

| Turun kaupunki                              | §   | Kokouspvm  | Asia | 1 |
|---|-----|------------|------|---|
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 364 | 26.11.2013 | 4    |   |
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 373 | 10.12.2013 | 3    |   |
| Kaupunginhallitus                           | 35  | 20.01.2014 | 7    |   |
| Kaupunginvaltuusto                          | 8   | 27.01.2014 | 8    |   |

1606-2012 (613, 627)

## Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus "Niuskalanmäki", Räntämäki (os. Niuskalankatu, Koroistenkaari, Polttolaitoksenkatu) (5/2012) (Yt)

### Tiivistelmä:

**Asemakaavanmuutoksella ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan asuinkäyttöön (hoivakoti). Teollisuustontit muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue rastsastustoimintaa varten muutetaan asuinkäyttöön. Muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan Niuskalan tilan navettarakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Säilytettäväksi merkittyjä rakennuksia on 378 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy 4900 k-m<sup>2</sup>:llä muutoksen myötä.**

Ksylv § 364

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen  
18.11.2013:

Räntämäen (91) kaupunginosan 63 korttelille, 69 korttelin tontille 6, Niuskalanmäki-nimisen virkistysalueen osalle, Niuskalanpolulle ja Riihivainion kivi-kautinen asuinpaikka -nimiselle muinaismuistoalueelle (os. Niuskalankatu 1, 3 ja 7 sekä Polttolaitoksenkatu 17) on laadittu 23.8.2013 päivätty ja 15.11.2013 lausuntojen takia muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Niuskalanmäki" (5/2012).

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien Räntämäki 69.-7 ja 8 osalta Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ja muilta osin Kiinteistöliikelaitos/tonttipalvelut anomuksiin. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot anomukseen on haettu maanomistajan Kiinteistöliikelaitos/Petri Liskin suostumus.

Asemakaavanmuutoksella muutetaan alueen nykyinen käyttötarkoitus osalla muutosalueella. Nykyisin teollisuustontiksi kaavoitettu tontti (os. Niuskalankatu 7) muutetaan asuinkäyttöön (hoivakoti) ja Niuskalan tilan navettarakennus muutetaan asuinkäyttöön. Kaavanmuutoksen yhteydessä on myös selvitetty rakennusten suojeluarvot, jotka turvataan kaavanmääräyksellä.

Asemakaavanmuutosta ei ole käsitelty luonnoksena lautakunnassa.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 8.4.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 9.4.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole määräaikaan mennessä tullut mielipiteitä.

Ympäristönsuojelutoimisto ilmoittaa, että: "Suunnittelualueella ei tiedostojemme perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita erillisiä selvityksiä tai määräyksiä."

|   |     |            |      |   |
|---|-----|------------|------|---|
| <b>Turun kaupunki</b>                       | §   | Kokouspvm  | Asia | 2 |
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 364 | 26.11.2013 | 4    |   |
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 373 | 10.12.2013 | 3    |   |
| Kaupunginhallitus                           | 35  | 20.01.2014 | 7    |   |
| Kaupunginvaltuusto                          | 8   | 27.01.2014 | 8    |   |

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.9. - 29.10.2013 ja lausunnoilla 19.9. - 28.10.2013.

Nähtävillä olleesta asemakaavanmuutosehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia. Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta, Vesiliikelaitos, ympäristönsuojelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinta, Museokeskus ja Turun Seudun Vesi Oy ovat huomauttaneet muutoksesta.

Ehdotuksen kartta- ja määräysosaan on Kiinteistöliikelaitoksen, rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun, Museokeskuksen ja Turun Seudun Vesi Oy:n lausuntojen perusteella tehty pieniä teknisluonteisia muutoksia, joiden perusteella ei ole tarpeen asettaa kaavanmuutosehdotusta uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavanmuutos "Niuskalanmäki" ehdotuksesta jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty yksityiskohtaisesti asemakaavaselostuksessa.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Oheismateriaali 1 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 23.8.2013 päivätty ja 15.11.2013 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Niuskalanmäki" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot / tonttijaonmuutokset RÄNTÄMÄKI-63.-3 ja 4, 69.-7 ja 8.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutosaloitteen tekijältä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoilta kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 12 000 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa
- tonttijaon laatimiskuluja 1 300 euroa

yhteensä 13 800 euroa

Kaavoituskustannukset jakautuvat seuraavasti:

| Turun kaupunki                              | §   | Kokouspvm  | Asia | 3 |
|---|-----|------------|------|---|
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 364 | 26.11.2013 | 4    |   |
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 373 | 10.12.2013 | 3    |   |
| Kaupunginhallitus                           | 35  | 20.01.2014 | 7    |   |
| Kaupunginvaltuusto                          | 8   | 27.01.2014 | 8    |   |

- Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoilta peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina yhteensä 6900,00 euroa.

- Turun kaupungin osuus kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta on yhteensä 6900,00 euroa.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Koiviston kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Lisäksi päätettiin pitää katselmus kaava-alueella 10.12.2013.

#### Ksylv § 373

Pöydältä 26.11.2013 § 364.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Paikalla suoritettiin katselmus ennen kokousta.

#### Kh § 35

Liite 1 Selostus "Niuskalanmäki"

Liite 2 Kartta "Niuskalanmäki"

Liite 3 Tilastolomake "Niuskalanmäki"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.8.2013 päivätyn ja 15.11.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Niuskalanmäki". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot / tonttijaonmuutokset (Räntämäki) 91-63-3 ja 4, 91-69-7 ja 8.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Kv § 8

Liite 1 Selostus "Niuskalanmäki"

Liite 2 Kartta "Niuskalanmäki"

Liite 3 Tilastolomake "Niuskalanmäki"

| Turun kaupunki                              | §   | Kokouspvm  | Asia | 4 |
|---|-----|------------|------|---|
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 364 | 26.11.2013 | 4    |   |
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta | 373 | 10.12.2013 | 3    |   |
| Kaupunginhallitus                           | 35  | 20.01.2014 | 7    |   |
| Kaupunginvaltuusto                          | 8   | 27.01.2014 | 8    |   |

---

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.8.2013 päivätyn ja 15.11.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Niuskalanmäki". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot / tonttijaonmuutokset (Räntämäki) 91-63-3 ja 4, 91-69-7 ja 8.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat  
 tied Varsinais-Suomen liitto  
 tied Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto  
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
 tpv Kiinteistöliikelaitos  
 tied Rakennuslautakunta  
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta  
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö  
 tpv Koskentaka Liisa  
 kuul Vesterholm Teija