

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

748-2014 (613, 627)

Asemakaavanmuutos- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; "Moikoisten itäranta" Moikoinen (os. Pietinkuja 11, Kirjamäenkuja 9, Välikedonkuja 7-11) (2/2014)

Tiivistelmä:

Hirvensaloon Moikoisten uimarannan ja Pitkäsalmen venevalkaman väliselle alueelle laaditussa kaavanmuutoksessa selkiytetään olemassa olevien pientalotonttien ranta-alueita, suojellaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus ja osoitetaan kaksi uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi laajennetaan virkistysaluetta ja säilytetään vapaa pääsy Pitkäsalmen rantaan, vaikkakin rantaviivaa myötäilevän ulkoilureitin toteuttaminen estyy.

Ksylv § 277

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavasuunnittelija Marja Westerlund
20.10.2016:

Moikoisten kaupunginosan korttelin 51 tonteille 7, 16 - 18, 24 - 25 ja korttelin 52 tontille 2 sekä Moikoisten uimarannan, Pietarkallion ja Välikedon virkistysalueiden sekä Pitkäsalmen vesialueen osille on laadittu 18.3.2016 päivätty ja 10.10.2016 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Moikoisten itäranta" (2/2014).

Nykytilanne

Kaavanmuutosalue sijaitsee Pitkäsalmen rannalla Moikoisten uimarannan ja Pitkäsalmen venevalkaman välisellä alueella. Alueella olevat omakotitontit ovat yksityisessä omistuksessa. Huvi- ja viihdetarkoituksia varten osoitetun YV-korttelialueen sekä puisto- ja katualueet omistaa Turun kaupunki.

Maisemallisesti keskeisellä paikalla Kirjamäenkujan päässä on 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa rakennettu uusrenessanssin piirteitä omaava rakennus, joka on ympäristöllisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas. Muut alueen asuinrakennukset on pääosin rakennettu 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alkupuolella.

Pietarkallion metsäiselle, maastoltaan jyrkälle puistoalueelle on pääsy Pietinkujalta ja Pitkäsalmenkadulta. Puistoalueen ranta on kaislikkoinen ja matala. Pietarkallion alapuolella kaislikkorannan pohjoisosassa on tervaleppäkorpi. Kirjamäenkujalta rantaan johtavan kulkutien reunassa on kuuden puistolehmuksen puukuja. Puistoalueella kasvaa myös tammia.

Suunnittelutilanne

Hirvensalon osayleiskaavassa kaavanmuutosalue on pientalovaltaista asuin- aluetta (AP-1), vesialuetta (W) ja virkistysaluetta (V), jolla on sr-merkintä suojeltavasta rakennuskokonaisuudesta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

31.10.1980 voimaan tulleessa asemakaavassa (6/1979) kaavanmuutosalueen pohjoisosassa on uimaranta-alue (UV) ja omakotirakennusten kortteli-alue (AO). Sen eteläpuolella on puistoalue (P, Pietarkallio), jonka vieressä on huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YV). Välikedonkujan päässä on omakotirakennusten korttelialue (AO) ja ranta-alueella puistoalue (P, Väliketo).

22.1.2005 voimaan tulleessa asemakaavassa (47/2003) kaavanmuutosalue on kaksikerroksisten erillispientalojen korttelialue (AO-1).

Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistöliikelaitos ja tonttien 52.-2, 51.-16, 51.-17, 51.-18, 51.-22 ja 23 omistajat.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.9.2014 § 274. Lisäksi lautakunta päätti, että kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa YV-korttelialueen nykyinen toiminta.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2014, 2015 ja 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille syyskuussa 2014 ja siitä saatiin 9 mielipidettä. Niiden koosteet vastineineen ovat luetuissa selostuksen sivulta 8 alkaen.

22.5.2015 päivätty asemakaavanmuutosluonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 16.6.2015 § 207.

18.3.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 18.4. - 17.5.2016. Samanaikaisesti siitä pyydettiin lausunnot 20.5.2016 mennessä.

Selostuksen sivulta 10 alkaen löytyvät koosteet Turun Kaupungin Eläkeläisten Yhdistys ry:n ja As Oy Moikoisten Tammilinnan muistutuksista vastineineen. Muistutukset, joissa mm. kritisoidaan suunniteltua uudisrakentamista, eivät anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Turun Museokeskuksen lausunnon johdosta AO-1 korttelin uudisrakennuksen rakennusalaan otettiin mukaan tynnyriholvatun kellarin rakennus. Lisäksi sr-1-kaavamääräys muutettiin muotoon: ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Tällä rakennusosalalla oleva rakennus on säilytettävä. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tyyliä tai vesikatkon perusmuotoa.”

Yhteenveto lausunnoista vastineineen löytyvät selostuksen sivulta 9 alkaen. Turun Museokeskuksen lausunnon perusteella asemakaavakarttaan päivämäärällä 10.10.2016 tehdyt muutokset eivät edellytä sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Kaavanmuutosalue on kooltaan 10,19 ha ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3800 k-m². Uusia asuinrakennuspaikkoja on kaksi ja niiden ra-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

kennusoikeus on yhteensä 440 k-m². Uusien talousrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 180 k-m².

Erillispientalojen korttelialue AO:

Kortteleista toinen sijaitsee kaavanmuutosalueen pohjoisosassa Pietinkujan päässä ja toinen alueen eteläosassa, jonne kulku on Välikedonkujalta.

Pietinkujan päässä olevaan AO-korttelialueeseen on liitetty kapea maakaistale Moikoisten uimarannan puolelta sekä rannassa oleva vesijättömaa. Tontin pohjoisrajan yli on sallittava huoltoajo. Korttelialueesta muodostetaan tontti 52.-3 ja sille on merkitty rakennusalat sekä kerrosluvut olemassa olevien rakennusten mukaan. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 550 k-m² ja rannan läheisyydessä sijaitsevan talousrakennuksen 80 k-m².

Välikedonkujan päässä olevalle AO-korttelialueelle muodostettavat tontit 51.-26-29 ulotetaan Pitkäsalmen rantaan rajautuviksi. Tonteille on olemassa olevia asuin- ja talousrakennuksia mukailten merkitty rakennusalat. Myös kerroskorkeudet ja rakennusoikeudet ovat olemassa olevan tilanteen mukaisia. Poikkeuksena muodostettava tontti 29, jolle asuinrakennuksen yhteyteen on osoitettu maanalaisen tilan rakennusala ma -merkinnällä ja ranta-alueen läheisyyteen uusi yksikerroksisen 60 k-m² käsittävä talousrakennuksen rakennusala.

Erillispientalojen korttelialue AO-1 sijaitsee voimassa olevassa kaavassa huvija viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV) olleen alueen eteläosassa Kirjamäenkujan päässä, jonne lisätään kääntöpaikka. YV-korttelialueen pohjoisosa muutetaan puistoalueeksi VP, Pietarkallio.

AO-1 -korttelialueella on 400 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja siksi se on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr. Rannan tuntumassa on yksikerroksinen talousrakennus, jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 80 k-m².

Olemassa olevien rakennusten lisäksi AO-1 -korttelialueelle on osoitettu uudisrakentamista varten sekä asuin- että talousrakennuksen rakennusalat. Uuden asuinrakennuksen rakennusoikeus on 240 k-m² ja sen kerrosluku on yksi minkä lisäksi asuinrakennuksen kellari- ja ullakkokerrokseen saa rakentaa puolet siitä. Uuden yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala on sijoitettu rannan läheisyyteen ja sen rakennusoikeus on 80 k-m².

Erillispientalojen korttelialue AO-2 käsittää Välikedonkujan varrella olevan tontin 25, joka kaavanmuutoksen yhteydessä jaetaan tonteiksi 51.-30 ja 31. Tontin 30 rakennusalalle on merkitty sillä olevan rakennuksen mukainen korkeusluku ja rakennusoikeus.

Tontille 31 on osoitettu kaksikerroksisen uudisrakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa 200 k-m² käsittävän asuinrakennuksen ja lisäksi 40 k-m² suuruisen talousrakennuksen. Tontin länsirajan tuntumassa on johtorasite.

Yleisissä määräyksissä, jotka koskevat kaikkia edellä mainittuja korttelialueita määrätään, että autopaikkoja on järjestettävä kaksi kutakin asuntoa kohti ja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

että talousrakennusten rakennusoikeutta ei saa yhdistää asuinrakennuksen rakennusoikeuteen.

Pietarkallion puistoalue VP sijaitsee kaavanmuutosalueen keskiosassa ja kulku sille on niin Pietinkujalta kuin Kirjamäenkujaltakin.

Pitkäsalmi on vesialuetta W jonka länsiosaan on merkinnällä w-la osoitettu 30 metrin levyinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia venelaitureita.

Seuraava vaihe

Asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi sen jälkeen kun maankäyttösopimukset yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Moikoisten itäranta"
Liite 2	Tilastolomake "Moikoisten itäranta"
Liite 3	Kartta "Moikoisten itäranta"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 3	Turun Kaupungin Eläkeläisten Yhdistys ry:n muistutus, 16.5.2016
Oheismateriaali 4	As. Oy Moikoisten Tammilinnan muistutus, 16.5.2016

Va. toimialajohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 18.3.2016 päivätty ja 10.10.2016 muutettu asemakaavaehdotus "Moikoisten itäranta" esitetään maankäyttösopimusten solmimisen jälkeen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: Moikoinen-51.-26-31 ja 52.-3.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä yksityisiltä kiinteistönomistajilta asemakaavanmuutoksen ja tonttijaon/tonttijaonmuutoksen laatimisesta sekä käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Alla olevassa taulukossa maksusuudet on jaettu ja eritelty anomuksissa mainittujen kiinteistöjen mukaan:

Kiinteistö:	Asemakaavanmuutos:	Tonttijaoko/tonttijaonmuutos:	Kuulus-kulut:	Euroa yhteensä:
52.-2	468,55	530,00	39,00	1037,55
51.-16	468,55	530,00	39,00	1037,55

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

51.-17	468,55	530,00	39,00	1037,55
51.-18	468,55	530,00	39,00	1037,55
51.-24 ja 25	937,10	1643,00	78,00	2658,10

Maksut laskutetaan sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kaava-alueella suoritettiin katselmus ennen kokousta.

Kh § 436

Liite 1 Selostus "Moikoisten itäranta"

Liite 2 Tilastolomake "Moikoisten itäranta"

Liite 3 Kartta "Moikoisten itäranta"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 18.3.2016 päivätyn ja 10.10.2016 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Moikoisten itäranta". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: Moikoinen-51.-26-31 ja 52.-3.

Päätös Asia pantiin pöydälle Rantasen Pietarin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 459

Pöydältä 7.11.2016 § 436

Päätös Asia pantiin pöydälle Pietarin Miikkolan kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 469

Pöydältä 21.11.2016 § 459

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon seuraavansisältöinen muutosehdotus raukesi kannatuksen puuttessa:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	277	01.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	436	07.11.2016	6	
Kaupunginhallitus	459	21.11.2016	5	
Kaupunginhallitus	469	05.12.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	208	12.12.2016	11	

”Asemakaavamuutosehdotusta muutetaan erillispientalojen korttelialueen AO-1 osalta siten, että alueen nykykäyttö voi jatkua. Poistetaan asuinrakennuksen rakennusala (rakennusoikeus 240). Alueen yleinen virkistyskäyttö tulee mahdollistaa asemakaavassa.”

Kv § 208

Liite 1	Selostus ”Moikoisten itäranta”
Liite 2	Tilastolomake ”Moikoisten itäranta”
Liite 3	Kartta ”Moikoisten itäranta”

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 18.3.2016 päivätyn ja 10.10.2016 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen ”Moikoisten itäranta”. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: Moikoinen-51.-26-31 ja 52.-3.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Oksanen Sandelinin kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

”Asemakaavamuutosehdotusta muutetaan erillispientalojen korttelialueen AO-1 osalta siten, että Kirjamäenkujan päässä olevan rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaan 1800-1900 -luvun vaihteessa rakennetun uusrenessanssityyppisen rakennuksen nk. Kirjamäen talon toiminta voi jatkua virkistyskäytössä.”

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

Suoritettua koneäänestyksessä 51 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 16 valtuutettua kannatti Oksasen muutosehdotusta, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 4	Äänestyslista
---------	---------------