

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 29.8.2011 § 155				
Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	300	08.06.2010	1 At	
Kaupunginhallitus	378	22.08.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		29.08.2011	9	

15040-2004 (613, 627)

Räntämäen kaupunginosan Linnasmäenpuiston osan ja Linnasmäki - nimisen muinaismuistoalueen asemakaavanmuutos-, tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotus (os. Vanha Tampereentie 169) "Linnasmäen rinne" (8/2010) (Yj)

Tiivistelmä:

Asemakaavatoimisto on laatinut Linnasmäen rinne -nimellä kulkevan asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavan laatimisen tavoitteena on aiemmin puolustusvoimien käytössä olleen alueen kaavan muuttaminen sekä muinaismuisto- ja luonnonsuojelukohteiden merkitseminen kaavaan. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan n. 5 000 k-m².

Ympkaalk § 300

Asemakaavatoimisto/Marjatta Tamminen 26.5.2010:

Asemakaavatoimisto lähettää oheisena otsikossa mainitulle alueelle 29.3.2010 laatimansa asemakaavanmuutosehdotuksen.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Senaatti-kiinteistöjen anomukseen. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on sovittu neuvottelussa 9.11.2004, Senaatti-kiinteistöt – Turun kaupunki.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on aiemmin puolustusvoimien käytössä olleen alueen kaavan muuttaminen sekä muinaismuisto- ja luonnonsuojelukohteiden merkitseminen kaavaan.

Muutosalueelle on laadittu 21.12.2009 päivätty asemakaavanmuutosluonnos 52/2004. Lautakunta on hyväksynyt luonnoksen 19.1.2010 § 43 alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.5.2005. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilletulosta julkaistiin kuulutus 28.5.2005 Turun Sanomissa. Asemakaavanmuutokartan kaavatunnus oli tuolloin 52/2004.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut mielipiteitä.

Asemakaavanmuutosluonnoksen lautakuntavaiheessa ovat ympäristönsuojelutoimisto ja Turku Energia Sähköverkot Oy esittäneet mielipiteensä luonnoksesta.

Asemakaavanmuutosehdotuksen laadinnassa on huomioitu ympäristönsuojelutoimiston ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n esittämät mielipiteet luonnoksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa 12.1.2010 päivätyssä mielipiteessään seuraavaa:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	300	08.06.2010	1 At	
Kaupunginhallitus	378	22.08.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		29.08.2011	9	

Ympäristöhäiriöt

Kohde on ollut puolustusvoimien käytössä ainakin 1940-luvulta lähtien. Aidatulta piha-alueelta on tehty selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta, jonka alkuperäksi on arveltu Linnasmäkeen louhituista luolista peräisin olevaa arseenikiisua. Lounais-Suomen ympäristökeskus on tehnyt 9.2.2005 päätöksen ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisesta ilmoituksesta koskien pilaantuneen maaperän puhdistamista alueella. Puhdistustoimia ei ole ympäristönsuojelutoimiston käsityksen mukaan toistaiseksi käynnistetty millään tasolla.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on 30.3.2009 antanut lausunnon alueelta tehdystä riskinarviointiraportista. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan 9.2.2005 päätöksen mukaista puhdistamisvelvoitetta ei ole tarpeen noudattaa, jos aluetta käytetään teollisuus-, varasto- tai liikennealueena tai muussa vastaavassa tarkoituksessa. Vaikka kohdealueella (kaavaluonnoksen TY-1 korttelialue) ei vallitse, ehdotetun kaavamerkinnän mukaisessa käyttötarkoituksessa, pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvoitetta on alueella tehtävissä maanrakennustöissä noudatettava ympäristökeskuksen lausunnoissaan antamia ohjeita (pilaantuneiden maa-ainesten asianmukainen sijoittaminen, nykyisten pintamaiden peittäminen, pölyämisen estäminen, ilmoitusvelvollisuus toimenpiteistä ympäristöviranomaisille).

Kaavanmuutosalueen maankäytön kannalta on otettava lisäksi huomioon, että maaperätutkimukset ovat rajoittuneet vain aidattuun piha-alueeseen. Maastotarkastelun perusteella näyttää todennäköiseltä, että luolista louhitua kiviainesta on läjitetty suuria määriä myös aidatun alueen ulkopuolelle Linnasmäenpolun varteen kaavamuutoksessa osoitetun Linnasmäenpuiston alueelle. Asian on vahvistanut Turun museokeskuksen tutkijoille myös puolustusvoimien edustaja. Näin ollen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulisi arvioida laajemmin koko suunnittelualueelta ja ottaa huomioon kaavaselostuksessa ja -merkinnöissä.

Kaavanmuutosalueen TY-1 asemakaavamerkintä tulisi muuttaa seuraavasti ja Linnasmäenpuiston VP-asebakaavamerkintään tulisi lisätä kaavamääräysteksti:

"Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä".

Lisäksi kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon maanalaisten tilojen käytöstä ja etenkin louhimisesta aiheutuvat arseenia sisältävän kivilajin aiheuttamat ympäristöongelmat.

Seuraaviin kaavamerkintöihin:

- Ma-1, Maanalaista tilaa varten varattu alueen osa.
- iv-1, Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokanavan, valokuilun tai porrasyhteyden.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	300	08.06.2010	1 At	
Kaupunginhallitus	378	22.08.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		29.08.2011	9	

tulisi liittää kaavamääräysteksti: *"Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto."*

Luonnonympäristö

Lepakot

Alueen luolastolla ja rakennuksilla on merkitystä lepakoiden elinympäristönä. Kohde on Varsinais-Suomen merkittävien tiedossa oleva pohjanlepakoiden talvehtimipaikka. Alueella on tavattu myös muita lepakkolajeja. Tämän vuoksi kohteen suojeluarvot tulisi luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi ottaa asemakaavan valmistelussa huomioon.

Kaikki Suomessa tavatut lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain rauhoitettuja. Lepakoita koskee lisäksi luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittujen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto. Kielto koskee kaikkia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ilman, että niistä olisi erikseen tehty päätöstä.

Kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden muutoksista sekä maanalaisten tilojen käytöstä aiheutuvat mahdolliset haitat (mm. lämpötilan muutokset) lepakoiden elinympäristölle.

Seuraaviin kaavamerkintöihin:

- Ma-1, Maanalaista tilaa varten varattu alueen osa.
- iv-1, Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokanavan, valokuilun tai porrasyhteyden.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

tulisi liittää kaavamääräysteksti: *"Alueen osa, jolla sijaitsee LSL:n 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakenteiden ja tilojen purkamisen tai muuttaminen tavalla, joka hävittää tai heikentää lepakoiden elinympäristöä edellyttää luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista lupaa. Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto."*

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotuksen kaavamääräyksiä on täydennetty ympäristönsuojelutoimiston esittämällä muutoksilla.

Turku Energia Sähköverkot Oy on 18.1.2010 jättänyt mielipiteensä ja karttaliitteen, johon on merkinnyt sähkönjakelun muuntamon paikan ja esittää, että muuntamopaikka merkitään asemakaavaan ET-alueena.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotuksessa Linnasmäenpuistoon on merkitty 5 x 10 m:n suuruinen muuntamoalue ja teksti **muu** Turku Energia Sähköverkot Oy:n osoittamaan paikkaan sekä kartan määräysosaan seuraava asema-

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 29.8.2011 § 155				
Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	300	08.06.2010	1 At	
Kaupunginhallitus	378	22.08.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		29.08.2011	9	

kaavamääräys:

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

Asemakaavanmuutos on kuulutettu ja ollut nähtävillä 12.4. - 11.5.2010.

Kaavan nähtävilläoloaikana muutoksesta ei ole tullut muistutuksia.

Lausunnot

Lausuntopyyntö lähetettiin Kiinteistöliikelaitokselle, rakennusvalvontatoimistolle, Vesiliikelaitokselle, Turku Energia Sähköverkot Oy:lle, Turku Energialle (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolle, Liikuntapalvelukeskukselle ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle, Museokeskukselle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle (ympäristö- ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitolle, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelulle sekä maisema- ja miljöosuunnittelulle sekä TeliaSonera Finland Oyj:lle.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun museo-keskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö- ja luonnonvarat) ja Varsinais-Suomen liitto.

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

Räntämäen kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimuksen laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttösopimuksesta kun maanomistajan kanssa käytävä sopimusneuvottelu on saatu valmiiksi.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta."

Vesiliikelaitos toteaa lausunnossaan, että: "Asemakaavanmuutosehdotuksessa muodostettavien TY-1 tonttien liittymispisteet Turun Vesiliikelaitoksen verkostoihin sijaitsevat Orikedonkadulla."

Muilla lausunnon antajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta

300

08.06.2010

1 At

Kaupunginhallitus

378

22.08.2011

6

Kaupunginvaltuusto

29.08.2011

9

Liite 2

Tilastolomake

Liite 3

Kartta

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 29.3.2010 päivätty Räntämäen kaupunginosan Linnasmäenpuiston osalle ja Linnasmäki-nimiselle muinaismuistoalueelle laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos: Räntämäki-71.-1 ja 2.

Samalla ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n perusteella periä asemakaavanmuutoksen hakijalta Senaatti-kiinteistöiltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

-	asemakaavakarttojen laatimiskuluja	2 460 euroa
-	kuulutuskuluja	117 euroa
-	tonttijaon laatimiskuluja	530 euroa

yhteensä

3 107 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 378

Kaupunginsihteeri Ari-Pekka Korhonen 16.8.2011:

Linnasmäen rinteiden asemakaavanmuutosehdotus on ollut säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävänä 12.4.2010-11.5.2010 kenenkään tekemättä ehdotusta vastaan muistutusta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 2.3.2011 hyväksynyt asemakaavanmuutoksen edellyttämän maankäyttösopimuksen. Kiinteistöliikelaitoksen ilmoituksen mukaan maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Liite 1

Selostus "Linnasmäen rinne"

Liite 2

Kartta "Linnasmäen rinne"

Liite 3

Tilastolomake "Linnasmäen rinne"

Liitteet arkistoidaan kaupunginvaltuuston päätöksen yhteyteen.

Kaupunginhallituksen ehdotus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	300	08.06.2010	1 At	
Kaupunginhallitus	378	22.08.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		29.08.2011	9	

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 29.3.2010 päivätyn Räntämäen kaupunginosan Linnasmäenpuiston osan ja Linnasmäki -nimisen muinaismuistoalueen asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: (Räntämäki) 91-71 tontit 1 ja 2.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv §

Liite 1	Selostus "Linnasmäen rinne"
Liite 2	Kartta "Linnasmäen rinne"
Liite 3	Tilastolomake "Linnasmäen rinne"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 29.3.2010 päivätyn Räntämäen kaupunginosan Linnasmäenpuiston osan ja Linnasmäki -nimisen muinaismuistoalueen asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: (Räntämäki) 91-71 tontit 1 ja 2.