

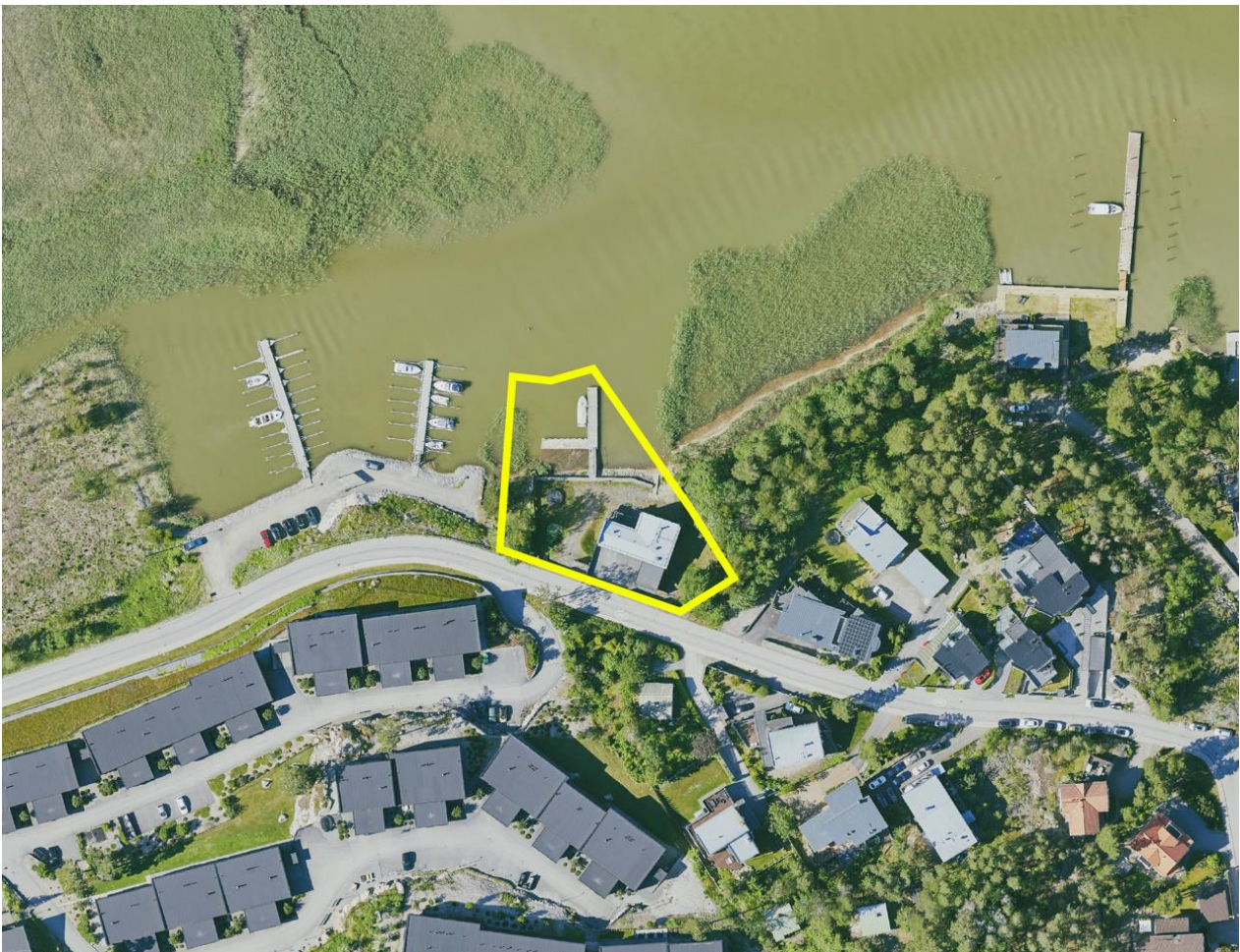
**PAPINSALMENKATU 6**  
**Selostus**

Diaarinumero: 14691-2022  
Asemakaavatunnus: 29/2023

**Asemakaavanmuutos**

19.11.2024, muutettu 23.1.2025 (lausunnot)

Kaupunginosa: Papinsaari  
Osoite: Papinsalmenkatu 4 ja 6



© Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Yleiskaava.....	10
3.2.2 Asemakaava .....	11
3.2.3 Rakennusjärjestys .....	11
3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.5 Pohjakartta .....	12
3.2.6 Selvitykset.....	12
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	12
3.3 Maankäyttösopimus .....	12
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Osalliset .....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	13
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	13
4.4.1 Vireille tulo.....	13
4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.4.3 Lausunnot .....	14
4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	18
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot .....	18
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>19</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	19
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	20
5.3 Aluevaraukset .....	21
5.3.1 Erillispientalojen korttelialue .....	21
5.3.2 Venevalkaman korttelialue .....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	21
5.5 Nimistö .....	21
5.6 Kaavan vaikutukset .....	21
5.6.1 Yleistä .....	21
5.6.2 Luonnonympäristö.....	21
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	22

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	23
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	23
5.6.6 Liikenne.....	23
5.6.7 Tekninen huolto.....	23
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät .....	23
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	23
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>23</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	23

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä ja 23.1.2025 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutoskarttaa **Papinsalmenkatu 6 (29/2023)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	5 (osa)	5 (del)
Tontit:	1, 2	1, 2
Liikennealue:	Kirkkoveneenvalkama (osa)	Kyrkbåtshamnen (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	5 (osa)	5 (del)
LV-korttelialue:	Kirkkoveneenvalkama (osa)	Kyrkobåtshamnen (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:  
PAPINSAARI 5. -4 ja 5

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

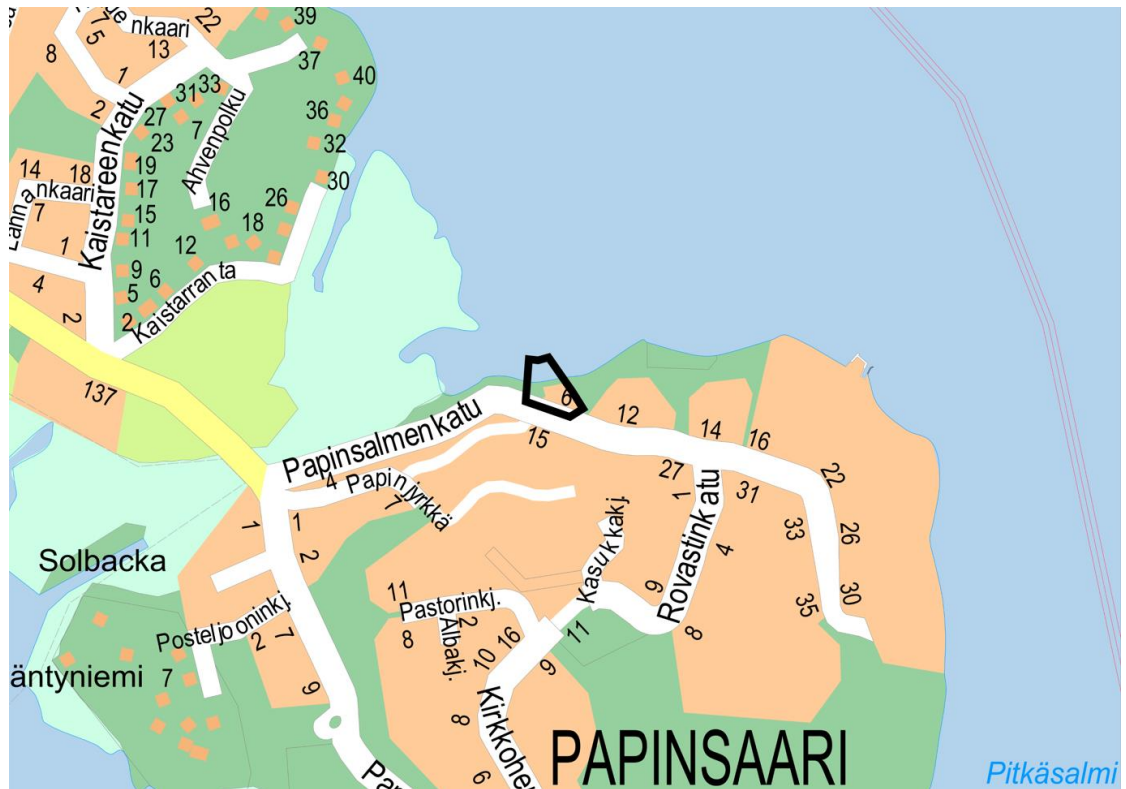
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Papinsaaren kaupunginosaan. Kaava-alue sijaitsee noin 6 kilometriä Kauppatorista etelään.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoituskirje vireilletulosta 30.11.2023
2. Asemakaavakartta 19.11.2024, muutettu 23.1.2025 (lausunnot)
3. Tilastolomake 19.11.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 19.11.2024, muutettu 23.1.2025 (lausunnot)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	7.12.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	9.12.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla	2.12.2024– 9.1.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2.12.2024– 9.1.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on erillispientalojen korttelialueen laajennus vastaamaan piha-alueen toteutunutta tilannetta. Aloitteentekijän tavoitteena on saattaa loppuun rakennuksen alkuperäiset parannussuunnitelmat. Tontin alkuperäistä 200 kerrosalaneliömetrin (k-m<sup>2</sup>) rakennusoikeutta on lisätty poikkeamisluvalla 331 k-m<sup>2</sup>:iin. Kerrosalan lisäys tapahtuu olemassa olevan rakennuksen massan sisällä. Kaavassa on tarkoitus nostaa rakennusoikeus 625 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavan myötä rakennuksen korkeus ei kasva, vaan kaavan mahdollistama rakennusoikeuden lisäys tapahtuu olemassa olevia sokkeli- ja kellarikerroksia laajentamalla. Alueen länsiosan venevalkama-alue on tarkoitus säilyttää alueella niin, että se vastaa alueella olevia käyttöoikeuksia ja intressejä. Aloitteentekijä omistaa erillispientalojen korttelialuetontin ja venevalkamaton- tin sekä alueella olevan pienemmän kiinteistön.

Kaavamuutoksessa laajennetaan erillispientalojen korttelialuetta, pienennetään venevalkaman korttelialuetta ja pienennetään vesialuetta, jotta kaavatilanne saadaan vastaamaan alueen toteutunutta tilannetta. Aluevarauksien määrittämisessä on huomioitu alueella olevat käyttöoikeudet, intressit ja erittäin uhanalaisen lajin esiintymä. Erillispientalojen korttelialueen tontin rakennusoikeus korotetaan 625 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa muutostöitä olemassa olevan rakennusmassan alimmissa kerroksissa, ja rakennuksen koko ei kasva kaavamuutoksen myötä. Venevalkama-alue osoitetaan venevalkaman korttelialueeksi Papinsaari-8. korttelin AO-2-korttelialueiden käyttöön. Venevalkama-alueelle osoitetaan erittäin uhanalaisen lajin esiintymän kohdalle luo-alue. Kaavassa osoitetaan vesialuetta, jolle saa sijoittaa laitureita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu vesialueesta, kahdesta yksityisten omistamista tontista ja kahdesta tilamuotoisesta kiinteistöstä. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalla tontilla 1 on vuonna 2007 valmistunut erillispientalo. Alueen länsiosassa oleva tontti 2 on osoitettu asemakaavassa venevalkama-alueeksi, mutta aluetta ei ole 2000-luvun alun jälkeen käytetty venevalkamana. Tontin 1 länsiosan aita, piha-alue ja rantalaituri sijaitsevat osittain venevalkama-alueella. Suunnittelualueella on Pitkäsalmi-vesialuetta, jossa sijaitsee aloitteentekijän laituri. Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu Pitkäsalmi-vesialueeseen ja länsiosa rajautuu Kirkkoveneenvalkama-nimiseen venevalkama-alueeseen. Eteläosa rajautuu Papinsalmenkatuun ja itäosa Uiskoranta-nimiseen lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2331 ha.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna idästä päin Papinsalmenkadulta. Kuva: Miro Pietilä

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla meren rannalla. Meren läheisyyden vuoksi tontin pohjoisosa kuuluu tulvariskialueeseen. Erillispientalotontin piha-alueen länsipuolella on rakentamaton venevalkama-alue, jossa kasvaa yksittäisiä lehtipuita maa-alueella sekä ruovikkoa meren puolella. Kaava-alueen itäpuolella on metsäinen Uiskoranta-lähivirkistysalue. Pientalotontin maastonmuotoja on tasattu suhteessa ympäröivään rinteeseen alueen itäosassa.

Turun kaupungin ympäristönsuojelu havaitsi alueelta syksyllä 2023 linnunhernetikkukoin esiintymän. Laji on uhanalaisuusluokitukseltaan erittäin uhanalainen, ja se kuuluu

luonnonsuojelulain 77 §:n tarkoittamiin erityisesti suojeltaviin eliölajeihin. Lajin esiintymä sijaitsee suunnittelualan lounaisosan venevalkama-alueella ja jatkuu muutamien metrien verran myös viereisen tontin venevalkama-alueelle (Kirkkoveneenvalkama) eli esiintymä sijaitsee osittain suunnittelualan ulkopuolella.



Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueesta etelän suuntaan kuvattuna. Kuvan vasemmassa reunassa metsäinen Uiskonranta-lähivirkistysalue. Oikealla puolella näkyvät puut osoittavat rakentamattoman LV-2-venevalkama-alueen sijainnin. © Turun kaupunki

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vuonna 2007 valmistunut erillispientalo, joka on julkisivultaan vaaleaa tiiltä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Rakennus on toteutettu tätä laajemmaksi, 229 k-m<sup>2</sup>:n laajuiseksi. Rakennusoikeutta on nostettu lokakuussa 2023 myönnetyllä poikkeamisluvalla 331 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennus koostuu kolmesta eri kerroksesta: 1. kerros, kellarikerros ja sokkelikerros. Rakennuksessa on yksi asuinkerros, mutta lisäksi kerrosalaan laskettavia tiloja on kellarikerroksessa. Lisäksi alimmassa kerroksessa on avoin sokkelikerros. Poikkeamisluvalla on myös ylitetty kellarikerroksen suhteellisen maksimikerrosala.

Rakennuksen poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksenä on ollut tämän kaavamuutoksen käynnistäminen. Poikkeamisluvan myöntämisen jälkeisessä rakennusluvassa haetaan lupaa muutostöihin, joissa rakennuksen julkisivua siistitään ja muutetaan harjakatto tasakatoksi. Lisäksi kellarikerrokseen rakennetaan kylpylälaajennus ja sokkelikerros lasitetaan. Samalla rakennuksen julkisivun sekä tontin eteläosaa reunustavan muurin julkisivutiilet vaihdetaan uusiin ja keskenään samanlaisiin tiiliin, jolloin muodostuu julkisivultaan yhtenäinen kokonaisuus. Poikkeamisluvan ja sen jälkeen haetun rakennusluvassa mukaiset muutos- ja korjaustoimenpiteet tapahtuvat kaavamuutoksesta erillisinä.

Suunnitteluala sijaitsee maisemallisesti näkyvällä merenrantapaikalla, ja avoimen merimaiseman takia alue näkyy kauas pohjoisen ja koillisen suuntaan. Lisäksi suunnittelualan rakennus ja piha erottuvat selkeänä elementtinä meren puolella kuljettavassa Papinsalmenkatua pitkin Papinsaaren keskiosiin. Suunnittelualan nykyinen rakennus poikkeaa selkeästi Papinsalmenkadun eteläpuolella olevista rivitaloista, joiden julkisivuväri on tumma. Sen sijaan useat Papinsalmenkadun varren pientalot suunnittelualan itä- ja kaakkoispuolella muistuttavat suunnittelualan nykyistä raken-

nusta massoittelun, ulkomuodon ja vaalean julkisivun osalta. Näin ollen suunnittelualueen rakennus soveltuu Papinsalmenkadun varren muun rakennuskannan muodostamaan kaupunkikuvaan. Naapuruston rakennuskanta on rakennettu enimmäkseen 2000- ja 2010-luvuilla.

Pientalotontin piha-alue on rajattu rakennuksen kanssa yhteneväisen värisellä tiiliverhotulla aidalla Papinsalmenkadun sivultaan. Myös pihan itä- ja länsipäädyt ovat aidatut. Pihan edustalla on myös rantalaituri ja venelaituri. Venelaituri uusitaan ja sijoitetaan uuteen paikkaan voimassa olevan kaavan venevalkama-alueen ulkopuoliselle vesialueelle pientalotontin edustalle vuoden 2024 muutostöiden yhteydessä eli kaavaprosessin aikana. Suunnittelualueen länsiosassa, tontilla 2, on varaus venevalkamalle, ja tällä alueella on venevalkama- ja tierasitteita lähialueen kiinteistöille. Pienialaisuuden vuoksi venevalkaman käyttö on ollut rajallista 2000-luvun alun jälkeen, ja kiinteää venevalkamalaituria ei tällä hetkellä ole. Pientalotontin piha-alue, aita ja rantalaituri sijaitsevat osittain venevalkama-alueella. Kulku venevalkamaan on haasteellinen, koska maanpinta nousee venevalkama-alueella useita metrejä lyhyellä matkalla rannasta Papinsalmenkadun suuntaan. Papinsalmenkadun ja venevalkaman välillä ei ole jalankulkuväylää. Kulku rantaan Papinsalmenkadulta tapahtuu portaita pitkin, mutta nykyiset portaat ovat huonossa kunnossa. Suunnittelualue sijaitsee alavassa ympäristössä, ja alueella on siksi riski merivesitulville.



Kuva 4. Venevalkama-alue Papinsalmenkadulta kuvattuna. Kuvan oikealla reunalla piha-aluetta reunustava aita. Kuva: Miro Pietilä

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen vesialueet ovat omistukseltaan yhteisiä vesialueita, joiden omistajana on yhteisen osakkaat. Alueen länsiosassa on venevalkama- ja tierasitteita lähialueen kiinteistöille. Rasitealueen nykyinen laajuus on rekisteröity vuonna 2005. Voimassa olevassa kaavassa on 9 tonttia, joille on osoitettu käyttöoikeus suunnittelualueella sijaitsevaan venevalkama-alueeseen, mutta vain viidelle kiinteistöille on perustettu rasitteet.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualan väestö koostuu yhdestä erillispientalosta. Lähimmät palvelut, joihin sisältyy mm. päivittäistavarakauppa, apteekki ja hammashoitola, sijaitsevat noin 3,1 kilometrin päässä. Haarlan koulu ja päiväkotijoukot sijaitsevat noin 3,7 kilometrin päässä ja Syvälahden koulu sijaitsee noin 4 kilometrin päässä. Matkaa Turun keskustaan on noin 8,5 kilometriä.

### 3.1.6 Liikenne

Liikenneverkko koostuu Papinsalmenkadusta, joka sijaitsee suunnittelualan eteläreunalla. Kadun varrella on jalankulkuväylä, mutta pyöräilylle ei ole omaa väylää. Suunnittelualueelta on noin 400 metrin kävelymatka lähimmälle joukkoliikennepysäkille. Asuinpienalojen korttelialueen tontille on portilla varustettu ajoliittymä Papinsalmenkadulta, mutta venevalkama-alueelle ei ole tieliittymää.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualan tontti on liitetty suunnittelualan ulkopuolella sijaitsevaan kunnallistekniseen johto-, kaapeli- ja viemäriverkostoon.

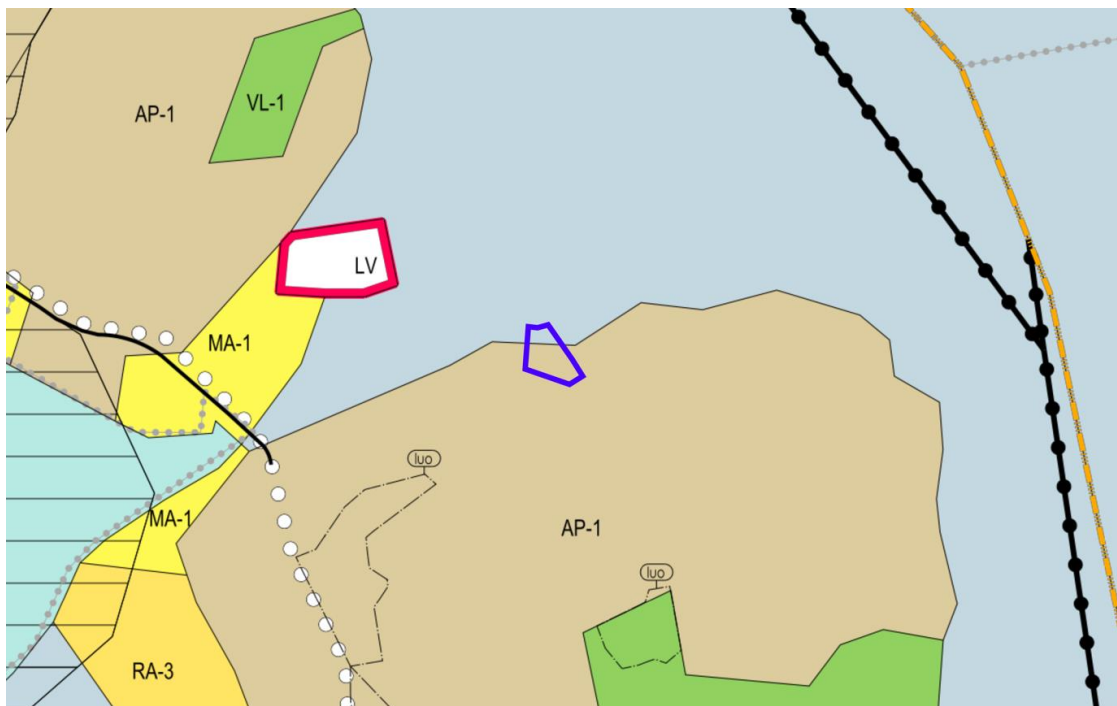
### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Yleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava on tullut voimaan 11.12.2021. Osayleiskaavassa alue on vesialuetta (W) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1). AP-1-aluevaraus sisältää asuinpienalojen korttelialueen tontille on portilla varustettu ajoliittymä Papinsalmenkadulta, mutta venevalkama-alueelle ei ole tieliittymää.



Kuva 5. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 6/1987 on tullut voimaan 05.09.1998. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), venevalkaman korttelialueeksi (LV-2) sekä vesialueeksi (W). Asemakaavassa venevalkaman korttelialueen käyttö on osoitettu AO-2-korttelialueelle, joka sijaitsee suunnittelualan kaakkoispuolella ja johon sisältyy 9 tonttia. AO-korttelialueen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku I, minkä lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Lisäksi asemakaavassa on määrätty seuraavaksi luetellut yleismääräykset. Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Kullakin maantasoon liittyvällä asunnolla tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue. Tontilla olevat autopaikat, jäteastiat ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta suoja-aidoin tai -istutuksin. Korttelialueille on rakennettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka kutakin rakennettavan myymälä- tai lähipalvelutilan 50 m<sup>2</sup> kohti. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa. Korttelialueilla tulee rakennusten julkisivujen kohtisuoran etäisyyden olla vähintään 15 m. Rakennusten julkisivujen tulee polveilla siten, että yhtenäisen yhtämittaisen julkisivun pituus on enintään 25 m.



Kuva 6. Ote ajantasa-aseamakaavasta. Suunnittelualue sinisellä rajauksella. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

### 3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueeseen sisältyy tontit 1 ja 2 sekä pienialainen tilamuotoinen kiinteistö. Lisäksi alueeseen on sisällytetty yhteisiä vesialueita. Alueen länsiosassa on venevalkama- ja tierasitteita alueen kaakkoispuolella sijaitsevan AO-2-korttelialueen kiinteistöille. Rasitteet on rekisteröity nykyisessä laajuudessaan vuonna 2005.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 22.10.2024.

### 3.2.6 Selvitykset

Asemakaavaa varten ei tarvita selvityksiä. Erittäin uhanalaisen lajin havainto ja esiintymän aluerajaus ovat Turun kaupungin ympäristönsuojelun toteamia, ja tästä ei tarvita erillistä luontoselvitystä.

### 3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen pohjoispuolella on vireillä Kaistarniemi III jatko -asemakaava. Kaavan tavoitteena on täydentää pientaloasutusta uusilla rakennuspaikoilla, osoittaa kesämökkien rakennuspaikat ympärivuotiseen asumiseen ja saattaa alue kunnallistekniikan piiriin.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin sallitun kerros määrän nostamista yhdellä sekä rakennusoikeuden nostamista 500 kerrosalaneliömetriin (k-m<sup>2</sup>). Lisäksi aloitteessa on esitetty erillispientalojen korttelialueen (AO-alue) laajentamista viereiselle kiinteistölle sekä voimassa olevan kaavan venevalkama-alueelle (LV-2-alue). Aloitteentekijä omistaa mainitut alueet. Aloitteen liitteenä on mm. omistukseen ja rasitteisiin liittyviä dokumentteja sekä hahmotelma kaavamuutoksen sisällöstä. Lokakuussa 2023 kaava-alueen rakennuksen osalta on myönnetty poikkeamislupa, jonka puoltamisen edellytyksenä on ollut kaavamuutoksen käynnistäminen. Kaavamuutoksen hakija on suunnittelualueen tonttien maanomistaja.

### 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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Hirvensalo-seura ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-

Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa erillispientalojen korttelialueen laajennus vastaamaan piha-alueen toteutunutta tilannetta. Aloitteentekijä omistaa AO-alueen ja LV-2-alueen tontit sekä alueella olevan pienemmän kiinteistön. Aloitteentekijän tavoitteena on saattaa loppuun rakennuksen alkuperäiset parannussuunnitelmat. Tontin alkuperäistä 200 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta on lisätty poikkeamisluvalla 331 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavan tavoitteena on ollut nostaa rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup>:iin ja nostaa suurinta sallittua kerroslukua yhdellä. Kaavan myötä rakennuksen ulkomitat säilyvät lähes nykyisellään ja rakennuksen korkeus ei kasva, vaan sokkelikerros muutetaan asuinkäyttöön. Alkuperäisenä tavoitteena on ollut, että alueen länsiosan venevalkama-alue säilytetään alueella niin, että se vastaa nykyisten rasitteiden sekä erillispientalojen korttelialueen tontin toteutuneen piha-alueen leveyttä.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavassa on huomioitava sekä aloitteentekijän että venevalkaman rasitteiden omistajien tavoitteet. Näin ollen tavoitteena on osaltaan myös kyseisten intressien yhteensovittaminen.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavan alkuperäisenä tavoitteena oli AO-tontin rakennusoikeuden korottaminen 500 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavaprosessin aikana ilmeni, että kaava-aloitteessa esitettyä rakennusoikeuden korottamista oli tarpeen tarkastella uudestaan. Tämän vuoksi prosessin edetessä uudeksi tavoitteeksi muodostui AO-tontin rakennusoikeuden korottaminen 625 k-m<sup>2</sup>:iin, jotta kaikki rakennuksen osalta suunnitellut muutos- ja korjaustoimenpiteet saadaan toteutetuiksi.

Alkuperäisenä tavoitteena oli se, että venevalkama-alue säilytetään alueella niin, että se vastaa nykyisten rasitteiden sekä erillispientalojen korttelialueen tontin toteutuneen piha-alueen leveyttä. Kaavaprosessin aikana tavoite tarkentui niin, että aloitteentekijän intressit piha-alueen laajuuden osalta sovitetaan yhteen voimassa olevan kaavan mukaisien venevalkamaoikeutettujen oikeuksien kanssa.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Vireille tulo

Kuulutus vireilletulosta oli 9.12.2023 ja lisäksi 30.11.2023 päivätty vireilletulokirje lähetettiin osallisille kirjeitse 7.12.2023.

#### 4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 6.1.2024 mennessä. Näitä saatiin 5 kappaletta.

#### **Mielipide 1, lähialueen asukas:**

Vaikuttaako Papinsalmenkatu 6 asemakaavanmuutos jotenkin venevalkaman rasitteeseen? Meidän kiinteistöllä on ko. rasite olemassa.

**Mielipide 2, lähialueen asukas:**

Omistamme lähialueella sijaitsevan kiinteistön. Siihen kuuluu myös venevalkama alue LV-2. Kirjeessä ollut kaava-alueen sijainti näyttäisi sen, että ko venevalkama alue pieneneisi (sininen raja). Venevalkama alueemme ei ole kovin iso, joten vaikuttaako tämä asemakaavamuutos ko valkamalueen käyttöön tulevaisuudessa tai pienentääkö se valkama aluetta, jos alue pienenee tai siihen ei saa kunnon laituria rakentaa, niin sitä emme hyväksy? Se on joskus mitattu ja rajapyykit pitäisi löytyä rannasta. Papinsalmekatu 6 kiinteistön laiturialue on rakennettu nyt aivan valkamaalueemme rajalle.

**Mielipide 3, lähialueen asukas:**

Kaavamuutos ei saa vaikuttaa niin, että LV-2 alueen käyttö voisi rajoittua tai vaikeutua alueen käyttöön rasitteella tai muutoin oikeutetuilta. Se ei saa vaikuttaa myöskään niin, että muutos haittaisi oikeutettujen saantoja. Pääsyä veneellä LV-alueelle ei saa häiritä. Niiltä osin, kuin meillä on asemakaavan muutosalueella oikeuksia, niiden tulee säilyä ennallaan.

**Kaavoituksen vastine mielipiteisiin 1, 2 ja 3:**

Asemakaavanmuutoksen myötä alueella olevaa venevalkamaksi osoitettua LV-2-alueita tai siihen liittyviä rasitteita ei poisteta kaavamuutoksessa. Venevalkama-rasitteet ovat nykyään kapeampia kuin voimassa olevan asemakaavan LV-2-venevalkama-alue. Tämä johtuu siitä, että aloitteentekijän piha-alueita on laajennettu ja rasitealuetta pienennetty 2000-luvulla verrattuna aiempaan tilanteeseen. Nykyiset rasitteet rajautuvat aloitteentekijän piha-alueen reunassa olevaan aitaan. Näin ollen venevalkama-alueen käytettävyys on heikko tai olematon. Kaavoitus tiedostaa venevalkama-alueita koskevat rasitesopimukset, venevalkama-alueen käytettävissä olevan alueen kapeuden sekä voimassa olevassa kaavassa osoitetun oikeuden LV-2-venevalkama-alueelle. Kaavoitus huomioi mainitut sopimukset ja oikeudet suhteessa aloitteentekijän esittämiin tavoitteisiin sekä alueelta havaittuihin luontoarvoihin. Kaavaehdotus laaditaan edellä mainitut oikeudet, tavoitteet ja arvot yhteensovittaen.

**Mielipide 4, DNA Tower Finland Oy:**

Ilmoitamme, että DNA Tower Finland Oy:llä ei ole huomauttamista koskien Papinsalmekatu 6 asemakaavamuutosta.

**Mielipide 5, Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa Papinsalmekatu 6 kaavamuutosehdotukseen.

**4.4.3 Lausunnot**

19.11.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

Lausuntoja saatiin 3 kappaletta.

## Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa Turun Papinsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta toteaa asiasta seuraavaa:

### Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksen rajausta olisi tarkoituksenmukaista korjata niin, että se kattaisi koko havaitun linnunhernetikkukoin esiintymäalueen (ks. osio Luonnonsuojelu).

Kaavaehdotuksessa on osoitettu suunnittelualueen itäosaan istutettavan kasvillisuuden alue. Mikäli kyseisen merkinnän alueella on nykyisellään kasvillisuutta kuten ilmakuvioiden perusteella vaikuttaa, merkintä ja määräys *säilytettävästä* kasvillisuudesta olisi parempi. Kasvillisuuden säilyttäminen on uuden istuttamiseen verrattuna lähtökohtaisesti ilmasto- ja maisemavaikutuksiltaan parempi ratkaisu.

Sallitun rakentamisen määrä on ehdotuksessa varsin huomattavasti voimassa olevaa asemakaavaa laajempi (200 k-m<sup>2</sup> vrt. 625 k-m<sup>2</sup>, autokatos rakennuksen yhteydessä ja erillinen pihakatos), joskin osa tästä on jo toteutettu poikkeamisratkaisulla tai muuna kuin kerrosalana. On kuitenkin hyvä, että rakennusala on määritelty voimassa olevaa kaavaa tarkemmin, ja että sallittava rakentamiskorkeus ei nouse jo toteutettua rakennusta korkeammaksi.

(Kaavaselostuksessa mainitaan rakennuksen yhteyteen sallittavalle autokatokselle kaksi eri maksimikokoa, 64 ja 65 m<sup>2</sup>. Näistä kaavakartalle määräykseen on merkitty 65 m<sup>2</sup>.)

### Luonnonsuojelu

Erittäin uhanalaisen linnunhernetikkukoin esiintymä sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Tämä osa on merkitty kaavaehdotuksessa venevalkama-alueelle (LV-2) luomerkinnällä. Kaupungin aiemmin lähettämän lajin esiintymispaikkaa esittävän kuvan mukaan esiintymä sijoittuu puoliksi kyseiselle venevalkama-alueelle ja puoliksi tähän valkamaan rajautuvan, suunnittelualueen ulkopuolisen toisen valkaman alueelle. Kaavaselostuksen mukaan esiintymä *jatkuu muutaman metrin verran viereisen tontin venevalkaman alueelle*.

ELY-keskus on aiemmin esittänyt, että kaavarajausta olisi syytä tarkistaa niin, että kaava turvaisi koko esiintymän. Kaavaselostuksen mukaan myös kaupungin ympäristönsuojelu on arvioinut asiaa vastaavalla tavalla. Kaavarajausta ei kuitenkaan ole tarkennettu alueen suojeluarvo huomioon ottaen, eikä tälle ole esitetty asiallista perustetta. Selostuksessa asiaa perustellaan kirjauksilla, joiden perusteella jää hyvin epäselväksi, miten esiintymä voidaan tosiasiallisesti turvata vireillä olevan asemakaavamuutoksen ulkopuolella nykytilanteessa, jossa siitä ei ole merkintää tai määräyksiä alueella voimaan jäävässä asemakaavassa.

Kaavaselostuksen mukaan: *Erittäin uhanalaisen lajin luo-alue on mahdollista osoittaa LV-3-alueelle Papinsaareen myöhemmin tehtävissä laajemmista ja merkittävimmistä kaavamuutoksissa. LV-3-alueen puolelle jäävän osuuden elinympäristö tulisi säilyttää niin, että sen ominaispiirteet, kuten lämpö- ja valaistusolosuhteet, säilyvät. Jos alueelle tulee jossain vaiheessa vireille rakentamista, maan muokkaamista, puunkaatoa tai muuta vastaavia, tulee esiintymä ottaa huomioon. Muutoin tulisi välttää esimerkiksi maan läjittämistä, lumen kasaamista tai veneiden varastointia esiintymän päälle. Selostuksessa kuvataan mahdollisia esiintymää vaarantavia toimia, joiden mahdollinen huomioon ottaminen nykyisen kaavan sisällön perusteella jää täysin epävarmaksi. Selostuksessa kuvattujen esiintymän vaarantavien toimenpiteiden ei voi mitenkään arvi-*

oida välittyvän alueen käyttäjälle eikä selostuksesta käy ilmi, miten esimerkiksi mahdollisessa luvituksessa voidaan paikka tosiasiallisesti tunnistaa ja ottaa huomioon, kun siitä ei ole kaavassa merkintää. Esitetty ratkaisu ja toimintatapa on hyvin ristiriitainen, kun kaupungin strategisena tavoitteenakin on olla yksi maailman johtavista luontokau-pungeista vuonna 2030, ja kun kyseinen laji on tunnistettu yhdeksi Turun kaupungin alueen LUMO-ohjelman kohdelajeista.

Kaavaselostuksessa on tunnistettu ja kuvattu lajin esiintymistä vaarantavia maankäy-tön tapoja (vrt. edellä), jotka on syytä kirjata täsmällisesti myös luo-alueen kaavamää-räykseen. Määräyksen sisällössä tulee kuitenkin tunnistaa, että kirjaus, jonka mukaan jotain vaarantavaa toimenpidettä tulisi välttää, ei turvaa esiintymää, vaan jättää tulkin-nallisuuden. Kaavamääräys pitää olla täsmällinen. Lisäksi tässä yhteydessä kohdetta koskeva yleismääräys on perusteltua kirjata vastaavalla tavalla kuin luonnonsuojelu-laissa, eli *esiintymispaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää*.

#### Tulvariski

Alue on alavan korkeusasemansa vuoksi altis merivesitulvalle. Tontin haltijan tulee tie-dostaa tulvariski ja varautua kiinteistökohtaiseen suojaukseen merivesitulvan varalta. Vaikka tulva ei ulottuisi rakennuksen lattiatasoon saakka, voi tulvasta aiheutua sala-ojien tai viemäriverkon kautta vahingollisia seurauksia rakenteille.

#### Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on tunnistettu ja arvioitu kaavan keskei-simmät ilmastovaikutukset. Arvioinnissa ei ole kuitenkaan otettu riittävästi huomioon sitä, että suunnittelualueella sallitun rakentamisen määrä on kasvamassa merkittä-västi. Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa ilmastoarviotaulukossa ilmastoneutraalia nollaa perustellumpi arvio ainakin kohdassa *suunnittelualan sisäinen rakenne* olisi siten -1.

Turun kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2029 mennessä, ja tavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa syytä tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen.

Rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmas-tonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttö-vaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen kä-sittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää esi-merkiksi energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella, hyödyntämällä passiivista aurinkoener-giaa ja rakenteellista jäähdytystä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi täydentämällä kaavamääräystä *Uu-dis- ja lisärakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä* esimerkiksi muotoon – – *huomiota rakennuksen ilmas-tokestävyys- ja sopeutumiseen ympäristöönsä*.

## Kaavoituksen vastine:

### Kaavaratkaisu

Suunnittelualan itäosassa oleva istutettavan kasvillisuuden alue muutetaan kaavakartassa kannanoton perusteella muotoon ”Istutettava alueen osa, jolla nykyinen puusto säilytetään”. Kaavaselostuksessa mainittu rakennuksen yhteyteen sallittavan autokatoksen koko korjataan selostuksessa oikeaan lukemaan (65 m<sup>2</sup>).

### Luonnonsuojelu

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotossa todetaan, että kaavarajausta olisi tarkoituksenmukaista korjata niin, että se kattaisi koko havaitun linnunhernetikkukoin esiintymäalueen. Luonnonsuojelulain 77 § mukaan ELY-keskus voi päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan ja määrittelee suojelupäätöksessä esiintymispaikan rajat. Esiintymispaikan hävitys- ja heikennyskielto tulee voimaan, kun päätös on annettu tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Tälle esiintymälle ei ole haettu eikä tehty suojelupäätöstä. Esiintymän aluerajaus on tallennettu Turun kaupungin ympäristönsuojelun tietojärjestelmiin. Turun kaupungin ympäristönsuojelu ottaa kantaa esiintymän tilanteeseen aluetta koskevien viranomaisprosessien yhteydessä.

Kaavoitus toteaa, että aiemmissa kaavamuutoksissa on ollut tilanteita, joissa arvokkaita luontokohteita on jäänyt osittain kaava-alueen ulkopuolelle. Mikäli kaava-aluetta laajennettaisiin LV-3-korttelialueelle, niin tästä aiheutuisi mittava kaava-alueen laajentuminen, jonka myötä tulisi suuri määrä osallisia ja kaava monimutkaistuisi kohtuuttomasti suhteessa kaavamuutoksen sisältöön. Tässä kaavamuutoksessa kaava-alueeksi ei ole otettu LV-3-korttelialuetta, koska kaavoitus on arvioinut siitä saatavan hyödyn vähäiseksi suhteessa sen aiheuttamaan korkeaan työmäärän lisääntymiseen. Lisäksi ympäristönsuojelun mukaan tämän pienialaisen linnunhernetikkukoin esiintymän ei ole arvioitu olevan merkittävä koko lajin suotuisan suojelun tason osalta. Näin ollen ympäristönsuojelun mukaan kaava-aluetta ei ole välttämätöntä laajentaa, vaan ympäristönsuojelu toteaa, että esiintymän säilymisestä huolehditaan riittävästi sillä, että esiintymä on ympäristönsuojelun tiedossa alueen viranomaisprosessien aikana.

Kaavoitus toteaa, että ottaen huomioon tämän kaavan tarkoitus (rakennuksen laajentamisen mahdollistaminen ja osan LV-2-alueesta muuttaminen AO-tontiksi), kaava-alueen rajausta ei ole tarpeen muuttaa. Lisäksi linnunhernetikkukoin esiintymäalueen maankäyttö ei käytännössä muutu kaavamuutoksen myötä, sillä koko alue on jo nykyään kaavallisesti venevalkama-aluetta. Näin ollen kaavamuutos ei uhkaa esiintymän säilymistä. Luo-alueen kaavamääräystä muutetaan kuitenkin muotoon: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain 77 §:n tarkoittama erityisesti suojeltava eliölaji, linnunhernetikkukoi. Esiintymispaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä sitä saa muuttaa maata kaivamalla tai läjittämällä, istutuksin, puita kaatamalla, lunta tai puutarhajätettä läjittämällä, veneitä varastoimalla tai muulla toiminnalla niin, että elinympäristön ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.”

Näillä perusteilla kaavoitus toteaa yhdessä ympäristönsuojelun kanssa, että kaava-alueen laajentaminen ei ole välttämätöntä tässä kaavamuutoksessa, vaan asia huomioidaan erillisessä mahdollisessa vaiheasemakaavassa tai muussa tarpeellisessa kaavamuutoksessa LV-3-alueelle.

### Tulvariski

Lausunnossa mainitut meritulvariskiiin liittyviä huomiota lisätään kaavaselostukseen. Kaavamuutoksen hakija on tietoinen tulvariskeistä.

## Ilmastokestävyys

Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointiin päivitetään lausunnon perusteella *suunnittelualueen sisäinen rakenne* -kohtaa lausunnossa esitetyllä tavalla niin, että arviointi huomioi kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen. Kaavoitus kuitenkin toteaa myös, että koska tässä kaavamuutoksessa on kyse olemassa olevan rakennuksen massan sisällä tapahtuvista muutoksista, niin ilmastovaikutukset jäävät suhteellisen kevyiksi, ja lisäksi mahdollisuudet puuttua uudisrakentamisen ilmastokestävyyteen ovat suhteellisen pienet verrattuna esimerkiksi uusiin rakennettaviin pientaloihin. Autotallia ja pihakatosta lukuun ottamatta kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset perustuvat olemassa olevan rakennuksen runkoon ja varsinaista uutta lisärakentamista ei siten käytännössä tule. Lausunnon perusteella kaavakarttaan lisätään yleismääräys: ”Tontille tulee sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoa”. Kaavamuutoksen hakija on parantanut rakennuksen energiatehokkuutta maalämpöpumpulla ja lisäksi hakijan on tarkoitus sijoittaa aurinkokeräimiä tontille.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa Papinsalmenkatu 6 kaavamuutosehdotukseen.

### **Turun Vesihuolto Oy:**

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

#### 4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.12.2024–9.1.2025. Muistutuksia ei saatu.

#### 4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavamuutoksessa korotetaan erillispientalojen korttelialueen tontin rakennusoikeus 625 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennuksen ulkoasu kohentuu kaavan laatimisen aikana esitettyjen suunnitelmien perusteella, ja vaikutukset maisemaan jäävät lopulta vähäisiksi. Lisäksi naapurit eivät ole esittäneet kieltäviä mielipiteitä AO-tontin rakennuksen parannussuunnitelmista rakennuslupa- tai kaavoitusvaiheissa. Papinsaaren olemassa olevaan rakennuskantaan sisältyy kaava-alueen rakennusta vastaavan tyyppisiä ja kokoisia erillispientaloja, minkä vuoksi kaava-alueen rakennus soveltuu lähialueen rakennettuun ympäristöön. Näiden vuoksi kaavoitus on katsonut, että kaavamuutoksessa voidaan lisätä rakennusoikeutta niin, että rakennukseen suunnitellut muutostoimenpiteet mahdollistuvat. Lisäksi AO-tontille sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoitus kellarikerrokseen, koska aloitteentekijän suunnitelmat rakennuksen alimman kerroksen lasittamisesta ja kaavamuutoksen jälkeen osittain asuinkäyttöön muuttamisesta on katsottu perustelluiksi ja ympäristöön soveltuviksi. Kaavamuutoksessa sallitaan rakennuksen yhteyteen rakennusalalle enintään 65 m<sup>2</sup>:n kokoisien autokatoksen rakentaminen. Lisäksi piha-alueelle suunniteltua avointa pihakatosta varten osoitetaan 6,5 x 7,5 metrin kokoinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Koska kaava-alueen erillispientalon kerrosluvun laskeminen ei ole yksiselitteistä, niin kaavoitus on katsonut, että kerroslukua ei ole tarpeen osoittaa erikseen. Sen sijaan AO-1-tontille osoitetaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +13,2 metriä, mikä on sovitettu yhteen rakennuksen nykyisen katon korkeusaseman sekä rakennukseen suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden kanssa. Korkeusasema on

perusteltu, koska +13,2 metrin korkeusasema vastaa AO-1-tontin nykyisen rakennuksen korkeutta ja rakennuksen korkeus ei kasva kaavamuutoksen myötä, joten haitallisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan ei synny. AO-1-tontin laajuus suhteessa W-1-vesialueeseen osoitetaan nykyisen maanomistustilanteen mukaisesti. Rakennusala rajataan tiukasti rakennuksen olemassa olevien mittojen mukaan ottaen huomioon rakennukseen suunnitellut muutostyöt. Tällä ehkäistään rakennuksen laajenemista myöhemmin nykyistä rakennusta laajemmaksi, mikä puolestaan vähentää kaavamuutoksen vaikutuksia maisemaan ja katukuvaan.

Erittäin uhanalaisen linnunhernetikkukoin esiintymä osuus osoitetaan kaavaan luo-alueeksi siltä osin, kuin esiintymä sijaitsee suunnittelualueella. Prosessin edetessä luo-alueen laajuutta arvioitiin tarkemmin. Erittäin uhanalaisen lajin esiintymä osoitetaan kaava-alueen ulkopuolella. ELY-keskus ja ympäristönsuojelu kommentoivat asiaa niin, että kaava-alueella olisi voitu laajentaa kattamaan länsipuolisen kiinteistön, jolloin luo-alue olisi voitu osoittaa kokonaisuudessaan kaavaan. Kaavoituksessa kuitenkin päädyttiin, että pitäydytään nykyisessä kaavarajauksessa. Erittäin uhanalaisen lajin luo-alue on mahdollista osoittaa LV-3-alueelle Papinsaareen myöhemmin tehtävissä laajemmista ja merkittävimmissä kaavamuutoksissa. LV-3-alueen puolelle jäävän osuuden elinympäristö tulisi säilyttää niin, että sen ominaispiirteet, kuten lämpö- ja valaistusolosuhteet, säilyvät. Jos alueelle tulee jossain vaiheessa vireille rakentamista, maan muokkaamista, puunkaatoa tai muuta vastaavia, tulee esiintymä ottaa huomioon. Muutoin tulisi välttää esimerkiksi maan läjittämistä, lumen kasaamista tai veneiden varastointia esiintymän päälle.

Kaavamuutoksen alkuvaiheessa saatujen mielipiteiden myötä kaavoitus katsoi, että LV-2-alueen osalta on huomioitava aloitteentekijän ehdotuksen sekä vallitsevien pihajärjestelyiden lisäksi myös rasiiteenomistajien intressit sekä se, että nykyisten rasiiteenomistajien lisäksi neljällä voimassa olevan kaavan AO-2-tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukainen oikeus venevalkama-alueelle. Kaavoitus toteaa, että alueen nykyiset piha-alueen ja rasiiteiden järjestelyt eivät mahdollista nykystandardien mukaisen venevalkaman perustamista. Lisäksi kaavaan osoitettava luo-alue pienentää venevalkaman käytettävissä olevaa tilaa. Kaavamuutoksessa huomioidaan LV-2-alueen laajuus niin, että se osoitetaan kaava-alueen länsireunasta katsottuna vähintään 10 metriä leveänä alueena Papinsalmenkadulta pohjoiseen. Kaavoitus katsoo tämän perustelluksi, koska näin ollen kaavassa osoitetaan venevalkama-alue, jonka voidaan todeta olevan toteuttamiskelpoinen noin 7 pienelle venepaikalle. Kaavamuutoksessa huomioidaan aloitteentekijän ja venevalkamaoikeutettujen intressit niin, että myös erittäin uhanalaisen lajin säilyminen venevalkama-alueella voidaan turvata. Näin ollen muodostuu kaavaratkaisu, jonka katsotaan olevan kaikille osapuolille kohtuullinen. Kaavamuutos ei itsessään aiheuta muutosta nykyiseen tilanteeseen, vaan asemakaavassa osoitetaan se alue, jolle erillisessä rasiiteitoimituksessa voidaan perustaa venevalkamarasite. Rasite voidaan perustaa enintään kaavassa osoitetun laajuiseksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2331 ha.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy 1374 m<sup>2</sup> erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), 463 m<sup>2</sup> venevalkaman korttelialuetta Papinsaari-8. korttelin AO-2-korttelialueiden käyttöön (LV-2) sekä 494 m<sup>2</sup> vesialuetta, johon saa sijoittaa laitureita (W-1).

Kaavamuutoksessa korotetaan erillispientalojen korttelialueen (AO-1) tontin rakennusoikeus 625 k-m<sup>2</sup>:iin. Erillispientalojen korttelialueen tontin nykyinen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään 425 k-m<sup>2</sup>:lla. Erillispientalojen

korttelialueella kellarikerrokseen sallitaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilojen sijoittaminen. Rakennuksen yhteyteen rakennusalalle sallitaan enintään 65 m<sup>2</sup>:n kokoinen autokatoksen rakentaminen. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi osoitetaan +13,2 metriä. Rakennusala rajataan tiukasti rakennuksen olemassa olevien mittojen mukaan ottaen huomioon rakennukseen suunnitellut muutostyöt.

Nykyisen asuinrakennuksen toteutunut kerrosala on 229 k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2023 hyväksytyt poikkeamislupa mahdollistaa rakennusoikeus on 331 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamislupa mahdollistaa kerrosluvusta ja kattomuodosta poikkeamisen. Poikkeamislupa myöntämisen jälkeisessä rakennuslupahakemuksessa haetaan lupaa muutostöihin, joissa rakennuksen julkisivua siistitään ja muutetaan harjakatto tasakatoksi. Lisäksi kellarikerrokseen rakennetaan kylpylälaajennus ja sokkelikerros lasitetaan. Samalla rakennuksen julkisivun sekä tontin eteläosaa reunustavan muurin julkisivutiilet vaihdetaan uusiin ja keskenään samanlaisiin tiiliin, jolloin muodostuu julkisivultaan yhtenäinen kokonaisuus. Poikkeamislupa mahdollistaa kerrosalan lisäys tapahtuu olemassa olevan rakennuksen massan sisällä.

Kaavamuutoksen myötä 625 k-m<sup>2</sup>:iin kasvava rakennusoikeus mahdollistaa sokkelikerroksen osoittamisen asuinkäyttöön ja kellarikerroksen muutostöiden loppuunsaattamisen kylpylälaajennuksen osalta. Kaavamuutoksen myötä rakennuksen nykyinen kellarikerros halutaan muuttaa kerrokseksi ja nykyinen sokkelikerros halutaan muuttaa kellarikerrokseksi. Rakennuksen korkeus ei kasva nykyisestä. Kaavamuutos mahdollistaa uuden autokatoksen rakentamisen rakennusalalle. Kaavamuutos mahdollistaa enintään 6,5 x 7,5 metrin kokoinen pihakatoksen rakentamisen erikseen osoitetulle rakennusalalle.

Suunnittelualueelle ei tule uusia tontteja. Olemassa olevaa AO-alueen tonttia laajennetaan ja LV-2-alueen tonttia vastaavasti pienennetään, perustuen alueella olevien oikeuksien, intressien ja luontoarvojen yhteensovittamiseen. Molemmat tontit ovat aloitteentekijän omistuksessa. W-1-vesialue pienentyy, kun AO-alueen tontin laajuus pohjoisen suuntaan osoitetaan vastaamaan nykyisiä maanomistussuhteita ja nykyistä rantaviivaa.

Venevalkaman korttelialueelle (LV-2) osoitetaan osa-aluemerkintänä nykyisen vesialueen mukaisesti vesialueena säilytettävä venevalkama-alueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita (lv-w). LV-2-korttelialueelle osoitetaan myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-alue) alueella sijaitsevan erittäin uhanalaisen linnunhernetikkukoin esiintymälle.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen tehokkuus on pientaloalueeksi korkea, mutta kaavan mahdollistama lopputulos soveltuu ympäristöönsä. Papinsalmenkadun varrella on massoiltaan ja julkisivuiltaan vastaavan tyyppisiä pientaloja, joiden tontit ovat myös tehokkaasti rakennettuja.

Alueen asukasmäärä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen myötä toteutuu tavoite asuinpientalojen korttelialueen rakennusoikeuden korottamisesta niin, että kaikki rakennuksen osalta suunnitellut muutos- ja korjaustöidenpiteet mahdollistuvat. Tavoite venevalkaman korttelialueen säilymisestä toteutuu niin, että korttelialueen laajuus suhteessa asuinpientalojen korttelialueen laajuuteen osoitetaan kaavaprosessin aikana ilmenneiden asioiden pohjalta.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialue (AO-1) osoitetaan vastaamaan nykyisen tontin piha-alueen laajuutta suhteessa venevalkaman korttelialueelle tarvittavaan laajuuteen. AO-1-alue osoitetaan pohjoisen suuntaan vastaamaan maanomistustilannetta. Pohjoisosa kaava-alueesta jää vesialueeksi, johon saa sijoittaa laitureita (W-1).

### 5.3.2 Venevalkaman korttelialue

Venevalkaman korttelialue (LV-2) osoitetaan niin, että venevalkama muodostuu käytännössä toteutettavaksi. Korttelialueen laajuudessa on huomioitu AO-1-tontin pihan tarpeet sekä luo-alueen viemä tila.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa osoitetaan vesikaton suurimmaksi sallituksi korkeusasemaksi +13,2 metriä. Korkeusasema on sovitettu yhteen rakennuksen korjaus- ja muutossuunnitelmien kanssa. Korkeusaseman osoittaminen on perusteltua, koska se varmistaa, että mahdollisessa myöhemmässä uudisrakentamisessa tontille ei voi toteuttaa liian korkeaa, maisemaan heikosti soveltuvaa rakennusta.

## 5.5 Nimistö

Vesialueesta käytetään voimassa olevan kaavan mukaista Pitkäsalmi-nimeä. LV-2-korttelialueesta käytetään voimassa olevan kaavan mukaista Kirkkoveneenvalkamanimeä.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan mahdollista alueen rakennuksen parantamissuunnitelmien toteuttamista.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan jäävät melko vähäisiksi, koska rakennuksen korkeus ei kasva, vaan harjakatto muutetaan tasakatoksi. Sen sijaan rakennuksen ulkoasu siistitään ja sen julkisivu remontoidaan, joten vaikutus rantamaisemaan on edullinen. Maisemavaikutukset kohdistuvat erityisesti meren suuntaiseen maisemaan, sillä Papinsalmenkadun suunnalta katsottuna rakennus jää enimmäkseen pihaa reunustavan muurin taakse. Mikäli kaavan mahdollistama venevalkama toteutetaan, niin sen maisemavaikutukset jäävät melko vähäisiksi, koska alue on kooltaan pieni ja sen länsipuolella on jo rakennettu verraten laaja venevalkama-alue, joten venevalkama ei poikkea maisemallisesti lähiympäristöstään.

Venevalkama-alueella sijaitseva erittäin uhanalainen linnunhernetikkukoi suojellaan luo-aluemerkinnällä. Osa luo-alueesta jää tämän kaavamuutoksen rajauksen länsipuolella sijaitsevan venevalkama-alueen (LV-3) puolelle. Luo-alue voidaan osoittaa kokonaisuudessaan asemakaavaan, kun alueella tehdään laajempia asemakaavamuutoksia. LV-3-alueen puolella olevan lajin esiintymän huomioimisesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.

Luonnonsuojelulain 77 § mukaan ELY-keskus voi päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan ja määrittelee suojelupäätöksessä esiintymispaikan rajat. Esiintymispaikan hävitys- ja heikennyskielto tulee voimaan, kun päätös on annettu tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Tälle esiintymälle ei ole haettu eikä tehty suojelupäätöstä. Turun kaupungin ympäristönsuojelu ottaa kantaa esiintymän tilanteeseen aluetta koskevien viranomaisprosessien yhteydessä. Linnunhernetikkukoille tullaan laatimaan LUMO-ohjelman aikana kokonaissuunnitelma, jolloin yksittäisten esiintymien huomioiminen osana lajin kokonaistilannetta tarkentuu. LUMO-ohjelman toimenpiteet kohdistuvat kuitenkin kaupungin omistamille maille, joten LUMO-ohjelman toimenpiteitä ei ole tarkoitus tehdä tämän kaava-alueen osalta. Lisäksi kaavaselvityksessä ja kaavakartan määräyksissä kuvatulla venevalkaman toteutustavalla alueelle ei tule ajoväylää ja kulku laiturille tapahtuu kävellen, minkä vuoksi lajin säilyminen alueella on varmistettu kaavamuutoksessa.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsevan rakennuksen osalta on myönnetty poikkeamisluvat muutostöihin, joissa rakennuksen julkisivua siistitään ja muutetaan harjakatto tasakatoksi. Lisäksi poikkeamisluvan myötä kellarikerrokseen rakennetaan kylpyläaajennus ja sokkelikerros lasitetaan. Samalla rakennuksen julkisivun sekä tontin katua reunustavan muurin julkisivutiilet vaihdetaan uusiin. Mainittujen muutos- ja korjaustöiden pohjalta todetaan, että rakennuksen ja tontin ulkoasu kohentuu poikkeamisluvan jälkeisillä korjaus- ja muutostöillä. Koska muutos- ja korjaustyöt voidaan toteuttaa poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen haettavalla rakennusluvalla, mainitut muutos- ja korjaustyöt tapahtuvat kaavamuutoksesta erillisinä toimenpiteinä.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa merkittävästi. Kaavamuutoksen myötä rakennuksen nykyiseen sokkelikerrokseen, jonka julkisivuremontointi ja lasitus mahdollistettiin poikkeamisluvalla, voidaan osoittaa asumiseen tarkoitettuja tiloja. Poikkeamisluvan osittain mahdollistama kylpyläaajennus voidaan viimeistellä kaavamuutoksen jälkeen. Kaavamuutoksen myötä rakennuksen nykyinen kellarikerros osoitetaan kerrosalaksi eli rakennuksen korkeus ei kasva tämän takia. Rakennusoikeuden nostaminen kaavamuutoksessa ei aiheuta haitallisia vaikutuksia naapurustoon, sillä muutostyöt tapahtuvat pääasiassa rakennuksen olemassa olevan massan sisällä. Näin ollen kaavamuutoksen vaikutukset Papinsaaren rakennetun ympäristön kaupunkikuvaan sekä maisemakuvaan ovat kokonaisuudessaan edulliset.

Kaavamuutoksen mahdollistaman lopputuloksen mukaisen rakennuksen rakennusmassa muistuttaa Papinsalmenkadun varren nykyistä muuta rakennuskantaa suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolella. Tämän vuoksi kaavan myötä ei synny lähialueen ympäristöstä merkittävästi poikkeavaa kaupunki- ja maisemakuvaa. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen tehokkuus on suhteellisen korkea pientalotontiksi, mutta lähialueen tonteilla on lähes vastaavan tehokkaasti rakennettuja pientalotontteja. Näin ollen korkeasta tonttitehokkuudesta huolimatta kaavamuutoksen mukainen lopputulos ei merkittävästi poikkea ympäristöstään ja soveltuu siten alueen rakennettuun ympäristöön.

Venevalkama-alueen osalta kaava mahdollistaa venevalkama-alueen käyttöönoton noin 10 metriä leveänä, mitä voidaan pitää kohtuullisen kokoisena ottaen huomioon alueen nykyiset piha- ja rasitejärjestelyt sekä voimassa olevan asemakaavan. Nykyiset venevalkamarasitteet eivät muutu kaavan myötä. Jatkossa venevalkamarasitteet voidaan perustaa kaavamuutoksessa osoitetun venevalkaman korttelialueen alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee alavassa ympäristössä, ja alueella on siksi riski merivesitulville. Kaavamuutoksen hakija on tietoinen merivesitulvariskistä.

#### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Ei muutoksia kaavamuutoksen myötä.

#### 5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakennuksen laajentamis- ja parantamistyöt mahdollistuvat tällä kaavamuutoksella, joten elinympäristö kohentuu tontin sisällä. Muutokset tapahtuvat tontin sisällä, joten vaikutukset alueen elinympäristöön jäävät vähäisiksi. Venevalkaman rasiitteenomistajien mahdollisuudet käyttää venevalkamaa säilyvät kaavamuutoksen myötä.

#### 5.6.6 Liikenne

Kaava-alueen lounaisreunaa pitkin kulkevaan Papinsalmenkatuun ei kohdistu muutoksia kaavan myötä. Ajoyhteys AO-tontilta Papinsalmenkadulle säilyy nykyisellä sijainnillaan. Kulku LV-2-alueelle on mahdollista vain kävellen, sillä LV-2-alueelle ei ole alueen kapeuden takia mahdollista toteuttaa autojen ajoväylää.

#### 5.6.7 Tekninen huolto

Erillispientalojen korttelialueen tontille johtaviin, olemassa oleviin kunnallisteknisiin johto-, kaapeli- ja viemäriverkostoihin ei kohdistu muutostarpeita kaavamuutoksen myötä.

#### 5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä, ja niitä ei muodostu kaavamuutoksen myötä.

#### 5.6.9 Ilmastovaikutukset

Kaikkesta rakentamisesta aiheutuu kasvihuonekaasupäästöjä. Tämän kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella olevaa rakennusta ei kuitenkaan pureta, vaan muutokset ja parannustyöt tapahtuvat pääasiassa nykyisen rakennusmassan sisällä. Näin ollen rakentamisen ilmastovaikutukset jäävät verraten pieniksi. Mikäli kaavan mahdollistama venevalkama toteutetaan, niin sen haitalliset ilmastovaikutukset jäävät melko pieniksi, koska kyse on varsin pienialaisesta alueesta. Lisätietoja kaavan ilmastovaikutuksista voi katsoa erillisenä liitteenä olevasta ilmastovaikutusten arviointi -dokumentista.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 19. päivänä marraskuuta 2024

Muutettu 23.1.2025 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavasuunnittelija Miro Pietilä