



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ympäristötoimiala

Kaupunkisuunnittelu

Kaavoitusyksikkö / Sissi Qvickström

30.11.2016

”Vähäheikkiläntie 37”

Asemakaavanmuutos

dnro 7874-2012

asemakaavatunnus 7/2013

SISÄLLYS

Aloite 4.6.2012

Vireilletulo kaavoituskatsauksessa 2013

Lautakunta 26.3.2013

Aloituskokous 3.4.2013

OAS-vaiheen mielipiteet 12.4.-8.5.2013

Yleisötilaisuus 27.8.2015

Kirjallinen mielipide Alitie 8 asukkaat, 27.8.2015

Kirjallinen mielipide 10.11.2015 ja 23.11.2015 Alitie 20 asukkaat

Lautakunta 10.11.2015 ja 24.11.2015

Museokeskuksen ennakkolausunto 14.12.2015

21.12.2015 Alitie 10 asukkaat + 14 allekirjoitusta

Kaavaehdotus valmistui 20.6.2016 ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot 18.8.2016 mennessä. Ehdotuksesta saatiin 4 kpl lausuntoja, joiden perusteella kaavaehdotusta on tarkennettu ja muutettu 30.11.2016.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 6.8.2016. Ehdotus oli nähtävillä 8.8. – 6.9.2016.

Ehdotuksesta jätettiin 9 muistutusta. Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin on vastattu tässä vuorovaikutusraportissa.

Suunnittelun vaiheet ja osallistuminen

Asemakaavan laadinta perustuu Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37:n 4.6.2012 päivättyyn aloitteeseen. Hakemuksen liitteeksi oli tehty alustava suunnitelman, jossa tontille sijoittui sen pituussuunnassa kolme 6-kerroksista asuinkerrostaloa.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.3.2013 § 66.

Asemakaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 3.4.2013.

Risto Rauhala, ELY-keskus ja Seija Sorje, Vesiliikelaitos ilmoittivat, että heillä ei ole tarvetta osallistua kokoukseen.

Keskustelussa esitetyt lähtötiedot, näkökohdat ja selvitystarpeet:

Elinkeinotontin muuttaminen asuintontiksi?

- Mikäli olisi kaupungin tontti, sillä olisi kysyntää elinkeinotonttina.

Liikenne

Meluselvitykset tarvitaan, on Vähäheikkiläntien melualueita. Rakennukset tulee sijoitella niin, ettei kaupungin tarvitse kustantaa meluseinää. Pysäköinnin tulee olla tontilla eikä Vähäheikkiläntien toisella puolella.

Puistoalue

Kalliomäki on kaunis virkistysalue katajaketoineen. Pääsy virkistysalueelle tulisi avata vallattujen puistokaistaleiden kautta.

Yhteenvedo jatkotoimenpiteistä ja selvitettävistä asioista:

Viranomaisneuvottelun tarve ja ajankohta

Viranomaispalaverille ei ole tarvetta (sähköposti 2.4.2013 Risto Rauhala ELY-keskus).

Vuorovaikutus ja tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitetaan osallisille.

Aikataulut

Mielipiteet kerätään huhti-toukokuun aikana.

Hakijan kanssa järjestetään palautteen saavuttua tarvittaessa palaveri

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin 12.4.2013 ja siitä pyydettiin mielipiteet 8.5.2013 mennessä.

OAS.vaiheen mielipiteet:

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen on kaavoitusyksikköön saapunut kirjeitse yhteensä 26 mielipidekirjettä, sekä yksi adressi, jossa on 50 allekirjoitusta. Yhdistyksistä mielipiteen jättivät Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry ja Martinrantaseura ry.

Kaikissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista, koska sen oletetaan aiheuttavan häiriötä naapurustolle suuren asukasmäärän ja liikenteen lisääntymisen sekä pysäköinnin järjestämisen vuoksi. Hanketta pidetään yleiskaavan vastaisena ja sen rakennusoikeutta sekä kerrosten lukumäärää ylimitoitettuna.

Ehdotuksena on asemakaavahankkeen muuttaminen pientaloalueeksi.

Kaikissa mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosta:

- kaava on niin uusi, ettei pidä muuttaa
- rakennusalueen ahtaudesta johtuen talot sijoittuisivat liian lähelle naapureita ja varjostaisivat Alitien omakotitaloja ja puutarhoja
- jos muutetaan asuinrakentamiseen, rakennusten tulee olla pientaloja
- kerrostalot varjostaisivat tontteja eivätkä sovi ympäristöön
- kerrostalojen rakentaminen on yleiskaavan vastaista
- autopaikkoja tulisi niin paljon, ettei tontilta pääse ruuhkaiselle Vähäheikkiläntielle
- autokatokset ovat rumia omakotitontteja vasten
- kerrostalojen parvekkeilta voi katsella omakotitonteille
- naapurusto tulee muistuttamaan ja valittamaan kaavamuutoksesta
- näin massiivinen muutos kaavaan ja sitä mukaa rakennuskantaan muuttaa alueen maisemallista kuvaa sekä lisää alueen liikennemääriä kaikilla tavoilla.
- omakotitaloalueen välittömään läheisyyteen ei tulisi rakentaa korkeita rakennuksia.
- liikenne lisääntyy. Jo valmiiksi ruuhkainen ja vaarallinen Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteys puuroutuisi lisää varsinkin kerrostalon asukkaiden kääntyessä parkkipaikalle vasemmalle
- talot tulisivat olemaan liian korkeita. Rakennusaikana tärinät ja muu haitta voivat vaurioittaa asuntojamme
- kaavamuutosta varten tehty suunnitelma on ympäristöönsä nähden ylimitoitettu
- pientaloasumiseen kaavoitetuista tonteista, kohtuullisen lähellä keskustaa on Turussa pulaa
- toisi rivitalomme takapihalle väistämättä läpikulkua puiston läpi. Puisto ulottuu rivitalomme terassin välittömään läheisyyteen
- rakennusala ja rakennusten kerrosluku ovat liian suuria keskellä pientaloaluetta
- kaava ei ota huomioon ympäröivän pientaloalueen historiallista luonnetta
- kaava ei ota huomioon Askaistenpuiston luontoarvoja
- se heikentäisi oleellisesti myös alueella jo olemassa olevien kotien arvoa
- suunnitellut kerrostalot ovat suhteettoman korkeita kalliion korkeuteen nähden ja pilaaivat maiseman
- suunnitellut kerrostalot eivät myöskään mahdu tontille niin, ettei kalliota jouduttaisi louhimaan lisää
- louhintatyö aiheuttaa huomattavia vahinkoja alueen olemassa oleville 1950-luvun alussa, sen aikaisilla materiaaleilla rakennetuille omakotitaloille
- metsäinen Askaistenpuisto tulee pysyä puistoalueena, lasten vapaana leikkipaikkana, mahdollisuutena pieniin metsäretkiin.

Asukastilaisuus

OAS-vaiheen kannanottojen perusteella kerrostalosuunnitelmaa kehitettiin siten, että rakennusmassat sijoitettiin Vähäheikkiläntien varteen, ettei parvekkeilta tai asuntojen ikkunoista muodostu häiritsevää näköyhteyttä Alitien pientaloalueelle.

Tätä suunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa 27.8.2015. Paikalla oli noin 35 henkeä. Puheenvuoron käyttäjät vastustivat myös muutettua suunnitelmaa, eli vastustettiin kerrostalojen rakentamista ja ehdotettiin tonttia pientaloalueeksi.

Yleisötilaisuuden aikana saatiin yksi kirjallinen mielipide ja luonnoskäsittelyn aikana kaksi mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 10.11.2015 § 341, jolloin asia pantiin pöydälle ja lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti pitää kaava-alueella katselmuksen ennen seuraavaa kokousta. Kokouksessaan 24.11.2015 § 348 päätti hyväksyä 22.10.2015 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Päätös asiassa syntyi äänestyksen jälkeen. Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokäsittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaava mukainen rakennusoikeus 6200 k-m².

Luonnosvaiheen mielipiteet:

Mielipiteissä esiintuodut kohdat toistuvat muistutuksissa, joten niihin on vastattu muistutusten yhteydessä.

Luonnoskäsittelyn jälkeen saatiin yksi mielipide, jossa oli useampi allekirjoitus sekä Museokeskuksen ennakkolausunto.

Myös luonnosvaiheen mielipiteissä vastustettiin kerrostaloja, tuotiin esille seuraavia asioita:

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen ennen kaavan hyväksyntää.
- Ehdotettu kaavaehdotus ei ota huomioon oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta eli on MRL 54.1 §:n vastainen. Vähäheikkilän alueen kaavoitus on Turun kaupunginvaltuustossa ja yleiskaavan perusteluissa linjattu lähtevän sekä täydennys- että uudisrakentamisessa miljöötä säilyttävästä ja rakennussuojelullisesta lähtökohdasta. Pajamäki on alueena käytännössä katsoen kokonaan rakennussuojeltu yleiskaavan pohjalta.
- Yleiskaavan perusteella ei voida ottaa lähtökohdaksi ja ainoaksi kaava-vaihtoehdoksi kerrostalorakentamista, jollaisesta maankäyttötarkoituksesta ei ole mainintaa suunnittelualueen yleiskaavassa eikä kerrostaloja ole rakennettu nykyisessä asemakaavassa edes suunnittelualueen lähiympäristössä (kaupunginosa 41 ja korttelit 4, 5, 6, 7, 8 sekä 9).
- Viitataan 28.5.2013 julkaistuun yleiskaava 2035 raporttiin. Yleiskaavan tarkistus (Yleiskaava 2029) on vireillä ja siinä otetaan huomioon Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. Raportin laadintaan ovat osallistuneet myös suunnitteluyksikkö ja ympäristönsuojelu.
- Turussa voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 on määritetty rakennussuojelukohteet. Kyseisellä suojelukohteiden listalla numerona 03/25 Vähäheikkilä (kaupunginosan numero 41) ovat: Pajamäki, korttelit 4-5, kortteli 6-tontit 6, 8-10, 12-13 ja kortteli 8-tontit 5, 7-10, 21 sekä kortteli 9-tontti 9.
- Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole tehty MRL 9§ edellyttämää riittävää vaikutusten selvittämistä, arviointia ja vertailua.

- Maankäyttö- ja rakennuslain 9.1 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon eri vaihtoehtojen vaikutuksia.
- MRL:n mukaan asemakaavan laadinta pitää perustua vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin. Tässä "Vähäheikkiläntie 37" kaavaprosessissa ei ole toteutunut MRL:n mukainen vuorovaikutuksessa tapahtunut suunnittelu. Naapuruston ja järjestöjen murskaava kannanotto kerrostalorakentamiselle ei ole vaikuttanut suunnittelun muuttamiseen tai vaihtoehtojen ja vaikutusten punnitsemiseen millään lailla. Kannanotoissa on aina osoitettu hyväksyntä.
- Kuusikerroksiset, noin 20 metrin korkuiset kerrostalot, eivät ole MRL:n 117 § mukaisesti sopusointuisia kaksikerroksisten pientalojen alueelle. HE 101/1998 todetaan, että rakennuksen ja sen osien mittasuhteet on otettava huomioon.
- Nyt rakennettavat kerrostalot nousevat 10 metriä tämän aiemmin sallitun korkeuden yläpuolelle. Muistutuksena vielä, että tontilla 6.-14 ei ole kolmikerroksista rakennusta tällä hetkellä, joten uudisrakennukset tulevat olemaan 14 metriä korkeampia kuin nyt tontilla oleva rakennuskanta. Ympäröivät pientalotontit ovat 1-2 metriä tontin 6.-14 tasoa alempana. Askaistenpuiston kallio on korkeimmillaan noin 16 metriä tontin 6.-14 keskitason yläpuolella. Nämä luonnostellut kerrostalot menevät 4-5 metriä kallionhuipun yläpuolelle.
- Lautakunnan esityksessä asemakaavanmuutoksen perusteluissa ei ole kirjattuna yhtään MRL:n mukaista maankäytöllistä perustelua rakentaa kerrostaloja AP -alueelle (41-6). Tontinomistajan tahto ja maankäyttösopimus eivät ole sellaisia perusteluja.
- Muutoskaavaluonnoksessa ei toteudu perustuslakiin nojaavan yhdenvertaisuuden periaate rakennusoikeuksista eri tonttien välillä.
- Turun kaupungilla ei ollut mitään maankäytöllistä perustetta tuoda Askaistenpuiston aluetta kaavamuutosalueen osaksi.
- Lopuksi kysymys lautakunnan päätösehdotuksen sisältöön ja kirjaamiseen sekä vaatimus myös muiden tonttien osalta rakennusoikeuden korjaamiseksi, jos tätä yleiskaavanvastaista ja MRL 9§ rikkova kerrostalojen rakentamista sallivaa kaavaluonnosta aiotaan Turun hallinnossa viedä eteenpäin.

Lausunnot:

Vesiliikelaitos 2.8.2016

Turun vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Kiinteistöliikelaitos 8.7.2016

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole oman toimialansa osalta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.

Rakennuslautakunta 14.7.2016

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti:

- Rakennusten julkisivumateriaalit ja laatu pitää määritellä kaavassa (esim. ei näkyvää elementtisaumaa).
- Kaavassa tulee määritellä piha-alueen vaatimuksia.
- Rakennusalat voisi suoristaa.
- Kaavassa on määritelty harjan suunta, mutta ei kattomuotoa. Kattomuoto tulee määritellä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavakarttaa on täydennetty: Piha- ja pysäköintialueet tulee jäsennellä erilaisin pintamateriaalein. Kattomuotona tulee olla harjakatto. Rakennusalat on suoristettu.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinnan palvelualue 4.7.2016

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011

Kaupunkisuunnittelu:

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Muistutukset:**1. Alitie 20, Pajamäenkatu 11, Askaistentie 35, asukkaat yht. 25 kpl allekirjoituksia 6.9.2016****1. Muistutus:**

Me allekirjoittaneet emme hyväksy asemakaavamuutosta:

Jolla Askaistenpuistoa liittämällä Vähäheikkilän Pajamäen pientaloalueen kortteliin nro 6 kuuluvalla tontilla nro 14 rakennusoikeutta lisätään tontille mahdollistamaan kerrostalojen rakentaminen laajalle Vähäheikkilän Pajamäen pientaloalueen yhdelle tontille.

1. Kaupunkisuunnittelu:

1a. Asemakaavanmuutosalueeksi on valittu lähes koko voimassaolevan asemakaavan (28/1999) alue, lukuun ottamatta Vähäheikkiläntien eteläpuolella sijaitsevaa LPA-1 aluetta, joka tullaan käsittelemään Korpilahdentien kehittämissuunnitelman yhteydessä. On tavallinen käytäntö, että kaavamuutosta tehdessä alue valitaan myös kaavateknisistä syistä, ettei pienelle alueelle muodostu montaa erinumerolla olevaan asemakaavaa.

Muutosalueen länsipuolella on voimassa asemakaava 76/1958, se on luonteeltaan aivan erilainen. Ensimmäinen asemakaava tälle alueelle on laadittu vuonna 1942, ja sitä on muutettu tämän tontin osalta useasti jo aikaisemminkin.

1b. Tässä nyt kyseessä oleva tontti on muodostettu edellisessä asemakaavassa (0.8360 ha) ja rekisteröity lokakuussa 2010. Kaupunki on myynyt kapean puistokaistaleen Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37:lle. Puistokaistale tulee toimimaan jalankulku- ja huoltotienä Askaistenpuistoon. Muutoin tontti pysyy entisen kokoisena, mikä on nähtävissä kaavan tilastolomakkeessa. Siinä on myös esitetty Askaistenpuiston ala (VP = 1.1260 ha) joka myös on pysynyt muuttumattomana.

1c. Alueelle on laadittu Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvitys. Siitä ilmenee kyseisen alueen tarkempi kehitys ja aikakerrostumat. Vuoden 1951 yleiskaavassa Vähäheikkilän asuinalueista käytettiin nimitystä Pajamäen asumalähiö. Lähiön keskuksen paikka osoitettiin Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteyksestä. Alueella oli 1 300 asukasta ja väkiluvun ennakoitiin kasvavan hitaasti seuraavat vuosikymmenet. Vuoden 1948 asemakaava kumoutui 1959, jolloin alueelle hyväksyttiin yleiskaavaa toteuttava asemakaavanmuutos 76/1958, joka on vieläkin voimassa suurella osalla ympäröivää aluetta. Uuden kaavan ideana oli eritellä toimintoja aiempaa selkeämmin ja luoda alueiden välille hierarkiaa siten, että muodostuu keskusmaisia kohteita, pääkatuja ja vain asumiselle osoitettuja alueita.

Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin.

(Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016)

2. Martinrantaseura ry. 30.8.2016

<p><u>2. Muistutus:</u></p> <p>Tässä vetoamme myös jo aiemmin huhtikuussa 2013 jättämäämme mielipidelausuntoomme. Haluamme korostaa näkemyksiämme tästä asemakaavan muutosehdotuksesta kaavoittajan sekä päättäjien tietoon.</p>	<p><u>2. Kaupunkisuunnittelu:</u></p>
<p><u>2a. Maakunta- ja yleiskaavojen</u> mukaan alue on asumiseen tarkoitettua pientaloaluetta, jollaista se on kokonaisuudessaan alun perin ollutkin ja liittyy osana saumattomasti vanhaan Pajamäen omakotitaloalueeseen.</p>	<p><u>2a. Kaavatilanne:</u> Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen ulkopuolella (punainen viiva) sekä Turun keskustan suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden (SR 853019) ulkopuolella.</p> <p><u>2a. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaavan valmistelu</u></p> <p>Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Luonnoksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonismaakuntakaavaan. Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä, että kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen rajaus) on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen. - Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa.</p> <p><u>2a. Alueelle on laadittu Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvitys.</u> Siitä ilmenee kyseisen alueen tarkempi kehitys ja aikakerrostumat.</p> <p>Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan ohjausta, pientalovaltaiselle alueelle voi sijoittaa vähäisessä määrin myös kerrostalorakentamista. Laajalla AP-alueella, johon kaavanmuutoksen alainen alue kuuluu, on kerrostalorakentamista mm. Stålarminkadun varrella. Kyseisellä tontilla ei ole luonnonsuojelun alaisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP), on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten. Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin. Yleiskaava 2029 on vireillä, siinä tullaan määrittelemään periaatteet aluetta säilyttävien asemakaavanmuutosten laatimiselle. Yleiskaavaluonnosta käsitellään vuoden 2017 aikana.</p>

2. Muistutus:

2b. Tonttialue muutettiin ensin 1960-luvulla poikkeamismenettelyin ylisuurella ($e=0.74$) 6200 k-m² rakennusoikeudella teollisuusalueeksi ja myöhemmin 1980-luvulla vielä liike- ja toimistorakennusten alueeksi, mikä on nyt pyrkimyksenä muuttaa takaisin asuinrakentamisen alueeksi, on sinänsä hyvä asia.

Alueen nykytilanteen huomioon ottaen sen muuttaminen kuitenkin radikaalisti entisiin rakennusoikeuksin kuusikerroksiseksi kerrostaloalueeksi on vanhalle omakotiympäristölle kohtuuttoman suuri rasite ja muutos koko alueen yleisilmeeseen. Alueella on nyt rakennettuna vain 4218 k-m² ja nykykaavan mukaisen rakennusoikeuden säilyessä rakennuskanta tulee tontilla kasvamaan todellisuudessa yli 50 %.

2b. Askaistenpuisto: Massiivisella asutuksella olisi myös merkittävä rasitusvaikutus Askaistenpuistoon, vaikkakin kaavaehdotuksessa kalliainen puisto jää julkiseksi puistoalueeksi.

Martinrantaseura katsoo, että kun kaava-alueen käyttötarkoitus on maanomistajan anomuksen mukaan nyt kokonaan muuttumassa, niin kaavoitus ei saa perustua ylisuureen edellisellä kaavoituskierroksella saavutettuun työpaikkaperusteiseen rakennusoikeuteen (6200 km²), vaan siinä tulee noudattaa hyvää hallinto- ja kaavoitustapaa ympäristön ilmettä ja arvoja kunnioittaen. Kaavanmuutos tulee laatia olemassa olevan ympäristön ehdoilla, siten, että kaava soveltuu omakotialuetta täydentämään sekä korkeuden että rakennusoikeuden suhteen.

2c. Kevyen liikenteen väylän turvallisuutta Vähäheikkiläntiellä tulee selkeästi lisätä mm. leventämällä sitä. Väylä on selkeä reitti lapsille kulkiessaan Vähä-Heikkilän alueen kouluihin. Myös alueen liikennemäärät kasvavat tontille rakennettavien asuntojen asukasliikenteen ja Hirvensalon suunnan kasvavan liikenteen vuoksi, joten myös nämä seikat puoltavat kevyen liikenteen väylän turvallisuuden lisäämistä. Myös tontin rakennusaikana kevyen liikenteen väylän turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

2. Kaupunkisuunnittelu:

2b. Tontin tehokkuus on muuttunut vasta nyt voimassaolevassa asemakaavassa (28/1999). Vielä vuoden 1964 asemakaavassa kokonaiskerrosalaksi on määrätty enintään 3600 k-m².

Kaava-alue on pinta-alaltaan 1,96 hehtaaria, josta tonttia on 0,83 hehtaaria ja puistoa 1,12 hehtaaria. Kerrostalojen rakennusoikeus 6200 k-m² on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia autojen ja polkupyörien säilytystä varten. Yhteensä noin 300 k-m².

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksissaan 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348 ja päätti hyväksyä 22.10.2015 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokäsittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6200 k-m². Matala kaksi–kolmikerroksinen liikerakentaminen korvautuu katukuvassa kuusikerroksisella rakentamisella, joka sijoittuu Vähäheikkiläntien varteen, nykyisen rakennuksen linjaan. Tässä ehdotuksessa rakennukset rajaavat katutilaa ja suojaavat sisäpihaa liikennemelulta. Rakennusten massoitteilla saadaan vaihtelua katunäkymään. Rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Alueesta on laadittava piha- ja istutussuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

2c. Liikenne ja kevyen liikenteen väylä:

Vähäheikkiläntie ei kuulu tähän kyseiseen kaavamuutosalueeseen ja siihen liittyvät mahdolliset muutokset tullaan selvittämään myöhemmän kaavoituksen yhteydessä.

2c. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä tontille. Liikennemäärät eivät sinänsä lisääny tämän kaavamuutoksen myötä, nykyisessä asemakaavassa on järjestetty 110 kpl auto-paikkoja ko. tontin käyttöön, mutta ne sijoittuvat Vähäheikkiläntien eteläpuolelle. Toisaalta suunniteltu asumisen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja asiakkaila on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Asukasmäärän kasvu lisää jalankulku- ja polkupyöräreittien sekä joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

3. Muistutuksen jättäjät: Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry. ja Puistomäen Omakotiyhdistys ry.
Muistutus 31.8.2016

<p>3. Muistutus:</p> <p><u>Kyseinen tontti liittyy osana saumattomasti</u> vanhaan Pajamäen omakotialueeseen ja rajoittuu Askaistenpuistoon. Kyseisellä tontilla on vanhojen kaavamuutosten mukaista, matalaa 2-3 kerroksista, tuotanto-liike- ja toimistotoimintaan liittyvää, nykyisin huonokuntoista, rakennuskantaa.</p> <p><u>Ehdotettu kerrostalokokonaisuus poikkeaa</u> koko alueen kokonaisilmeestä oleellisesti. Koko alueen kolmen korttelin, Vähäheikkiläntie-Uittamontie-Kunnallissairaalantie-Askaistentie, rajaamalla alueella rakennuskanta on täysin pientaloaluetta, mille eivät yksittäiset alueen ilmettä rikkovat kerrostalot sovi.</p> <p><u>Myöskin maakuntakaavassa</u> alue on osoitettu asumiseen ja <u>yleiskaavassa</u> pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.</p> <p>Mikäli kaikesta huolimatta kyseiselle tontille vahvistetaan sille sopimaton kerrostalojen rakentamisen mahdollistava asemakaava, niin esitämme kaupunkia neuvottelemaan tontin omistajan kanssa huomattavasti 6200 k-m²:stä kevennettyä asemakaavaa, lähemmäs tuota nykyistä todellista rakennusmassaa, mieluiten jopa huomattavasti sen alle.</p>	<p>3. Kaupunkisuunnittelu:</p> <p>Pajamäen omakotialueeseen ja yleiskaavaan liittyviin muistutuksiin on vastattu edellisessä kohdassa ja alueen kehitys on esitetty perusteellisesti <u>Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvityksessä</u>. Vähäheikkiläntie alueena ei kuulu ko. kaavamuutosalueeseen. Sen mahdollinen muuttaminen tulee tehdä seuraavien asemakaavamuutoksen yhteydessä. <u>Asemakaavanmuutos 76/1958</u>, on voimassa laajalla alueella kaavamuutosalueen länsipuolella. Askaistenpuiston alueelle suunniteltiin Pajamäen lähiön pääkeskus. Alueelle osoitettiin rakennusalat usealle liikerakennukselle sekä yhdelle yleiselle rakennukselle. Liikerakennukset sijoitettiin Vähäheikkiläntie 37 kohdalle, johon muodostettiin myös pieni teollisuuskortteli 27 Askaistenpuiston lounaiskulmaan. Askaistentien puoleinen kortteli 7 oli varattu asuin- ja liikerakennuksille, samoin yksi tontti viereisestä korttelista 6. Kortteli 6 katkaistiin kapealla viheralueella, ja korttelin pohjoispää sai numeron 29. Y-tontti sijoittui Askaistenpuiston pohjoispuolelle. Tonttiin liittyi lisäksi uudet jalankulkuyhteydet ympäröiville alueille. Askaistenpuisto säilyi viheralueena, mutta pieneni hieman uusien liiketonttien vuoksi. (<i>Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016</i>).</p> <p>Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee Yleiskaavan rakennussuojelukohde. 03/25- Peltola-Uittamo: Alueen synty ajoittuu 1890-luvulle, jolloin esikaupunkiasutusta muodostui kaupungin keskustan läheisyyteen. Alue käsittää Vähäheikkilä-korttelit 4 ja 5, sekä korttelin 6 tontit 6, 8-10, 12 ja 13, kortteli 8-tontit 5, 7-10, 21, kortteli 9-tontti 9 (Pajamäki). Rakennussuojelualue sijaitsee tämän asemakaavamuutosalueen ulkopuolella ja Askaistenpuiston alue rajaa sen omaksi alueekseen.</p>
<p>Pysäköintipaikat</p>	<p>Asuinkerrostalojen korttelialueilla autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja on järjestettävä 1 ap/10 asuntoa. Polkupyörien mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen.</p>

4. Muistutus, Alitie 18, rajanaapurit, 30.8.2016

Vastustamme kaavamuutosta. Alue on perinteistä 1950-1960- luvun pientaloaluetta. 6-kr. kerrostalot eivät missään nimessä sovi ko. miljööseen. Tuo ei ole vähäistä rakentamista. Tuntuu uskomattomalta, että nyky Turussa ei vielä otettaisi huomioon yhtenäisen rakennusmiljöön merkitystä.

Toteutuessaan hanke lisää merkittävästi ihmisten ja autojen määrää alueella aiheuttaen rauhattomuutta, vaaratilanteita ja kuormittaen jo nyt ruuhkaista Vähäheikkiläntien liikennettä. Kerrostalot veisivät täysin yksityisyyden pihoiltaamme ja laskisivat myös kiinteistömme arvoa huomattavasti, koska kyseessä ei silloin olisi enää rauhallinen omakotialue.

Mielestämme kerrostaloista olisi kohtuutonta haittaa meille, naapurustolle ja koko alueelle. Jos kaava muutetaan asuinrakentamiseen sopivaksi, ainoastaan omakotialueelle sopivat pientalot voivat tulla kysymykseen.

5. Muistutus, Alitie 8 asukkaat, 4.9.2016

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 18.6.2001 alue on pientalovaltaista asuinalue (AP). Tämä kaavaehdotus poikkeaa merkittävästi yleiskaavasta ja on rakennusoikeudeltaan aivan ylimitoitettu vanhaan omakotitalokortteliin. Toivottavasti niin lautakunta kuin kaavoitusyksikkökin käyttävät saamaansa valtaa ja keventävät 6 krs.

rakennusmassat kahteen kerrokseen. Ehdotankin, että kaavamuutos käsitellään uudelleen ja uudessa versiossa huomioidaan olemassa oleva ympäristö asukkaineen rajaamalla rakennusoikeus puisto- ja omakotitaloalueelle sopivaksi, esimerkiksi 3-5

korkeintaan kaksikerroksista pientaloa tai 1-2 korkeintaan kaksikerroksista rivitaloa. Perustelut: 1)

Askaistenpuisto on kaavoitettu puistoksi, siis kaupunkilaisten virkistymisalueeksi. Puiston reunassa on perinteisesti talvisin sijainnut lasten pulkkamäki ja kesäisin rinneniitty. Mäen laki on paljas ja sieltä on auennut esteetön näköala Uittamon, Hirvensalon, Naantalın, Turun Sataman, Turun linnan ja Vartiovuoren suuntaan. Jyrkkien kalliuseinämien juurella on lehtomainen tunnelma, ilman liikenteen ääniä, siellä vallitsee kesäinen lintujen äänimaisema. Massiivisella rakentamisella tuhoetaan sekä upea näköalapaikka että virkistyskäytössä oleva monimuotoinen kasvisto ja keidas. 2) Kaavaillut rakennukset ovat ympäristöön nähden häiritsevän korkeita ja aiheuttavat siten erittäin suurta maisemallista haittaa. 3) Kyseessä on rauhallinen, osittain iäkkäämpien henkilöiden asuttama omakotitalo-naapurusto, jonka pihapiirien rauha ja suojaisuus tulee uhatuksi luonnoksen asukasmitoituksella. Alueen asukkaat kokevat turvallisuuden tunteensa heikkenevän.

Kaavaluonnoksen vireilläolo saati toteuttaminen aiheuttaa alueen kiinteistöjen arvon alenemisen.

4. Kaupunkisuunnittelu:

Matala kaksi–kolmikerroksinen liikerakentaminen korvautuu katukuvassa kuusikerroksisella rakentamisella, joka sijoittuu Vähäheikkiläntien varteen, nykyisen rakennuksen linjaan.

Tässä ehdotuksessa rakennukset rajaavat katutilaa ja suojaavat sisäpihaa liikennemelulta. Rakennusten massoittelulla saadaan vaihtelua katunäkymään. Rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike -ja toimistotiloja.

Nykytilanteessa alueella sijaitsee monta yritystä, jotka myös aiheuttavat liikennettä. Tontin käytössä on 110 autopaikkaa Vähäheikkiläntien eteläpuolella.

Asuinrakennusten parvekkeet tai ikkunat eivät suuntaudu suoraan Alitien suuntaan. Välimatkaa rakennuksiin tulee n. 50 m.

5. Kaupunkisuunnittelu:

Yleiskaavaan vastaisuutta koskevaan muistutukseen on vastattu aiemmin.

Pientalovaihtoehdossa tontille voisi sijoittua ehkä kuusi erillispientaloa ja sen lisäksi pienkerrostaloja. Vähäheikkiläntien varsi ei ole liikennemelun vuoksi kovin otollinen omakotitalojen sijoittamiselle. Tien varteen sijoitetut kerrostalot suojaavat myös ympäristön omakotitalojen ulkoalueita liikennemelulta.

Askaistenpuisto pysyy muutoin ennallaan kaavamuutoksessa, maanalainen rakentaminen poistuu ja alueelle on merkitty Pajamäen kallioketo alue suojelevalla merkinnällä, Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kallioketoalue.

Maisemanäkymät muuttuvat vain Vähäheikkiläntien suuntaan. Tontille osoitetaan yleistä jalankulkua ja huoltoa varten reitti, joka johtaa puistoon.

6. Muistutus, Rajanaapurit, Alitie 16, 6.9.2016

Vastustamme jyrkästi kaavamuutosta joka sallii kerrostalojen ja autokatosten rakentamisen naapuritontillemme: Alue on vahvistetun yleiskaavan mukaan pientaloaluetta (AP). MRL 42 §:n 1 momentin ja § 54 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asema-kaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kyseessä on laaja, perinteikäs omakotitaloalue, (Vähäheikkilä, Pajamäki ja Puistomäki) jonka ilmettä ei saa pilata kerrostaloilla. Kyseistä tonttia, ympäröi kahdelta suunnalta luonnonpuisto ja lännessä sijaitsee laaja OK-taloalue. Kerrostalot eivät sovellu lainkaan tähän kuvaan! Puistonkaan ilmettä ei saa pilata korkeilla kerrostaloilla. Mikäli tähän rakennetaan kerrostaloja ehdotuksen mukaan, se olisi hyvän kaupunkisuunnittelun peruseriaatteita vastaan, joista säädetään niin MRL:ssä, MRA:ssa kuin Turun kaupungin rakennusjärjestyksessäkin. Nämä pykälät eivät ole olemassa vain näön vuoksi, vaan niiden tulisi oikeasti ohjata rakentamista. Kts. esim. MLR 1§ ja 5§ ja 54§, mom. 2 ja 3, Turun Kaup. Rak. Järjestys 4 §. Kun muutimme alueelle, Alitielle, vuonna 2001, olemassa oleva Vähäheikkiläntien 37 kaava oli uusi. Tutustuimme sekä siihen että Yleiskaavaan, niissä ei ollut mitään hälyttävää, alue vaikutti hyvältä ja rauhalliselta, sellaista jota olimme etsineet. Nyt ollaan taas muuttamassa kyseisen tontin kaavaa toisenlaiseksi. Suunnitelmissa ei oteta lainkaan huomioon ympäristöä, ihmisiä eikä luontoa. Suureksi yllätykseksemme huomasimme että kaupungin uudessa rakennusjärjestyksessä on otettu pois maininta "luontoon ja maisemaan" 4 §, eikö nämä arvot enää kaupungille ole merkityksellisiä? Kaavaselosteessa ei ole selvitetty hankkeen vaikutusta luontoarvoihin kuten säädetään MRL 5§ ja MRA 25 §, mom. 4, Askaistenpuistossa on mm. kettuja ja mäyriä, ja myöskin runsas lintupopulaatio, n. 70 auton liikenne parkkikatoksen ympäri häiritsisi alueen nykyisiä asukkaita ja eläinkuntaa. Mainittujen pykälien mukaan kaavaseloste tulee myöskin pitää sisällään selvitys ehdotetun kaavan sopivuudesta ja vaikutuksista maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Vain luetteloimalla kaavaehdotuksen selostusosassa alueen nykytilanteen olosuhteita, ei vastaa lain vaatimaa selvitystä vaikutuksista. Askaistenpuisto on mäkialue, jonka korkein kohta on n. 16 metriä ympäröivää maastoa korkeammalla. Kuusikerroksiset talot olisivat erittäin massiivisia ja ne olisivat paljon korkeampia kuin mäen laki. Korkeat kerrostalot jättäisivät varjoonsa myös viereiset omakotitalot, eivätkä sovi lainkaan maisemaan.

6. Kaupunkisuunnittelu:

Yleiskaavan vastaisuutta koskevaan muistutukseen on vastattu aiemmin.

Kaavaselostuksen sivulla 11 on esitetty yleiskaavan mukainen rakennussuojelualue, joka sijoittuu muutosalueen luoteispuolelle, puistokaistaleen taakse.

Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvityksessä kerrotaan alueen kehitymisestä ja tontin tehokkaammasta käytöstä vuodesta 1958.

Rakennusten ympäristöön soveltuvuus ratkaistaan lopullisesti vasta rakennuslupavaiheessa.

Alitien tonttien rajalla säilyy kulkuyhteys Askaistenpuistoon ja sen viereen on määrätty istutettavaksi puurivi. Lähinnä Alitien tontteja sijaitsee talourakennusten rivi.

Kunta voi ryhtyä asemakaavan muuttamiseen siten kuin kunta näkee kunnan kehityksen taikka maankäytön ohjaustarpeen edellyttävän.

Selostusta on täydennetty ja kaava-aineistoon on lisätty selvityksiä.

Rakentaminen ei kohdistu Askaistenpuistoon.

Ilmansuuntien perusteella varjostusvaikutus ei ole merkittävä koska etäisyyttä rakennuksiin tulee vähintään 50 metriä.

6. Muistutus, Rajanaapurit, Alitie 16, 6.9.2016

Havainnekuvasta myös näkee kuinka epäsuhtaisen massiivisia nämä rakennukset olisivat. Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä 34 §, säädetään, että puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten tulee soveltua kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen. Kaavahankkeessa on kyse yksittäisestä tontin omistajasta joka haluaa päästä eroon tarpeettomasta tontista, ja samalla maksimoida voittonsa. Emme voi ymmärtää miksi kaupunki suostuisi tähän meidän ja kaikkien naapureiden kustannuksella. Se että alueelle on aikoinaan virheellisesti kaavoitettu yli 6.000 k-m² teollisuuskäyttöön, ei ole peruste, että alueelle kaavoitetaan yhtä paljon asuinkäyttöön. Olemme kuitenkin samaa mieltä, että alue soveltuu paremmin asuinkäyttöön. MLR 54 § mukaan Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Mikäli tontille tulee kerrostaloja, alue ei olisi enää viihtyisää, vaan jopa niin epäviihtyisää että joutuisimme muuttamaan pois.

Kaavamutosehdotus toteutuessaan aiheuttaisi kohtuuttoman suurta haittaa Alitien omakotitaloasukkaille; kerrostalot estäisivät näkymät Askaistenpuiston suuntaan, kerrostalojen asukkailla olisi vapaa näkyvyys Alitien oleskelupihoihin ja hyötypuutarhoihin, liikenne lisääntyisi jo ennestään ruuhkaisella Vähäheikkiläntiellä ja nyt tontille suunnitteilla olevat n. 70 autopaikkaa aiheuttaisi merkittävää meluhaittaa ja ilmanlaadun heikkenemistä. Alue tulisi rauhattomaksi. Tämän lisäksi talojemme arvo laskisi huomattavasti, koska alueen houkuttelevuus laskisi. Emme vastusta tontin käyttötarkoituksen muuttamista asuintontiksi, vastustamme kerrostaloja, ja mikäli ehdotus etenee tulemme jatkossa jokaisessa instanssissa vastustamaan tätä. Ehdotamme maisemaan sopivia pientaloja tilalle.

6. Kaupunkisuunnittelu:

Rakennusten ympäristöön soveltuvuus ratkaistaan lopullisesti vasta rakennuslupavaiheessa.

Asemakaava ei mahdollista puistoon kohdistuvia rakentamistoimenpiteitä. Rakentaminen osoitetaan asemakaavassa tontille.

Täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen keskellä aiheuttaa aina muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristössä.

Kerrostalosuunnitelmaa on kehitetty siten, että rakennusmassat sijoitetaan Vähäheikkiläntien varteen, ettei parvekkeilta tai asuntojen ikkunoista muodostu häiritsevää näköyhteyttä Alitien pientaloalueelle.

Tontin pohjoisin osa vapautuu rakennuksilta, joten näkymä Askaistenpuistoon paranee.

Autopaikkoja rajaamaan on rakennettava talousrakennuksia ja piha-alue tulee rajata istutuksin.

Vähäheikkiläntien liikennemäärä on noin 8000 ajon./vrk. Lukema on suhteellisen vähäinen länsi-itäsuunnan kokoojakaduksi.

Asemakaavaan merkityn tonttiliittymän kokonaisvaikutus kadun liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen on erittäin vähäinen, kadun varressa on useita vastaavia liittymiä, jotka toimivat moitteettomasti.

Tontin rakennusalan reuna sijoittuu olemassa olevan rakennuksen kanssa samaan kohtaan, joten liittymän näkemät jalankulku- ja pyöräilyväylälle on pyritty turvaamaan.

7. Muistutus, Askaistentie 45, 4.9.2016

Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetään pientalovaltaiseen kortteliin osin Askaistenpuistoon rajoittuvalle tontille rakennettavaksi 6. krs. asuinrakennuksia. Pidämme kerroslukua aivan liian korkeana. Ympäristössä talot ovat matalia, osin melko iäkkäitä arvo kivi- ja puutaloja, hengeltään hyvin idyllisiä rakennuksia, keskenään tasa-arvoisia ja varsin suojattuja pihapiirejä. Yli kaksikymmenmetriset modernit sarvet ovat täydellinen vastakohta eivätkä istu tähän ympäristöön mitenkään. Pajamäki, Puistomäki ja Mäntymäki ovat perinteisiä idyllisiä pientaloalueita, joiden rakennuskantaa on restauroitu ja kunnioitettu seuraavien sukupolvien toimesta jo kymmeniä vuosia. Osassa Pajamäen taloista on hyvin arvokasta funkkishenkeä ja ko. alueita voisi hyvin verrata vaikka Tampereen Pispalaan tai Helsingin vanhoihin idyllisiin pientaloalueisiin. Haluammeko Turussa, jossa tilaa uusille kerrostaloille on runsaasti, todellakin lähteä rikkomaan kaunista idylliä 'ahneuden evankeliumin nimissä'. Vähäheikkiläntie on ruuhka-aikoina - jolloin liikenteessä on myös paljon läheiseen kouluun matkaavia lapsia varsin vilkkaasti liikennöity väylä. Emme pidä hyvänä asiana rakentaa kortteliimme kohtuuttoman suurta määrää uusia asuntoja, joiden liittymäliikenne entisestään ruuhkauttaa Vähäheikkiläntien liikennettä. Näin suuren projektin rakennusaikaiset järjestelyt haittaisivat merkittävästi kevyen liikenteen kulkua ja toisivat valtavasti uusia vaaratekijöitä koulumatkalle, jota jo nyt poliisit joutuvat valvomaan säännöllisesti. Koska toinen rakennuksista on sijoitettu aivan tontin ja Askaistenpuiston rajalle, on todennäköistä, että puistoa käytettäisiin vaihtelevassa laajuudessa rakennustyömaan tukitoimintoihin, jolloin alue on pois puistokäytöstä. Tästä kerrottiin keskustelutilaisuudessa täysin päivänvastaista, rakennuksia ei sijoitettu tontin rajoille ja puisto luvattiin säilyttää koskemattomana. Turun kaupungin Ympäristötoimialan tehtävä on valvoa ja edistää kaupunkikuvan yhtenäisyyttä tukemalla rakennus- ja kaavamuutosehdotuksia, jotka sopivat jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Ymmärrämme hyvin, että rakennettavien kerrosneliöiden määrä vaikuttaa taloudellisiin mittareihin, mutta onko Turussa todellakin niin, että jonkun yksityishenkilön taloudellinen etu menee lukuisien muiden kuntalaisten oikeuksien edelle (yhdenvertaisuus). Nyt on kysymyksessä perinteisen pientaloalueen kotien, kuntalaisten omien kotien, varjostaminen, näkymien ja yksityisyyden rikkominen, yhden kauniin kaupunkikuvan pilaaminen 6 kerroksisilla (plus kivijalat ja vintit) sarvilla. Valokuvia liitteenä.

7. Kaupunkisuunnittelu:

Muistuttajan tonttia ja asemakaavan muutosaluetta rajaa Askaistenpuisto 50 metrin leveydeltä.

Tontti sijaitseen korttelissa nr. 7 Askaistentien varrella.

Kaava-alueen perustamisolosuhteista on laadittu alustava selvitys, SM Maanpää Oy, 8.11.2016. Myös rakennusjärjestys ohjaa työmaajärjestelyjä.

Kaavaselostukseen on kirjattu asemakaavan toteutuksesta: Ennen purkutöiden ja rakentamisen aloittamista on lähialueen rakennukset katselmoitava vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Mahdolliset huonokuntoiset lähialueen rakennukset katselmoidaan tarvittaessa kauempaakin.

Vähäheikkiläntien liikennemäärä on noin 8000 ajon./vrk. Lukema on suhteellisen vähäinen länsi-itäsuunnan kokoojakaduksi.

Asemakaavaan merkityn tonttiliittymän kokonaisvaikutus kadun liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen on erittäin vähäinen, kadun varressa on useita vastaavia liittymiä, jotka toimivat moitteettomasti.

Tontin rakennusalan reuna sijoittuu olemassa olevan rakennuksen kanssa samaan kohtaan, joten liittymän näkemät jalankulku- ja pyöräilyväylälle on pyritty turvaamaan.

Kaavamuutoksen rakennusalat on esitetty väljinä, joten rakennusten lopullinen sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Välimatka olemassa oleviin omakotitaloihin tulee olemaan noin 50 metriä tai enemmän.

Askaistenpuistosta poistetaan maanalaisen rakentamisen merkintä ja Pajamäen kallioketo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin länsireunaan sijoittuu jalankulku- ja huoltoyhteys puistoon.

8. Rajanaapuri, Alitie 20, 6.9.2016

<p><u>8. Muistutus:</u></p> <p><u>a. Askaistenpuisto on Turun kaupungin yleinen puisto</u> eikä sitä voi käyttää Vähäheikkilän Pajamäen 13,7 hehtaarin suuruisen pientaloalueen yhden tontin (nro 14) korttelissa n:ro 6 rakennusoikeutta nostamaan laajan, usean korttelin käsittävän pientaloalueen omakotitaloalueen korttelissa nro 6 valmiiksi rakennetulla Pajamäen pientaloalueella, johon toimisto- ja liikerakennusten (1-2 krs) tontti 041 - 6 - 14 (kaupunginosa 041, kortteli 6, tontti 14) kuuluu.</p> <p><u>b. Asemakaavaa muutettaessa asuntotontiksi,</u> kaupungin yleistä puistoa, Askaistenpuistoa ei yhdelle kaupungin pientaloalueen tontille voi asemakaavalla antaa. Yksi tontti ei muodosta korttelia ja nimenomainen tontti Vähäheikkiläntie 37 on yksi tontti (14) omakotialueen korttelista nro 6 (naapuritontit). Tontilla nro 14 ei ole myöskään korttelimääritelmän mukaisia rajaavia katuja tontinrajalla.</p>	<p><u>8. Kaupunkisuunnittelu:</u></p> <p>Muistutuksiin rakennusoikeuden määräytymisestä ja asemakaavan rajauksesta ja sisällöstä on vastattu jo aikaisemmin.</p>
<p><u>c. Askaistenpuisto on paitsi kaupunkikuvallinen,</u> myös maisemakuvallinen ja useiden pienten eläinten, kuten oravien, jänisten, kettujen, siilien sekä monien lintulajien "kotipaikka" ja alueen lasten kääkkrämäntyjen ja muissa puiston luonnonvaraisena kasvavien puiden jännittävän kiipeilyn kohde sekä pieniin eläimiin tutustumispaikka. Tätä Askaistenpuistoa, jonka paljasosuus kallion päällä on hyvin pieni ja loivasti useista paikoista "tutkimusretkelle ja kiipeilyyn päästävä", ei ole oikeutettua ottaa rakennusoikeuteen yhdelle alueen tonteista haettu (6200 km²/ tontin koko 8359 m²) Askaistenpuistoa, vaikka tontinomistaja sitä hakee.</p>	<p><u>c. Alueelle on laadittu Askaistenpuiston luontoarvojen selvitys.</u> Siitä ilmenee kyseisen puistoalueen arvot. Vähäheikkilän ja Puistomäen kaupunginosissa havaitaan säännöllisesti esikaupunkialueille sopeutuneita nisäkkäitä kuten kettuja. Myös harvinaisemmista eläinlajeista kuten liito-oravasta on tehty yksittäinen havainto suunnittelualueen läheisyydestä. Yksittäiset havainnot eivät vielä osoita lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä täten muodosta suojelukohdetta.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa uudisrakennukset sijoittuvat olemassa olevien rakennusten paikalle tontin piha-alueelle. Näin ollen rakennustyö ei kohdennu Askaistenpuiston luonnonympäristöön, joka on osoitettu puistoalueeksi kaavamääräyksellä VP, Puisto.</p> <p>Askaistenpuiston etelärinteen keto on luontotyyppiltään luokiteltavissa lähinnä mäkikaura-kedoksi. Ketoalue on jossain määrin umpeenkasvanut ja rehevöitynyt eikä kuulu Turun lajistoltaan monimuotoisimpien ketojen joukkoon, mutta edustaa silti valtakunnallisesti uhanalaista ketoluontotyyppiä, jonka säilyminen tulisi turvata. Asemakaavassa sille on osoitettu suojelumerkintä ja rajaus.</p> <p><i>(Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016)</i></p>

8. Muistutus:

Asemankaavanmuutosluonnos on ollut kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348.

d. Käsittelyssä on menettelyvirhe alla olevin perustein:

"Tiivistelmä: Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen liike- ja toimistorakennusten tontille. Puistoalueelta poistetaan maanalaisen rakentamisen mahdollisuus. Kaava-alue on pinta-alaltaan 1,96 hehtaaria, josta tonttia 0,83 hehtaaria ja puistoa 1,12 hehtaaria. Rakennusoikeus 6200 k-m² on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa."

Edellä olevassa tiivistelmässä, jossa mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen rakennusoikeudella 6200 k-m² liike- ja toimistorakennusten tontille Vähäheikkiläntie 37

d. Poistuva kaava:

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on tehnyt luonnoksen 22.10.2015 poistuvasta kaavasta, tunnus 28/1999, voimaantulopäivä 14.10.2000. Henkselit on vedetty ylitse K1 kartta-alue mukaan lukien Askaistenpuiston alueen. KSYLK hyväksynyt 24.11.2015 §348.

Poistunut kaava koskee asemakaavamuutosehdotuksen päätöstä dno 8694-1998 (613) 28.8.2000 hakemukseen 10.12.1998, jonka poisto on aiheellinen vanhentuneena sekä käyttämättä jääneenä-seuraavalla sivulla käyttötarkoitus, johon sitä on tontilla olleen yrityksen lisärakennustarpeeseen haettu ja joka nyt on poistunut.

d. Voimassa oleva asemakaava Turun kaupungin päätöksellä Dno 8694-1998 (613) 28.8.2000, jolla tehokkuusluvaksi nousi $e=0,74$ ja tontin Vähäheikkiläntie 37 rakennusoikeudeksi 6200 k-m² mukaan lukien Askaistenpuistoa ja osaa Korpilahdenpuistosta Vähäheikkiläntie 37 tontilla olleen yrityksen lisärakennustarpeeseen hallintorakennukselle tontin keskiosaan yhdistämään tontilla olevat toimisto- ja liikerakennukset (1-2 krs) rakennettavaan hallintorakennukseen, jolla päätöksellä Dno 8694-1998 (613) 28.8.2000 mm. alkuperäinen tontti laajeni muodostaen tontin Vähäheikkilä- 6-14 pinta-ala n. 8360 m² (tarkistettuna 8359 m²).

8. Kaupunkisuunnittelu:

Luonnoskäsittely on osa kaavan valmistelua. Menettelytapana on, että poistuva asemakaava esitetään kaavakartan yhteydessä.

Uusi asemakaava korvaa aiemman vasta voimaan tullessaan.

Kaavan muuttamisen ajaksi ei aluetta ole asetettu rakennuskieltoon.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksissaan 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348 ja päätti hyväksyä 22.10.2015 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Päätös asiassa syntyi äänestyksen jälkeen. Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokesittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaava mukainen rakennusoikeus 6200 k-m².

Nykyisen tontin rajaa ei olla muuttamassa ja tässä kaavamuutoksessa kuten edellisessäkin tontin rakennusoikeus on esitetty kerrosalalukuna, ei tehokkuutena suhteessa pinta-alaan. Tällöin tontin koko ei sinänsä määritä rakennusoikeuden määrää.

Muistuttaja kokee ilmeisesti ongelmaksi sen, että nykyisin voimassa olevaa kaavaa ei ole kokonaisuudessaan toteutettu. Tämä ei ole kaavanmuutokseen vaikuttava argumentti. Kiinteistönomistaja ei ole MRL:n perusteella pakotettu käyttämään kaikkea asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Uuden kaavanmuutoksen kannalta ei ole merkitystä sillä, että edellisessä kaavamuutoksessa on muutettu kiinteistön rajoja.

Kortteli vs. tontti -argumentointi:

Kiinteistöjärjestelmän *kortteli* on eri asia kuin asemakaavassa osoitettava *korttelialue*. Asemakaavoissa korttelit osoitetaan toisin perustein, eli käyttötarkoituksen mukaan. Ne perustuvat Ympäristöministeriön antamaan asetukseen MRL:n mukaisista kaavoissa käytetyistä merkinnöistä.

Poistuva asemakaava esitetään kaavakartalla.

8. Muistutus

e. Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan
Asemakaavamuutosluonnoksen "Vähäheikkiläntie 37 tiivistelmässä on asiavirhe asuinkerrostalojen mahdollistaminen poistuu kokonaan, koska kaava-alueen K1/ Vähäheikkiläntie 37 sekä Askaistenpuisto 28/1999/14.10.2000 ovat ylivedetyn poistuvan kaavan lähtökohtana 24.11.2015 § 348 Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön 24.11.2015 § 348 hyväksymässä päätöksessä, jonka virkamiesesittelijänä toiminut toimialajohtaja on luonnoksen 22.10.2015 mukaan allekirjoittanut "Vähäheikkiläntie 37" asian käsittelyssä sekä hyväksynyt 24.11.2015 § 348. Rakennusoikeus 6200 k-m² on siis virheellinen, jolla Askaistenpuistoa on lisätty rakennusoikeuteen tontille Vähäheikkiläntie 37. Rakennusoikeus toimisto- ja liikerakennuksen tontilla Vähäheikkilä 41-6-14 on 3600 k-m² (rakennettu 4218 k-m²).

Rakennusoikeus 6200 k-m² ei ole voimassa Vähäheikkiläntie 37 tontilla enää 1.9.2015 jälkeen, koska 28.8.2000 päätöksellä myönnettyä lisärakennusta hallintorakennuksen rakentamiseen tontilla ei ole käytetty. Päätös 28.8.2000 on vanhentunut em. käyttöön tarpeettomana, johtuen myös ehkä siitä hiljattain selvinneestä tiedosta, että tontilla ollut yritys oli ostanut käyttöönsä jo vuonna 1999 ns. Valkoisen talon Itäiseltä Rantakadulta ja tämän jälkeen yritys on muuttanut Vähäheikkiläntie 37 tontilta Valkoiseen taloon.

f. "Vähäheikkiläntie 37" (7/2013), Dno 7874-2012.
Asemakaavanmuutoksen selostus 20.6.2016 kartta-alue ei ole tullut lausunnolle eikä uutena asiana nojaa enää mitenkään aikaisempaan Askaistenpuiston Vähäheikkiläntie 37 olleen yrityksen Elomatic Oy:n lisärakennustarpeeseen, johon Askaistenpuistoa ja osaa Korpilahdenpuistosta laskettiin mukaan rakennusoikeuteen, jotta tontin rakennusoikeus nousi mahdollistamaan yrityksen hallintorakennuksen rakentamisen tontille.

8. Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan nähtävälle asettamisesta kuulutetaan virallisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty kaavaprosessin vaiheet ja eteneminen. Ainoastaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille. Kaavan luonnosvaiheessa on pidetty asukastilaisuus ennen lautakuntakäsittelyä.

Kaavamuutoksen rakennusoikeudesta, kaavan rajauksesta ja tontista on selitetty edellä.

Myös kaava-alueen sijainti suhteessa ympäristöön on selvitetty aikaisemmin.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle ja kunnan jäsenillä sekä osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Asemakaavan viireillä ollessa kaava-aineistoon voi tutustua ajan varattuaan kaavan valmistelijan luona. Kaava-aineistoon liittyvät selvitykset yms. asiakirjat julkaisetaan myös internetin kaavahaussa. Kaavakarttaa ei ole tapana lähettää osallisille.

<p>8. Muistutus:</p> <p>Omakotialueen. nro 6 yksi tontti ja koko alue (13.7 ha.) on pientaloaluetta, jota ovat omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä myös Askaistentien Askaistenpuiston reunalla Vähäheikkilään kuuluvat pienkerrostalot (2 krs.), joille ei ole rakennusoikeutta enempää myönnetty, koska alueella Vähäheikkilän Pajamäellä enin sallittu asuinrakennuskorkeus on 2 krs.</p> <p>Asemakaavanmuutoksen selostuksen käsittelyssä pyydämme huomioimaan anomuksen ja päätöksen tarkoittama rakennuskohde tontilla Vähäheikkiläntie 37, johon tarkoitukseen dno 8694-1998 (613) rakennusoikeuden nosto on tarvittu ja edellä lyhyesti kerrottu (asiakirjasisältö tarkistettavissa em. diaarinumerolla Turun kaupungin arkistonhoitajalta).</p> <p>Asemakaavamuutos, selostukseen 20.6.2016 kohta 1.2. muistutus: ei yksi tontti omakotialueelta asuintonttina voi lukea suunnittelualueekseen kaupungin yleistä puistoa Askaistenpuistoa (eikä myöskään Korpilahdenpuistoa).</p>	<p>8. Kaupunkisuunnittelu:</p> <p>Ympäröivällä alueella, johon myös Alitie kuuluu, on voimassa asemakaava 76/1958. Se on luonteeltaan aivan erilainen, eikä ole perusteltua yhdistää näitä asemakaavoja.</p> <p>Rakennusten lopullinen muoto ja ympäristöön sopivuus ratkaistaan rakennusluvassa. Asemakaava antaa ne reunaehdot joiden puitteissa suunnittelu tulee tehdä. Rakennusluvasta kuullaan lähinaapureita.</p> <p>Matala kaksi–kolmikerroksinen liikerakentaminen korvautuu katukuvassa kuusikerroksisella rakentamisella, joka sijoittuu Vähäheikkiläntien varteen, nykyisen rakennuksen julkisivun linjaan. Tässä ehdotuksessa rakennukset rajaavat katutilaa ja suojaavat sisäpihaa liikennemelulta. Rakennusten massoitellulla saadaan vaihtelua katu näkymään. Rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Tämän suunnitelman myötä tontin pihalle voidaan rakentaa oleskelu- ja leikkipaikkoja ja kasvihuoneita.</p>
<p>Mikäli tällainen kerrostalojen massiivinen rakentaminen sallitaan pientalojen alueelle ja omakotitalojen naapuriin on se tavoitteellista elämän vaikeuttamista haavoittuvalla pientaloalueella, jossa omakotitalojen hoito, puutarhan työt vuodenaajoista riippumatta ovat aina ajankohtaisen hoitamisen kohteena. Vaikutukset olisivat suhteettoman suuret ja huomattavan kohtuuttomat niin asumiseen, työntekoon kuin vaaran altistumiseen, erityisesti kerrostalojen rakentamisen pitkän rakennusajan, vähintään 1,5 vuotta jatkuvan rakennustyömaan suuruuden ja syvälle menevän betonipaaluksen saven kaivantojen, poiskuljetusten ja kaiken pölyn ja räjäytysten aiheuttamasta vaarasta sekä puutarhan hedelmäpuiden ja marjapensaiden ym. saasteiden alle jäämästä pölystä, salaateista, mansikoista jne. puhumattakaan.</p> <p>Talot on rakennettu osittain Askaistenpuiston kallion Alitien puolelta nousevalle kalliolle, osittain kovalle savipatjalle. Jos tätä savipatjaa lähdetään liikuttamaan syvälle menevällä kaivannolla saattaa pohjaveden liikehdinnät (entisellä merenpohjalla salpavesi ja orsivesi kallioiden välissä liikahtaa raskaan betonipaaluksien ja tärinän ansiostakin - omakotitalot asetetaan vaaraan ja työskentely puutarhassa vaaraantuu.</p>	<p>Kaava-alueelle on laadittu alustava selvitys perustamisolosuhteista. Siinä ohjeistetaan toimenpiteistä ennen rakentamiseen ryhtymistä. - Ennen purkutöiden ja rakentamisen aloittamista on lähialueen rakennukset katselmoitava vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Mahdolliset huonokuntoiset lähialueen rakennukset katselmoidaan tarvittaessa kauempaakin. Turun kaupungin rakennusjärjestys ohjaa myös työmaajärjestelyjä (<i>Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016</i>).</p>

<p>8. Muistutus</p> <p>Pajamäen historiaa lyhyesti, Kulttuurikaupunki Turku ei arvosta vanhaa kulttuuria</p> <p>Turun mäkikylien puisto- puutarha-kaupunginosat pientaloalueena perinnemaisemassa</p>	<p>8. Kaupunkisuunnittelu</p> <p>Pajamäen omakotialueeseen ja yleiskaavaan liittyviin muistutuksiin on vastattu edellisessä kohdassa ja asia on esitetty perusteellisesti <u>Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvityksessä.</u></p> <p>Askaistenpuisto rajaa kaavamuutoksen alaisen tontin yleiskaavan 2020 mukaisesta rakennussuojelukohteesta 03/25- Peltola-Uittamo.</p>
<p>Vähäheikkilä on perinnemaisemaa vuosisatojen takaa.</p> <p><u>Vähäheikkilä on perinnemaisemaa, joka on uhattuna!</u></p> <p>Vähäheikkilän alue on perinnemaisemaa vuosisatojen takaa, varhaisten elinkeinojen muovaamana kulttuurimaisemana." Perinnemaisemiin kuuluvat sekä rakennetut perinnemaisemat että niitto- ja laiduntalouden synnyttämät kulttuurivaikutteiset luontotyypit eli perinnebiotoopit esihistorialliset ja historialliset maisemakohteet. Perinnebiotooppeja ovat erilaiset niityt, kedot, hakamaat, lehdesmetsät, nummet ja metsälaitumet. Perinnebiotoopit ovat tältä hetkellä uhanalaisimpia luontotyyppisiä. Eniten uhanalaisissa lajeissa on hyönteisiä, esimerkiksi perhosia, pistiäisiä ja kovakuoriaisia."</p> <p>Vähäheikkilän Pajamäen peltoalue Korpilahdenpuisto ja Askaistenpuisto luonnonvaraisena ovat juuri tällaisia alueita! Tehokkuusluvut ja rakennusoikeus, jolla haetaan tuottoa kerrostalojen rakentamisella Askaistenpuistoa ja osaa Korpilahdenpuistoa käyttäen (6200 k-m²/ 8359 m²:n tontille) ei ole perusteltu käyttöoikeus yhdelle korttelin nro 6 omakotitaloalueen tontille, jota haetaan asuntotontiksi, -nostaisi suhteettomaan ja kohtuuttoman määrän asukkaita (120) pienelle alueelle, autoja (n. 200), meteliä jne. pientaloalueelle, rikkoisi elämän täällä maanpäällä, jota pientalojen hoito- ja huoltotyöt ovat, puutarhatyöt, istutukset, puiden, pensasaitojen leikkuut, sadon korjuut, lumityöt jne. ja niiden välillä myös ystävien, sukulaisten, naapureiden turinat kesäterasseilla, se on elämää, joka nyt halutaan rikkoa.</p>	<p>Korpilahdenpuisto on tavanomaista entistä peltoa eikä sellaista varhaisten elinkeinojen muovaamaa perinnebiotooppia, jota muistutuksen lainauksessa tarkoitetaan. Korpilahdenpuistossa tuskin on mainittavaa niittykasvillisuutta. Lehdesmetsää alueella ei varmasti ole, ei Korpilahdenpuistossa eikä Askaistenpuistossa. Lehdesmetsä on metsää, josta on otettu karjan ravinnoksi lehdeksiä.</p> <p>Askaistenpuisto on jyrkkäpiirteinen kalliometsäalue ja sellaisena säilyttämisen arvoinen. Päädyimme ottamaan sen mukaan yleiskaavaankin V-alueena. Asemakaavanmuutos "Vähäheikkiläntie 37" tuskin uhkaa metsän olemassaoloa, vaikka osa rinteestä sijoittuikin korttelialueelle. Se on joka tapauksessa metsän säilymisen kannalta parempi kuin voimassa oleva asemakaava.</p> <p>Korpilahdenpuiston (ei kuulu ko. kaava-alueeseen) pohjat ovat peltoaluetta, joka on ollut viljelyksessä lähelle nykypäiviä. Askaistenpuiston mäkialue on todennäköisesti ollut laidunnuksen piirissä ennen sotia. Näiltä ajoilta voidaan olettaa löytyvän jotain piirteitä laidunkauden jäänteinä mäkialueen kasvillisuudesta. Tuo Askaistenpuiston eteläosa on ketoa, joka on säilynyt verrattain hyvin umpeenkasvusta huolimatta. Uusi kaava ei kallioista puistoa kuitenkaan pienennä.</p> <p>Asuinkerrostalojen korttelialueilla autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja on järjestettävä 1 ap/10 asuntoa. Autopaikat voidaan toteuttaa myös maanalaisena ratkaisuna. Polkupyörien mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen. Autopaikkoja tulisi noin 70 kpl.</p>

9. Alitie 10, asukkaat, 6.9.2016

Muistutus:

MRL (Maankäyttö ja rakennuslain) 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (6.3.2015/204).

Tässä prosessissa pitäisi oikeusvaikutteisen yleiskaavan sisältö tarkentua vuorovaikutteisessa käsittelyssä selvityksien ja vertailevien maankäyttövaihtoehtojen arviointien jälkeen MRL:n sisältövaatimusten täyttävään asemakaavaratkaisuun. Voihan perusteltu ja lainmukainen ratkaisu olla esim. pienkerrostalo AP-alueelle, mutta se ei MRL:n mukaan voi perustua kaavoittajan tokaisuun ilman selvityksiä ja vertailua, että "AP-alueelle voi rakentaa pienessä määrin kerrostaloja."

Nyt on tehty yhtä tonttia koskeva asemakaavaratkaisu, joka on täysin ympäristöstään ja yleiskaavasta poikkeavaa maankäyttöä, ilman ainuttakaan vertailevaa maankäyttöratkaisua tai selvityksiä.

Tämä asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. Asemakaavan sisällön lainmukaisuutta ei voi arvioida, koska ei ole selvityksiä eikä vertailua. Yhden tontin täysin ympäristöstään poikkeava maankäyttö on viraston ja KHO:n mielestä lainvastaista.

Kaupunkisuunnittelu:

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen ulkopuolella (punainen viiva) sekä Turun keskustan suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden (SR 853019) ulkopuolella.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaavan valmistelu

Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Luonnoksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaisuusmaakuntaavaan. Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä, että kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen raja) on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen. - Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Alueelle on laadittu Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvitys. Siitä ilmenee kyseisen alueen tarkempi kehitys ja aikakerrostumat.

Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan ohjausta, pientalovaltaiselle alueelle voi sijoittaa vähäisessä määrin myös kerrostalorakentamista. Laajalla AP-alueella, johon kaavanmuutoksen alainen alue kuuluu, on kerrostalorakentamista mm. Stålarinkadun varrella. Kyseisellä tontilla ei ole luonnonsuojelun alaisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP) on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten. Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsittelee kaavaluonnosta kokouksissaan 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348 ja päätti hyväksyä 22.10.2015 päivätyyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokäsittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6200 k-m². Askaistenpuisto rajaa kaavanmuutoksen alaisen tontin yleiskaavan 2020 mukaisesta rakennussuojelukohteesta 03/25- Peltola-Uittamo.

9. Muistutus

Tämä asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. Asemakaavan sisällön lainmukaisuutta ei voi arvioida, koska ei ole selvityksiä eikä vertailua. Yhden tontin täysin ympäristöstään poikkeava maankäyttö on viraston ja KHO:n mielestä lainvastaista.

9. Kaupunkisuunnittelu

Kaavamuutoksen lähtökohdaksi on laadittu suunnitelma, jossa tontille sijoittuu sen pituussuunnassa kolme 6-kerroksista asuinkerrostaloa. Suunnitelmaa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 26 kpl mielipiteitä, joista yksi on adressi, jossa on 50 allekirjoitusta. Yhdistyksistä mielipiteen jättivät Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry ja Martinrantaseura ry. Kaikissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista ja ehdotuksena oli asemakaavahankkeen muuttaminen pientaloalueeksi.

Mielipiteet ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

Kannanottojen perusteella kerrostalosuunnitelmaa kehitettiin siten, että rakennusmassat sijoitettiin Vähäheikkiläntien varteen, ettei parvekkeilta tai asuntojen ikkunoista muodostu häiritsevää näköyhteyttä Alitien pientaloalueelle. Suunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa 27.8.2015. Paikalla oli noin 35 henkeä. Puheenvuoron käyttäjät vastustivat myös muutettua suunnitelmaa, eli vastustettiin kerrostalojen rakentamista ja ehdotettiin tonttia pientaloalueeksi.

Tälle tontille esitetyt suunnitelmat ovat aina aiheuttaneet keskustelua esim. vuoden 2001 poikkeamislupahakemus, jossa tontille ehdotettiin 3-kerroksisia rakennuksia. Myöhemmin hakemus peruutettiin.

MRL 65§ edellyttää, että kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. (30.12.2008/1129). Perusteluissa todetaan, että vuorovaikutuksen toimivuuden kannalta on suositeltavaa, että vastaus lähetetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä heti kun kunnan vastaus on käsitelty kunnanhallituksessa tai muussa kunnan toimielimessä. Muistutuksen tekijän kannalta on olennaista, että hän saa tietoonsa kunnan perustelut siinä vaiheessa kun on vielä mahdollisuus vaikuttaa lopulliseen päätöksentekoon. Vastaus voi olla ote kaavan hyväksyvää elintä varten muistutuksista laaditusta yhteenvedosta ja kunnan kannanotoista muistutuksiin, kunhan siitä käy ilmi perusteltu vastaus muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin”.

Lain esitöissä on todettu, että ilmoituksen ajankohdasta ei säännöksessä ole mainintaa, eikä sellaista ehdoteta otettavaksi siihen.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan, kun muistutuksiin annettavia vastauksia on käsitelty lautakunnassa, ote lautakunnan pöytäkirjasta voidaan lähettää tarkistamisen jälkeen muistuttajalle.

Kaavaehdotuksesta laaditaan vuorovaikutusraportti, joka julkaistaan kaavahaun internet-sivuilla.

9. Muistutus

Asemakaavaluonnos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen, koska yleiskaavan perusratkaisua, pientalovaihtoehtoa, ei ole edes selvitetty tai vertailtu ja poikkeavalle maankäytölle ei ole MRL:n mukaista perustetta. Turulla on kaavoittajan velvollisuus selvittää ja varmistaa kaavoitusprosessin lainmukaisuus. Nyt rakennusliike on tehnyt kaavoituksen eikä ole suostunut tekemään pientalovaihtoehtovertilua? Miksi ei ole tehty vertailuja? Oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjalta perusratkaisuksi olisi lain mukaan pitänyt ottaa pientalovaihtoehto. Nyt vaihtoehtoja ei ollut vaan käsiteltiin ainoastaan kerrostalovaihtoehtoa. Onko todella niin että Turun kaupungin käsitys MRL:n määräyksestä oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta AP-alueella on tokaisu "AP-alueelle voi rakentaa vähäisessä määrin kerrostaloja" ilman yhtäkään MRL:n 9§:n edellyttämää selvitystä tai maankäyttöratkaisujen vertailua. Turku on ajoin vastannut vastineessaan hallinto-oikeudelle, ettei yleiskaava ole tarkkuudeltaan tontti-kohtainen. Ei olekaan, mutta yleiskaavasta poikkeavalle maankäytölle pitää olla jokaisen tontin kohdalta lainmukainen peruste ja se edellyttää selvityksiä ja vertailuja.

Kaavaehdotus ei ota huomioon oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta eli on MRL 54.1 §:n vastainen. Vähäheikkilän alueen kaavoitus on Turun Kaupunginvaltuustossa ja yleiskaavan perusteluissa linjattu lähtevän sekä täydennys- että uudisrakentamisessa miljöötä säilyttävästä ja rakennussuojelullisesta lähtökohdista. Pajamäki on alueena käytännössä katsoen kokonaan rakennussuojeltu yleiskaavan pohjalta. Kaksi kuusi (6) kerroksista kerrostaloa pientalotalueelle ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjauslinjan mukainen. HE 101/1998 eli Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi on tätä kohtaa perustellut seuraavasti "Ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti". Suunniteltu kaavamuuosalue on AP-alueita ja on linjattu, että suunnittelualuetta pitäisi käsitellä rakennussuojelullisesti ja miljöötä säilyttävänä pientalojen asumisalueena. Yleiskaavan perusteella ei voida ottaa lähtökohdaksi ja ainoaksi kaavavaihtoehtoksi kerrostalorakentamista, jollaisesta maankäyttötarkoituksesta ei ole mainintaa suunnittelualueen yleiskaavassa eikä kerrostaloja ole rakennettu nykyisessä asemakaavassa edes suunnittelualueen lähiympäristössä.

9. Kaupunkisuunnittelu

Useampia tontinkäyttövaihtoehtoja on ollut esillä kaavavalmistelussa ja ennen sitä.

Kaikista vaihtoehtoista on saatu kielteistä palautetta naapureiden taholta.

Pientalovaihtoehdossa, jossa on mukana myös korkeampaa rakentamista rakennusoikeudeksi muodostuisi noin 4000 k-m². Tällä suunnittelulla täytyisi myös koko tontin ala, ja rakennukset tulevat lähemmäs nykyisiä omakotitaloja.

Pientalovaihtoehdossa tontille voisi sijoittaa ehkä kuusi erillispientaloa ja sen lisäksi pienkerrostaloja. Vähäheikkiläntien varsi ei ole liikennemelun vuoksi kovin otollinen omakotitalojen sijoittamiselle. Tien varteen sijoitetut kerrostalot suojaavat myös ympäristön ulkoalueita liikennemelulta.

Kerrostalot mahdollistavat esteettömän näkymän Askaistenpuistoon. Etäisyys kyseiselle tontille on noin 100 m.

Askaistenpuisto rajaa kaavamuutoksen alaisen tontin yleiskaavan 2020 mukaisesta rakennussuojelukohteesta 03/25- Peltola-Uittamo.

Karttarajaus on esitetty selostuksen sivulla 11.

Alueelle on laadittu Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiaselvitys. Siitä ilmenee kyseisen alueen tarkempi kehitys ja aikakerrostumat.

Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan ohjausta, pientalovaltaiselle alueelle voi sijoittua vähäisessä määrin myös kerrostalorakentamista. Laajalla AP-alueella, (167 ha) johon kaavanmuutoksen alainen alue kuuluu, on kerrostalorakentamista mm. Stålminkadun varrella. Kyseisellä tontilla ei ole luonnonsuojelun alaisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP) on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten. Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin.

9. Muistutus

Tontin 6.-14 kaikki toimistorakennukset tullaan purkamaan, joten nämä kortteli 6:n muiden tonttien olemassa olevat rakennukset sekä näiden tonttien kaavamääräykset antavat tässä kohdin yleiskaavan AP merkinnälle sen tarkastelunäkökulman. Tässä asemakaavamuutoksessa olisi pitänyt lähtökohtaisesti ja ensisijaisesti tarkastella pientalovaihtoehtoa.

Vuoden 2005 MRL:n lakimuutos (202/2005) edellyttää, että kaavoituksessa esitetään myös vaihtoehtoiset suunnitelmat ja niiden ympäristövaikutukset. Jos asemakaava poikkeaa huomattavasti yleiskaavasta, on kunnalla selvittämistä vastuu. Hyvän hallinnon kannalta yleiskaavassa esitetty ratkaisu on keskeinen lähtökohta kuntalaisten sekä asianosaisten odotuksille. Kaavoitettavalla alueella voi olla myös luonnonsuojelun arvoisia kohteita tai rakennuksia, joita asiantuntijaviranomainen on esittänyt suojeltavaksi, ja kaavaratkaisu poikkeaa tästä kehotuksesta. Asiantuntijaviranomaisten lausuntojen perusteella tulisi laatia vaihtoehto, tai ainakin perustella riittävästi, jos on päädytty muuhun ratkaisuun. [Jääskeläinen & Syrjänen 2010:142.]

MRL 54§1. momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on käytettävä yleispiirteisemmässä kaavassa tehtyjä maankäyttöratkaisuja asemakaavan perustana. Yleispiirteisemmällä kaavalla tarkoitetaan maakuntakaavaa sekä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Näissä kaavatasoissa tehdyistä perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. [Jääskeläinen & Syrjänen 2014: 381.] Pääsääntö on, että yleispiirteisemmässä kaavassa tehdyt maankäyttöratkaisut välittyvät asemakaavaan yleiskaavan kautta. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan kohdalla poikkeamismahdollisuudet ovat pienemmät kuin maakuntakaavan kohdalla. Yleispiirteisemmät kaavojen maankäyttöratkaisut on tehty merkittävien ympäristön arviointien perusteella, ja asemakaavallisen suunnittelun tulisi toteutua näiden maankäyttöratkaisujen perusteella muunnettuna asemakaavatason suunnittelu-tarkkuuteen. [Hallberg ym. 2006:249.] Yleispiirteisen kaavan muuttamista edellyttävä ratkaisu: Jos laaditussa asemakaavassa on poikettu täysin yleispiirteisessä kaavassa tehdyistä ratkaisuista, on joko asemakaavasta luovuttava tai yleispiirteistä kaavaa muutettava. [Jääskeläinen & Syrjänen 2014: 382.]

9. Kaupunkisuunnittelu

Kyseisellä kaavanmuutosalueella ei ole luonnonsuojelun arvoisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP) on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten.- Asemakaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 3.4.2013. ELY-keskus ei katsonut tarpeelliseksi ottaa kantaa kaavamuutokseen, ”koska kyseessä on normaali täydennysrakentaminen”. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan valmistelu: Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Luonnoksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonismaakuntakaavaan. Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä, että kaupunki-kehittämisen kohdealue on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen: - Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva.

Yleiskaavan oleminen ohjeena kaavaa laadittaessa tai muutettaessa ei merkitse sitä, että kaavaa olisi aina välttämätöntä noudatettava sellaisenaan, mikä johtuu osaksi siitä, että yksityiskohtaisempi asemakaava perustuu tarkempaan tutkimukseen ja suunnitteluun. Tästä syystä yleiskaavasta on mahdollista jossain määrin perustellusti poiketa, mikäli poikkeaminen ei johda yleiskaavan perusteena olevien tavoitteiden heikentymiseen. Turun kaupungin yleiskaava on koko kaupungin kattava yleispiirteinen suunnitelma, jossa on osoitettu alueiden pääasiallinen käyttö kaupungin asemakaavoituksen pohjaksi. Yleiskaavassa aluevaraukset on osoitettu yleispiirteisesti ja aluevaraukset ovat tarkentuneet yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Yleiskaavamääräyksen mukaan AP-alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle. AP-alueelle voi rakentaa vähäisessä määrin kerrostaloja. Yleiskaavan mukainen AP-alue on 167 ha laajuudeltaan. Kahden kerrostalon osoittaminen asemakaavan muutoksella kyseiselle tontille ei tarkoita poikkeamista yleiskaavan keskeisistä periaatteista eikä vaaranna kaavan tavoitteita. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n edellyttämällä tavalla.

9. Muistutus:

Asemakaavamuutoksen kohde "Vähäheikkiläntie 37" on asianmukaisena rekisteritunnukseksi Turun kaupungin 41 (Vähäheikkilä) kaupunginosan korttelin 6. tontti numero 14 ja tonttijako on voimassa olevan asemakaavan perusteella sitova. Tätä tonttia koskeva, tontinomistajan aloitteesta laadittu asemakaavamuutos kaavatunnuksella 7/2013 on viranomaisen mukaan vaikutukseltaan merkittävä ja siksi Turun kaupunginvaltuuston on hyväksyttävä kaavamuutos.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Raportti: Yleiskaava 2035

Kyseinen raportti on laadittu Turun Kaupunkisuunnittelun yleiskaavayksikössä. Yleiskaavan tarkistus (Yleiskaava 2029) on vireillä ja siinä otetaan huomioon Turun kaupunkiseudun rakenne-malli 2035. Raportin laadintaan ovat osallistuneet myös suunnitteluyksikkö ja ympäristönsuojelu. Raportin esipuheen allekirjoittajana on toimialajohtaja Markku Toivonen. Raportissa on kirjattu seuraavia perusteita kaavoitukselle ja rakentamiselle seuraavan otsikon alla:

1900-luvun alkupuolen esikaupunkialueet:

Lähimpänä keskustaa sijaitsevat 1900-luvun alussa ns. villisti syntyneet, tiiviisti rakennetut esikaupunkialueet. Alueet olivat alun perin köyhän työväestön asuinalueita (mm. Nummi, Raunistula ja Vähäheikkilä), mutta nykyisin ne ovat arvostettuja ja etenkin lapsiperheiden suosimia. Nämä alueet kuuluivat Turun

kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymiin ns. perusparannuskokeilualueisiin, joiden kehittämisestä kaupunginvaltuusto oli tehnyt päätöksen asemakaavan muuttamiseksi niin, että se ohjaa asuntoalueen miljöörvojen säilyttämiseen myös täydennys- ja uudisrakennettaessa (Kv 10.9.1984). Päätöksen taustalla oli valtiovallan ns. alueittainen perusparannuskokeilu, jossa oli kyse peruskorjauksen rahoituksesta.

Peruskorjauksesta tuli rahoituksen vapauduttua tavanomaista toimintaa ja keskustan säilyneistä alueista tavoiteltuja asuntoalueita (Paasikivi 2001). Osalle alueista on laadittu ympäristöä säilyttävät asemakaavat. Ainoastaan yksittäisiä rakennuksia on suojeltu asemakaavalla.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Yleiskaavan Lähtökohdat ja tavoitteet-raportti 28.5.2013 on internetissä YLEISKAAVA 2035 – otsikon alla. Yleiskaavan tavoitevuodeksi on muutettu vuosi 2029.

Tiivistä rakennetuilla alueilla ei juuri ole täydennysrakentamiskapasiteettia. Sen sijaan alueita on yleiskaavassa syytä tarkastella rakennussuojelun kautta. Yleiskaavassa 2035 tulee määritellä periaatteet aluetta säilyttävien asemakaavamuutoksen laatimisille.

Yleiskaavaluonnos tulee käsiteltäväksi vuoden 2017 aikana.

Suunnittelualaueen pohjoispuolella sijaitsee Yleiskaavan 2020 rakennussuojelukohde 03/25 "Pajamäki". Mäkitupalaisalueen synty ajoittuu 1890-luvulle, jolloin esikaupunkiasutusta muodostui kaupungin läheisyyteen. Alue käsittää Vähäheikkilä-korttelit 4 ja 5, sekä korttelin 6 tontit 6, 8-10, 12 ja 13, kortteli 8-tontit 5, 7-10, 21, kortteli 9-tontti 9 (Pajamäki).

Kyseisen alueen ja asemakaavamuutoskohteen tontin välissä on puistoalue.

Ympäröivällä alueella on voimassa asemakaava 76/1958. Siinä ei ole esitetty suojelukohteita.

Asemakaavamuutos 76/1958.

9. Muistutus:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 § 1 momentissa määrätään asemakaavan sisältövaatimuksissa, että asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Liike- ja toimistorakennusten tontiksi kaavoitettu tontti 6.-14 sijaitsee oikeusvaikutteisessa 2020 yleiskaavassa AP eli pienivaltaiseen asumiseen tarkoitettulla alueella. Jo vuonna 1984 Turun kaupunginvaltuusto on linjannut, että uudisrakentamisessakin täytyy nyt kaavamutoksen kohteena olevan asuntoalueen miljöörarvot säilyttää.

Lisäksi kaavoittaja on arvioinut, että aluetta tulee jatkossakin tarkastella tulevassa yleiskaavassa (2029/2035) rakennussuojelun kautta ja määrittää periaatteet aluetta säilyttävien asemakaavanmuutoksen laatimisille. Lisäksi kortteli 6:ssa, johon kortteliin myös asemakaavamutoksen kohteena oleva tontti (6-14) sisältyy, on 5 kpl:tta tonteista yleiskaavassa määritelty rakennussuojelukohteiksi (tontit 6, 8-10, 12-13). Korttelissa on yhteensä 12 tonttia, joten lähes puolet tonteista on määritelty rakennussuojelukohteeksi.

Nyt ei otettu MRL:ssä edellytetyllä tavalla oikeusvaikutteista yleiskaavaa ohjeeksi ja lähtökohdaksi

yksittäisen tontin asemakaavaa laadittaessa, kun ratkaisuna on 2 kpl kuusi (6) kerroksista kerrostaloa pientaloalueelle, ilman minkäänlaista vertailuvaihtoehtoa. Ei tämä suunnitelma ole laisinkaan miljöörarvojen säilyttämiseen eikä pientalovaltaiseen rakentamiseen painottuva asemakaavaehdotus eivätkä kuusikerroksiset kerrostalot ole "rajoitettu" poikkeama oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan verrattuna, etenkin kun ratkaistaan vain yhden tontin poikkeavaa täydennysrakentamista.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2020 tavoite ei todellakaan ole ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja rakentamistehokkuuden lisääminen Vähäheikkilän kortteli 6:ssa, vaan pientalovaltaisen miljöön ja asumisen säilyttäminen.

Jos Turku haluaa tiivistää asumista korttelissa 41-6 täytyy sen perustua yleiskaavan muutokseen ja/tai myös muiden tonttien osalta täytyy täydennysrakentaminen samanaikaisesti ratkaista.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Maakuntakaava ja yleiskaava on huomioitu asemakaavaa muutettaessa.

Näihin kysymyksiin on vastattu edellisellä sivulla.

9. Muistutus:

Turun hallinto-oikeuden päätös
(diaarinumero: 01059/14/4103 ja antopäivä:
28.11.2014) Turun
HAO 28.11.2014 14/0360/1

"Asiassa oli oikeuskysymyksenä se, oliko osayleiskaava ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaavan muutosalueella oli voimassa vuonna 2009 hyväksytty oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Turun kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä asemakaavan muutoksessa "Ratapihankatu 51" alue oli osoitettu asunrakennusten korttelialueeksi (AK-1). Alue käsitti yhden tontin ja sen pinta-ala oli noin 0,6 ha. Sallittu rakennusoikeus oli 6750 k - m² ja kaavamuuotos mahdollisesti 100- 120 asunnon rakentamisen.

Hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen. Hallinto-oikeus totesi perusteluissaan, että asemakaavan muutos on selvästi osayleiskaavan kaavamääräyksen vastainen. Varsin uusi osayleiskaava, jossa on ratkaistu laajemman ratapiha-alueen ja sen lähiympäristön maankäyttö yksittäiseen asemakaavamuutokseen verrattuna pidemmällä aikajänteellä, ei siten ole ollut ohjeena alueeltaan suppeaa asemakaavan muutosta laadittaessa. Asiassa ei ole esitetty mitään maankäyttöön liittyvää syytä yhden tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen yleiskaavasta poiketen.

Osayleiskaavasta olennaisesti poikkeavan maankäytön ratkaiseminen ei ole mahdollista yhtä tonttia koskevalla asemakaavan muutoksella, vaan laajempaa aluetta koskevalla yleiskaavallisella suunnittelulla.

Turun kaupunginhallitus Kh § 497 käsitteli hallinto-oikeuden päätöstä, esittelijänä Kaupunginsihteeri Satu Lehto 4.12.2014: Sen sijaan Ratapihankatu 51:n alue on Ratapiha-alueen osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Kun vielä otetaan huomioon, että hyväksytty asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta, ei kaupungilla ole syytä valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Yleiskaava 2029:n valmistelussa tulee kuitenkin arvioida tilannetta uudelleen siltä osin, voidaanko Ratapihankatu 51:n alueelle osoittaa asumista."

9. Kaupunkisuunnittelu:

Tapauksessa oli kyse vuoden 2009 lopussa voimaan tulleen Ratapihan alueen osayleiskaavan alueelle sijoittuvan tontin asemakaavanmuutoksesta. Kaavanmuutosalue on osayleiskaavan mukaan keskustatoimintojen aluetta, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä.

Nyt kyse on kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymästä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetussa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:sta.

Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavaan ohjausta, pientalovaltaiselle alueelle voi sijoittua vähäisessä määrin myös kerrostalorakentamista. Laajalla AP-alueella, (167 ha) johon kaavanmuutoksen alainen alue kuuluu, on kerrostalorakentamista mm. Stålarinkadun varrella. Kyseisellä tontilla ei ole luonnonsuojelun alaisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP) on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten. Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin.

Kaavamuuotosaluetta ympäröivät korttelit ja tontit ovat luonteeltaan ja rakenteeltaan erilaiset, siten niiden yhdistäminen tähän kaavamuuotukseen ei olisi perusteltua.

9. Muistutus:

Eikö Turku voisi jo ottaa oppia, että yhden tontin kaava olennaisesti yleiskaavasta poikkeavana on lähes aina MRL:n vastainen? Kyllä pitää olla hyvät selvitykset ja perustelut sekä vertailut, jotta yhden tontin osalta sisällön lainmukaisuus voidaan arvioida. Tässä "Vähäheikkilä 37"-kaavassa ei ole mitään selvityksiä tai vertailuja. Kaupunkilainen/osallinen joutuu hakemaan oikeutta valituksen/muutoksenhaun kautta, kun kaupunki vie eteenpäin aivan ala-arvoisesti valmisteltua ja MRL:n määräyksien vastaista kaavamuutosehdotusta. Kunnallisen kaavoitusmonopolin pitää kuitenkin noudattaa lakeja.

Tämä kaava tulee varmasti kaatumaan hallinto-oikeudessa. Mikä järki on Turun viedä tällaista kaavaluonnosta eteenpäin, kun jokainen Turun kaupungin kaava-asiantuntija voi sanoa epäröimättä kaavaluonnoksen olevan lainvastainen.

"Vähäisessä määrin" poikkeavaa rakentamista ei liene MRL:n mukainen määritelmä miten oikeusvaikutteinen kaava otetaan huomioon asemakaavan laatimisessa.

Kortteli 41-6 on jaettu 12 erilliseen tonttiin. Alitien varressa olevilla 10 tontilla on 1½-2 kerroksisia pientaloja rivissä rakennettuna noin $e=0.25$ tehokkuudella. Rakennukset ovat siis 250-300 m² asuinpinta-alaltaan. Tontille 41-6-12 on vuonna 1999 rakennettu kaksi rivitaloa, joissa huoneistojen lukumäärä on 7 ja kiinteistön asuinpinta-ala on yhteensä 662,5 m². Rivitalot on asemakaavamääräyksellä rajoitettu kaksikerroksisiksi. Asemakaavasuunnitelmassa tontille 41-6-14 kaavaitujen kahden kerrostalon yhteinen rakennusoikeus on 6200 k-m².

Taulukko: korttelin 6 tonttien rakennusoikeudet.

Onko noin 63 % kaikesta asuinkorttelin 41-6 asuinpinta-alasta/rakennusoikeudesta kerrostaloissa 'vähäinen määrä' ? Eikö 10-15% kuvaisi paremmin "vähäisessä määrin" luonnehdintaa?

9. Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostusta on täydennetty ja seuraavat selvitykset ja vuorovaikutusraportti on lisätty kaava-aineistoon.

- Vuorovaikutusraportti 17.11.2016
- Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016
- Tieliikennemeluserveys, Promethor Oy, (31.5.2012) 27.10.2016
- Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016
- Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016

Kaavakarttaa on täydennetty.

- Askaistenpuistoon on lisätty luonnonsuojelualue.
- Piha-alueen jäsentely ja kattomuodon määrittely.
- Määräys hulevesien käsittelystä on lisätty.

9. Muistutus: kysymys 2.

Muistutuksen kohta ja kysymys 2:

Asemakaavan sisällön lainmukaisuutta ei voida todeta koska selvitykset ja vertailut puuttuvat. Mikä oli MRL:n mukainen peruste lautakunnan kokouksessa 24.11.2015 olla tekemättä pientalovaihtoehtovertailua? Onko virastossa joku asiantuntija sitä mieltä, että kyseessä on MRL:n sisällön täyttävä asemakaavaluonnos? Missä ovat vertailuvaihtoehdot ja MRL:n mukaiset perustelut kerrostalorakentamiselle?

Jos perustelu on rakentamisen tiivistäminen, se voi tapahtua esim. pienkerrostaloina, yhteen kytkettyinä pientaloina tai rivitaloina kerrostaloasumisen sijaan. Maankäytön vertailut on kuitenkin kaikki selvitettävä vuorovaikutteisessa käsittelyssä kaavaprosessin aikana. Ainoa "vertailu" kaavaluonnoksessa tapahtui ns. 0-vaihtoehtoon eli ei tehdä mitään.

Turun kaupunginvaltuusto oli 28.4.2014 hyväksynyt asemakaavan muutoksen Vänrikinkatu 4 ja 6". Kaavamuutos koski vaihtoehtoja uudisrakentamiselle ja kaavaselostuksessa oli arvioitu niiden vaikutuksia. Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen mm. vaihtoehtojen puutteesta. Turun Hallinto-oikeus totesi päätöksessään 18.12.2014 (päättönumero 14/0377/1):

Koska kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut alueen täydennysrakentaminen, vaihtoehtoa, jossa maankäyttö säilyy entisellään, ei ole ollut tarpeen esittää. Näin ollen se ainutkin tässä "Vähäheikkiläntie 37"-täydennysrakentamiskaavassa ollut "0-vaihtoehtovertailu" on täysin turha. Täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja olisi pitänyt tarkastella ja ensisijaisesti pientalovaihtoehtoja. Miksi näitä vertailuja ei tehty?

9. Kaupunkisuunnittelu:

-

9. Muistutus:

Helsingin HAO 4.3.2015 15/0145/5

Muistutuksessa viitataan yllä olevaan päätökseen, jossa todetaan: että maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maakäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n nojalla tulee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaista asemakaavaa laadittaessa tehdä kaavan tarkoitus ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen riittävät perus- ja vaikutus selvitykset, joiden tulee olla osallisten käytettävissä sellaisessa muodossa, että osalliset voivat lausua niistä mielipiteensä maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla. Selvityksiä, jotka eivät ole olleet vuorovaikutusmenettelyn kohteena, ei voida ottaa huomioon kaavoitusmenettelyn lainmukaisuutta arvioitaessa. Hallituksen esityksessä ja hallinto-oikeuksien ratkaisussa on lähdetty periaatteesta: Kaavojen laadun kannalta on olennaista, että ne perustuvat riittävän perusteellisiin ja luotettaviin tietoihin ympäristöstä sekä että kaavan eri vaihtoehtojen ja valitun kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön on selvitetty riittävästi. Asemakaavan perusselvitysten laatimista sekä vaikutusten selvittämistä on laissa painotettu aiempaa enemmän ja myös niiden sisältöä on tarkennettu. Selvittämismenettely on yksiselitteisesti kaavoitusviranomaisella. Asemakaavamuutoksen lainmukaisuutta ei voi todeta, koska puuttuu selvitykset ja vertailuvaihtoehdot. Onko tämä Turun kaupungin käsitys MRL:n mukaisista riittävästä selvityksistä ja vertailuvaihtoehtoista? Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole tehty MRL 9§ edellyttämää riittävää vaikutusten selvittämistä, arviointia ja vertailua. HE 101/1998 Hallituksen esityksessä Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi on tästä kohdasta lausuttu: HE 9§. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Sisältää yleisen säännöksen kaavoituksen perustumisesta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Lisäksi todetaan, että riittävän laaja-alainen ja perusteellinen vaikutusten arviointi kaavoituksen yhteydessä on välttämätöntä jo senkin vuoksi, että ne, joiden olosuhteisiin ratkaisu saattaa vaikuttaa, voivat arvioida eri vaihtoehtojen vaikutuksia. Vaikutukset olisi selvitettävä koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan, Lisäksi HE 101/1998 todetaan, että vaikutusten riittävän selvittämisen ja arvioinnin kannalta on katsottava, että kaavoitusmenettelyyn yleensä kuuluu vähintään mahdollisten maankäytön muutosten ja nykyisen tilanteen välinen vaikutusten vertailu. Kaavan tavoitteiden ja sisällön riittävä arviointi edellyttää usein useampienkin vaihtoehtojen selvittämistä.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty seuraavat täydentävät selvitykset:

Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016

Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy, (31.5.2012) 27.10.2016

Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016

Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016

Kaavan vaikutuksia on selvitetty kaavaselvityksen luvussa 5.2. Kaavaselvityksestä on myös täydennetty.

Esillä olleita eri vaihtoehtoja on esitelty kaavaselvityksen sivuilla 16-17.

Selvitykset on viety kaavahakuun.

9. Muistutus:

Tässä "Vähäheikkilä 37"-asemakaavaluonnoksessa ei ole tehty mitään vertailuja, koska suunnittelu- ja arviointiprosessin aikana ei ole esillä ollut kuin yksi vaihtoehto. Asemakaavan suunnittelijoiden ja laatijoiden pitäisi omaan ammattitaitoon ja virkavastuuseen perustuen arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia eri vaiheissa osana omaa työtään. Vaihtoehtojen ja vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen: Telesteen kaavan yhteydessä tarkastelussa oli kolme kaavamuutosvaihtoehtoa. MRL:n mukaan asemakaavamuutoksen selostus: Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan asemakaavan selostuksessa esitetään muun ohella suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot sekä valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle. Edellä tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa. Perustelut: "Vähäheikkiläntie 37"-asemakaavamuutokseen liittyen pidettiin 27.8.2015 keskustelutilaisuus Elomaticin tiloissa. Turun kaupungin edustajina olivat tilaisuuden puheenjohtajana toiminut kaupunginvaltuutettu, kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Jorma Hellstén sekä kaavaa valmistellut kaavoitusarkkitehti Anja Latvala. Läsnä olivat tontinomistajan ominaisuudessa Ari Elo sekä läsnä oli myös rakennusliike NCC:n edustajia. Kysyttäessä kävi selväksi Hellsténin lausumana, ettei muuta vaihtoehtoa kuin kerrostalovaihtoehtoa ole edes ajateltu tai arvioitu. Tontinomistajan ja NCC:n edustajien toimesta kävi selväksi, ettei NCC ole mukana missään pientalohankkeessa vaan ainoastaan tällaisessa kerrostalohankkeessa. Se seikka, ettei rakennusliike rakenna pientaloja, ei voi ohjata asemakaavoitusta. Tämä seikka ei todellakaan ole Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan maankäytön/kaavoituksen peruste. Lautakunnan kokouksessa 24.11.2015 oli esillä ehdotus palauttaa tämä kaavaluonnos, jotta tehtäisiin edes pientalovaihtoehtoarvio. Äänin 10-3 pientalovaihtoehdon selvittäminen kaadettiin. Koska pientalovaihtoehtoehdon selvittäminenkin kumottiin päätösprosessissa, täytyy lautakunnalla olla "kristallinkirkas" MRL:n mukainen maankäytön peruste käsitellä ainoastaan kerrostalovaihtoehtoa pientaloalueella, eikä tehdä MRL 9§ edellyttämiä riittäviä selvityksiä ja vertailuja vaikutuksista.

9. Kaupunkisuunnittelu:

9. Muistutus

Muistutuksessa viitataan lainvoimaiseen asemakaavaan "Teleste" AK 30/2010: Kaavaselostusta pidetään hyvin perusteltuna, koska se sisältää vaihtoehtotarkasteluja ja vaikuttavuuden arviointeja. Turun Peltolan kaupunginosassa sijaitsevan asemakaavan AK 16/1981 yksi teollisuusrakennusten tontti, muutettiin asuinpientalojen- ja erillispientalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeudesta oli käytetty 3878 k-m². Kyseisen tontin pinta-ala on 1,25 ha ja voimassaolleen asemakaavan perusteella rakennusoikeutta oli 8776 m². Alueella on voimassa Skanssin-Piispanristin osayleiskaava 37/2001, (2005) jossa suunnittelualue on merkitty toimitilarakennusten ja asuin-kerrostalojen alueeksi (PAK-1). Tontin lähi-naapurustossa on länsi- ja luoteispuolella pääasiassa 1950-luvulla rakennettuja puoli-toistakerroksisia omakotitaloja. Pohjoispuolella on sekalaisia pienteollisuusrakennuksia. Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimisto, oli kaavamuutoksen pohjaksi arvioinut kolmea eri toteutusvaihtoehtoa: Ensimmäinen 0-vaihtoehtoa eli ettei tehdä mitään muutoksia kaavaan. Toisena tarkasteltiin kerrostalovaihtoehtoa ja sen vaihtoehdon arvioita olivat; -Tehokas rakentaminen tukee joukko-liikennepainotteisen keskusakselin syntymistä - Lähiympäristössä ei ole kerrostalovaltaista asumista. Uuden, ympäristöstään poikkeavan maankäyttötavan tuominen alueelle edellyttää asemakaavatoimiston mielestä yhtä tonttia laajemman kokonaisuuden käsittelyä samanaikaisesti. Kolmantena vaihtoehtona oli pientalovaihtoehto ja kaavoittajan arvioita siitä vaihtoehdosta olivat: - Jatkaa korttelissa jo olevaa rakentamistapaa,- Naapurusto hyväksyy pientalorakentamisen
-Koska rakentaminen luontevasti jatkaa ja täydentää viereisen pientaloalueen rakentamistapaa voidaan asemakaavatoimiston arvion mukaan muutosalueena käsitellä näinkin pieni, vain yhtä tonttia koskeva kaavamuutos. Tässä kaavassa päädyttiin siis perustelujen ja arvioiden jälkeen pientalovaihtoehtoon (enintään kaksikerroksisiin) ja rakennusoikeuden merkittävään vähentämiseen vaikka tontin yleiskaavamerkintä (PAK-1) olisi sallinut suoraan kolmikerroksisten kerrostalojen rakentamisen. Asemakaavan laatija totesi selostuksessaan "rakennusoikeutta on osoitettu 3270 k-m², joten rakennusoikeus vähenee 5505 k-m² käyttötarkoituksen muuttuessa". Tiivistämisestä puheen ollen ko. tontti kuuluu MAL-aiesopimuksen ja sen seurauksena laaditun Turun rakennemalli 2035 alueeseen.

9. Kaupunkisuunnittelu

Kyseinen kaavamuutosalue (AK 30/2010) sijaitsee noin 3,5 km etäisyydellä keskustasta, eli kauempana kun Vähäheikkiläntie 37.

Suunnittelualue on pientaloasutuksen ja pienteollisuusrakennusten rajalla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa melko tiivis korkeatasoinen omakoti- ja paritalorakentaminen, joka laajentaa viereistä pientaloaluetta. Samalla pyritään säilyttämään tontilla kasvavia puita.

Kaavavalmistelussa on päädytty ratkaisuun sijoittaa alueelle viisi omakotitonttia ja neljä asuinpientalotonttia. Korttelin keskellä jatketaan Ruiskatua.

Aikaisempi asemakaava on vuodelta 1981. Aluetta rajaavat pientaloalueet ovat 1950 ja 1960 luvulta, ja alue on pinta-alaltaan vain 1,6 ha. Asemakaavalla on haluttu turvata pientalojen säilyminen ja niistä on ollut kysyntää. Kaavoituksen tavoitteet voivat muuttua vuosien aikana. Kaurakadun ympäristössä on paljon erilaista rakennuskantaa.

Rakennemallin pvm. on 2.4.2012, joten se ei ole vielä ohjannut tätä asemakaavamuutosta, jonka luonnos on hyväksytty 31.1.2011 ja 15.3.2012 päivätty kaava on ollut nähtävillä 2.4.-2.5.2012 ja samaan aikaan on pyydetty lausunnot.

Rakennettujen ja toiminnassa olevien alueiden samanaikainen kaavamuutos voi käytännössä olla hankalaa järjestää.

9. Muistutus, kohta 3:Luottamuksen suoja

Miksei Turun hallinto ja kaavoittaja hyvän hallintotavan ja hallintolain mukaan tee päätöksiä loogisesti ja samoilla perusteilla? Nyt tässä "Vähäheikkiläntie 37"-kaavassa ajetaan yhdelle tontille täysin yleiskaavasta poikkeavaa maankäyttöä tontinomistajan hakemuksesta. Kuitenkin Turun hallinnon mukaan yleiskaavasta poikkeava maankäyttö tulee ratkaista laajempina kokonaisuuksina tai esim. yleiskaavan muutoksen kautta.

Hallintolain 6§:n mukaisen

luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisen tulee voida luottaa viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen. Luottamuksensuoja koskee myös kaavoitusta. Viranomaisen toimien on suojattava ihmisten/kuntalaisten oikeutettuja odotuksia sekä oikeusjärjestykseen perustuvia odotuksia. Ihmisillä on oikeus luottaa päätösten pysyvyyteen, lisäksi ihmisillä tulee olla oikeus luottaa toiminnan johdonmukaisuuteen ja linjausten kestävyys. Telesteen kaavan yhteydessä Turun kaupungin asemakaavatoimiston kanta oli: Lähiympäristössä ei ole kerrostalovaltaista asumista. Uuden, ympäristöstään poikkeavan maankäyttötavan tuominen alueelle edellyttää asemakaavatoimiston mielestä yhtä tonttia laajemman kokonaisuuden käsittelyä samanaikaisesti. Turun hallinto-oikeuden päätöksen (diaarinumero: 01059/14/4103 ja antopäivä:28.11.2014) Turun HAO 28.11.2014 14/0360/1.

Turun kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi hallinto-oikeuden kannan, ettei kaava-asiassa ole esitetty mitään maankäyttöön liittyvää syytä yhden tontin käyttötarkoituksenmuuttamiseen yleiskaavasta poiketen. Kaupunginhallitus totesi lisäksi, että ei ole syytä valittaa asiasta koska asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta, ei kaupungilla ole syytä valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Yleiskaava 2029:n valmistelussa tulee kuitenkin arvioida tilannetta uudelleen siltä osin, voidaanko Ratapihankatu 51:n alueelle osoittaa asumista."

Nyt tässä "Vähäheikkiläntie 37" kaavassa Turku kaavoittajana ajaa yhdelle tontille täysin yleiskaavasta poikkeavaa maankäyttöä tontinomistajan hakemuksesta.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on muun ohella suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Eri kaava-alueet eroavat toisistaan ja niillä on yksilöllisiä erityispiirteitä, joten niitä koskevat päätökset eivät ole keskenään verrannollisia. Kaupungin hyväksymistä asemakaavanmuutoksista ei näin ollen muodostu sellaista yhtenäistä ratkaisukäytäntöä, johon voitaisiin vedota.

9. Muistutus, kysymys 4:

Yhdenvertaisuusperiaate: Mitkä ovat perusteet tontinomistajien epätasapuoliseen kohteluun asemakaavaehdotuksessa? Miten tässä kaavassa varmistetaan muiden saman korttelin asuintonttien oikeus tulevaisuudessa samanlaiseen rakentamistehokkuuteen? Miten asia on selvitetty ja vertailtu? Tontin 41-6-6 omistaja on mielipiteessään 15.12.2015 ollut halukas tiivistämään rakentamista tontillaan ja kaipaa tontilleen kaavamerkintää esim. AKR ja 750 k-m² sekä IV. Hallintolain 6§:n mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti ja viranomaisen toimien oltava puolueettomia. Viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä tapausten välille muuta eroa kuin laista ilmenee. Olennaista on, voidaanko erottelu perustella hyväksyttävällä tavalla (Hallituksen esitys 72/2002 vp hallintolain säätämiseksi, s. 54).

KHO:n linjausta päätöksissä: "Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita". Nyt ei ole tässä yksittäisen tontin asemakaavaehdotuksen laadinnassa millään lailla varmistettu, selvitetty tai otettu huomioon perustuslain 6 §:stä sekä hallintolain 6 §:stä seuraava maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta -> ei voi sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voida nyt tai jatkossa osoittaa kaavassakaan vastaavia rakentamismahdollisuuksia. Mikään ei takaa muiden asuinkortteli 41-6 tontinomistajille oikeutta rakentaa kerrostaloja tai esim. yhteen kytkettyjä rivitaloja 0.70 rakennustehokkuudella. Kaavan laatijan perustelu kaavaselostuksessa, että voidaan rakentaa vähäisessä määrin kerrostaloja AP-alueelle jo poissulkee sen, että kaikille tontinomistajille olisi edes mahdollista jatkossa osoittaa kerrostalorakentamista 0.70 rakennustehokkuudella. Tämä rikkoo räikeästi yhdenvertaisuusperiaatetta. Kaavaehdotus on tältäkin osin lainvastainen. Asiassa ei ole ilmennyt, että maanomistajien erilaisen kohtelu perustuisi asemakaavan sisältövaatimuksista johtuviin hyväksyttäviin perusteisiin. " Vähäheikkiläntie 37" asemakaavaehdotuksessa on mahdotonta edes arvioida asemakaavan sisältöä ja sen laillisuutta, koska kaava-ehdotuksen valmistelun aikana ei ole tehty mitään selvittelyjä eikä ole ollut mitään vertailevaa vaihtoehtoa tulevalle asumisen maankäytölle kyseisellä tontilla.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Kuten muistuttaja itsekkin on todennut, yhdenvertaisuuden periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei

alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Kaavanmuutosalueen tontti poikkeaa jo nykyisellään ympäröivistä omakotitonteista käyttötarkoitukseltaan, rakennusoikeudeltaan ja kooltaan. Maankäytön kannalta tarkasteltuna omakotitontit eivät vastaa kaavanmuutoksen kohteena olevaa tonttia.

Kaavanmuutoksen kohtuuttomuutta arvioidaan lähtökohtaisesti voimassa olevaan kaavaan sekä kaava-alueella jo toteutuneeseen rakentamiseen. Tontin voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus on 6200 k-m². Toteutunut rakentaminen n. 4100 k-m². Kaavaehdotuksessa tontin rakennusaloja muutetaan siten, että etäisyys omakotitontteihin pääosin kasvaa ja uudisrakentaminen tukeutuu Vähäheikkiläntiehen.

9. Muistutus, kysymys 4:

KHO: 2014:54 päätös (antopäivämäärä 2.4.2014)
Asiassa oli oikeuskysymyksenä maanomistajien yhdenmukainen vertailu ja selvitysten riittävyys. Yhdyskuntalautakunta oli hyväksynyt yhtä tonttia koskevan asemakaavan muutoksen, jolla yksi tontti oli jaettu kahdeksi tontiksi. Vain yhtä tonttia koskeneen kaava-muutoksen puitteissa ei ollut mahdollista varmistua siitä, että näillä muilla tonteilla olisi myöhemmin mahdollista sallia vastaava täydennysrakentaminen ja laatia sen mukainen kokonaisuus asemakaava maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset täyttäväksi. Kaavaaineiston perusteella ei siten ollut mahdollista arvioida, täyttikö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut sisältövaatimukset. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden ja yhdyskuntalautakunnan päätökset kumottiin selvitysten puutteellisuutta koskeneella valitusperusteella. Maankäyttö ja rakennuslaki 9§.

Muistutus, kysymys 5:

Vuorovaikutteista käsittelyä ei ollut? Lisäksi kaavaselostuksessa pitää olla esillä käsitellyt vaihtoehdot ja perustelut miksi päädyttiin vuorovaikutteisessa kaavoitusprosessissa esiteltyyn maankäyttöratkaisuun? Mitkä ovat ne MRL:n mukaiset perustelut rakentaa tontille 6-14 kerrostaloja? "Asemakaava ei ole toteutunut. Osa toimistotiloista on tyhjillään. Liikerakentamiseen tontti ei houkuttele, koska sen pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa Vähäheikkiläntien toiselle puolelle". Nämä eivät ole maankäytöllisiä perusteluja rakentaa kerrostaloja AP -alueelle (41-6), johon tämäkin tontti 6-14 kuuluu. Alueella ei ole yhtään yli kaksikerroksista rakennusta. MRL:n mukaan asemakaavan laadinta pitää perustua vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin. Tässä kaava-prosessissa ei ole toteutunut MRL:n mukainen vuorovaikutuksessa tapahtunut suunnittelu. Naapuruston ja järjestöjen murskaava kannanotto kerrostalorakentamiselle ei ole vaikuttanut suunnittelun muuttamiseen tai vaihtoehtojen ja vaikutusten punnitsemiseen millään lailla. Kannanotoissa on aina osoitettu hyväksyntä pientaloihin perustuvaan uudisrakentamiselle tontille 6-14. HE 101/1998:"Alueiden käytön suunnittelussa vahvistetaan avointa ja vuorovaikutteista toimintatapaa. Kaavaehdotuksen laatimisesta vastaavat luonnollisesti asiantuntijat. Tärkeää on kuitenkin nähdä osalliset suunnitteluprosessissa resurssina ja varmistaa keskustelun kaksisuuntaisuus". Tässä kaavaehdotuksen prosessin aikana ei ole "kaksisuuntaisuutta" näkynyt osallisten ja kaavoittajan välillä missään muodossa.

9. Kaupunkisuunnittelu:

Asemakaavoitus on usein ristiriitaistenkin tavoitteiden yhteensovittamista ja näin ollen kaikkia esitettyjä mielipiteitä ei voida noudattaa.

Esitetyt mielipiteet on huomioitu seuraavalla tavalla:

OAS-vaiheen kannanottojen perusteella kerrostalosuunnitelmaa kehitettiin siten, että rakennusmassat sijoitettiin Vähäheikkiläntien varteen, ettei parvekkeilta tai asuntojen ikkunoista muodostu häiritsevää näköyhteyttä Alitien pientaloalueelle.

Askaistenpuistosta poistetaan maanalaisen rakentamisen merkintä ja Pajamäen kallioketo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin länsireunaan sijoittuu jalankulku- ja huoltoyhteys puistoon, se rajataan puuistutuksin.

Nykyisen yksikerroksisen rakennuksen kohdalle, pihapiiriä rajaamaan, saa rakentaa talousrakennuksia, polkupyöriä ja autoja varten. Ne on jaksoteltava pienempiin yksiköihin. Tontille ajo tapahtuu Vähäheikkiläntieltä.

Rakennusoikeus (6200 k-m²) on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa.