KUULOVAMMAISTEN AMMATTIKOULU"  
(OS. VÄHÄHEIKKILÄNTIE 50-54)**

**1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

**1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavatunnus: 1/2001

Diarionumero: 2803-1996

TURUN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:**

|               |                                                                        |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa: | VÄHÄHEIKKILÄ                                                           | LILLHEIKKILÄ                                                           |
| Korttelit:    | 19, 25                                                                 | 19, 25                                                                 |
| Tontti:       | 12                                                                     | 12                                                                     |
| Kadut:        | Korpilahdentie (osa)<br>Perämiehenkatu (osa)<br>Vähäheikkiläntie (osa) | Korpilaksvägen (del)<br>Styrmansgatan (del)<br>Lillheikkilävägen (del) |
| Puisto:       | Korpilahdenpuisto (osa)                                                | Korpilaksparken (del)                                                  |

**ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUU:**

|               |                                                                     |                                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa: | VÄHÄHEIKKILÄ                                                        | LILLHEIKKILÄ                                                         |
| Korttelit:    | 19 (osa), 25                                                        | 19 (del), 25                                                         |
| Kadut:        | Perämiehenkatu (osa)<br>Vähäheikkiläntie (osa)<br>Uittamontie (osa) | Styrmansgatan (del)<br>Lillheikkilävägen (del)<br>Uittamovägen (del) |

Asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 22.5.2001 § 313. Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 TURKU, puh. 262 4111. Valmistelijat: Pirja von Pfaler, Anja Latvala (anja.latvala@turku.fi)

## 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vähäheikkiläntien varressa ja sen etäisyys Kauppatorilta on noin 2 km suoraan etelään.

## 1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Perämiehenkadun katualuevaraus on nykymuodossaan tarpeettoman laaja. Kaavamuutoksella katualuetta pienennetään ja vastaavasti tonttialueita laajennetaan. Teollisuustonttien käyttötarkoitus muutetaan toimitila- ja myymälärakentamista mahdollistavaksi.

## 1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake  
 Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2001  
 Liite 3: Korttelialueelle sijoittuvat siirrettävät johdot  
 Liite 4: Luonnos liikennejärjestelyksi

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kiinteistö Oy Vähäheikkiläntie 54 on anonut asemakaavan muuttamista 31.5.1995.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin maanomistajille ja naapureille kirjeellä 30.1.2001.

Kaavoitusprojektin aloituskokous järjestettiin 8.2.2001.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 22.5.2001 § 313.

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 3,05 ha ja se on opetustoimintaa palvelevien rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialuetta sekä katualueita. Aluetehokkuusluku  $e = 0,45$ .

Asemakaavanmuutoksessa on rakennusoikeutta  $13\,740\text{ k-m}^2$  josta on käytetty noin  $6050\text{ k-m}^2$ .

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala rajoittuu Vähäheikkilän teollisuusalueeseen, pientalo- ja kerrostaloasutukseen. Pääosa suunnittelualueesta on Kuulovammaisten ammattikoulun tonttia. Lisäksi mukana on kaksi pientä teollisuustonttia sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

##### Luonnonympäristö

Alue on pääosin tasaista korttelimaata. Kuulovammaisten ammattikoulun tontilla on selkeäpiirteinen kalliokukkula, joka on osa pohjois- eteläsuuntaista kukkulavyöhykettä.

##### Rakennettu ympäristö

Korttelissa 25 on Kuulovammaisten ammattikoulun enimmillään 3 -kerroksiset rakennukset (toteutunut kerrosala on noin 5 300 k-m<sup>2</sup>) ja korttelissa 19 on 1 -kerroksinen teollisuusrakennus (toteutunut kerrosala on noin 750 k-m<sup>2</sup>).

Suunnittelualueella on maanalaisia johtoja ja kaapeleita.

##### Maanomistus

Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Senaattikiinteistöt omistaa korttelin 25 ja yksityinen korttelin 19 tontit.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991): taajamatoimintojen aluetta A.

##### Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.

##### Asemakaava

Alueen asemakaavat on vahvistettu 29.12.1956, 30.5.1958 ja 18.11.1976.

Korttelin 19 tontit ovat tonttialaa teollisuusrakennuksia varten T. Rakennustapa määräytyy vuonna 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 45 § ja 42 § 2 kohdan mukaisesti. Tontille saa rakentaa ½ tontin pinta-alasta 6-kerroksisena. Tonttitehokkuus on tällöin 3,0. Kun tonttien pinta-ala on yhteensä 2 504 m<sup>2</sup> niin rakennusoikeus on tällöin 7512 k-m<sup>2</sup>.

Kortteli 25 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, jolle saa rakentaa tonttitehokkuudella 0,40. Enimmäiskerrosaluku on III. Kun tontin pinta-ala on 23 199 m<sup>2</sup> niin rakennusoikeus on tällöin 9 279 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden välissä on Perämiehenkadun aluevaraus, joka johtaisi liikennettä rakentamattomalle Korpilahdentielle. Korpilahden tien aluevaraus nykylaajuudessaan ei ole liikennesuunnitelmien mukaan tarpeen, joten Perämiehenkadun aluevaraus voidaan pienentää ja sen osia liittää kortteleihin.

Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

|                   |                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennusjärjestys | Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut voimaan 1.6.2002.              |
| Pohjakartta       | Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistölaitoksen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennyskartoittama. |

#### 4.

### ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Vähäheikkiläntie 54 on anonut asemakaavan muuttamista 31.5.1995.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavam muutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin maanomistajille ja naapureille kirjeellä 30.1.2001. Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty.

Kaavoitusprojektin aloituskokous suunnittelun lähtökohtien selvittämiseksi järjestettiin 8.2.2001.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 22.5.2001 § 313.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen tarkasteltiin laajemmin alueen liikenneverkon tulevia tarpeita. Vähäheikkiläntien - Uittamontien liikenteen sujumiseksi katsottiin tarpeelliseksi varata mahdollisuus kiertoliittymän rakentamiseen kyseiseen risteykseen. Tämän vuoksi YO -korttelialuetta jouduttiin supistamaan luonnoksen aluevarausta pienemmäksi. Suunnitelma risteuksen järjestämiseksi on liitteenä.

18.12.2001 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Palolaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, terveystoimelta, Kiinteistölaitokselta, ympäristönsuojelutoimistolta, maakuntamuseolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta sekä Senaattikiinteistöiltä (ent. Valtion kiinteistölaitos).

#### 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on:

- korttelialueiden muokkaaminen siten, että lisärakentaminen on mahdollista
- teollisuustonttien käyttötarkoituksen muuttaminen toimitila- ja myymälärakennusta varten
- katualueiden varaaminen nykyhetken liikennesuunnitelmien mukaisesti.

#### 4.5 Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot

Kaavan vähäisyyden vuoksi vaihtoehtoja ei ole laadittu.

##### 4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi

Korttelimaan lisäys mahdollistaa uudisrakentamisen. Toimitila- ja myymälärakentaminen sopii käyttötarkoitukseltaan teollisuutta paremmin asuinalueiden tuntumaan.

Toimintojen laajetessa liikennemäärät kasvavat Vähäheikkiläntiellä. Uittamontien ja Vähäheikkiläntien risteyksen välityskykyä voidaan parantaa.

Hoitamaton Perämiehenkadun katualue tulee käyttöön ja alue siten siistiytyy.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu; tulevalla korttelialueella on sähkökaapeli ja vesijohto, joiden siirto helpottaisi uudisrakentamista ja siitä muodostuu kustannuksia. Turku Energia on arvioinut kaapelinsa siirtokustannuksiksi noin 50 000 mk, vesijohdon siirtokustannuksia ei ole arvioitu.

## 5.

### ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

#### 5.1 Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset.

Asemakaavanmuutosalue on pinta-alaltaan 3,05 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeus on 13 740 k-m<sup>2</sup>, aluetehokkuus on 0,45 ja rakennusoikeuden vähennys 3050 k-m<sup>2</sup>.

##### KTY- toimitilarakennusten korttelialue

Korttelia 19 on laajennettu katualueelle ja puistoon 0,14 ha. Korttelialueen pinta-ala on kaikkiaan 0,39 ha.

Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu teollisuuskorttelialueesta toimittarakennusten korttelialueeksi KTY. Myös myymälätilojen rakentaminen on sallittu (40 % kerrosalasta).

Uuden korttelialueen rakennusoikeus on määritelty tehluvulla  $e = 1,0$  ( $3940 \text{ k-m}^2$ ). Rakennuksen kerrosluku on enintään III. Autopaikkoja tulee varata toimistotiloja varten 1 ap/  $75 \text{ k-m}^2$ , työpaikkatiloja varten 1 ap/  $100 \text{ k-m}^2$  ja myymälätiloja varten 1 ap/  $40 \text{ k-m}^2$ .

Korttelialueella on Turku Energian keskijännitekaapeli, jonka siirtämisestä tulee sopia maanomistajan kanssa.

### **YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue**

Kortteliin 25, (Kuulovammaisten ammattikoulu) on liitetty 0,13 ha suuruisen lisäosa. Kortteli on pinta-alaltaan 2,45 ha, rakennusoikeus on  $9800 \text{ k-m}^2$ , tehokkuusluku on sama kuin vahvistetussa asemakaavassa  $e = 0,40$ . Rakennusoikeus lisääntyy  $510 \text{ m}^2$ .

Rakennusten enimmäiskerrosluku on III. Korttelialueelle saa rakentaa asunnon alueen valvonnan ja hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Liikennemelun vuoksi on annettu rakenteita koskeva desibelimääräys.

Autopaikkoja on varattava opetustiloja varten 1 ap/  $125 \text{ k-m}^2$ .

Vahvistetun asemakaavan mukaista Perämiehenkadun alueen reunaa seuraten on rakennettu yleinen vesijohtoputki. Vesijohdon nykyinen linjaus sitoisi hankalasti tontin suunnittelua lisärakentamiseen. Vesijohdon siirtäminen tulevalle katualueelle kortteleiden 19 ja 25 kohdalla on tarkoituksenmukaista, mikäli uudisrakentamista Kuulovammaisten ammattikoulun yhteyteen joskus toteutetaan. Koulutontti on Senaattikiinteistöjen omistama. Uuden tontin muodostaminen edellyttää sopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

Korttelialueen kukkula on merkitty luonnontilaisena säilytettäväksi.

### **Liikenne:**

Perämiehenkadun alueelle on rakennettu osa kaupunkikeskustaan nähden säteittäisestä jalankulkuyhteyttä. Tämän yhteyden säilyttämistä ja mahdollista tulevaisuudessa esille tulevaa muuta liikenneyhteystarvetta varten on kortteleiden 19 ja 25 väliin jätetty uusi, huomattavasti vaatimattomampi, 12 m leveä katualuevaraus.

Korttelin 25 osa on liitetty Vähäheikkiläntien ja Uittamontien katualueisiin, jotta risteykseen voidaan rakentaa kiertoliittymä.

## 6.

## ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamista helpottaa, mikäli liitekartalla esitetyt johdot siirretään pois korttelialueelta.

Alueella laaditaan erillinen tonttijako.

Turussa 18. päivänä joulukuuta 2001

Tarkistettu 17. päivänä kesäkuuta 2002 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö



Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti



Anja Latvala

## LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2001

Liite 3: Korttelialueelle sijoittuvat johdot

Liite 4: Luonnos liikennejärjestelyksi

| Kaava / päiväys         | VÄHÄHEIKKILÄ 19.-12, 25. |                |                | 18.12.2002 Tarkistettu 17.6.2002 |               | 1/2001                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| TILASTOLOMAKE<br>OSA 1  | Pinta- ala<br>ha         | Pinta-ala<br>% | Pinta-ala<br>% | Krs-ala<br>k-m <sup>2</sup>      | Teholuku<br>e | Pinta-alan<br>muutos<br>ha +/- | Krs-alan<br>muutos<br>k-m <sup>2</sup> +/- |
| AK                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| AP                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| AR                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| AO                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| AL                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| AH                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| A YHTEENSÄ              |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YL                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YO                      | 2,45                     |                | 80             | 9800                             | 0,4           | +0,13                          | +510                                       |
| YS                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YY                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YK                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YU                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YV                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| Y YHTEENSÄ              |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| KL                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| KTY                     | 0,39                     |                | 13             | 3940                             | 1,0           | +0,39                          | +3940                                      |
| K YHTEENSÄ              |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| T                       |                          |                |                |                                  |               | -0,25                          | -7500                                      |
| TV                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| TY                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| T YHTEENSÄ              |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| KORTTELIT YHT.          |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| Kadut, tiet             | 0,21                     |                | 7              |                                  |               | -0,15                          |                                            |
| Torit, katuaukiot       |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| LT                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| LR                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| LS                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| L <sup>1</sup> .PY      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| LH                      |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| LPA                     |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YHTEENSÄ                |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| VP, VL,VK               |                          |                |                |                                  |               | -0,12                          |                                            |
| Loma- ja matkailualueet |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| Erityisalueet           |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| Suojelualueet           |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| Vesialueet              |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YHTEENSÄ                |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| KOKO KAAVA-ALUE         |                          |                |                |                                  |               |                                |                                            |
| YHTEENSÄ                | 3,05                     |                | 100            | 13 740                           | 0,45          | +/-0                           | -3050                                      |