

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

Asemakaavatunnus: 10/2010

Diarionumero: 5246-2010

(liittyvä dnro 12898-2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

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

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

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

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

Erillinen tonttijako/tonttijaonmuutos on laadittava: PAPINSAARI-2. ja -3. kortteille.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 10/2010

Diarionumero: 5246-2010

(liittyvä dnro 12898-2006)

Kaavan nimi: Papinvalkama

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle.

Muutosalue sijaitsee Papinsaaren kaupunginosassa Papinsalmenkadun ja Pitkäsalmen välisellä alueella.

Alue sijaitsee vajaan 9 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelään.

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

Kaava-alueen pinta-ala on 2,9289 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Papinsaari 1. korttelissa, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen suunnittelualueen kortteleissa, ajoyhteyden kaavoittaminen Uiskoranta-nimiseen puistoon korttelien Papinsaari 2. ja 3. väliselle alueelle sekä venevalkama-alueen laajentaminen vuokra- ja rasitealueiden mukaiseksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen osalla suunnittelualueetta, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen, ajoyhteyden kaavoittaminen puistoalueelle sekä venevalkama-alueen laajentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Korttelissa Papinsaari 2. sijaitsee määräalalla yksi runsaan 200 m²:n suuruinen omakotitalo ja talousrakennus/autokatos. Asuinrakennus on valmistunut kesällä 2009. Muilta osin korttelialue on vielä rakentamaton.

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

Kortteliin 3 on haettu poikkeuslupaa vuoden 2010 alkupuolella (P 17/2010) rakennusoikeuden ylitykseen. Poikkeuslupa on myönnetty.

Nykytilanne

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

Rakennettu ympäristö

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

Korttelissa Papinsaari 4. muutosalueen länsipuolella on kolme omakotitaloa. Rakennukset ovat valmistuneet vuosien 2005–2007 aikana. Lisäksi saman korttelin kaakkoiskulmassa Papinsalmenkadun tuntumassa on yksi rakenteilla oleva omakotitalo.

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

Tekninen huolto

Korttelien Papinsaari 1. ja 2. välissä sijaitsevassa Uiskoranta-nimisessä puistossa on sähkönjakelumuuntaja. Muutoin teknisen huollon johtoverkotot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

Hirvensalon osayleiskaava 2020

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

AP-2

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

AP-4

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

V

Virkistysalue.

Asemakaava

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

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

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

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

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

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Asemakaavaluonnos

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

Korjaukset huomioidaan laadittavassa kaavaehdotuksessa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyessään päättänyt kaava-alueen laajentamisesta (luonnosalueen länsipuolelle).

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Muutosalueeseen kuuluvalla Papinsaari 1. korttelin osalle ei ole laadittu nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttijakoa.

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

Papinsaari 2. kortteliin on anottu tonttijaonmuutosta, jossa tontti jaetaan neljäksi asuinpientalotontiksi. Tonttijako on laadittu ja päivätty 19.3.2010.

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

Muilta osin muutosalue on merkitty maarekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 19.2.2010.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on päättänyt ”Taimelanmarinteen” asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyessään kaava-alueen laajentamisesta (luonnosalueen länsipuolelle).

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 6.6.2007 ja 31.8.2007. Asemakaavanmuutuskartan kaavatunnus oli tuolloin 22/2007. Lisäksi osallisille on lähetetty kirje ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2010, ”Papinvalkama” (10/2010).

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

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

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

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa lausunnossaan 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 kehitys. 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 synnyttämään Pitkänsalmen suuntaan avautuvan ”urbanin avolouhoksen”, jonka tieltä vallitseva metsäympäristö katoaa ja paikalle syntyy pelkkää rakennettua ympäristöä. Valtaosa puustosta vioittuu ja kuolee viimeistään rakennusaikaisten vaurioiden seurauksena. Kortteliin 1 osoitetut, sinänsä tavoitteeltaan hyvät, kaavamerkinnät luonnontilaisena säilytettävää 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 maankäytösopimuksen kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäytösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon

muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos.

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

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

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

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

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

Asemakaavatoimisto

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa mainittu maankäytösopimus laaditaan Papinsaari-1. kortteliin.

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

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

Esitetyt mielipiteet

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyessään päättänyt kaava-alueen laajentamisesta (luonnosalueen länsipuolelle).

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 2,9289 ha, josta korttelialuetta 1,9108 ha (A), puistoaluetta 0,5181 ha (VL), venevalkama-aluetta 0,3836 ha (LV) ja vesialuetta 0,1164 ha (W).

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Papinsaari 1. korttelissa, tonttijakojen uudelleen järjestelyn mahdollistaminen suunnittelualueen kortteleissa, ajoyhteyden kaavoittaminen Uiskoranta-nimiseen puistoon korttelien Papinsaari 2. ja 3. väliselle alueelle sekä venevalkama-alueen laajentaminen vuokra- ja rasitealueiden mukaiseksi.

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

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

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

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

Tonteille merkitään laajahkot rakennusalat.

Papinsalmenkadulta merelle päin tonttien 10–12 maasto laskee loivemmin kuin tonttien 13–15, joiden maasto laskee jyrkäkkesti merelle päin.

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

L-1

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

L

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

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

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 13 353 m² ja rakennusoikeudeksi 2000 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.15$. Korttelialueen koko lisääntyy 444 m² ja rakennusoikeus kasvaa 800 m².

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

AP-1

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

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

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

Korttelialueelle merkitään laajahkot rakennusalat.

Nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen korttelialueen pinta-ala on 4 072 m² ja rakennusoikeus 1300 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.32$.

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 4 340 m² ja rakennusoikeudeksi 1330 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.31$. Korttelialueen koko lisääntyy 268 m² ja rakennusoikeus kasvaa 30 m².

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

AH-1

Asumista palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa saunarakennuksen aputiloiheen AP-1 -korttelialueiden käyttöön. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Korttelialueelle on rakennettava 1 autopaikka kutakin lähipalvelutilan 50 m² kohti.

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

Asemakaavanmuutoksella korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 1416 m² ja rakennusoikeudeksi 150 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin $e = 0.11$. Korttelialueen koko pienenee 1267 m² ja rakennusoikeus kasvaa 50 m².

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

Lisäksi korttelin Papinsaari 3. edustalle kaavoitetaan venevalkama-alue AP-1 korttelien käyttöön.

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

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

muu

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

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

Kortteli / tontti:	Tontin pinta-ala, m ² :	Tontin rakennusoikeus k-m ²	Kerrosluku
1.-10	963	250	I
-11	1503	300	I
-12	1591	300	¹ / ₂ kI
-13	2978	375	¹ / ₂ kII(² / ₃)
-14	2484	325	¹ / ₂ kII(² / ₃)
-15	3835	450	¹ / ₂ kIII(¹ / ₄)
2.-(2)	1183	350	² / ₃ kII(² / ₃)
-(3)	1296	400	² / ₃ kII(² / ₃)
-(4)	755	230	² / ₃ kII(² / ₃)
-(5)	1106	350	² / ₃ kII(² / ₃)
3.-(3)	1416	150	I

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä.

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

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

Uiskoranta – Storbåtsstranden

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

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

Venealkama nimettiin Uiskoalkamaksi 26.2.1998 vahvistetussa asemakaavassa 6/1987.

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

Tällä asemakaavanmuutoksella nimi palautuu jälleen alkuperäiseen tarkoitukseensa venealkaman nimeksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 17. päivänä toukokuuta 2010
Muutettu 23.9.2010

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen