

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä toukokuuta 2010 päivättyä ja 23.9.2010, 10.5.2011 sekä 15.6.2011 muutettua asemakaavakarttaa. **"Papinvalkama" (10/2010)**

Asemakaavatunnus: 10/2010

Diarionumero: 5246-2010

(liittyvä dnro 12898-2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Korttelit:	1 osa, 2 ja 3	1 del, 2 och 3
Nimetty korttelinosa:	Uiskovalkama	Storbåtshamnen
Virkistysalue:	Uiskoranta osa	Storbåtsstranden del
Vesialue:	Pitkäsalmi osa	Långvattnet del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Korttelit:	1 osa, 2 ja 3	1 del, 2 och 3
Virkistysalue:	Uiskoranta osa	Storbåtsstranden del
Liikennealueet:	Papinholmanlaituri Papinlaituri Uiskovalkama	Prästholmsbryggan Prästbryggan Storbåtshamnen
Vesialue:	Pitkäsalmi osa	Långvattnet del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos: PAPINSAARI-1.-10-15.

Erillinen tonttijako/tonttijaonmuutos on laadittava: PAPINSAARI-2. korttelin osalle sekä -3. korttelille.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 10/2010

Diarionumero: 5246-2010

(liittyvä dnro 12898-2006)

Kaavan nimi: Papinvalkama

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse 6.6.2007 ja 31.8.2007. Asemakaavanmuutostietokartan kaavatunnus oli tuolloin 22/2007. Lisäksi osallisille on lähetetty kirje ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2010.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle.

Muutosalue sijaitsee Papinsaaren kaupunginosassa Papinsalmenkadun ja Pitkäsalmen välisellä alueella.

Alue sijaitsee vajaan 9 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Pitkäsalmi-nimiseen vesialueeseen, idässä Papinsaari 1. korttelin tonttiin 3, etelässä Papinsalmenkatuun sekä lännessä Papinsaari 4. kortteliin, Uiskoranta-nimiseen puistoon ja Pitkäsalmi-nimiseen vesialueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,9431 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Papinsaari 1. korttelissa, 4 metrin levyisen puistokaistaleen liittäminen Papinsaari 2. korttelin pohjois- ja luoteislaidoille, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen suunnittelualueen kortteleissa, ajoyhteyden kaavoittaminen Uiskoranta-nimiseen puistoon korttelien Papinsaari 2. ja 3. väliselle alueelle, venevalkama-alueen LV-1 laajentaminen sekä kulkuyhteyksien rakentamisen mahdollistaminen puistossa korttelin Papinsaari 2. ja venevalkamien LV-2 ja LV-3 välille.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 17.5.2010, muut. 23.9.2010, muut. 10.5.2011, muut. 15.6.2011
2. Tilastolomake 17.5.2010, muut. 23.9.2010, muut. 10.5.2011, muut. 15.6.2011

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen osalla suunnittelualuetta, puistokaistaleen liittäminen Papinsaari 2. korttelin pohjois- ja luoteislaidoille, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen, ajoyhteyden kaavoittaminen puistoalueelle, venevalkama-alueen LV-1 laajentaminen sekä kulkuyhteyksien rakentamisen mahdollistaminen puistossa korttelin Papinsaari 2. ja uusien venevalkama-alueiden välille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Tontilla Papinsaari-1.-1 sijaitsee v. 1980 valmistunut runsaan 300 m²:n suuruinen omakotitalo ja rannan tuntumassa saunarakennus. Tontilla Papinsaari-1.-2 on rakenteilla omakotitalo, lisäksi tontilla sijaitsee vaja sekä huvimaja. Muilta osin korttelialue on rakentamaton.

Korttelissa Papinsaari-2. sijaitsee (määräalalla) nykyisellä tontilla 4 runsaan 200 m²:n suuruinen omakotitalo ja talousrakennus/autokatos. Asuinrakennus on valmistunut kesällä 2009. Muilta osin korttelialue on vielä rakentamaton.

Korttelissa Papinsaari-3. sijaitsee noin 100 m²:n suuruinen saunarakennus ja laituri. Rakennus on valmistunut helmikuussa 2009. Muilta osin korttelialue on rakentamaton.

Kortteliin 3 on haettu poikkeamislupaa 20.11.2009 päivätyllä poikkeamislupahakemuksella (P 17/2010) rakennusoikeuden ylitykseen. Poikkeamislupaa ei ole myönnetty, asiasta on 21.12.2010 annettu kielteinen päätös.

Nykytilanne

Kaavanmuutosalue on havupuuvältaista mereen viettävää paikoin jyrkähköäkin rinnettä. Pohjoispuolelta muutosalue rajautuu vesialueeseen (Pitkäsalmi), itäpuolelta Papinsaari 1. korttelin tonttiin 3 (tila Papinniemi 437:3:151), eteläpuolelta Papinsalmenkatuun sekä länsipuolelta Papinsaari 4. kortteliin, Uiskoranta-nimiseen puistoon ja vesialueeseen (Pitkäsalmi).

Rakennettu ympäristö

Lähinaapurustossa muutosalueen itäpuolella Papinsaari 1. korttelin tontilla 3 on autotalli- ja katosrakennus sekä tontilla 4 omakotitalo.

Korttelissa Papinsaari 4. muutosalueen länsipuolella on kolme omakotitaloa. Rakennukset ovat valmistuneet vuosien 2005–2007 aikana. Lisäksi samassa korttelissa Papinsalmenkadun tuntumassa on omakotitalo, joka on valmistunut syksyllä 2010.

Muutosalueen eteläpuolella kortteleissa Papinsaari 8. ja 9. on omakotitaloja. Rakennukset ovat valmistuneet pääosin vuosien 2004–2008 aikana. Osa korttelien tonteista on rakentamattomia, osalle tonteista on myönnetty rakennuslupa.

Tekninen huolto

Korttelien Papinsaari 1. ja 2. välissä sijaitsevassa Uiskoranta-nimisessä puistossa on sähkönjakelumuuntaja. Papinsaari 2. korttelin keskivaiheilla sijaitsee tonttijohto Papinsalmenkadun ja määräalan välillä. Muutoin teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa lukuun ottamatta puisto- ja vesialueita, jotka ovat pääosiltaan kaupungin omistuksessa, osa vesialueesta on yhteistä vesialuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaavanmuutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2) ja asuntojen täydennysrakentamisalueeksi (AP-4), virkistysalueeksi (V) sekä vesialueeksi (W).

AP-2

Pientalovaltainen asuntoalue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Alueen asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

AP-4

Asuntojen täydennysrakentamisalue. Olemassa oleva pääasiassa loma-asuntoja sisältävä alue, joka laadittavissa asemakaavoissa voidaan muuttaa ympärivuotisesti asuttujen erillispientalojen korttelialueeksi ja muodostaa jo rakennetuista tiloista tontteja. Uusia ympärivuotisesti asuttavia asuntotontteja alueelle saa muodostaa enintään yhden pinta-alan 2000 m² kohti siten, että jo rakennetun tontin pinta-alaksi jää vähintään 1500 m².

V

Virkistysalue.

W

Vesialue.

Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueen ensimmäinen asemakaava 6/1987 on hyväksytty/vahvistettu 26.2.1998.

Muutosalueella on nykyisin voimassa 3 kpl vuosina 1998–2004 hyväksytyä/vahvistettua asemakaavaa, joissa alue on osoitettu asuinkortteli-, asuimista palvelevien huoltorakennusten-, puisto- ja vesialueiksi.

Papinsaari 1. korttelissa alueen itälaidalla nykyisin voimassa oleva asemakaava 34/2001 on hyväksytty/vahvistettu 23.11.2004. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Papinsaari 2. korttelissa ja vesialueella voimassa oleva asemakaava 6/1987 on hyväksytty/vahvistettu 26.2.1998. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi ja vesialueeksi.

Papinsaari 3. korttelissa ja puistoalueella voimassa oleva asemakaava 48/2002 on hyväksytty/vahvistettu 1.4.2003. Asemakaavassa alue on osoitettu venevalkaman ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi sekä puistoalueeksi/lähivirkistysalueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Asemakaavaluonnos

Osalle suunnittelualuetta (Papinsaari 1. kortteliin) on laadittu 15.5.2008 päivätty asemakaavanmuutosluonnos 22/2007. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.9.2008 § 577 (korjaus).

Korjaukset huomioidaan laadittavassa kaavaehdotuksessa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyttään esittänyt kaava-alueen laajentamista luonnosalueen länsipuolelle.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Muutosalueeseen kuuluvalla korttelilla Papinsaari 1. ei ole laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Tontti Papinsaari-2.-1 on 12.1.1999 hyväksytyn tonttijaon 853-58:1 mukainen tontti. Tontti on 15.6.1999 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 4072 m².

Papinsaari 2. kortteliin on tämän asemakaavaprosessin aikana anottu tonttijaonmuutosta, jossa tontti 1 jaettaisiin neljäksi asuinpientalotontiksi.

Kortteliin on laadittu tonttijako 853-58:33, joka on päivätty 19.3.2010 ja hyväksytty 7.6.2010. Tämän tonttijaon mukaisia tontteja ei ole vielä lohkottu eikä niitä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti Papinsaari-3.-2 on 1.4.2003 hyväksytyyn tonttijaon 853-58:26 mukainen tontti. Tontti on 23.2.2004 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 2683 m².

Muilta osin muutosalue on merkitty maarekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 22.2.2011.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos on tullut alun perin vireille korttelin Papinsaari 1. osalta maanomistajien Eija ja Rolf Lindin anomuksesta, ”Taimelanrinne”.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on esittänyt ”Taimelanrinteen” asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyttävään kaava-alueen laajentamisesta luonnosalueen länsipuolelle.

Suunnittelualuetta on laajennettu lautakunnan esityksen sekä Saarni Yhtiöt Oy/ Kari Saarnin ja Turun kaupungin edustajien välillä 30.12.2009 käydyssä neuvottelun perusteella. Alueen laajennus koskee kaavaluonnoksen 22/2007 länsipuolella sijaitsevia eräitä korttelialueita, Uiskoranta-nimisen puiston osaa ja Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualan sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat, alueen asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), TeliaSonera Finland Oy, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 6.6.2007 ja 31.8.2007. Asemakaavanmuutuskartan kaavatunnus oli tuolloin 22/2007.

Lisäksi osallisille on lähetetty kirje ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2010, ”Papinvalkama” (10/2010).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia mielipiteitä. Muutoinkin yhteydenotot asiasta ovat olleet vähäisiä.

Ympäristönsuojelutoimisto on 19.5.2010 ilmoittanut, että ”Suunnittelualueella ei tiedostojemme perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista, joten kyseisen asian osalta ei vaadita toimenpiteitä.”

TeliaSonera Finland Oyj on ilmoittanut, että: ”TeliaSonera Finland Oyj:llä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutokseen, 20.5.2010.”

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolta, Liikuntapalvelukeskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelulta sekä maisema- ja miljöosuunnittelulta ja TeliaSonera Finland Oyj:ltä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristönsuojelutoimisto, rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Liikuntapalvelukeskus.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa launnossaan mm. seuraavaa:

Ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tiedossa ei ole kaava-alueelta todettuja pilaantuneen maaperän riskikohteita.

Muuta

”Yleisesti voidaan todeta, että asemakaavaehdotus ei toteuta juuri lainkaan niitä MRL:n yleisiä tavoitteita, joilla luotaisiin edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistettäisiin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Myös osayleiskaavan tarkoitus ja siinä tavoiteltava kehitys jää varsin löyhästi huomioiduksi. Hirvensalon osayleiskaava 2020 sisältää yleisen kaavamääräyksen, jonka mukaan ”*Kaikessa rakennustoinnassa tulee pyrkiä välttämään kallion louhintaa*”. Määräyksen taustalla on tavoite maisemallisesti herkkien kallioalueiden säilyttämisestä. Papinvalkaman kaavaehdotus tulee jyrkkään rinteeseen sijoittuvana alueena käytännössä synnyttämään Pitkänsalmen suuntaan avautuvan ”urbanin avolouhoksen”, jonka tieltä vallitseva metsäympäristö katoaa ja paikalle syntyy pelkkää rakennettua ympäristöä. Valtaosa puustosta vioittuu ja kuolee viimeistään rakennusaikaisten vaurioiden seurauksena. Kortteliin 1 osoitetut, sinänsä tavoitteeltaan hyvät, kaavamerkinnät luonnontilaisena säilytettävästä alueen osasta (L ja L-1) eivät tämänkaltaisessa maastossa voi näin pienialaisina käytännössä toteutua ja toisaalta niiden toteutumisen valvonta on hankalaa.

Ympäristönsuojelutoimistolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.”

Kiinteistöliikelaitos toteaa lausunnossaan mm., että: ”Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttö sopimuksen kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttö sopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos.

Papinsaaren kaupunginosassa on viime vuosina tehty huomattavia kunnallistekniikan rakentamistöitä ja asemakaavanmuutoksen myötä tonttien Papinsaari-1-1 ja 2 arvo nousee huomattavasti, joten maanomistajan ja kaupungin välille edellytetään maankäyttö sopimuksen tekemistä kunnallistekniikan investointien korvaamiseksi. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttö sopimuksesta kun maanomistajan kanssa käytävä sopimusneuvottelu on saatu valmiiksi.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

Turku Energia Sähköverkot Oy toteaa lausunnossaan mm., että: ”Turku Energia Sähköverkot Oy:llä on asemakaavan muutosalueella maakaapeli, joka tulee merkitä rasitealueena. Rakennusala ei voi olla rasitealueen päällä. Asemakaavaan tulee merkitä: ”Sähkönjakelun maanalainen johto”, rasitealueen leveys kaksi (2) metriä.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Lisäksi asemakaava-alueelta on tullut yksi kirjallinen mielipide, 25.7.2010 päivätty sähköposti, jossa esitetään, että ”Korttelilla 3 sijaitsevan saunarakennuksen käyttäjille tarkoitetun autojen pysäköimisalue on nykyisessä kaavaehdotuksessa mahdoton. Pysäköimispaikka on sijoitettava kaavaan sille paikalle, missä se jo sijaitsee, optimaalisessa paikassa, rakennusalueella, omalla tontillaan. Ennen kuin asemakaavamuutosehdotus on korttelin 3 P-paikan osalta korjattu, ei kaavaehdotusta tule esitellä ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle.”

Asemakaavatoimisto

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa mainittu maankäyttö sopimus laaditaan Papinsaari-1. kortteliin.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa mainittu maakaapeli ei ole kaavaehdotuksen mukaisella rakennusallalla. Asemakaavatoimiston käytävissä olevien tietojen mukaan johtorasitetta alueelle ei ole myöskään perustettu. Tontin omistajan tulee anoa johtorasitteen perustamista.

Kaavaehdotusta on muutettu lausuntokierroksen jälkeen. Kaavakartasta on poistettu Papinsaari-3. korttelista pysäköimispaikan aluerajaus ja p-merkintä sekä kartan asemakaavamerkinnyt ja -määräykset osasta teksti ”pysäköimispaikka”.

Asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksenmukaisena 12.4.2011 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen lähettämistä uudelleen lausuntokierrokselle sillä kaavaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä tarkennuksia.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 26.10.2010 § 524 kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Tuolloin tehdyt muutokset koskivat pääasiassa kortteleissa Papinsaari-2. ja 3., Uiskoranta-nimisessä puistossa (virkitysalueella) tehtyjä tarkistuksia sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen venevalkamajärjestelyjä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli muutettua kaavaehdotusta 24.5.2011 § 251. Asia pantiin tuolloin pöydälle, lisäksi päätettiin suorittaa paikalla katselmus 31.5.2011.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta suoritti katselmuksen kaavanmuutosalueella 31.5.2011. Katselmuksessa mukana olivat alueen yksityisistä maanomistajista Eija ja Rolf Lind sekä Kari Saarni.

Lautakunta kokoontui katselmuksen jälkeen ja päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, 31.5.2011 § 264.

Kaavaehdotusta on katselmuksen jälkeen muutettu 15.6.2011:

- tonttien Papinsaari-1.-10 ja 11 sekä Papinsaari-2.-3 rakennusten kerroslukua on tarkistettu
- korttelissa Papinsaari-2. on molempien kadun puoleisten tonttien (2 ja 3) rakennusalat sijoitettu ajorasitteen rajaan kiinni, lisäksi lännen puoleisen tontin (2) rakennusalan länsi- ja luoteisrajoja on tarkistettu
- saman korttelin pohjoisosan tonttien (4 ja 5) rakennusalat on sijoitettu kahden metrin etäisyydelle korttelin rajoista; aiemmin etäisyys oli viisi metriä, tonttien 4 ja 5 rakennusalojen muita rajoja ei ole tarkoituksenmukaista siirtää
- **AP-1** -korttelialueen asemakaavamääräykseen on lisätty teksti: ”Korttelialueella saa asuntoja sijoittaa maastoa mukaellen päällekkäin. Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen.”
- Papinsaari-3. korttelissa rakennusalan rajaa on tarkistettu rakennusalan pohjois- ja itälaidalla, rakennusosalalle on myös lisätty merkintä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta +8.5.
- **korttelin Papinsaari-3. rakennuslupa-asioita käsitellessään lupaviranomaisen tulee huomioida, ettei Turun kaupunki joudu korvausvelvolliseksi rakennuksen liian alhaisen korkeusaseman vuoksi, joka on huomattavasti alle +2.65.**

- **AH-1** -korttelialueen asemakaavamääräykseen on lisätty teksti: "Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen lattiatason tulee olla vähintään tasolla +2.65 m."

Uiskoranta-nimisessä puistossa/virkistysalueella sijaitsevan vl-2 alueen rajaa on laajennettu itään päin (alueelle on perustettu nykyisen rajauksen mukainen kulkuyhteysrasite). Papinsaari-2. korttelin nykyisten tonttien 2, 3 ja 5 omistaja on esittänyt vl-2 alueen merkitsemistä kaavaan nykyisen rasitteen välittömään läheisyyteen sen itäpuolelle. Asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksenmukaisena alueen siirtämistä kyseiselle paikalle kaavassa.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia mielipiteitä. Muutoinkin yhteydenotot asiasta ovat olleet vähäisiä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on rakennuspaikkojen lisääminen Papinsaari 1. korttelissa, tonttijakojen uudelleen järjestely suunnittelualueen kortteleissa, ajoyhteyden kaavoittaminen Uiskoranta-nimiseen puistoon korttelien Papinsaari 2. ja 3. väliselle alueelle sekä venevalkama-alueen laajentamisen mahdollistaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelualueen itäosaan Papinsaari 1. kortteliin on laadittu 15.5.2008 päivätty asemakaavanmuutosluonnos 22/2007. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.9.2008 § 577 (korjaus). Korjaukset huomioidaan laadittavassa kaavaehdotuksessa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksytyään esittänyt kaava-alueen laajentamista luonnosalueen länsipuolelle.

Kaavaehdotus pohjautuu hyväksytyyn luonnokseen. Muutosaluetta on laajennettu länteen päin. Luonnoksessa Papinsaari 1. korttelissa tontteja oli 7 kpl, kaavaehdotuksessa 6 kpl. Kaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluvut tarkistetaan.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavatoimiston laatima, 17.5.2010 päivätty ja 23.9.2010 muutettu, asemakaavanmuutosehdotus on ollut ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsiteltävänä 26.10.2010 § 524 ja palautettu uudelleen valmisteltavaksi.

Palautuksen jälkeen asemakaavatoimisto on laatinut alueelle (17.5.2010 päivätyn ja 23.9.2010 muutetun) 10.5.2011 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen. Kaavaan tehdyt muutokset koskevat Papinsaari-2. ja 3. kortteleita, virkistys-, venevalkama- ja vesialueita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 2,9431 ha, josta korttelialuetta 1,9449 ha (A), puistoaluetta 0,5046 ha (VL), venevalkama-aluetta 0,4027 ha (LV) ja vesialuetta 0,0909 ha (W).

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Papinsaari 1. korttelissa, 4 metrin levyisen puistokaistaleen liittäminen Papinsaari 2. korttelin pohjois- ja luoteislaidoille, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen suunnittelualueen kortteleissa, ajoyhteyden kaavoittaminen Uiskoranta-nimiseen puistoon korttelien Papinsaari 2. ja 3. väliselle alueelle, venevalkama-alueen LV-1 laajentaminen sekä kulkuyhteyksien rakentamisen mahdollistaminen puistossa korttelin Papinsaari 2. ja venevalkamien LV-2 ja LV-3 välille.

Kortteli Papinsaari 1. osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella rakennusten kattomuotona on käytettävä satula- tai pulpettikattoa. Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä korttelialueelle laaditaan tonttijaako/tonttijaonmuutosehdotus, jossa korttelialue ehdotetaan jaettavaksi kudeksi omakotitontiksi. Uusien tonttien numerot ovat 10–15.

Tonteille merkitään laajahkot rakennusalat.

Papinsalmenkadulta merelle päin tonttien 10–12 maasto laskee loivemmin kuin tonttien 13–15, joiden maasto laskee kadun puoleiselta osaltaan jyrkästi merelle päin.

Korttelin keskivaiheille merkitään L-1 alue, johon voidaan sijoittaa meren puoleisten tonttien autopaikat/-katokset. Tonteilla 13–15 L-1 alueen meren puoleisille rakentamattomille tontin osille sijoitetaan merkintä L.

L-1

Luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jossa kullekin asemakaavassa osoitetulle tontille saa sijoittaa yhden yksikerroksisen enintään 50 k-m²:n suuruisen autokatoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

L

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Papinsaari 1. korttelin nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen korttelialueen pinta-ala on 12 909 m² ja rakennusoikeus 1200 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.09$.

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 13 353 m² ja rakennusoikeudeksi 2150 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.16$. Korttelialueen koko lisääntyy 444 m² ja rakennusoikeus kasvaa 950 m².

Papinsaari 1. korttelin tontilla 13 sijaitsee rakennusalan ja rannan välissä saunarakennus, muutoksessa sille osoitetaan rakennusala, t-1.

t-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen.

Korttelin Papinsaari-1. tonteilla 10-12 rakennusalat varustetaan nuolimerkinnällä. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kortteli Papinsaari 2. osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, AP-1.

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue, jolle on osoitettu erillinen asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue AH-1 ja venevalkaman korttelialue LV-1. Korttelialueella rakennusten kattomuotona on käytettävä satula- tai pulpettikattoa. Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Nykyisen korttelin Papinsaari 2. pohjois- ja luoteislaidoille liitetään 4 m:n levyinen kaistale Uiskoranta-nimistä puistoa, korttelin maanomistajien toivomuksen mukaisesti.

Kortteliin merkitään ajo-alue Papinsalmenkadun ja Uiskoranta-nimisen puiston välille.

Korttelialueelle merkitään laajahkot rakennusalat.

Papinsaari-2. korttelissa Papinsalmenkatuun rajoittuvien tonttien rakennusalat sijoitetaan samalle etäisyydelle kadun laidasta kuin vastaavien tonttien Papinsaari-1. korttelissa yhdenmukaisuuden vuoksi.

Tonttien Papinsaari-2.-2, 3 ja 4 rakennusala varustetaan lv-2 merkinnällä ja tontin 5 rakennusala lv-3 merkinnällä.

lv-2

Rakennusala, jonka käyttöön on osoitettu virkistysalueen osa vl-2 ja venevalkaman korttelialue LV-2.

lv-3

Rakennusala, jonka käyttöön on osoitettu virkistysalueen osa vl-3 ja venevalkaman korttelialue LV-3.

Nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen korttelialueen pinta-ala on 4072 m² ja rakennusoikeus 1300 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.32$.

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 4340 m² ja rakennusoikeudeksi 1330 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.31$. Korttelialueen koko lisääntyy 268 m² ja rakennusoikeus kasvaa 30 m².

Kortteli Papinsaari 3. osoitetaan asumista palvelevien rakennusten korttelialueeksi, AH-1.

AH-1

Asumista palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa saunarakennuksen aputiloineen Papinsaari-2., -4., -8. ja -9. korttelien AP-1 -korttelialueiden käyttöön. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Korttelialueelle on rakennettava 1 autopaikka kutakin lähipalvelutilan 50 k-m² kohti.

Rakennusala tontilla on sijoitettu siten, että nykyinen saunarakennus sijaitsee rakennusalalla (terassi/parveke on rakennusalan ulkopuolella). Rakennuslalle rakennettaessa on huomioitava alin suositeltava rakentamiskorkeus. Turussa alin suositeltava rakentamiskorkeus on ollut +2,2 m Turun korkeusjärjestelmässä. **N2000-korkeusjärjestelmässä alin suositeltava rakentamiskorkeus Turussa on +2,65 m.**

Samaa alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta tullaan käyttämään myös Turun seudun kunnissa mm. Kaarinassa ja Naantalissa, kun ne ottavat uuden N2000-korkeusjärjestelmän käyttöön.

Papinsaari 3. korttelin nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen korttelialueen pinta-ala on 2683 m² ja rakennusoikeus 100 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.04$.

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 1756 m² ja rakennusoikeudeksi 150 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.09$. Korttelialueen koko pienenee 927 m² ja rakennusoikeus kasvaa 50 m².

Korttelien Papinsaari 1., 2. ja 3. tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerrosluvut ilmenevät taulukosta 1.

Lisäksi korttelin Papinsaari 3. edustalle kaavoitetaan venevalkaman korttelialue LV-1 Papinsaari-2., -4., -8. ja -9. korttelien AP-1 korttelialueiden käyttöön.

Venevalkama on nimetty Uiskovalkama-nimiseksi.

LV-1

Venevalkaman korttelialue Papinsaari-2., -4, -8. ja -9. korttelien AP-1 korttelialueiden käyttöön.

Edellä mainitun venevalkaman itäpuolelle Pitkäsälmeen kaavoitetaan kaksi venevalkamaa, LV-2 ja LV-3. Venevalkama LV-2 varataan tonttien Papinsaari-2.-2, 3 ja 4 käyttöön ja LV-3 tontin Papinsaari-2.-5 käyttöön. Venevalkamiin osoitetaan kulkuyhteydet tonteilta vl-2 ja vl-3 alueiden kautta.

vl-2

Alueen osa, joka on varattu rakennusalan lv-2 käyttöön kulkutiekseksi LV-2 venevalkaman korttelialueelle.

vl-3

Alueen osa, joka on varattu rakennusalan lv-3 käyttöön kulkutiekseksi LV-3 venevalkaman korttelialueelle.

LV-2

Venevalkaman korttelialue, joka osoitetaan AP-1 korttelialueen rakennusalan lv-2 käyttöön.

LV-3

Venevalkaman korttelialue, joka osoitetaan AP-1 korttelialueen rakennusalan lv-3 käyttöön.

Muutosalueen pohjoisosassa on Pitkäsalmi-nimistä vesialuetta venevalkama-alueiden LV-2 ja LV-3 välissä sekä venevalkama-alueen LV-3 ja korttelin Papinsaari-1 välissä.

W

Vesialue.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa myös ajoneuvoliikenteen kulkuyhteyden rakentamisen korttelien Papinsaari 2. ja 3. välille Uiskoranta-nimiseen puistoon, ajo.

ajo

Ajoyhteys.

VL

Lähivirkistysalue (puisto).

Puiston länsilaidalle 3. korttelin rajalle osoitetaan ajoneuvojen kääntöpaikka ajo-1, poikkeamispäätöksen P 29/2008 mukaisesti. Poikkeamispäätöksessä oli ehtona, että: ”**Tien päässä olevalle autojen kääntöpaikalle ei saa sijoittaa autopaikkoja**”. Kaavan laadinta alueelle ei muuta tilannetta ajoneuvojen kääntöpaikalla.

ajo-1

Alueen osa, joka on varattu ajoneuvojen kääntöpaikaksi. **Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.**

Puistossa Papinsalmenkadun varrella korttelien 1 ja 2 välissä on muuntaja. Muuntajalle merkitään puistoon rakennusala, muu.

muu

Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen muuntamora-kennuksen.

Taulukossa 1 on tonttikohtaisesti esitetty tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerrosluvut:

Kortteli / tontti:	Tontin pinta-ala, m ²	Tontin rakennus- oikeus, k-m ²	Kerrosluku
1.-10	963	250	lu $\frac{1}{2}$
-11	1503	300	lu $\frac{1}{2}$
-12	1591	300	$\frac{1}{2}$ kl
-13	2978	425	$\frac{1}{2}$ kII($\frac{2}{3}$)
-14	2484	375	$\frac{1}{2}$ kII($\frac{2}{3}$)
-15	3835	500	$\frac{1}{2}$ kIII($\frac{1}{4}$)
2.-2	1183	350	$\frac{2}{3}$ kII($\frac{2}{3}$)
-3	1296	400	$\frac{2}{3}$ kl $\frac{1}{2}$
-4	755	230	$\frac{2}{3}$ kII($\frac{2}{3}$)
-5	1106	350	$\frac{2}{3}$ kII($\frac{2}{3}$)
3.-(3)	1756	150	II

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu pääosiltaan alueen nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä. Nimistöä täydennetään kahdella venevalkaman nimellä.

Alueella on käytössä vanhan paikallisen nimistön lisäksi papillinen, kirkon toimintaan liittyvä aihepiiri. Papinsaaren nimistöä on käsitelty useissa nimistötoimikunnan kokouksissa vuosien 1984–1988 aikana.

Nimistötoimikunta on käsitellyt puiston nimiasiaa kokouksessaan nro ptk 14/5.7.1988 § 73 ja ehdottanut nimeksi: Uiskoranta – Storbåtsstranden.

Puiston nimenä Uiskoranta on otettu käyttöön ensimmäisen kerran 26.2.1998 vahvistetussa asemakaavassa 6/1987.

Nimistötoimikunta on ehdottanut Uiskoalkama-nimeä Papinsaari 3. korttelin edustalle kaavoitetulle venevalkamalle kokouksessaan nro ptk 14/5.7.1988 § 73.

Venevalkama nimettiin Uiskoalkamaksi 26.2.1998 vahvistetussa asemakaavassa 6/1987.

Papinsaari 3. kortteli ja venevalkama-alue yhdistettiin 1.4.2003 vahvistetussa asemakaavassa 48/2002 ja nimi Uiskoalkama–Storbåtshamnen otettiin käyttöön korttelinosan nimenä tuolloin. Korttelinosan nimeämisasiä ei ole viety nimistötoimikunnan käsiteltäväksi.

Tällä asemakaavanmuutoksella nimi palautuu jälleen alkuperäiseen tarkoitukseensa venevalkaman nimeksi.

Papinsaaren alueelle laaditussa ensimmäisessä asemakaavassa vesialue on nimetty Pitkäsalmi – Långvattnet -nimiseksi.

Venevalkaman nimi Papinholmanlaituri – Prästholmsbryggan on ollut nimistötoimikunnan käsiteltävänä kokouksessa nro ptk 6/1.12.2009 § 47.

Papinlaituri – Prästbryggan -nimisen venevalkaman asemakaavatoimisto on nimennyt omatoimisesti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden on merkittävä. Muutosalueelle muodostuu lisää rakennuspaikkoja ja alueella rakennusoikeus lisääntyy merkittävässä määrin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutus on jo alkanut osin poikkeamisluvilla. Kaavan toteutus jatkuu muilta osin kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 17. päivänä toukokuuta 2010
Muutettu 23.9.2010
Muutettu 10.5.2011
Muutettu 15.6.2011

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen