

00201/18 /4103
1

Turun hallinto-oikeudelle

Asia

Valitus asemakaavanmuutos- ja tonttijakoa koskevassa asiassa

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

9.12.2018
Kristina Hakamäki

Valittaja

Kari-Matti Kankare
toimitusjohtaja

Tiina Kankare
kuntoutusneuvoja

Kirsi Kelloniemi
sairaanhoitaja

Valituksen alainen päätös

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 9.1.2018 §18 tekemä päätös, jossa on hyväksytty asemakaavanmuutos- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus koskien aluetta "Saapaskallio 1-3", Turun kaupungin kaupunginosassa 051 Moikoinen, kaavatunnus 21/2016. Asemakaavamuutos koskee korttelin 1 tontteja 5 ja 6 sekä Kuusamapuistikon virkistysaluetta (liitteet 1-5).

Päätös on annettu tiedoksi tavallisella kirjeellä, joka on päivätty 17.1.2018.

Vaatus

Pyydämme, että hallinto-oikeus kumoaa Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan tekemän päätöksen, jossa on hyväksytty asemakaavanmuutos- ja tonttijako/tonttijaonmuutos-ehdotus koskien aluetta "Saapaskallio 1-3" kaavatunnuksella 21/2016 ja jättää nykyisen kaavan ennalleen.

Perustelut

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 9.1.2018 §18 tekemä päätös on lainvastainen ja virheellinen, koska asiassa ei ole tehty riittävää selvitystä kaavamuutoksen ympäristövaikutusten selvittämiseksi (MRL 9 §), vaikka alue rajoittuu arvokkaiisiin maisema-alueisiin (ma-3), nykyinen puistoalue (Kuusamapuisto) muutetaan osaksi pientalotontteja, kaavamuutoksella on kielteinen vaikutus alueen luontoon ja se heikentää luonnonympäristön arvoja, elinympäristön laatua sekä siitä kärsii jo rakennettu ympäristö ja naapurusto (MRL 54 §). Kaavapäätös on ollut lainvastainen myös siitä syystä, että asiassa on ollut puutteellinen vuorovaikutus, joka ei ole täyttänyt MRL 62 §:n vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen ympäristö- ja muut vaikutukset sisältäen vaikutukset naapurustoon, elinympäristöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan. MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Itsestäänselvästi vuorovaikutuksen merkitys vielä korostuu, kun on kyse rakennetun ympäristön kaavamuutoksesta. Tämän asian valmistelussa alueen asukkaiden huomautukset ja muistutukset on ohitettu lähes täysin eli niitä ei ole kaavan valmistelussa todellisuudessa huomioitu muuten, kun listattu prosessin ulkoisen formaatin täyttämiseksi. Vuorovaikutuksen puute ilmenee esimerkiksi siinä, että suurin osa muistutusten sisällöstä jäi kokonaan vastaamatta ja käsittelemättä, kuten juuri haitat rakennettuun ja luonnonympäristöön. Vuorovaikutus ei siis ole ollut lain tarkoittamalla tasolla, vaikka kaava aiheuttaa ympäristölle ja naapurustolle kohtuutonta haittaa (MRL 54 §), eikä kaavaehdotus vaalinut maisemaa, rakennettua ja luonnonympäristöä.

Ympäristöministeriö toteaa, että ”maankäyttö- ja rakennuslaki koskee alueiden käyttöä ja rakentamista. Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, joka on sosiaalisesti toimiva ja jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on i) järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle; ii) edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä; iii) turvata kansalaisille osallistumismahdollisuus asioiden valmistelussa; ja; iv) turvata suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen”. Tässä Turun kaupunkiympäristölautakunnan kaavapäätöksessä lähes kaikkia näitä lain tavoitteita laiminlyödään ja olemassa olevaa elinympäristöä kaikin tavoin heikennetään ilman, että kaavamuutoksella saavutettaisiin mitään todellista hyötyä.

Tarkempi selvitys ja asian kuvaus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut kahden pientalotontin jakaminen neljäksi pientalotontiksi, jolloin Turun kaupungin omistama Kuusamapuisto liitettäisiin osaksi näitä pientalotontteja.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja ja kaavoituksesta on tehty sopimus yksityisen maanomistajan ja Turun kaupungin välillä.

Kaavoitettava alue rajoittuu arvokkaiisiin maisema-alueisiin (ma-3) ja siinä sijaitsee puistoalue (Kuusamapuistikko). Kyseinen Moikoisten alue on osin vanhaa ja joiltain osin jo 1800-luvulta peräisin olevaa kylämäistä ympäristöä. Nykyisessä kaavassa ja siihen merkityissä tonttijaoissa sekä

rakennuspaikoissa on huomioitu luonnonympäristön arvot, elinympäristön laatu sekä jo rakennettu ympäristö ja naapurusto, jolloin alueen talot on rakennettu perustuen tähän kaavaan ja alueen ympäristö- ja luontoarvoihin. Esitetty kaavamuutos tulisi heikentämään merkittävästi kaikkia näitä arvoja. Huomioitavaa on, että naapuruston talot on rakennettu nykyisen kaavan perusteella, jolloin alueen talojen paikka, arkkitehtuuri sekä niiden pihat ja ikkunasuunnat ovat perustuneet nykyiseen kaavaan. Esitetty uusi kaava muuttaa koko alueen kaavadyنامیikkaa, aiheuttaa suurta haittaa muiden talojen elinympäristön viihtyvyydelle ja taloudellisia vahinkoja talojen hintojen laskiessa, jos kaavoitus tuo uusia rakennuspaikkoja kohoamaan yläpuolisille rinteille nykyisten talojen päälle, kuten liitteiden 6-8 valokuvista nähdään. Lisäksi liikenne kasvaa ja rinteeseen sijoitetut tonttien ajotiet aiheuttavat melua. Luonnon ympäröivää asuinalueita tiivistetään ja tuhoetaan alueelle ominaisia luontoarvoja, joilla kaikilla on suuri merkitys luonnon ja elinympäristön laatuun. Kuten alueen osayleiskaavaselostuksessa todetaan, niin Hirvensalon kaavoituksen tavoitteena on varata alueita väestönkasvulle ja uudelle asumiselle pääosin lännestä ja saaren keskiosista, kun taas tämän valituksenalaisen kaavan alueella eli saaren pohjoisosassa tavoitteena on kehittää valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueelle rantareitti Aurajokivarteen asti eli alueella on merkitystä seudullisinakin virkistyskokonaisuuksina. Osayleiskaavaselostuksessa todetaan lisäksi, että jo toteutetuilla asemakaavoitetuilla alueilla väestönkehitys on pikemminkin laskeva.

Kyse ei siis ole niinkään rakennuspaikkojen määrästä, vaan siitä, että rakennuspaikat pyritään sijoittamaan paikkoihin, jotka eivät kunnioita luonnonympäristöä, arvokasta maisema-alueita ja jo rakennettua ympäristöä, vaan aiheuttaisivat suurta pysyvää haittaa naapurustolle ja alueen luontoarvoille sekä tuhoaisivat alueen suoja- ja puistoalueita. Kaavaselostuksesta voidaan selkeästi havaita, että kaavan valmistelussa on nämä laissa määrätyt oleelliset pääasiat kokonaan sivuutettu ja niitä on kirjattu korkeintaan otsikkotasolla, mutta todelliset vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, elinympäristön laatuun ja naapuruston haittaan on jätetty arvioimatta. Kuten kaavaselostuksesta selvästi havaitaan, kaavan valmistelussa ja kaavaselostuksessa on selvästi keskitytty kaavoituksen ja rakentamisen tekniseen suoritukseen ja kyseisten tonttien tonttiliikenteen järjestämiseen, mutta kaavan vaikutusten arviointi on käytännössä huomioitu kaavaselostuksessa ainoastaan ”Nykyiset rakentamattomat kallioiset tontit Saapaskallio 1-3 näyttävät ympäristöön luonnontilaisena. Olemassa oleville ympäristön pientaloille muutos on suuri, koska tontteja on totuttu pitämään rakentamattomana kalliona eli ”kaavallisena puistona.” Ajo ylimmälle rakennuspaikalle joudutaan louhimaan kallioon, ja myös rakennusten rakentaminen aiheuttaa paljon kallioiden räjäyttämistä alueella. Alue tulee muuttumaan täysin”.

Myös esitetyt mielipiteet ja muistutukset kaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, elinympäristön laatuun ja naapuruston haittaan on sivuutettu lähes täysin ja jätetty valmistelussa huomioimatta sekä ne on ohitettu copy-paste -tyyppisellä vastineella: ”Rakentamattomat tontit ovat näyttäneet ympäristöön puistona, vaikka kyseessä onkin yksityisessä omistuksessa olevat tontit. Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu pientalojen täydennysrakentamiseen”.

Tämä ainoaksi todelliseksi vastaukseksi ja oikeaksi luonnonympäristön sekä rakennetun ympäristön vaikutusten arvioinniksi jäänyt kaavaselostuksen kommentti ei täytä niitä vaatimuksia, jonka laki määrittää kaavan laadinnasta vaadittavan selvityksen ja vuorovaikutuksen suhteen. Lisäksi kaupungin copy-paste -tyyppinen yleisvastine on myös sisällöltään virheellinen, koska voimassa olevan kaavan rakennuspaikat on määritetty muualle, kun kyseisen ”rakentamattoman” kallion päälle ja toinen tonteista on rakennettu. Jos kaavaesityksen valmistelussa olisi ollut riittävä ja lain vaatima vuorovaikutus, olisi huomattu, että mielipiteissä ja muistutuksissa oli hyvin mielletty kyseessä olevan omakotitontit, mutta muistutusten aiheena oli nimenomaan tonttien jakaminen,

rakennuspaikkojen sijoittelu ja puiston ottaminen rakennuskäyttöön sekä näiden moninaiset vaikutukset ympäristöön.

Esitetyissä muistutuksissa kyse ei ole ollut siitä, että kyseiset tontit näyttäytyvät ympäristöön puistona. Kyse on siitä, että esitetty kaavamuutos ei vaali jo rakennettua ympäristöä ja hävittää ympäröivän luonnonympäristön arvoja. Asia konkretisoituu siinä, että tonteilla sijaitseva ja juuri nykyisen rakennuspaikan kohdalla oleva nykyinen asuinrakennus soveltuu hyvin rakennettuun ympäristönsä ja vaalii luonnonarvoja. Myös nykyisen voimassa olevan kaavan mukainen toinen rakennuspaikka olisi lain mukainen ja soveltuisi paikkaansa, mutta esitetty kaavamuutos toisi lisärakennuspaikat alueen korkeimmalle kallionhuipulle, millä itsestään selvästi olisi suuri vaikutus jo rakennettuun ympäristöön sekä luonnonympäristölle. Lähiasutukselle tästä aiheutuisi elinympäristön laadun merkityksellinen heikkeneminen, mikä ei käsityksemme mukaan ole perusteltua kaavan tarkoitus ja lähtökohdat huomioiden, koska aloite kaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta taloudellisen lisähyödyn saavuttamiseksi, eivätkä perusteena ole olleet kaavoitukselliset lähtökohdat.

Kaavoituksessa ei siis ole huomioitu MRL 54 §, jonka 2. ja 3. momentissa todetaan ” Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”.

Tässä kaavaesityksessä ja -selostuksessa voidaan myös perustellusti kysyä selvitysten riittävyttä sen osalta, onko annettu painoa rakennetun ympäristön viihtyvyydelle ja sille elinympäristön laadun heikkenemiselle, joka syntyy siitä, että alueen tontteja pirstotaan pienemmiksi. Esitetyissä mielipiteissä ja muistutuksissa on kritisoitu aiemmin harvinaisen viihtyisän Saapaskallion alueen tonttien pirstomista ja jakamista pieniin tontteihin, mikä on heikentänyt huomattavasti alueen viihtyisyyttä. Kaavaosaston vastineessa on vedottu siihen, että Saapaskallion ja Kuusamakujan varrella olevien tonttien pinta-ala on pääosin huomattavasti pienempi, eli enimmäkseen noin 600 m². Tämä vastine on kuitenkin ontuva, koska on muistettava, että Saapaskallion tontit ovat alun perin olleet merkittävästi suurempia ja tontteja on vasta 2000-luvulla jaettu. Vaikka näiden tonttien sijainti ei ole ollut niin merkittävä maisema-, luonnon- ja elinympäristön kannalta, on tonttien pirstominen kiistatta heikentänyt ympäristön viihtyvyyttä ja elinympäristön laatua, jolloin kaavoituksessa olisi pitänyt myös tätä asiaa selvittää. Käsityksemme mukaan lain tarkoituksena on myös turvata vanhojen alueiden asukkaiden oikeuksia ja asumisviihtyvyyttä.

Kaavaselostuksessa ei ole myöskään arvioitu niitä vaikutuksia, joita puistoalueen (Kuusamapuisto) liittäminen omakotirakentamiseen aiheuttaa luonnonarvojen ja asumisviihtyvyyden kannalta, mikä kaavoituksessa pitäisi erityisen tarkasti selvittää. Viheralueiden vaikutuksesta ja kuntapäätäjien merkityksestä asumisviihtyvyyteen on esimerkkinä Viherympäristöliiton opas (liite 9). Merkityksetöntä ei ole myöskään se, että nyt kaavoitukseen sisältyvä Kuusamapuisto on käytännössä ainoa kohta, josta alueen eläimistö jäniksineen, peuroineen (liite 10) ja kettuineen pääsee liikkumaan Honkaistentien toiselle puolella. Mikäli luontoarvoja olisi kaavoituksessa selvitetty ja asiassa olisi ollut riittävä vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tai näitä olisi kuunneltu, olisi tämäkin selvinnyt.

Luontoarvoista ja luonnon vaalimisesta voidaan edelleen todeta, että Saapaskallion puisto korkeine muotokallioineen (josta Saapaskallio-nimikin juontuu) jäniksineen, peuroineen ja kettuineen sekä monipuolisine linnustoineen on Hirvensalon pohjoisrannan yksi tunnetuista maamerkeistä ja lisärakennuspaikat aivan puiston reunassa sekä Saapaskallion laajasti ympäristöön ja jopa pitkälle Turkuun näkyvällä huipulla vähentävät alueen viihtyvyyttä ja luontoarvoja maisema- ja luontokeitaana. Näin ollen alueen korkeimpia kallionhuippuja ei ole luonteva paikka rakentaa, eikä varsinkaan tiiviisti. Koska kyseessä on kuitenkin maisema-arvoltaan Moikoisten alueen merkittävin kohta, tulisi tämä huomioida kaavoituksessa. Voidaan kiistatta todeta, että esitetty kaavamuutos lisärakennuspaikkoineen tuhoaa tämän maisema-arvon. Nykyisin voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat ovat järkevästi sijoitettu kunnioittaen ympäristön viihtyisyyttä ja maisema-arvoja, mutta uudessa kaavaehdotuksessa rakennuspaikat on sijoitettu täysin näitä arvoja kunnioittamatta, mikä on lain kirjaimen ja hengen vastaista.

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan tekemä päätös ei ollut yksimielinen, vaan päätös syntyi äänestyksen 7-3 tuloksena. Tällöin äänestyksen hävinneessä muutosehdotuksessa olisi haluttu poistaa kallion korkeimmalle kohdalle sijoitettu rakennusala, koska se olisi vaatinut massiivista louhintaa, olisi ollut vaikeasti toteutettavissa, eikä olisi soveltunut maisemallisesti paikalle sekä olisi aiheuttanut elinympäristön laadun heikkenemisen. Voidaan siis todeta, että osa lautakunnan jäsenistäkin mielsi juuri niitä ympäristövaikutusten ongelmia, joiden selvitys laiminlyötiin kaavaa valmisteltaessa sekä jätettiin myös puutteellisen vuorovaikutuksen (MRL 62 §) takia käsittelemättä.

Lopuksi

Edellä esitetyn perusteella pyydämme, että hallinto-oikeus kumoaa Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen.

Turussa, 8. päivänä helmikuuta, 2018



Kari-Matti Kankare



Tiina Kankare



Kirsi Kelloniemi

Litteet 1-10

1. Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 9.1.2018 §18 tekemän päätöksen tiedoksiantokirje 17.1.2018 (1 sivu)

2. Ote kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 9.1.2018 § 18 (3 sivua)
3. Selostus "Saapaskallio 1-3" (19 sivua)
4. Tilastolomake "Saapaskallio 1-3" (1 sivu)
5. Kartta "Saapaskallio 1-3" (3 A3-sivua)
6. Valokuva Pitkänsalmen suunnasta kohti ehdotettuja uusia tontteja/rakennuspaikkoja kallion päällä ja samaan kuvaan lisätty havainne koilliskulman rakennuspaikasta (1 sivu)
7. Ilmavalokuva alueesta, johon liitetty tietokoneella luodut havainnekuvat jaettavien tonttien vanhoista ja uusista rakennuspaikoista (1 sivu)
8. Ilmakuva alueesta (1 sivu)
9. Viherympäristöliiton opas (24 sivua)
10. Valokuva alueella liikkuvista eläimistä (1 sivu)