

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

7874-2012 (613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus; "Vähäheikkiläntie 37" Vähäheikkilä (os. Vähäheikkiläntie 37) (7/2013) (Ks)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Askaistenpuistosta poistetaan maanalaisen rakentamisen merkintä ja Pajamäen kallioketo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin länsireunaan sijoittuu jalankulku- ja huoltoyhteys puistoon. Rakennusoikeus (6200 k-m²) on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Ksylv § 317

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström
30.11.2016:

Vähäheikkilän kaupunginosan tontille 6.-14 sekä Askaistenpuiston alueelle on laadittu 20.6.2016 päivätty ja 30.11.2016 lausuntojen sekä muistutusten perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaavan laadinta perustuu Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37:n 4.6.2012 päivättyyn aloitteeseen.

Lausunnot, nähtävilläolo, muistutukset ja vastineet

Kaavaehdotus valmistui 20.6.2016 ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot 18.8.2016 mennessä seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonta. Ehdotuksesta saatiin 4 kpl lausuntoja, joiden perusteella kaavaehdotusta on muutettu 30.11.2016.

Museokeskukselta saatiin ennakkolausunto 14.12.2016.

Asemakaavam muutoksen aloituskokous pidettiin 3.4.2013. ELY-keskus ja Vesiliikelaitos ilmoittivat, että heillä ei ole tarvetta osallistua kokoukseen.

Ympäristönsuojelu on täydentänyt kaava-aineistoa myöhemmin.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 6.8.2016. Ehdotus oli nähtävillä 8.8. – 6.9.2016 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin 9 muistutusta, joista yhdessä oli 25 allekirjoitusta. Muistutukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kokousaineiston oheismateriaalina.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta "Vähäheikkiläntie 37" jätetyt lausunnot ja muistutukset sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin, on esitetty vuorovaikutusraportissa tiivistettynä. Muistutusten pääkohdat on esitetty myös kaavaselostuksessa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotuskarttaan on tehty vähäisiä tarkennuksia ja sellaisia muutoksia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostusta on täydennetty ja lisätty tarpeellisia selvityksiä.

OAS on päivitetty ja laadittu vuorovaikutusraportti.

Rakennusvalvonnan lausunto:

- Rakennusten julkisivumateriaalit ja laatu pitää määritellä kaavassa (esim. ei näkyvää elementtisaumaa).
- Kaavassa tulee määritellä piha-alueen vaatimuksia.
- Rakennusalat voisi suoristaa.
- Kaavassa on määritelty harjan suunta, mutta ei kattomuotoa. Kattomuoto tulee määritellä.

Muistutuksissa:

- Muistutuksissa kaavaa on pidetty maankäyttö- ja rakennuslain sekä yleiskaavan vastaisena ja katsottu, että kaavoitus pitäisi keskeyttää.
- Muistutuksissa vastustettiin kerrostalorakentamista, koska sen oletetaan aiheuttavan häiriötä naapurustolle suuren asukasmäärän ja liikenteen lisääntymisen sekä pysäköinnin järjestämisen vuoksi.
- Hanketta pidetään yleiskaavan vastaisena ja sen rakennusoikeutta sekä kerrostien lukumäärää liian korkeana. Ehdotuksena on asemakaavan muuttaminen pientaloalueeksi.
- Vaikuttaa negatiivisesti Askaistenpuiston luontoarvoihin.
- Ei ole selvitetty riittävästi vertailevia maankäyttöratkaisuja.
- Kevyen liikenteen väylää on levennettävä.
- Alueella pitäisi rakentaa vaalien Pajamäen historiaa.
- Rakentamisella on haitalliset vaikutukset naapurirakennuksiin ja niiden perustuksiin.
- Vaikuttavat negatiivisesti yksityisyyteen.
- Rakennukset varjostavat naapureita.

Tehdyt muutokset

Muutokset kaavakarttaan

Kaavaehdotuksen sisältö on pääpiirteissään pysynyt samana.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

- Rakennusalat on suoristettu ja siirretty kauemmas Vähäheikkiläntiestä, melumääräyksiä on tarkennettu ja hulevesimääräys lisätty.

- Askaistenpuistoon on lisätty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kallioketoalue ja tontille luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu

- Piha-alueen jäsentely ja kattomuodon määrittely.

- Pysäköintiä varten on ehdottomasti rakennettava talousrakennuksia.

- Määräys hulevesien käsittelystä on lisätty.

Lisätyt selvitykset

- Vuorovaikutusraportti 30.11.2016

- Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016

- Tieliikennemeluselvytys, Promethor Oy, (31.5.2012), päivitetty 27.10.2016

- Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016

- Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016

Asemakaavanmuutosehdotus

Tontti on osoitettu Asuinkerrostalojen korttelialueeksi **AK-1**, jolla rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

VI-kerroksiset asuinkerrostalot sijoittuvat Vähäheikkiläntien varteen. Rakennusoikeus tontilla on 6200 k-m², mikä on sama kuin voimassaolevan kaavan liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus.

Autopaikkoja on tontilta määrätty osoitettavaksi 1 ap/100 k-m². Autotalleille-, katoksille tai talousrakennuksille on osoitettu ehdottomasti toteutettava rakennusala, joka on jaettava pienempiin osiin. Vieraspaidat 1 ap/10 asuntoa.

Tontin länsireunalla oleva soratie on määrätty huoltoajolle ja yleiselle jalankululle varatuksi yhteydeksi puistoon. Soratien vieressä tulee olla puurivi. Tontin takaosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualue.

Askaistenpuiston maanalaisen tilan rakennusala on tarpeettomana poistettu kaavaehdotuksesta. Pajamäen kallioketo on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

Vähäheikkiläntien varrella on kevyen liikenteen väylä, jonka turvallisuuden parantamiseksi rakennusalojen rajoja on siirretty niin, että muodostuu riittävät näkemäalueet tontilta tulevalle liikenteelle eikä porrashuoneista astuta suoraan katualueelle.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

Nykykaavan mukainen Vähäheikkiläntien eteläpuolinen ko. tontin käyttöön osoitettu pysäköintialue ei ole mukana luonnoksessa; sen maankäyttö tutkitaan Korpilahdentien kehittämissuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,96 ha, josta korttelialuetta on 0,83 ha ja puisto-alueetta 1,13 hehtaaria. Rakennusoikeutta korttelialueella 6200 k-m², tonttitehokkuus on tällöin e = 0,74.

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 "Vähäheikkiläntie 37"
Liite 2	Tilastolomake "Vähäheikkiläntie 37"
Liite 3	Kartta "Vähäheikkiläntie 37"
Liite 4	OAS, 10.4.2013, muutettu 17.11.2016
Liite 5	Vuorovaikutusraportti, 30.11.2016
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Alitie 20 asukkaiden muistutus 6.9.2016
Oheismateriaali 3	Lähialueen asukkaiden (25 allekirjoitusta) muistutus 6.9.2016
Oheismateriaali 4	Alitie 16 asukkaiden muistutus 6.9.2016
Oheismateriaali 5	Alitie 18 asukkaiden muistutus 5.9.2016
Oheismateriaali 6	Alitie 10 asukkaiden muistutus 5.9.2016
Oheismateriaali 7	Alitie 8 asukkaiden muistutus 4.9.2016
Oheismateriaali 8	Askaistentie 45 asukkaiden muistutus 6.9.2016
Oheismateriaali 9	Martinrantaseura ry:n muistutus 1.9.2016
Oheismateriaali 10	Vähäheikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry:n ja Puistomäen Omakotiyhdistys ry:n muistutus 31.8.2016

[Laaditut selvitykset ja raportit, kaavahaku](#)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 20.6.2016 päivätty ja 30.11.2016 lausuntojen sekä muistutusten perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Vähäheikkiläntie 37" esi-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

tetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijalta, Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia 1.8.2010 voimaan tulleen taksan mukaisesti.

Asemakaavan laatimiskulut yhteensä 8 000 € sekä kuulutuskulut 500 €, yhteensä 8 500 €.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että rakennusaloitteet rakennusoikeudet (3100 k-m²) muutetaan korttelialuekohtaiseksi rakennusoikeudeksi (6200 k-m²).

Päätös asiassa tehtiin äänin 11-2 esittelijän kokouksessa tekemästä muutosehdotuksesta.

Päätöksenteko

Päätös asiassa tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

1. äänestys

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist, Säteri, Van Ooik ja Vierimaa.

Koivisto ja Sandelin äänestivät Koiviston palautusehdotuksen puolesta.

Asian käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 11-2.

Koiviston palautusehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa "Vähäheikkiläntie 37" asemakaavanmuutosehdotuksen uudelleen valmisteluun siten, että kaavassa otetaan huomioon alueen ominaispiirre pientalovaltaisena alueena. Uudessa valmistelussa alueelle tulee suunnitella pientaloja/rivitaloja.

2. äänestys

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä lautakunnan lopulliseksi päätökseksi tulleen esittelijän kokouksessa tekemän muutosehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist, Säteri, Van Ooik ja Vierimaa.

Koivisto ja Sandelin äänestivät Koiviston muutosehdotuksen puolesta.

Koiviston muutosehdotus oli seuraava:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää muuttaa "Vähäheikkiläntie 37" asemakaavanmuutosehdotusta siten että alueelle rakennetaan kerrostalojen sijaan pientaloja/rivitaloja.

Perustelut:

Suunnitellut kerrostalot eivät kyseiseen korttelialueeseen sovi jo pelkästään sillä perusteella, että alue on pientalovaltainen. Rakennusoikeuden määrä on myös ylimitoitettu kun kyseessä on omakotialue. Myöskin alueelle kaavoitettu Askaisten puisto menettää ominaispiirteensä näin massiivisessa rakentamisessa. Kaavan toteutuessa puisto virkistysalueena menettää käyttötarkoituksensa. Suunniteltu kaava asettaa myös kiinteistöt eriarvoiseen asemaan siten että pientaloasukkaat kärsivät suhteetonta haittaa niin taloudellisesti kuin asuinalueensa viihtyvyydessäkin

Liite 6 Selostus "Vähäheikkiläntie 37"

Liite 7 Kartta "Vähäheikkiläntie 37"

Kh § 32

Liite 1 Selostus "Vähäheikkiläntie 37"

Liite 2 Tilastolomake "Vähäheikkiläntie 37"

Liite 3 Kartta "Vähäheikkiläntie 37"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.6.2016 päivätyn, 30.11.2016 lausuntojen ja muistutusten sekä lautakunnan 13.12.2016 § 317 päätöksen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Vähäheikkiläntie 37".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon seuraavansisältöinen palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttessa:

"Kaupunginhallitus päättää palauttaa "Vähäheikkiläntie 37" asemakaavanmuutosehdotuksen valmisteluun siten, että ehdotus muutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseksi ja alueelle kaavoitetaan kerrostalojen sijaan pientaloja.

Perustelut:

Kyseessä on yksittäistä tonttia koskeva asemakaavanmuutosehdotus, joka on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. Alue on yleiskaavassa merkitty AP-pientaloalueeksi tarkoituksena säilyttää arvokas pientalomiljö. Esitetyt 6-kerroksiset uudisrakennukset poikkeavat ympäröivästä omakotialueesta ja yleiskaavan ohjauksesta merkittävästi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

Perusteluja kerrostalojen rakentamiseksi keskelle pientaloaluetta (yleiskaavasta poikkeava maankäyttö) ei ole eikä niitä ole selostuksessa edes pyritty esittämään. Yleiskaavan mukaista ratkaisua eli pientalovaihtoehtoa ei ole kaavamuutoksen valmistelussa selvitetty tai vertailtu. Asemakaavanmuutosehdotuksen valmistelu ei siten ole ollut asianmukaista.”

Kv § 13

Liite 1	Selostus "Vähäheikkiläntie 37"
Liite 2	Tilastolomake "Vähäheikkiläntie 37"
Liite 3	Kartta "Vähäheikkiläntie 37"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.6.2016 päivätyin, 30.11.2016 lausuntojen ja muistutusten sekä lautakunnan 13.12.2016 § 317 päätöksen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Vähäheikkiläntie 37".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Päätös asiassa tehtiin kolmen äänestyksen jälkeen.

Äänestys 1

Sandelin Kossilan kannattamana teki seuraavansisältöisen palautusehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa "Vähäheikkiläntie 37" asemakaavanmuutosehdotuksen valmisteluun siten, että ehdotus muutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseksi ja alueelle kaavoitetaan kerrostalojen sijaan pientaloja.

Perustelut:

Kyseessä on yksittäistä tonttia koskeva asemakaavanmuutosehdotus, joka on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. Alue on yleiskaavassa merkitty AP-pientaloalueeksi tarkoituksena säilyttää arvokas pientalomiljö. Esitetyt 6-kerroksiset uudisrakennukset poikkeavat ympäröivästä omakotialueesta ja yleiskaavan ohjauksesta merkittävästi.

Perusteluja kerrostalojen rakentamiseksi keskelle pientaloaluetta (yleiskaavasta poikkeava maankäyttö) ei ole eikä niitä ole selostuksessa edes pyritty esittämään. Yleiskaavan mukaista ratkaisua eli pientalovaihtoehtoa ei ole kaavamuutoksen valmistelussa selvitetty tai vertailtu. Asemakaavanmuutosehdotuksen valmistelu ei siten ole ollut asianmukaista.”

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa",

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	317	13.12.2016	3	
Kaupunginhallitus	32	23.01.2017	5	
Kaupunginvaltuusto	13	30.01.2017	12	

jos "ei" voittaa, on Sandelinin palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 55 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 11 valtuutettua kannatti Sandelinin palautusehdotusta, 1 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Äänestys 2

Oksanen Yrttiahon 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 Oksasen tekemä pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 57 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 9 valtuutettua kannatti Oksasen tekemää pöydällepanoehdotusta, 1 tyhjä, joten asian käsittely jatkui.

Äänestys 3

Sandelin Oksasen kannattamana ehdotti, että asemakaavanmuutosehdotus "Vähäheikkiläntie 37" hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sandelinin hylkyehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 57 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 10 valtuutettua kannatti Sandelinin hylkyehdotusta, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 4

Äänestyslistat