

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

9280-2013 (613, 627)

Asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus "Mustikka", Vasaramäki (os. Kirsikkatie 20) (4/2015) (Ks)

Tiivistelmä:

Mustikkatien varrella kaupunkirakennetta tiivistetään muuttamalla 3048 m²:n suuruisen osa Marjamaanpuiston virkistysalueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävillä tonttijaolla uusia tontteja tulee neljä. Tonttien koot vaihtelevat 748 m²:n ja 782 m²:n välillä ja niiden tonttikohtainen rakennusoikeus on 240 k-m².

Ksylv § 349

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Marja Westerlund
16.11.2015:

Vasaramäen 023. kaupunginosan Marjamaanpuiston virkistysalueen ja Mustikkatien katualueen osille laadittu asemakaavanmuutosehdotus on päivätty 16.6.2015 ja sitä on lausuntojen vuoksi muutettu 16.11.2015 "Mustikka" (4/2015).

Lähtökohdat

Kiinteistöliikelaitos on 20.8.2013 tehnyt aloitteen asemakaavanmuutoksesta. Aloitteessa esitetään tonttitarjonnan lisäämistä tiivistämällä ja tehostamalla yhdyskuntarakennetta kaupungin omistamalla Marjamaanpuiston alueella.

Muutoksen kohteena olevalla Marjamaanpuistoalueella sijaitsee v. 1947 valmistunut talousrakennus, joka on toiminut kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen taukotilana, mutta on poistumassa tästä käytöstä. Lisäksi alueella on useita yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä rakenteita, kuten mm. kaukolämmön ja vesijohdon runkolinjat sekä ns. puistomuuntamo.

Marjamaanpuisto on nurmetettu ja sille on ryhminä istutettu puita ja pensaita. Puisto on hoitoluokitukseltaan käyttö- ja suojaviheralue (A3) ja hoidon tavoitteena on puistomaisen yleisilmeen säilyttäminen ja ulkoiluedellytysten turvaaminen.

Kaavanmuutosalueella on voimassa asemakaava 63/1958, joka on tullut voimaan 4.1.1960. Siinä suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (P) ja jalankulkuliikennettä varten varatuksi katualueeksi (Kj).

Turun yleiskaava 2020:ssä kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), jossa aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle, ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueiden, palvelujen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon sekä liikenteen käyttöön.

Kaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 10.3.2015 § 81 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettiin 11.3.2015 kirjeitse, vireilläolosta on lisäksi tiedotettu 14.3.2015 julkaistulla kuulutuksella.

31.5.2015 mennessä asemakaavan muutoshankkeesta saatiin kolme viranomaispalautetta ja 19 mielipidettä, joissa osassa on allekirjoittajana useampia henkilöitä. Niiden tiivistelmät vastineineen löytyvät kaavaselostuksen sivulta 8 alkaen.

16.6.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 3.8 - 1.9.2015 ja samalla siitä pyydettiin lausunnot 31.8.2015 mennessä. Muistutuksia jätettiin kaksi. Toisessa muistutuksessa oli kaksi allekirjoittajaa ja toisessa 38. Lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä niiden vastineet ovat luettavissa kaavaselostuksen sivulta 12 alkaen.

Muistutusten johdosta kaavaehdotusta ei ollut syytä muuttaa, mutta lausuntojen johdosta asemakaavakarttaan tehtiin päivämäärällä 16.11.2015 seuraavat muutokset:

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon johdosta AO-1 korttelialueen aitaamismääräys muutettiin muotoon: "Korttelialueen tontit tulee aidata muotoon leikkauksina hoidettavin pensasaidoin."

Turku Energia Oy:n lausunnon johdosta AO-1 -korttelialueelle lisättiin määräys: "Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että korttelin 70 tonttien 2 ja 3 rakennusten ja/tai rakenteiden välinen etäisyys täyttää paloturvallisuusvaatimukset."

Lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan edellytä sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Voimassa olevassa kaavassa 5 m leveä kaavanmuutosalueen länsilaidalla oleva Mustikkatie-niminen jalankulkuliikennettä varten varattu katualue levennetään 11 m leveäksi. Samalla sen käyttötarkoitus muutetaan katualueeksi.

Yhteispinta-alaltaan 3048 m² käsittävät kaksi uutta erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) on osoitettu Mustikkatien varteen siten, että Marjamaanpuiston pitkä viherakseli ja puiston kulkuväylät eivät katkea. Tähän ratkaisuun on päädytty myös siksi, että lukuun ottamatta TeliaSonera Oyj:n kaapelin siirtoa, ei muiden alueella olevien yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden siirtoja tarvita. Näin myös alueelle jäävien johtojen ja laitteiden huollettavuuden, turvallisuuden ja toimivuuden kannalta tärkeät suojaetäisyydet säilyvät.

Marjamaanpuiston alue pienenee edellä mainituista syistä johtuen 3765 m². Puistoalueen Vaapukkatien puoleisessa osassa olevaa sähkömuuntamoaa varten kaavaan merkittiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1), jolla rakennusoikeus on enintään 25 k-m². Korttelialu-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

een aitaaminen puisto- ja katualuetta vasten kielletään siksi, että Mustikka- ja Vaapukkatien risteysalueen esteetön näkemäalue säilyy.

Kaavan kaavamääräyksissä on otettu huomioon lähialueen arkkitehtoninen tyyli ja mittakaava mukaan lukien käytetyt rakennus- ja aitamateriaalit. Lähi-kortteleiden leimallisinta kaavaratkaisua eli rakennusten katuverkkoon nähden vinoa harjansuuntaa ei kuitenkaan ollut syytä matkia, sillä rakentamisen ajallisen kerroksellisuuden on hyvä näkyä.

Siksi uudiskortteleiden asuinrakennusten rakennusalat ovat Mustikkatien varrella harjansuunnaltaan omana yhtenäisenä kokonaisuutenaan jatkaen Kirsikkatien pohjoispuolella Mustikkatien varrella olevien pientalojen harjansuuntia. Tämän ratkaisun myötä myös pääosa alueen puustosta säästyy. Alueen vehreän yleisilmeen säilymistä edesauttavat myös vaaditut pensasaidat ja katualueita vasten merkityt istutettavat alueenosat.

Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävillä tonttijaoilla kummallekin erillispientalojen korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia. Niille saa rakentaa 200 k-m²:n suuruiset julkisivuiltaan enintään 5,5 m korkeat ja kerrosluvultaan lu3/5 olevat asuinrakennukset, jotka tulee rakentaa kiinni Mustikkatien puoleiseen rakennusalarajaan. Tämän ratkaisun myötä uusien asuinrakennusten etäisyys naapuruston asuinrakennuksiin jää mahdollisimman suureksi ja ne häiritsevät mahdollisimman vähän olemassa olevaa asutusta.

Asuinrakennusten kuistit ja katokset saavat pihan puolella ylittää rakennusalarajan ja rakennusten kattojen tulee olla avoräystäisiä 2-lappeisia satulakattoja, joiden kaltevuus on n. 30 astetta.

Kullekin tontille on väljästi merkitty rakennusalat yksikerroksista 40 k-m²:n suuruista talous- ja/tai autosuojarakennusta varten (t-1). Rakennusten kattojen tulee olla avoräystäisiä 2-lappeisia satulakattoja tai avoräystäisiä pulpettikattoja. Autopaikkoja tonteilla tulee osoittaa kaksi asuntoa kohti.

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että korttelin 70 erillispientalotontin 2 ja sähkömuuntamo varten varatun tontin 3 rakennusten ja/tai rakenteiden välinen etäisyys täyttää paloturvallisuusvaatimukset.

Selostuksen sivulta 16 alkaen on esitetty asemakaavaratkaisun tarkempi kuvaus ja se millaisia vaikutuksia kaavan toteuttamisella on.

Seuraavat vaiheet

Asemakaavanmuutosehdotus voidaan viedä kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

Liite 1	Selostus "Mustikka"
Liite 2	Tilastolomake "Mustikka"
Liite 3	Kartta "Mustikka"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 3	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus	Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Mustikka" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot VASARAMÄKI 69.-1-2 ja 70.-1-3.
Päätös	Asia pantiin pöydälle Koiviston Sandelinin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylv § 366

Pöydältä 24.11.2015 § 349.

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
	Päätös asiassa tehtiin äänin 7-6.

Päätöksenteko

Päätös asiassa tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

1. äänestys

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Mattila, Röberg ja Vierimaa.

Sundqvistin Heikkilän kannattamana tekemän palautusehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Muurinen, Sandelin, Säteri ja Van Ooik.

Asian käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 7-6.

2. äänestys

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Mattila, Röberg ja Vierimaa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

Sundqvistin Heikkilän kannattamana tekemä hylkäysehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Muurinen, Sandelin, Säteri ja Van Ooik.

Muutosehdotukset

Sundqvistin hylkäysehdotuksen perustelu oli seuraava:

Alueellisen keskuspuiston osoittaminen tonttikäyttöön ei ole hyvää kaupunki-kehitystä. Nyt esitetty kaavaehdotus pilkkoo yhtenäisen puistoalueen, mikä heikentää alueen viihtyisyyttä ja heikentää alueen asukkaille tärkeän puistoalueen arvoa virkistysalueena.

Sundqvistin palautusehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa 16.6.2015 päivätyn ja 16.11.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Mustikka" uuteen valmisteluun sillä evästyksellä, että Kirsikkatien varteen voidaan muodostaa yksi tai kaksi uutta tonttia, joilla talojen asettelu tontille jatkaa jo olemassa olevan rakennuskannan asettelua. Mustikkatietä ei levennetä ja se säilyy myös jatkossa jalankululle varattuna katualueena.

Sundqvistin palautusehdotuksen perustelu oli seuraava:

Nyt esitetty kaavaehdotus pilkkoo yhtenäisen puistoalueen. Tämä heikentää alueen viihtyisyyttä ja heikentää alueen asukkaille tärkeän puistoalueen arvoa virkistysalueena. Lisäksi nyt käsitellyssä olevan kaavan mukainen tonttien sijoittelu sekä rakentaminen ei noudata alueella olevaa rakennusten rytmitystä, vaan rikkoo yhtenäisen rakennusrivistön. Selitys siitä, että rakentamisen ajallisen kerroksellisuuden on hyvä näkyä kaavassa on huono, sillä nyt muuttaman uuden tontin sijoittamisella ollaan rikottu koko alueella muuten yhtenäisen rakennussijoittelu. Vähentämällä nyt kaavaehdotuksessa olevien tonttien määrää neljästä kahteento tai yhteen, saadaan toteutettua täydennysrakentamista, mutta samalla turvattua alueelle yhtenäinen puistoalue sekä rakennusten asettelu

Kh § 542

Liite 1	Selostus "Mustikka"
Liite 2	Tilastolomake "Mustikka"
Liite 3	Kartta "Mustikka"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 3	Kaavaehdotuksesta annetut

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 6.6.2015 päivätyn ja 16.11.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Mustikka". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot VASARAMÄKI 69.-1-2 ja 70.-1-3.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ennen varsinaista päätöksentekoa äänestettiin asian palauttamisesta.

Asian käsittely päätettiin jatkaa äänin 8-5.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Eklund, Pietari, Maaskola, von Frenckell-Ramberg, Alanen, Vierimaa, Ruohonen ja Manni.

Rantasen Vornasen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen palautusehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Yrttiaho, Miikkola ja Eeva:

"Kaupunginhallitus päättää palauttaa 16.6.2015 päivätyn ja 16.11.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Mustikka" uuteen valmisteluun sillä evästyksellä, että Kirsikkatien varteen voidaan muodostaa yksi tai kaksi uutta tonttia, joilla talojen asettelu tontille jatkaa jo olemassa olevan rakennuskannan asettelua. Mustikkatietä ei levennetä ja se säilyy myös jatkossa jalankululle varattuna katualueena."

Yrttiahon ehdotus kaavaehdotuksen hylkäämisestä raukesi kannatuksen puuttuessa.

Kv § 213

Liite 1	Selostus "Mustikka"
Liite 2	Tilastolomake "Mustikka"
Liite 3	Kartta "Mustikka"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 3	Kaavaehdotuksesta annetut

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 6.6.2015 päivätyn ja 16.11.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Mustikka". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot VASARAMÄKI 69.-1-2 ja 70.-1-3.

Päätös Asia pantiin pöydälle.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	349	24.11.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	366	01.12.2015	3	
Kaupunginhallitus	542	07.12.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	213	14.12.2015	5	

Liite 4

Äänestyslistat 1-2

Asian käsittely kokouksessa

Sundqvist Laakson kannattamana esitti asian palauttamista.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sundqvistin palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 37 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 30 valtuutettua kannatti Sundqvistin palautusehdotusta, joten asian käsittely jatkui.

Yrttiaho Oksasen kannattamana ehdotti, että asia pannaan pöydälle.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja ilmoitti, että valtuuston työjärjestyksen 20 §:n mukaan asian ollessa ensimmäisen kerran valtuuston käsittelyssä, asian pöydällepano edellyttää 17 valtuutetun kannatuksen. Tämän jälkeen puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" saa vähintään 17 ääntä, on Yrttiahon tekemä pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 41 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 26 valtuutettua kannatti Yrttiahon tekemää pöydällepanoehdotusta, joten asia jäi pöydälle.