

KULHONVALKAMA
Selostus

Diarinumero: 5242-2020
Asemakaavatunnus: 9/2020

Asemakaavanmuutos

26.1.2022

Kaupunginosa: Papinsaari

Osoite: Papinsaarenkatu 30, 32 ja Kulhonvalkamaan vievä alueen osa (liikennealue)



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä tammikuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa **Kulhonvalkama (9/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	13	13
Katu:	Papinsaarenkatu (osa)	Prästholmsgatan (del)
Virkistysalue:	Papinsaarenpuisto (osa)	Prästholmsparken (del)
Yleinen alue:	Liikennealue	Trafikområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	13	13
Kadut:	Papinsaarenkatu (osa) Kulhonvalkamantie	Prästholmsgatan (del) Kulhohamnsvägen
Virkistysalue:	Papinsaarenpuisto (osa)	Prästholmsparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: PAPINSAARI -13. 4 ja 5.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-
lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Papinsaaren kaupunginosaan.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2021, muutettu 22.10.2021
2. Asemakaavakartta 26.1.2022
3. Tilastolomake 10.11.2021

2 TIIVISTELMÄ

Kaupungin kanssa tehtävillä maanvaihdolla mahdollistetaan yhden uuden rakennuspaikan lisäys, sekä muutetaan venevalkama ja uimaranta-alueen liikennealue katualueeksi.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	22.6.2021 § 262
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	viikko 35
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.8.2021
Suunnittelualueen rajaus on suunnittelun kuluessa/neuvottelujen johdosta muutettu ja venevalkama- ja uimaranta-alue on päätetty erottaa hoidettavaksi erillisellä asemakaavanmuutoksella	22.10.2021
Kaavaehdotus lausunnoilla	maaliskuussa 2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.2 – 29.3.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä tehtävien maanvaihtojen (Papinsaarenpuisto) avulla muutetaan omakotikiinteistön aluetta mahdollistamaan yhden uuden rakennuspaikan lisäys nykyisten kahden rakennuspaikan länsipuolelle.

Papinsaarenkadulta Kulhonvalkaman venevalkama- ja uimaranta-alueelle vievä valkama-alueen osa (liikennealue) muutetaan katualueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Puustoisella muutosalueella sijaitsee pieni osa Papinsaarenpuistoa ja vuonna 1988 valmistunut omakotitalo, sekä katualueita ja venevalkama- ja uimaranta-alueelle (LVV) vievä valkama-alueen osa (liikennealue).

Suunnittelualan pinta-ala on 1,4 ha.

3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,96 ha (68 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,44 ha (32 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee suunnittelualueella.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Muutosalueella ei ole häiriötekijöitä.

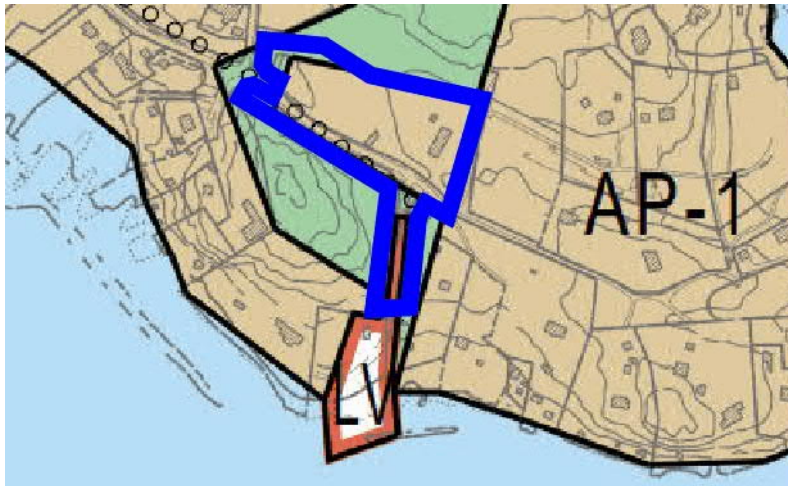
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.6.2018 (§ 137) hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Hirvensalon osayleiskaavassa (13/2007, kuulutettu voimaan 11.12.2021) suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1). Asuinalueiden väliin on osoitettu virkistysaluetta (VL-1) ja venesatama/venevalkama-alueelle (LV) vievä venevalkama-alueen osa.



Ote Hirvensalon osayleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavassa, joka on tullut voimaan 5.9.1998 (6/1987) suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3). Kortteleiden välissä on lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieni osa Papinsaarekatua, sekä venevalkama- ja uimaranta-alueelle (LVV) vievä alueen osa.



Ote ajantasa-asetmakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 4.11.2021.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei aiheuta maankäyttösopimustarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityiseen aloitteeseen, jossa esitettiin kaupungin kanssa tehtävien maanvaihtojen (Papinsaarenpuisto) avulla muuttaa omakotikiinteistön aluetta mahdollistamaan yhden uuden rakennuspaikan lisäys nykyisten kahden rakennuspaikan länsipuolelle, sekä kaupungin aloitteeseen pienentää venevalkama- ja uimaranta- aluetta (LVV).

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kulhontien rantakunta.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry ja Hirvensalon Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Yksityisen aloitteentekijän/maanomistajan (853-437-3-145) tavoitteena on kaupungin kanssa tehtävien maanvaihtojen (Papinsaarenpuisto) avulla muuttaa omistamansa omakotikiinteistön aluetta mahdollistamaan yhden uuden rakennuspaikan lisäys nykyisten kahden rakennuspaikan länsipuolelle, sekä kaupungin tavoitteena on pienentää venevalkama- ja uimaranta- aluetta (LVV).

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 22.6.2021 § 262.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireille tulosta sekä 14.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse viikolla 35.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 24.9.2021 mennessä. Näitä saatiin 9 kappaletta.

Mielipide 1, 3 kiinteistöä Kulhon saaresta:

Olemme eri mieltä Kulhonvalkaman ranta-alueen pienentyneestä tarpeesta. Ranta-alueen käyttö on myös muiden kuin saaren itäpuolen asukkaiden toimesta lisääntynyt ja on odotettavissa käytön edelleen kasvavan tulevaisuudessa.

Mielipide 2, Kulhonvalkaman laiturikunta (11 kiinteistöä Kulhon saaresta):

Tulevalla asemakaavalla:

- turvataan alueen yhteiskäyttö
- aluetta ei saa pienentää tai rantaviivaa kaventaa siten, että vene- ja autopaikkojen määrää joudutaan vähentämään. Laiturin säilyminen ja uusiminen tarvittaessa mahdollistetaan
- rakennustunnukseton autotalli merkitään rakennusrekisteriin, tai poistetaan, sekä tutkitaan kahden erillisen pysäköintikatoksen mahdollinen rakentaminen
- huolehditaan, ettei laiturialueen länsipuolella olevan omakotitalon tie- tai muut järjestelyt mene rannan pääkäyttäjryhmän oikeuksien edelle
- raskaampien kuljetusten lauttamahdollisuus Kulhonvalkaman ja Kulhon saaren välillä turvataan.

Mielipide 3, Kulhon saaren 3 "kanta-asukkaan" omistamaa kiinteistöä:

Kulhonvalkaman alue laitureineen on äärimmäisen tärkeä Kulhon itäpään kiinteistöjen kulkuväylänä. Kun Kulhonvalkaman rantakunta perustetaan, määritetään vastuut ja tehtävät sekä asetetaan toiminta-alueen koordinaatit ja rajat.

Mielipide 4, kiinteistö Kulhonvalkamaa viistosti vastapäisestä Iso-Vihtilän saaresta:

Iso-Vihtilän saari on raskaissa kuljetuksissa nojautunut - ja toivottavasti voi jatkossakin nojautua - Kulhonvalkamaan, joten puollamme esitettyä Kulhonvalkaman asemakaava-muunnosta.

Mielipide 5, Kaks Kerran Erä ry:

Kaks Kerran Erä ry on sopinut Turun kaupungin kanssa riistanhoidosta ja metsästyksestä Kulhon saarella, Turun kaupungin omistamilla mailla. Kaks Kerran Erän jäsenet käyttävät Kulhonvalkaman laituria ja hiekkakuopan parkkipaikkaa kulkiessaan Kulhoon. Käytön tarve on muutamia kertoja vuodessa painottuen loka-marraskuuhun.

Kaksikerran Erä ry ilmoittaa myönteisen mielipiteensä asemakaavamuutokseen ja kannattaa esitystä.

Mielipide 6, 4 lähialueen kiinteistönomistajaa:

Puollamme asemakaavamuutosta.

Mielipide 7, lähialueen kiinteistönomistaja:

Kulhonvalkaman rajanaapurina ilmoitan kannattavani Kulhonvalkaman asemakaavamuutosta.

Mielipide 8, Urkurinvalkaman tiekunta, Urkurinvalkaman laiturihoitokunta:

Kannatamme vireillä olevaa Kulhonvalkaman asemakaavamuutosta.

Kaavoituksen vastine edellä esitettyihin mielipiteisiin:

Turun kaupunki on käynnistänyt voimassa olevan asemakaavan nojalla Kulhonvalkaman LVV alueen lunastamisen kaupungin omistukseen yleisenä alueena. Kyseisen toimituksen yhteydessä käsitellään asemakaavan ulkopuolisille kiinteistöille välttämättömät kulkuyhteysoikeudet (Kulhon saarella olevat kiinteistöt) ja muut vanhoja alueeseen kohdistuvia oikeuksia koskevat järjestelytarpeet. Kaavoitus on rajannut kaavamuutosalueen pienemmäksi ja Kulhonvalkaman kaavoitusta voidaan tarkastella tarvittaessa myöhemmin uusien omistusjärjestelyjen tultua voimaan.

Mielipide 9, Turku Energia:

Kaavakarttaan tulee merkitä 6 x 4,5 metrin kokoinen muuntamoalue Turku Energian Sähköverkot Oy:n nykyiselle puistomuuntamolle. Koska puistomuuntamolle ei voida varata kaava-alueelta teknis-taloudellisesti sopivaa vara-aluetta muuntamon uusimista varten, tulee korvaava muuntamo voida tulevaisuudessa sijoittaa katualueelle, Papinsaarenkadun ja Papinaukion risteyksen lounaiskulmaan.

Kaavoituksen vastine:

Muuntamoalue on merkitty kaavakarttaan.

4.4.4 Lausunnot

26.1.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.2.–29.3.2022.

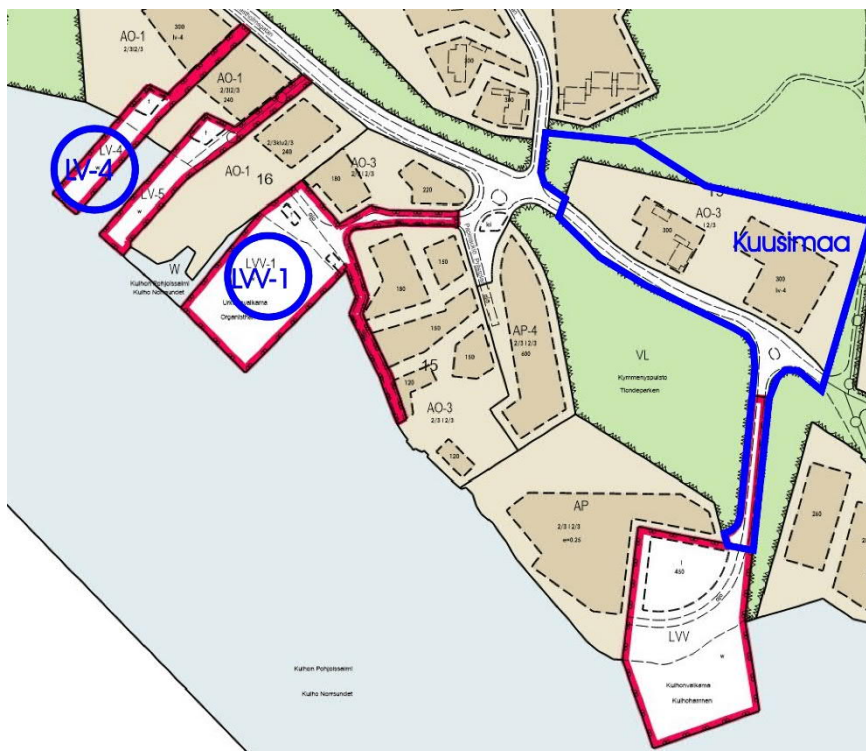
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Muutosalueen erillispientalojen korttelialueiden (AO-1 ja AO-2) pinta-ala 9579 m² säilyy ennallaan.

Suunnittelualan erillispientalojen korttelialueiden (AO-1 ja AO-2) kiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi ja alueelle on merkitty 480 k-m² uutta rakennusoikeutta.

AO-2-korttelialueen vene- ja uimalaiturit saa sijoittaa (voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) asemakaavan 6/1987 venevalkaman ja uimarannan korttelialueelle LV-4. Aloitteen tekijän omistamalla Kuusimaa-nimisellä tilalla on venepaikkarasite Urkurinvalkamaan (LVV-1). Tontin lohkomisessa tämä oikeus voidaan kohdistaa ilman muiden osapuolten kuulemista toiselle uudelle tontille (AO-1).



LVV-1 ja LV-4 sijainti.

Muutosalueen lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala 1211 m² säilyy ennallaan ja osa alueesta vaihtaa paikkaa.

Papinsaarenskadulta Kulhonvalkaman venevalkama- ja uimaranta-alueelle vievä valkama-alueen osa (liikennealue) 920 m² muuttuu katualueeksi.

5.2 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli uuden katualueen nimeä 9.11.2021 § 5.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Kulhonvalkamantie – Kulhohamnsvägen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.3.2 Luonnonympäristö

Kortteli- ja puistoalueen rajan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö täydentyy yhdellä uudella rakennuksella.

5.3.4 Liikenne

Liikennealueen muutoksella katualueeksi ei ole vaikutusta liikenteeseen. Mikäli uuden katualueen nykyinen sorapinta (n. 115 m) muutettaisiin asfaltiksi, kustannus olisi hankeosatasolla noin 30 000 €.

5.3.5 Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on alueella valmiina.

5.3.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen tultua voimaan.

Turussa 26. päivänä tammikuuta 2022

Kiinteistökehityspäällikkö
maankäyttöjohtajan varahenkilö

Petri Liski

Kaavoitusarkkitehti

Tapani Laiho