

LEMON KARTANO OY
Ly 1624098-1

PÖYTÄKIRJA N:o 6/2017

Asia: Hallituksen kokous.
Aika ja paikka: 26.9.2017 klo 19.00, Kartanon Tallirakennus.

Läsnä: Tapani Mönkkönen, Sakari Hietanen, Elina Virtanen.

1. § Kokouksen avaus:

Tapani Mönkkönen avasi kokouksen ja totesi sen olevan päätösvaltainen, sillä koko hallitus oli paikalla. Puheenjohtaja lupautui hoitamaan myös sihteeritehtävät.

2. § Kaarinan kaupunginvaltuuston päätös kaavatyön lopettamisesta Lemon Kartano Oy:n kanssa.

Kaarinan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 21.10.2013, että Ala-Lemun kartanon asemakaavaa muutetaan.

Vaikka Yhtiön hallitus on tehnyt kaikki kaupungin vaatimat korjaukset tekeillä olleeseen maankäyttösopimukseen ja suostunut kaavoitusratkaisuihin, Kaarinan kaupunki päätti lopettaa kaavatyön Lemon Kartano Oy:n kanssa seuraavasti:

Kaarinan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 18.9.2017, että vireillä oleva Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutostyö sekä Lemunniemen osayleiskaavan muutostyö Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä lopetetaan. (liite 1)

3. § Lemon Kartano Oy:n ostaman maa-alueen kauppakirjan muutosanomus Turun kaupungille:

Yhtiö on ostanut Turun kaupungilta Ala-Lemun kartanon maa-alueen 26.4.2013 tehdyllä kauppakirjalla.

Edellä olevassa 2. §:ssä mainitun Kaarinan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan kauppakirjan ehtoja on mahdotonta toteuttaa, joten anomme Turun kaupungin Kiinteistölaitosta tekemään päätöksen, jossa poistetaan tai muutetaan alkuperäisessä kauppakirjassa olevat seuraavat kohdat:

7. Asemakaavamuutoksen hakeminen ja rakentamisvelvollisuus.
8. Kiinteistön luovuttaminen kolmannelle osapuolelle.
9. Sopimussakko.

4. § Kokouksen päättäminen:

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.30.

Vakuudeksi:


Tapani Mönkkönen


Sakari Hietanen


Elina Virtanen

Lemon Kartano Oy, Lemuntie 242, 20760 PIISPANRISTI



132 § Ala-Lemun kartanon asemakaavan muuttaminen sekä Lemunniemen osayleiskaavan muuttaminen Ala-Lemun kartanon alueella

DA:489/412/2013 (osayleiskaavan muutos DA:411/411/2015)

Kaupunkikehityslautakunta
23.8.2017

Esittely: **Ala-Lemun kaavoitustyön vaiheet**

Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuusto päätti 21.10.13 § 132, että Ala-Lemun kartanon asemakaavaa muutetaan. Usean luonnosvaihtoehdon laatimisen jälkeen päätti kaavoitus- ja rakennuslautakunta 9.9.15 § 123, että kaavaluonnos laaditaan kartanon tontin pohjoisosaan. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi pohjoisosan asemakaavaluonnoksen 2.12.15 § 180. Tämän jälkeen neuvoteltiin *Lemon Kartano Oy:n* kanssa maankäyttösopimuksesta, joka on asemakaavoituksen jatkamisen edellytys.

Lemunniemen osayleiskaavan muuttaminen Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.15 § 94, että Lemunniemen osayleiskaavaa muutetaan Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käsitteli osayleiskaavan idealuonnoksia keskusteluasiana 21.9.16 § 139. Tämän jälkeen ei osayleiskaavan muutosta ole käsitelty kaupungin hallinnossa.

Kaupunginhallitus päätti 8.5.17 § 163, että Ala-Lemun kartanon alueen maankäyttösopimusneuvottelut lopetetaan tuloksettomina. Samalla kaupunginhallitus päätti, että Ala-Lemun kartanon alueen asema- ja osayleiskaavoitus keskeytetään.

Koska asemakaavan ja osayleiskaavan muutosta on tehty valtuuston päätösten perusteella, on valtuuston päätettävä kaavatöiden lopettamisesta tai jatkamisesta.

Neuvottelut

Kaupunginhallitus asetti Lemunniemen ja Piispanristin kaavoituksen ohjausryhmän 16.5.16 § 148. Ohjausryhmä kokoontui kuusi kertaa 16.6.16–1.2.17 välisenä aikana. Ohjausryhmä käsitteli Ala-Lemun suunnittelun ja maankäyttösopimuksen lisäksi Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan luonnoksia sekä Lemunniemen rakentamisjärjestystä.

Kaupungin kaavoituksen sekä Lemon Kartano Oy:n välillä on ollut 18.2.13–5.10.16 välisenä aikana yhdeksän kaavoitusneuvottelua. Tämän lisäksi on neuvoteltu useaan otteeseen maankäyttösopimuksesta.

Ala-Lemun suunnittelusta on pidetty viranomaisneuvottelu 27.3.14 ja 4.2.15.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin osallistumiskokous 13.2.14 ja 26.2.15. Osayleiskaavan muutoksesta oli osallistumiskokous 18.2.16.

Ala-Lemun kaavatöiden ongelmat

Ala-Lemun kaavatöiden epäonnistumiseen on johtanut se, ettei ole ollut löydettävissä yleisesti hyväksyttävissä olevaa ratkaisua.

- Keskeinen ongelma on ollut se, että tavoitteena olevan kerrosalan arvo on ennalta sidottu golf-kentän rakentamiskustannuksiin. Tällöin ei kovinkaan helposti synny kaavatoita, joissa vaihtoehtojen tarkastelun ja vuorovaikutuksen kautta päästään yleisesti hyväksyttävissä olevaan ratkaisuun.
- Tavoitellun kerrosalan määrä on erittäin suuri suhteessa arvokkaaseen kartanoympäristöön. Tätäkin suurempi ongelma on ollut erilainen näkemys uudisrakentamisen sijoittamisesta. Maanomistaja on vaatinut rakentamisen painottamista rantaan. Kaavaprosessin perusteella näyttää kuitenkin siltä, että mahdollisia rakentamispaikkoja on Lemuntien varressa ja kartanon tontin itälaidassa.
- Lemunniemen osayleiskaavan ja kaavatöiden välinen ristiriita on ollut merkittävä. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on Ala-Lemun kartanon alue palvelujen aluetta. Alueelle saa sen mukaan sijoittaa tiloja vapaa-ajan, matkailu-, kulttuuri- ja opetuspalveluita varten. Voimassa olevassa asemakaavassa kartano on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on ollut rakentaa alueelle pääasiassa asuntoja. Koska kysymyksessä on käytännössä yhtä korttelia koskeva projektikaava, ajateltiin aluksi, että asemakaava on samalla osayleiskaavan muutos. Tätä eivät kuitenkaan viranomaiset hyväksyneet. Tällöin käynnistettiin myös osayleiskaavan muuttaminen. Asemakaavan muutosta pyrittiin tekemään korttelin pohjoisosassa nykyisen osayleiskaavan pohjalta. Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymässä kaavaluonnoksessa on osayleiskaavan kannalta kyseenalaista palveluasuminen. Hyväksytystä kaavaluonnoksesta ei ole ollut viranomaisneuvottelua.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Kaarinan kaupungin ja Lemon Kartano Oy:n välillä on 20.12.13 allekirjoitettu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Sen on valtuusto hyväksynyt 21.10.13 § 131. Maankäytösopimusten yleinen periaate on, että kaavatyön keskeytyessä kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan. Kaava-suunnittelu on tehty omana työnä kaavoitustoimistossa. Kun kaupunki keskeyttää kaavatyön, on luonnollista, että kaupunki vastaa omista suunnittelukustannuksistaan. Lemon Kartano Oy on teettänyt omasta aloitteestaan ja omaan lukuunsa maankäyttöluonnoksia. Näistä ei ole millään tavalla sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

Ala-Lemun kaavojen muuttaminen

Nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2000 ja osayleiskaava vuonna 2009. Kartanon alueen kehittämiseksi saattaa kaavojen uusimiseen olla tar-

vetta. Arvokkaan kartanoympäristön säilymisen kannalta ei asuminen ole siinänsä huono käyttötarkoitus. Ratkaisevaa on rakentamisen luonne, määrä ja sijoittuminen alueella. Nykyisten kaavojen suojelumääräykset eivät ole vanhentuneita. Korttelin länsiosan suojelumääräyksiä on täydennettävä. Tärkeää on, että mahdollinen kaavojen muuttaminen perustuu kartanon alueen kehittämistarpeisiin ja liikeideaan. Suunnitteluratkaisun tulee muodostua kaavaprosessin tuloksena.

Oheismateriaali:

Osayleiskaavan ja asemakaavan muutosten suunnittelualueiden rajauskartat

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki, p. 050 373 2440

Ehdotus: kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

1) vireillä olevat Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutostyö sekä Lemunniemen osayleiskaavan muutostyö Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä lopetetaan

sekä todetaan, että

2) Kaarinan kaupunki ja Lemon Kartano Oy vastaavat kumpikin omista suunnittelukustannuksistaan sekä, että

3) kaupunki on valmis neuvottelemaan sellaisesta Ala-Lemun kartanon alueen osayleiskaavan ja asemakaavan muuttamisesta, joka perustuu kartanon alueen kehittämistarpeisiin ja liikeideaan.

Päätös § 16: Ehdotus hyväksyttiin.

Ote: Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus
11.9.2017

Esittely: Oheismateriaali:
Osayleiskaavan ja asemakaavan muutosten suunnittelualueiden rajauskartat

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Harri Virta:

Kaupunginhallitus päättää kaupunkikehityslautakunnan esityksen mukaisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) vireillä olevat Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutostyö sekä Lemunniemen osayleiskaavan muutostyö Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä lopetetaan

sekä todetaan, että

2) Kaarinan kaupunki ja Lemon Kartano Oy vastaavat kumpikin omista suunnittelukustannuksistaan sekä, että

3) kaupunki on valmis neuvottelemaan sellaisesta Ala-Lemun kartanon alueen osayleiskaavan ja asemakaavan muuttamisesta, joka perustuu kartanon alueen kehittämistarpeisiin ja liikeideaan.

Käsittely: Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan kohdan 3. osalta seuraavasti:

Kaupunki on valmis neuvottelemaan uuden ideasuunnitelman pohjalta Ala-Lemun kartanon alueen kehittämisestä.

Päätös § 347: Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) vireillä olevat Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutostyö sekä Lemunniemen osayleiskaavan muutostyö Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä lopetetaan

sekä todetaan, että

2) Kaarinan kaupunki ja Lemon Kartano Oy vastaavat kumpikin omista suunnittelukustannuksistaan sekä, että

3) kaupunki on valmis neuvottelemaan uuden ideasuunnitelman pohjalta Ala-Lemun kartanon alueen kehittämisestä.

Ote: Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto
18.9.2017

Esittely: Liitteenä on osayleiskaavan ja asemakaavan muutosten suunnittelualueiden rajauskartat.

Liite 57/2017

Ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) vireillä olevat Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutostyö sekä Lemunniemen osayleiskaavan muutostyö Ala-Lemun kartanon alueella ja lähiympäristössä lopetetaan

sekä todetaan, että

2) Kaarinan kaupunki ja Lemon Kartano Oy vastaavat kumpikin omista suunnittelukustannuksistaan sekä, että

3) kaupunki on valmis neuvottelemaan uuden ideasuunnitelman pohjalta Ala-Lemun kartanon alueen kehittämisestä.

Päätös § 132: Ehdotus hyväksyttiin.

Ote: Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki
Lemon Kartano Oy

Otteen pöytäkirjasta oikeaksi
todistaa

Kaarina 26.9.2017



Hallintosihteeri Riikka Virtanen

Valitusoi- keus ja vali- tusperus- teet	Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuu- teen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaati- muksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. ¹⁾ Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.	
Valitusvi- ranomainen ja valitusai- ka	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Turun hallinto-oikeus Sairashuoneenkatu 2-4 PL 32, 20101 Turku turku.hao@oikeus.fi Puhelinnumero 029 56 42400, Faksi 029 56 42414	Valitusaika 30 päivää
	Muu muutoksenhakuviranomainen (alistusasiat), osoite ja postiosoite	
	Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. <i>Kunnan jäsenen</i> katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on näh- tävänä yleisessä tietoverkossa. <i>Asianosaisen</i> katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.	
Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen yleisessä tietover- kossa	Pvm Kokouksesta laadittava pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 26.9.2017 kaupungin kotisivuille osoit- teessa www.kaarina.fi .	
Tiedoksian- to asian- osaiselle ²⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Lähetetty tiedoksi postitse kirjeellä (kuntalaki 139, hallintolaki 59 §). Annettu postin kuljetettavaksi, pvm/tiedoksiantaja 26.9.2017 Hallintosihteeri Riikka Virtanen	Asianosainen Lemon kartano Oy Lemuntie 242 20760 Piispanristi
	<input type="checkbox"/> Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm ja tiedoksiantajan allekirjoitus	Asianosainen Vastaanottajan allekirjoitus
	<input type="checkbox"/> Muulla tavoin, miten	
Valituskirja	Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite päätös, johon haetaan muutosta miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi muutosvaatimuksen perusteet Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoas- taan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkun- ta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.	
Valitusasia- kirjojen toimittami-	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos vali- tusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeise-	

nen valitusviranomaiselle	nä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.
Lisätietoja	Hallinto-oikeus voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään tuomioistuimaksulaissa 11.12.2015/1455.

¹⁾ Jos päätökseen voidaan muun kuin kuntalain nojalla hakea muutosta kunnallisvalituksin, ei kuntalain mukaista oikaisuvaatimusta voi tehdä.

²⁾ Täytetään otteeseen, jos päätös annetaan erityistiedoksiantona tiedoksi kuntalain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettulle asianosaiselle.

