

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

5246-2010 (613, 627)

Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; (Papinsaari) 58 kaupunginosa korttelit 1 (osa), 2 ja 3 sekä Uiskoalkama, Uiskoranta osa ja Pitkäsalmimininen vesialueen osa (os. Papinsalmenkatu 8, 14, 16 ja 18) "Papinvalkama" (10/2010) (Yj)**Tiivistelmä:**

Papinsaaren pohjoisrannalle on osoitettu uusia pientalotontteja, ajoyhteys puiston läpi sekä venevalkama-alueen laajentamista. Asemakaavanmuutosehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty muistutuksen johdosta muutoksia, joita on vielä tarkennettu kaupunginhallituksen palautettua asian uudelleen valmisteltavaksi näiltä osin.

Ympkaalk § 316

Asemakaavatoimisto/Marjatta Tamminen 17.6.2011:

Asemakaavatoimisto on laatinut otsikossa mainitulle alueelle 17.5.2010 päivätyn ja 23.9.2010, 10.5.2011 sekä 15.6.2011 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu korttelin 1 osalta maanomistajien Eija ja Rolf Lindin anomukseen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 9.9.2008 § 577 esittänyt "Taimelanrinteen" asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksytyään kaava-alueen laajentamista korttelin 1 länsipuolelle.

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

Kaavaehdotus pohjautuu 9.9.2008 hyväksytyyn luonnokseen. Muutosaluetta on laajennettu länteen päin. Luonnoksessa Papinsaari 1. korttelissa tontteja oli 7 kpl, kaavaehdotuksessa 6 kpl. Kaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluvut tarkistetaan.

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.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

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

Asemakaavanmuutos kuulutetaan ja asetetaan nähtäville lautakuntakäsittelyn jälkeen.

Lausunnot

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

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

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 rakennustoiminnassa tulee pyrkiä välttämään kallion louhintaa"*. Määräyksen taustalla on tavoite maisemallisesti herkkien kallioalueiden säilyttämisestä. Papinvalkaman kaavaehdotus tulee jyrkkään rinteeseen sijoittuvana alueena käytännössä synnyttä-

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

mään Pitkänsalmen suuntaan avautuvan ”urbaanin avolouhoksen”, jonka tieltä vallitseva metsäympäristö katoaa ja paikalle syntyy pelkkää rakennettua ympäristöä. Valtaosa puustosta vioittuu ja kuolee viimeistään rakennusaikaisen vaurioiden seurauksena. Kortteliin 1 osoitetut, sinänsä tavoitteeltaan hyvät, kaavamerkinnot 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 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 arvomuutos.

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 maankäyttösopimuksen tekemistä kunnallistekniikan investointien korvaamiseksi. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttösopimuksesta 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 asemakaavamutosehdotus on korttelin 3 P-paikan osalta korjattu, ei kaavaehdotusta tule esitellä ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle.”

Asemakaavatoimisto

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa mainittu maankäyttösopimus laaditaan Papinsaari-1. kortteliin.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa mainittu maakaapeli ei ole kaavaehdotuksen mukaisella rakennusalalla. Maakaapelille tulee perustaa johtorasite. Asemakaavatoimiston käytettävissä olevien tietojen mukaan johtorasitetta alueelle ei ole perustettu. Tontin-/maanomistajan 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”.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 26.10.2010 § 524 kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Tuolloin tehdyt muutokset koskivat pääasiassa kortteleissa Papinsaari-2. ja 3., Uiskoranta-nimisessä puistossa (virkestysalueella) 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.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

- 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 lattiataso 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.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta

Kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 17.5.2010 päivätty ja 23.9.2010, 10.5.2011 sekä 15.6.2011 muutettu Papinsaaren kaupunginosan kortteleille 1 (osa), -2 ja -3 sekä Uiskovalkamalle, Uiskorannan osalle sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osalle laadittu asema-kaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos: PAPINSAARI-1.-10-15.

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

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja	2 460 euroa
- kuulutuskuluja	117 euroa
- tonttijaon laatimiskuluja	742 euroa

yhteensä 3 319 euroa

Kaavoituskustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Eija ja Rolf Lindiltä peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina yhteensä 2030,50 euroa.

- Saarni Yhtiöt Oy/ Kari Saarnilta peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä yhteensä 1288,50 euroa.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen äänin 9-4 Oksasen tehtyä Mastomäen kannattamana liitteen mukaisen ehdotuksen. Oksasen ehdotuksen puolesta äänestivät Oksanen, Mastomäki, Sundqvist ja Uotila. Esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Ekroth, Vehniäinen, Talvitie, Mäki, Aaltonen, Kerttula, Lammi, Kari ja Hellstén.

Liite 4 Oksasen ehdotus

Oksasen muutosehdotus:

Muutosesitys: Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää Kaupunginhallitukselle, että 17.5.2010 päivätty ja 23.9.2010, 10.5.2011 sekä 15.6.2011 muutettu Papinsaaren kaupunginosan kortteleille 1 (osa), -2 ja -3 sekä Uiskovalkamalle, Uiskorannan osalle sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osalle laadittu asemakaavanmuutosehdotus ja tonttijako hylätään.

Perustelu: Kaavaehdotus on liian tehokas ja kalliolouhinta pilaa maisemallisesti alueen.

Ympkaalk § 429

Asemakaavatoimisto/Marjatta Tamminen 19.9.2011:

Asemakaavanmuutosehdotus Papinvalkama on ollut julkisesti nähtävänä 1.8. - 30.8.2011 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana on kaavanmuutosehdotusta vastaan jätetty yksi muistutus.

Saarni Yhtiöt, 29.8.2011:

1) Korttelissa 3 on alimman sallitun lattiapinnan tason merkintä poistettava nykyisen rakennuksen ja mahdollisesti sen tilalle myöhemmin rakennettavan rakennuksen osalta, koska se on ristiriidassa kaavan muiden määräysten kanssa.

Nykyisen rakennuksen alimman kerroksen pinta-alasta noin puolet on jo lainvoimaisen luvan perusteella pääkäyttötarkoituksen mukaista takkatilaa. Uuden kaavan kerroslukumerkinnällä II ja rakennusoikeusmerkinnällä 150 k-m², on tarkoitus ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön loputkin, eli runsaat 40 m² kellarikerroksen tiloista. Niiden lattiapinta on alempana kuin uusi kaavamerkintä +2,65, joten merkintä on poistettava nykyisen rakennuksen osalta. Merkinnän on oltava sellainen, että se mahdollistaa rakennuksen uudelleenrakentamisen, jos nykyinen tuhoutuu esimerkiksi tulipalossa.

Kaupunkia ei kuitenkaan ole tarkoitus laittaa vastuuseen mahdollisista meriveden nousun vaikutuksista lisäneliöiden osalta, vaan niistä vastaa rakennuksen omistaja.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

2) Kompensoivaa lisärakennusoikeutta on osoitettava kortteliin 2 vähintään 15 %.

Jo kaavan valmisteluvaiheessa pyysimme, että se osoitetaan korttelin läntisimmälle rakennusalueelle. Korttelissa 2 rakennusoikeuden kokonaismäärä alenee, kun rakennuslain aikainen kaava vaihtuu MRL:n alaiseen kaavaan.

Kyseisessä korttelissa sijaitsevalla 600 m²:n tontilla, joka on muiden omistama, rakennusoikeutta on korotettu 200 k-m²:stä 230 k-m²:iin, mutta meidän omistamiemme tonttien osalta vastaavaa korotusta ei ole tehty.

Meidän omistamiemme tonttien rakennusoikeuden yhteismäärä poistuvassa kaavassa on 1.100 k-m², joten lisäyksen pitäisi olla 165 k-m².

Naapurikortteliin 1 lisärakennusoikeutta on osoitettu merkittävästi enemmän.

3) Korttelin 2 itäpuolella sijaitsevan vl-alueen ja korttelin 1 väliselle rajalle pyydettiin laittamaan merkintä, joka sallii aidan rakentamisen.

Asemakaavatoimisto:

1) Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on mm. otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa. Kyseinen rakennusala sijaitsee aivan rannassa, joten määräys korkeusasemasta on tarpeen, jotta rakennusala yleensä voidaan kyseiselle paikalle osoittaa. Toinen vaihtoehto on, että rakennusala siirretään ylemmäs rinteeseen. Tätä ei kuitenkaan ole pidetty perusteltuna, koska paikalla on jo rakennus.

Olemassa olevan rakennuksen alemman kerroksen lattiataso on tasolla +1.76 ja ylempi pulpettikaton räystääs tasolla +8.30 nykyisen korkeusjärjestelmän N2000 mukaan. Jos paikalle rakennettaisiin uusi rakennus siten, että alemman kerroksen lattiataso on edellytetyllä tasolla +2.65, vastaavasti samalle kattokaltevuudelle suunnitellun pulpettikaton korkeustaso nousisi 0,9 metriä tasolle +9.20. Kaavaehdotuksessa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi muutetaan +9.2. Alemmalle korkeustasolle kuin +2.65 pääkäyttötarkoituksenmukaisen tilan lattiaa rakennettaessa edellytetään rakennusluvan yhteydessä rakentajalta sitoumusta vastuun ottamisesta mahdollisessa tulvatilanteessa.

2) Rakennuslain aikaiset maanpäälliset kellarit ja sekakerrokset eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään vaan rakennusmassojen kokoon.

Kortteliin 2 kolmelle muulle rakennusalueelle on osoitettu rakennusalat kolmelle asuinpientalolle, joiden rakennusoikeudet ovat 350 k-m² ja 400 k-m². Tätä suurempien pientalojen rakentaminen rantamaisemaan näin tiheästi ei ole maisemallisten seikkojen vuoksi mahdollista. Myös teholumultaan osoitettuja rakennusoikeuksia ei voi pitää vaatimattomina (kts. taulukko 1).

Korttelissa Papinsaari-2. tontin 4 rakennusoikeutta on korotettu tasapuolisuuden vuoksi. Korttelin muiden tonttien kaavaehdotuksen mukainen tehokkuus-

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

luku on $e = 0.30-0.32$. Ilman rakennusoikeuden korotusta tontilla 4 tehokkuusluku olisi korttelin muita tontteja alhaisempi $e = 0.29$. Tontin tehokkuusluku rakennusoikeuden korottamisen jälkeen on $e = 0.30$, yhtä suuri kuin saman korttelin tontilla 2 (kts. taulukko 1).

Nykyinen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1100 k-m^2 Saarnin mailla sama kuin kaavaehdotuksessa.

Korttelien 1 ja 2 välinen rakennusoikeus/tonttitehokkuusvertailu ilmenee myös taulukosta 1.

3) Kaavamerkintä aidan rakentamisen sallimisesta on tarpeeton, sillä asemakaava-alueella aidan rakentaminen ratkaistaan rakennusluvalla.

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

Kortteli/ tontti	Tontin pinta- ala, m^2	Tontin rakennusoikeus, k-m^2	Tehokkuus- luku
1.-10	963	250	$e = 0.26$
-11	1503	300	$e = 0.20$
-12	1591	300	$e = 0.19$
-13	2978	425	$e = 0.14$
-14	2484	375	$e = 0.15$
-15	3835	500	$e = 0.13$
2.-2	1183	350	$e = 0.30$
-3	1296	400	$e = 0.31$
-4	755	230	$e = 0.30$
-5	1106	350	$e = 0.32$
3.-(3)	1756	150	$e = 0.09$

Kaavaehdotuksen mukaan korttelissa Papinsaari-1. korttelitehokkuusluku on $e = 0,16$, korttelissa 2. korttelitehokkuusluku on $e = 0,31$ ja korttelissa 3. korttelitehokkuusluku on $e = 0,09$.

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Oheismateriaali 1 Saarni Yhtiöt Oy:n muistutus 29.8.2011

Kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen:

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Papinvalkama asemakaavanmuutosta vastaan tehty muistutus ei anna aiheutta ehdotuksen muuttamiseen muutoin kuin vesikaton ylimmän kohdan korkeus- aseman osalta ja, että AP-1 korttelialueella on rakennusoikeuden estämättä mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tehtiin esittelijänä toimineen asemakaavapäällikkö Timo Hintsasen kokouksessa täydentämästä ehdotuksesta.

Kh § 167

Vs. kaupunginsihteeri Satu Lehto:

Asemakaavanmuutosehdotus Papinvalkama on ollut julkisesti nähtävänä 1.8.-30.8.2011, jonka aikana ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen perusteella nähtävillä olleeseen kaavanmuutosehdotukseen tehtiin kaksi muutosta.

Asemakaavatoimisto esitti muutosta AH-1 -korttelialueen rakennusalaan koskevaan vesikaton ylimpään korkeusasemaan siten, että se muutettiin +8,5 metristä +9,2 metriin. Muutoksen myötä rakennuslalle voidaan rakentaa nykyistä rakennusta vastaava rakennus noudattaen kaavamääräyksessä edellytettyä +2,65 metrin alinta lattiatasoa.

Tämän muutoksen lisäksi ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti, että AP-1 -korttelialueella on rakennusoikeuden estämättä mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros. Kellarin rakentamista koskeva osa AP-1 -korttelialueen kaavamääräys ennen muutosta oli seuraava: Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Lautakunnan päätöksen perusteella kyseinen osa määräyksestä muutettiin muotoon: Korttelialueella saa kaavassa mainitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanpäällisen kellarikerroksen, johon saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita. Kellarikerrokseen ei saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen.

Lautakunnan tekemä muutos kaavamääräykseen on ongelmallinen, sillä maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne maanpäällistä kellarialueita vaan kaikki kokonaan maanpäällä olevat osat ovat kerroksia (MRL 115 §). Rakennuslainkaan aikana maanpäälliseen kellarialueeseen ei saanut sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (esim. asuinhuoneita). Rakennettaessa AP-1 -korttelialueelle kaavakartan kerroslukumerkinnän mukaisesti näyttäytyvät rakennukset merelle päin kolmikerroksisena. Kun tähän lisätään muutetun kaavamääräyksen mukainen lisäkerros, nousee kerrosluku neljään.

Mikäli lautakunnan tarkoituksena on ollut sallia AP-1 -korttelialueen rakennuksiin yksi ylimääräinen kerros, tulee tämä sekä sitä vastaava rakennusoikeuden määrä merkitä kaavakarttaan. Kaavanmuutosehdotus on näin ollen syytä

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, jotta lautakunnan tahto käy yksiselitteisesti ilmi kaavamääräyksestä ja kaavakartalta ilman kaavamääräyksessä nyt olevaa käsitteellistä ristiriitaa maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:ään nähden.

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen:

- Ehdotus Kaupunginhallitus päättää palauttaa asemakaavanmuutosehdotuksen ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle valmisteltavaksi siten, että AP-1 -korttelialueen kaavamääräystä ja kerroslukumerkintää tarkennetaan vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain käsitteitä.
- Päätös Asia pantiin pöydälle Mannin Lepän kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 190

Pöydältä 2.4.2012 § 167

- Päätös Kaupunginhallitus päätti palauttaa asemakaavanmuutosehdotuksen esittelijälle valmisteltavaksi siten, että AP-1 -korttelialueen kaavamääräystä ja kerroslukumerkintää tarkennetaan vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain käsitteitä.

Päätös asiassa tehtiin äänin 9-4.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen Mannin Lundahnin kannattamana tekemän ehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Raaska, Elo, Hihnala, von Frenckell-Ramberg, Keskinen, Leppä ja Palonheimo.

Esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Rinne, Artesola, Laaksonen ja Sarlund.

Kh § 287

Vs. kaupunginsihteeri Satu Lehto:

Papinvalkaman asemakaavanmuutosta on AP-1 –korttelialueen osalta muutettu siten, että kaavamääräykset ja kaavakartta vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain käsitteitä. Korttelialueen kiinteistönomistajille on varattu mahdollisuus vastineen antamiseen muutosten johdosta. He eivät ole antaneet vastinetta.

Liite 1 Selostus "Papinvalkama"

Liite 2 Kartta "Papinvalkama"

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Liite 3 Tilastolomake "Papinvalkama"

Oheismateriaali 1 AP-1 -korttelialuetta koskevat muutokset

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 17.5.2010 päivätyn ja 23.9.2010, 10.5.2011, 15.6.2011, 19.9.2011 ja 14.5.2012 muutetun Papinsaaren kaupunginosan kortteille 1 (osa), 2 ja 3 sekä Uiskoalkamalle, Uiskorannan osalle sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osalle laaditun asemakaavanmuutosehdotuksen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaon muutos: (Papinsaari) 58-1 tontit 10-15.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksenteko

Ennen päätöksentekoa äänestettiin asian palauttamisesta.

Asian käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 9-4.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Eklund, Lundahn, Elo, Hihnala, von Frenckell-Ramberg, Keskinen, Manni, Leppä ja Arve.

Sarlundin Laaksosen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen palautusehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Rinne ja Artesola.

"Asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi maisemallisten arvojen paremmin huomioimiseksi."

Päätös asiassa tehtiin äänin 10-3.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Eklund, Lundahn, Elo, Artesola, Hihnala, von Frenckell-Ramberg, Keskinen, Manni, Leppä ja Arve.

Sarlundin Rinteen kannattamana tekemän hylkämisehdotuksen puolesta äänesti heidän lisäksi Laaksonen.

Kv § 98

Liite 1 Selostus "Papinvalkama"

Liite 2 Kartta "Papinvalkama"

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Liite 3 Tilastolomake "Papinvalkama"

Oheismateriaali 1 AP-1 -korttelialuetta koskevat muutokset

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 17.5.2010 päivätyn ja 23.9.2010, 10.5.2011, 15.6.2011, 19.9.2011 ja 14.5.2012 muutetun Papinsaaren kaupunginosan kortteille 1 (osa), 2 ja 3 sekä Uiskovalkamalle, Uiskorannan osalle sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osalle laaditun asemakaavanmuutosehdotuksen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaon muutos: (Papinsaari) 58-1 tontit 10-15.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Liite 4 Äänestyslista 1

Liite 5 Äänestyslista 2

Asian käsittely kokouksessa

Ennen päätöksentekoa äänestettiin Sundqvistin Rantasen kannattamana tekemästä seuraavansisältöisestä palautusehdotuksesta:

" Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa 17.5.2010 päivätyn ja 23.9.2010, 10.5.2011, 15.6.2011, 19.9.2011 ja 14.5.2012 muutetun Papinsaaren kaupunginosan kortteille 1 (osa), 2 ja 3 sekä Uiskovalkamalle, Uiskorannan osalle sekä Pitkäsalmi-nimisen vesialueen osalle laaditun asemakaavanmuutosehdotuksen uuteen valmisteluun siten, että alueen maisemalliset arvot turvataan nyt esitettyä paremmin ja tontin 2 tehokkuutta madalletaan."

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

Suoritettua koneäänestyksessä 46 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 20 valtuutettua kannatti Sundqvistin palautusehdotusta, 1 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Rinne Sundqvistin kannattamana esitti päätösehdotuksen hylkäämistä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Rinteen ehdotus voittanut. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Föredragning (på finska) Sfm 4.6.2012 § 98

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	316	21.06.2011	22	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	429	24.10.2011	4	
Kaupunginhallitus	167	02.04.2012	24	
Kaupunginhallitus	190	16.04.2012	12	
Kaupunginhallitus	287	28.05.2012	6	
Kaupunginvaltuusto	98	04.06.2012	8	

Suoritettussa koneäänestyksessä 47 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 19 valtuutettua kannatti Rinteen ehdotusta, 1 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Jakelu

tied Saarni Yhtiöt Oy
tied Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat, alueiden käyttö
ao Lind Eija
ao Lind Rolf
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tied Rakennuslautakunta
tied Vesiliikelaitos
tied Ympäristö- ja kaavoituslautakunta
tied Ympäristö- ja kaavoitusvirasto