



## **”Koivulankulma”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 25/2015  
Diaarionumero 3896-2014

**SELOSTUS**  
**15.3.2016**  
**täydennetty 18.5.2016**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Koivulankulma" (25/2015)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:	3	3
Tontti:	18	18
Katu:	Välskärinkatu (osa)	Fältskärgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:	3 (osa)	3 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos KOIVULA-3.-23.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 25/2015

Diaarinumero: 3896-2014

Kaavan nimi: Koivulankulma

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.11.2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 24.11.2015.

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.

Suunnittelualue sijaitsee Koivulan kaupunginosassa Välskärinkadun ja Koivulankaaren kulmassa. Kaava-alueen pinta-ala on 0,1349 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Olemassa oleva entinen liikerakennus on muutettu asuinkäyttöön ja liiketilan pysäköintiin käytetty katualueen osa liitetään tonttiin. Talusrakennus voidaan rakentaa eri paikkaan kuin nykyisessä asemakaavassa on esitetty.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 15.3.2016
- 2) Tilastolomake 15.3.2016

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen kuvaus

Asemakaavanmuutosalue käsittää yhden tontin ja siitä 1950-luvulla katualueeksi lunastetun alueen.

Tontilla on vuonna 1957 rakennettu asuin-liiketalo, joka on muutettu kokonaan asuinkäyttöön. Tontin rajalla Välskärinkadulla on jalkakäytävä.

Tontin puustosta valtaosa on mäntyjä. Maasto kohoaa loivasti länteen.



## Tekninen huolto

Välskärinkadun katualueella on TeliaSoneran kaapeli sekä päävesijohto, jonka rasitealue ulottuu kaava-alueelle. Välskärinkadulla sijaitsevat runkovesiviemäri ja hulevesiviemäri, jotka eivät vaikuta kaava-alueeseen.

## Maanomistus

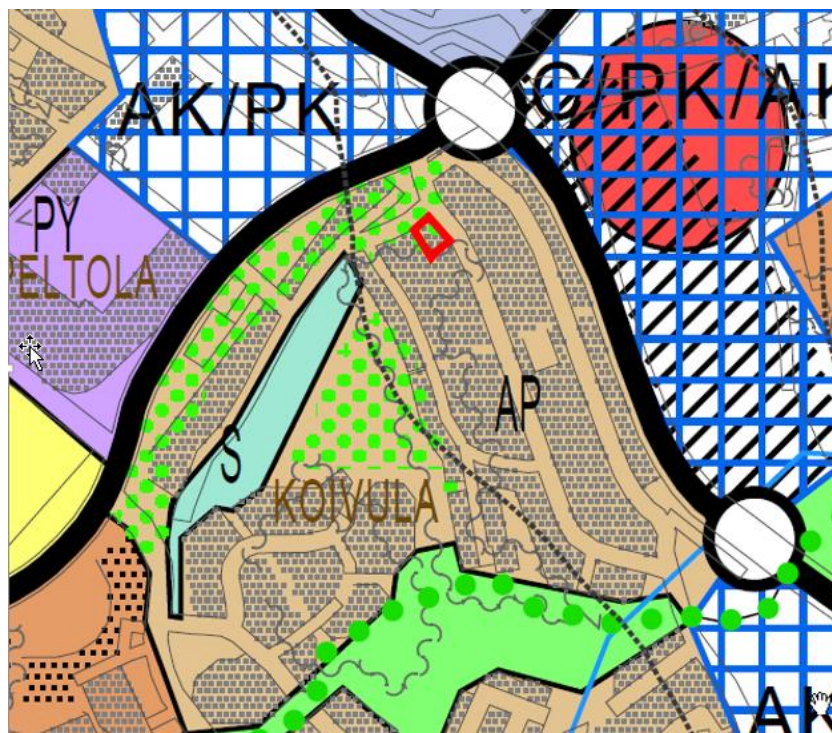
Asemakaavanmuutosalueen tontti on yksityisen ja katualue on kaupungin omistama.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi AP, jota koskee seuraava kaavamääräys: Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

#### Ote yleiskaavasta v. 2020



### Asemakaava

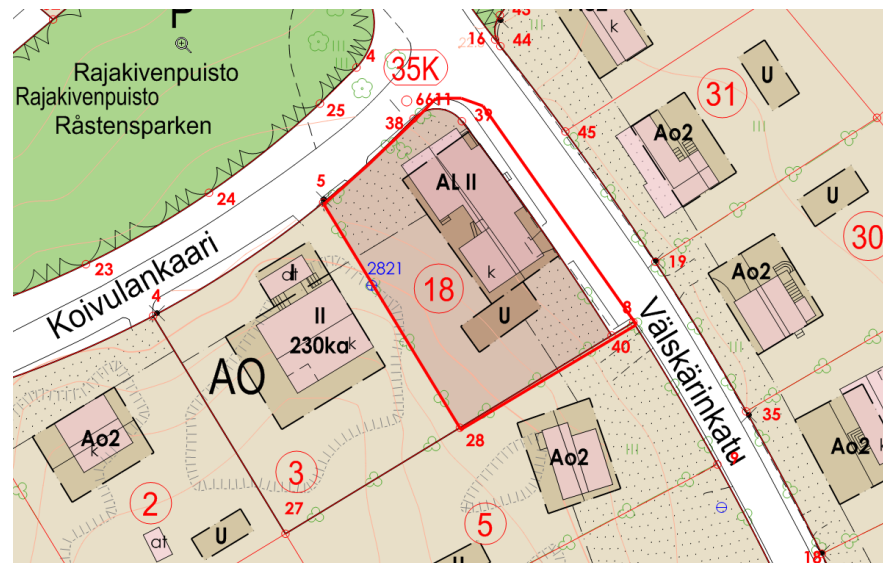
Tontin asemakaava on tullut voimaan 25.11.1957 ja katualueen asemakaava 5.6.1970.

Asemakaavassa tontilla on

- enintään 2-kerroksisen, vähintään PL. 4 § C-luokan asuin- ja liikerakennuksen rakennusala AL II. Korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 7,5 m. Katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta ja katonharjan rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen.
- PL. 3 § D-luokan II-ryhmän talousrakennuksen rakennusala U. Korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 3,5 m. Katon tulee olla harjakkatto ja katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta.

Tontin pinta-ala on 1160 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 625 + 60 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 444 k-m<sup>2</sup>.

#### Ote ajantasa-asemakaavasta



#### Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

#### Tonttijako ja -rekisteri

Tontille 853-35.-19 on laadittu tonttijako, joka on hyväksytty 5.3.1956. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.7.1956.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontinomistajan 25.3.2014 päivättyyn anomukseen.

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnittelu-yksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne.

- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

## Vireilletulo

Osallisille lähetettiin vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2015.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

## Lausunnot, nähtävilläolo

Ehdotus oli nähtävillä 4.4. - 3.5.2016. Muistutuksia ei jätetty.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja TeliaSonera Finland Oy:ltä.

Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta, Vesiliikelaitos: ei huomautettavaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy: ei lausuntoa, ei huomautettavaa.

TeliaSonera Finland Oy muistuttaa katualueella olevasta kaapelista. Kaapeli on kaavaan merkityllä rasitealueella.

## 3,3 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena 1950-luvulla katualueeseen liitetyn alueen palauttaminen tonttiin. Koska rakennuksen liiketilat on muutettu asuin-tiloiksi, ei katualueella tarvita pysäköintipaikkoja.

## 3.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

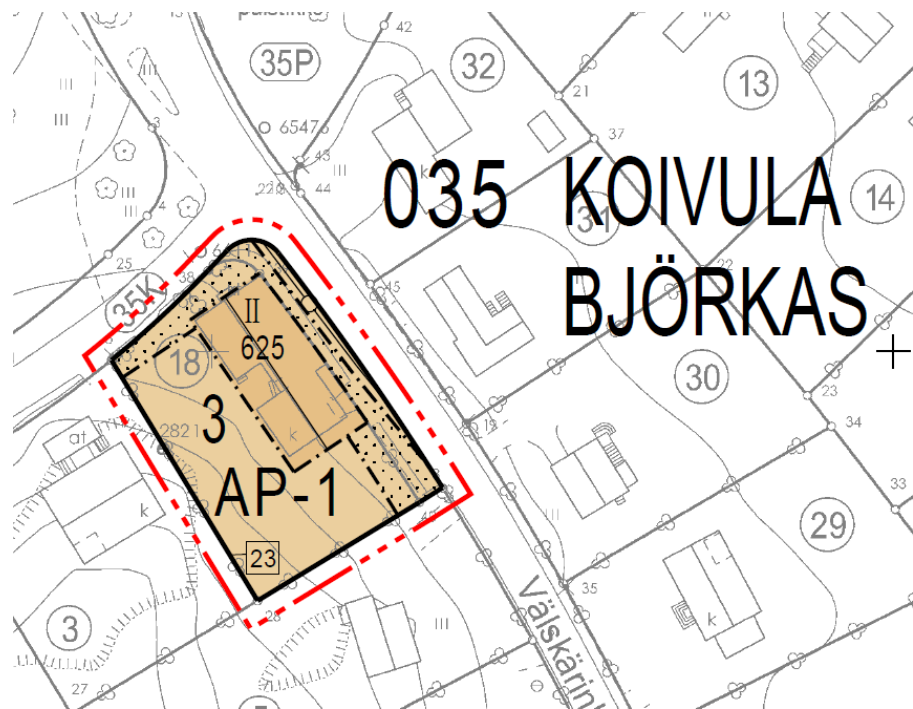
Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1349 ha. Rakennusoikeus on 625 + 60 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksella. Tonttitehokkuusluku e = 0,51.

Nykyiseen tonttiin liitetään katualueen osa, joka on aiemmin erotettu tontista katualueeksi liiketilojen pysäköintiä varten.



## 035 KOIVULA BJÖRKAS

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP-1, jolle saa sijoittaa asuntojen lisäksi toimistotilaa.

Päärakennuksen kerrosala on 625 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi tontille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi yhden yksikerroksisen enintään 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen talous- / autosuojarakennuksen. Talous- / autosuojarakennuksen tulee sijaita vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Mikäli rakennus sijoittuu 8 metriä lähemmäs naapurirakennuksia, aiheutuu julkisivuille paloturvallisuuden edellyttämiä rakenteellisia vaatimuksia.

Päärakennuksen rakennusala on nykyrakennuksen paikalla ja kerrosluku on II. Päärakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 7,5 m. Rakennuksen katon tulee olla symmetrinen satulakatto. Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa kuisteja, portaita ja katoksia. Rakennusosalle on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva nykyisten rakennusten mukaisesti.

Korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti ja kaksi autopaikkaa toimistohuoneistoa kohti.

Koska korttelialue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella, on öljysäiliöt ja -putkistot varustettava rakenteella, joka estää öljyvuodon sattuessa öljyn pääsyn pohjaveteen. Mikäli tontin alasta rakennetaan yli 30 % vettä läpäisemättömällä rakenteella, tulee katoille kertyvä sadevesi pääosin imeyttää maaperään.

Tontin osalle kohdistuu vesijohdon ja kaapelin rasitealue.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 15. päivänä maaliskuuta 2016  
Selostusta on täydennetty 18.5.2016 (nähtävilläolo, lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Anja Latvala