

PIHLAJANIEMI
Vastineet muistutuksiin 21.1.2022Diaarinumero: 15246-2018
Asemakaavatunnus: 26/2018**Asemakaavanmuutos**

1.4.2021, muutettu 1.11.2021 (lausunnot ja muistutukset), muutettu 7.12.2021 (Kylk § 475)

Kaupunginosat: Pihlajaniemi, Korppolaismäki, Puistomäki ja Vähäheikkilä
Osoite: Hirvensalon puistotie, Rykmentintie, Vähäheikkiläntie

Kuva 1. Kolmannen kerran nähtävillä (13.12.2021 – 11.1.2022) ollut kaavaehdotus (pvm. 1.4.2021, muutettu 1.11. 2021 (lausunnot ja muistutukset), muutettu 7.12.2021 (Kylk § 475)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli kolmannen kerran nähtävillä 13.12.2021–11.1.2022. Tuona aikana jätettiin 2 muistutusta. Loka-marraskuussa 2021, ennen kaavan kolmatta nähtävillä oloa, jätettiin 5 mielipidettä, joihin annetaan nyt vastineet.

Mielipide 1 Alokkaantien asukas 19.10.2021

Alokkaantien asukas on huolissaan rakentamisen vaikutuksesta nykyisiin omakotitaloihin.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Mielipiteessä on tuotu esille asiat, joihin on jo vastattu laajasti kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin (esim. Muistutukset nrot 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17 ja 18 ja kaupunkisuunnittelun vastineet niihin). Tässä silti vielä osittain sama vastine.

Maaperään ja vesiolosuhteisiin liittyvät selvitykset ja niiden keskeiset tulokset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu selvityksiä alueen maaperän rakennettavuudesta, pohjanvahvistuksesta, maaperän haitta-aineista sekä alueen hulevesien käsittelyn kokonaissuunnitelma, jossa on kiinnitetty huomiota maaperän olosuhteisiin alueella. Laaditut selvitykset ovat asemakaavaselostuksen liiteaineistona ja löytyvät Turun kaupungin nettisivuilta kaavahausta, www.turku.fi/kaavahaku, hakusanalla Pihlajaniemi, kohdasta Valmistelu (ehdotus). Kaavahakuun pääsee myös ko. kaavan sivun kautta: www.turku.fi/pihlajaniemi

Alueen maaperää on tutkittu Senaatti-kiinteistöjen alueella, johon uudisrakentaminen sijoittuu. Ympäröivän alueen pohjasuhteita on tutkittu Rykmentintieltä. Lisäksi Vähäheikkilän ja Korppolaismäen alueelta on ollut käytössä aikaisemmin tehtyjä Turun kaupungin tutkimuksia ja pohjavesitietoa. Alueen maaperä on Turun seudulle tyypillistä paksua savipehmeikköä. Saven ylimmät kerrostumat ovat hyvin vesipitoisia ja niiden humuspitoisuus on suuri. Alemmat savikerrokset ovat kuivempia. Pinnassa olevassa määrässä savikerroksessa on tapahtunut jo aikaisemmin historiassa hieman painumaa (ylikonsolidoitumista) alueen luonnollisen pohjaveden painetason vaihtelun takia.

Alueen suunnittelun yhteydessä pohjaveden painetaso on tutkittu olemassa olevien pohjavesiputkien lisäksi pohjaveden havaintoputkilla kolmesta pisteestä. Kaikissa tutkimuksissa on havaittu, että pohjaveden painetaso on n. 1...2 m nykyisen maan pinnan alapuolella, hieman mittausajankohdasta riippuen. Pohjavesi virtaa hitaasti paksun (10...25 m) savikerroksen alapuolella olevassa vettä johtavassa kivisessä moreenikerroksessa. Savi ei käytännössä johda vettä, joten pohjaveden pinta ei ole pohjaveden painetason tasossa, vaan savikerroksen alapuolella olevan moreenikerroksen pinnassa.

Moreenin päällä oleva paksu savikerros johtaa vettä äärimmäisen hitaasti, jos ollenkaan. Pohjaveden painetason ollessa lähellä maan pintaa, tarkoittaa se sitä, että savi on veden paineen takia nosteellisessa tilassa. Moreenikerroksessa olevan pohjaveden painetason muuttaminen aiheuttaisi painumia laajalla alueella. Rakentaminen Pihlajaniemen kaava-alueella tehdään savikerrokseen, jolloin pohjaveden taso ei muutu. Suunnittelun lähtökohdana on ollut, että kaikki kaivutyö on tehtävä siten, että pohjavesiolosuhteita ei muuteta. Alueen erittäin huonosti vettä läpäisevästä savikerroksesta johtuen alueella ei synny uutta pohjavettä, sillä satanut vesi virtaa saven päällä pintavaluntana mereen ja ojiin.

Alueen orsivesipinta on savikerroksen päällä olevassa ns. ”kuivakuorikerroksessa”, joka on Pihlajaniemen alueella hiekkaa, silttiä, savea ja orgaanista ainetta sisältävä n. 1 m paksu maakerros. Kerros johtaa vettä huomattavasti paremmin, kuin sen alapuolella oleva paksu savikerros. Orsiveden pinnan laskeminen vähentää paksulle savikerrokselle aiheutuvaa kuormitusta ja näin ollen jopa pienentää painumia.

Painumisen välttäminen ja riskien hallinta

Lähtökohta suunnittelussa on, että ennakkosuunnittelulla ja alueen erityispiirteet huomioiden hallitaan mahdollisia riskejä ja vältetään painumia tai perustusten rikkoutumisia. Alueen rakennettavuusselvityksissä rakennettavan alueen kuivatustaso (salaojitustaso) on esitetty tehtävän alimmillaan 1.0 m nykyisen maan pinnan alapuolelle. Tässä tasossa olevat kuivatusrakenteet eivät kuivata orsivesipinnan alapuolista paksua ja vesipitoista savikerrosta eivätkä vaikuta pohjaveden painetasoon.

Alueelle rakennettavia syviä kaivantoja ovat vesihuollon rakentamista varten tehtävät kaivannot, alueen keskiosille sijoittuvan hulevesialtaan kaivaminen sekä mahdollisesti rakennusten kellarien rakennuskaivannot. Savikerroksen kuivuminen putkikaivantojen takia estetään virtaussuluin, joka on normaali käytäntö tämän tyyppisillä pehmeikköalueilla. Virtaussulku on putkikaivantoon tehtävä vesitiivis rakenne. Se voidaan tehdä savesta, tiivistä moreenista tai bentoniitista. Virtaussulku padottaa muuten kaivannon kärkearakeisessa täytössä virtaavan veden ja estää siten kaivannosta johtuvan ympäröivän savikerroksen kuivumisen. Hulevesialtaan pohjan taso yleissuunnitelmassa on esitetty olevan noin tasossa +1, eli noin 2,5...3,5 m nykyisen maan pinnan alapuolella. Kaivun aiheuttamat maan siirtymät estetään massastabiloimalla altaan luiskat. Altaan pohjan taso ja savikerroksen paksuus huomioiden altaalla ei ole vaikutusta pohjaveden painetasoon. Savikerrosta mahdollisesti kuivattava vaikutus rajoittuu stabiloitavalle alueelle, eli yli 100 m päähän lähimmistä nykyisistä rakennuksista. Rakennusten kellarien kaivannot eivät vaikuta pohjaveden painetasoon ja salaojitustason ollessa 1 m nykyisen maan pinnan alapuolella ei kaivannoista tule myöskään savea kuivattavaa vaikutusta.

Painumaseuranta alueen kiinteistöille

Alueen rakennukset perustetaan paaluille. Paaluina voidaan käyttää teräksisiä tai teräsbetonisia tukipaaluja, jotka asennetaan saven läpi tiiviiseen moreeniin. Paalutuksen aiheuttama mahdollinen värinä huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Riskialue määräytyy paalutustyyppiin, maaperän ja viereisten rakennusten vaurioherkkyyden mukaan. Tilanteissa, joissa kaivamisen, paalutuksen tai raskaan liikenteen arvioidaan mahdollisesti vaikuttavan ympäröivien rakennusten perustuksiin, tavanomainen käytäntö on, että ennen rakentamiseen ryhtymistä lähialueen kohteet katselmoidaan ja dokumentoidaan. Tarvittaessa asennetaan painumaseurantapultteja. Työn aikana värinää seurataan mittarein. Työn jälkeen painumaseurantapultit mitataan ja todetaan mahdollisesti työn aikana tapahtunut painuma. Työn jälkeen seurantakohteet katselmoidaan uudestaan ja todetaan mahdolliset vauriot.

Pehmeikköalueilla saven kuivumisesta johtuva konsolidaatiopainuma on luonteeltaan hitaasti syntyvää. Rakennettavaa aluetta lähinnä olevissa rakenteissa suositellaan painumaseurannan aloittamista pikaisesti, jotta rakennusten painumakäyttäytyminen saadaan selville ennen tarkempien rakennustoimenpiteiden suunnittelua. Turun kaupunki selvittää mahdollisuuksia painumaseurannan aloittamiseen Pihlajaniemen lähialueen kiinteistöissä arviolta syksyllä 2022. Ennen painumaseurannan aloittamista laaditaan kaupungin taholta kokonaissuunnitelma painumaseurannan suorittamiseksi. Lähtökohteisesti kiinteistöjen omistajilta tarvitaan lupa painumaseurantapulttien asentamiseen. Painumaseurannan aloittamisen etupainotteisuus mahdollistaa pidemmän aikajänteen seuraamisen sekä mahdollisen painumavaihtelun dokumentoinnin jo ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista Pihlajaniemen asemakaava-alueella. Painumaseurantaa ja

dokumentointia jatketaan Pihlajaniemen rakentamisen aikana ja jälkeen. Jatkosuunnitelussa selvitetään mahdollisuuksia alueellisen tärinäselvityksen/riskianalyysin laatimista myös tarkemman katu- ja infrasuunnittelun sekä rakennussuunnittelun tueksi.

Mahdollisten haittojen korvaaminen

Ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain (19.8.1994/737) mukaan tietyllä alueella harjoitetusta toiminnasta johtuvan vahingon, joka on ympäristössä aiheutunut veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta taikka melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai hajusta taikka muusta vastaavasta häiriöstä, korvaa toiminnan harjoittaja tai toiminnan harjoittajaan rinnastettavissa oleva taho tahi se, jolle ympäristövahingon aiheuttanut toiminta on luovutettu. Kadun rakentamisessa toiminnan harjoittaja on kaupunki (KKO 2001:61), mutta muussa rakentamisessa, joka ei kuulu kaupungin lakisääteisiin velvollisuuksiin, ympäristövahingosta vastaa urakkaan kuuluneen työn suorittanut urakoitsija (KKO 1999:124). Muusta kuin ympäristövahingosta vastaa vahingonkorvauslain (31.5.1974/412) mukaan se, joka tahallaan tai tuottamuksellaan (huolimattomuus, laiminlyönti) aiheuttaa toiselle vahingon.

Mielipide 2 Rykmentintien lähiasukas 6.11.2021

Rykmentintien lähinaapuri jätti mielipiteen lähinaapurien kanssa 25.10.2021 pidetyn Teams-palaverin jälkeen. Palaverissa käytiin läpi muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettua kaavaehdotusta. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelu päätyi laittamaan kaavaehdotuksen vielä kolmannen kerran nähtäville lautakunnan käsittelyn jälkeen, jotta asukkailla olisi tarpeeksi aikaa reagoida muuttuneeseen kaavaehdotukseen. Mielipiteessä vastustetaan kaavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Mielipide on pääosin asukkaan aiemman muistutuksen sisältöinen, johon on jo vastattu kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutukseen (Muistutus nro 2 ja kaupunkisuunnittelun vastine).

Mielipide 3 Rykmentintien lähiasukas 8.11.2021

Rykmentintien lähinaapuri jätti mielipiteen lähinaapurien kanssa 25.10.2021 pidetyn Teams-palaverin jälkeen. Palaverissa käytiin läpi muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettua kaavaehdotusta. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelu päätyi laittamaan kaavaehdotuksen vielä kolmannen kerran nähtäville lautakunnan käsittelyn jälkeen, jotta asukkailla olisi tarpeeksi aikaa reagoida muuttuneeseen kaavaehdotukseen. Mielipiteessä vastustetaan kaavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Mielipide on pääosin asukkaan aiempien muistutuksien sisältöinen, joihin on jo vastattu kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin (Muistutukset nrot 17 ja 18 ja kaupunkisuunnittelun vastine).

Mielipide 4 Rykmentintien asukkaan puolesta lakiasiaintomisto 18.11.2021

Mielipiteen mukaan valmisteilla olevaa yleiskaavaa ei voida ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa, lisäksi asemakaava ei ole lain vaatimusten mukainen, sekä aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurille.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Turun Yleiskaava-alueen suunnittelu 2029 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 4. Yleiskaavaehdotus 2029 (pvm. 24.11.2021) on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 14.12.2021 ja kaupunginhallituksessa 20.12.2021. Yleiskaavaehdotus asetetaan seuraavaksi nähtäville. Pihlajaniemen asemakaava noudattaa hyväksyttyä luonnosta ja ehdotusta. Voimassa olevassa yleiskaavassa ainoastaan nykyinen peltoalue on kerrostalovaltaista asuinalue (AK) ja eteläosa erityisalue (E) puolustusvoimien käyttöä varten. Yleiskaava on tältä osin vanhentunut, koska puolustusvoimien tarvitsema alue on pienentynyt. Maankäyttö- ja rakennuslain 42.4 §:n mukaan vanhentuneesta yleiskaavasta on mahdollista poiketa. Vireillä olevassa Yleiskaava 2029 puolustusvoimien vähentynyt tilantarve on otettu huomioon, ja asemakaavaehdotus noudattaa sitä. Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alueen pohjoisosa on palvelujen ja asumisen alue (PA) ja eteläosa uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue (ruudutettu A-merkintä). Asemakaavaratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen on tutkittu vireillä olevan yleiskaavan selvitysten perusteella. Alue on Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Myös Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035 (2.4.2012) mukaan kaava-alue on määritetty uudeksi asuinalueeksi (AK, nro 83).

Pihlajaniemen asemakaava toteuttaa yleiskaavan mukaisia tavoitteita sekä kaupungin asettamia ja hyväksymiä kaupunkistrategisia tavoitteita ilmastotavoitteet huomioon ottaen yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä kaupunkiuudistusalueille ja joukkoliikenteen kehityskäytävälle. Asemakaava mahdollistaa monipuolisen eri tarpeisiin kohdistuvan asuntotuotannon ja estää osaltaan asuinalueiden eriytymistä. Yleiskaavan sekä kaupunkistrategian tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kerrostalomaista asuntotuotantoa.

Kaavan vaikutuksia on kuvattu selostuksessa kohdassa 5.6. Kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin on tarkemmin tuotu esille, miten kaukana Rykmentintien olemassa olevista omakotitaloista kaava-alueen lähin kortteli on. Muistutuksessa tuodaan uudestaan esille muistuttajan tontin rakentamaton rakennusala, joka sijaitsee vain n. 5 metrin päässä tontin rajasta. Rykmentintie tullaan rakentamaan uudelleen nykyisestä 8-9 metristä noin 25 metriä leveäksi, molemmin puolin kävely- ja pyörätiet sekä puuistutukset sisältäväksi kaduksi. Tämän lisäksi lähimpään kortteliin nro 14 sisältyy vielä noin 4 metriä leveä etupiha, eli muistuttajan tontin rakentamaton rakennusala tulee sijaitsemaan noin 34 metrin päässä lähimmän seitsemän kerroksisesta kerrostalosta. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan tämä on kohtuullista tiivistyvässä kaupungissa.

Rakentaminen tulee varjostamaan varsinkin kesäiltaisina Rykmentintien kolmea lähimpää omakotitalon pihaa, mutta Pihlajaniemen kaavan toteutumisella varmistetaan alueelle myös palveluita sekä Rykmentintielle pyöräily- ja kävelytie Uittamolle asti.

Asemakaava täyttää lain vaatimukset, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Mielipide 5 Varjostelututkimuksesta 28.11.2021 Rykmentintien asukas

Mielipiteessä pidetään varjostelututkimusta puutteellisena ja viitataan kaupallisiin intresseihin tekijän taholta.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Kyseessä on Suomessa yleinen kumppanikaavoitus, missä tiimin jäsenet tuottavat tietoa yhdessä. Kaavan sisällöstä ja hyväksymisestä päättää kuitenkin aina kaupunki. Varjostustutkimus on tehty kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan asianmukaisesti ja riittävästi. Varjostustutkimuksia on tehty kaksi, ensimmäinen 25.3.2021 ja toinen 4.11.2021,

jolloin korttelin 14 korkeinta kerrostaloa oli madallettu kahdeksasta seitsemään kerrokseksi. Kaavan vaikutuksia on kuvattu selostuksessa kohdassa 5.6. Kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin on myös asia jo tarkemmin kuvattu. Rakentaminen tulee varjostamaan varsinkin kesäiltaisin Rykmentintien kolmea lähimpää omakotitalon pihaa, mutta korttelin kerroslukua on siis edellisten muistutusten johdosta laskettu kahdeksasta seitsemään, mikä tulee parantamaan tilannetta.

Muistutus 1 Puistomäen omakotiyhdistys 11.1.2022

Puistomäen omakotiyhdistys on edelleen sitä mieltä, ettei ympäröiviä asuntoja ja tontteja oteta riittävästi huomioon kaavassa ja rakentamisessa. Muistutuksen mukaan kaava ei ole MRL:n vaatimusten mukainen. Yhdistys vaatii ehdottomasti alueen läpiajokieltoa ja aluepysäköintikieltoa. Yhdistys vaatii tontinomistajille korvauksia pihojen varjostumisesta, mahdollisesta liikennemelun lisääntymisestä, sekä rakentamisen painumisesta.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Muistutus on suurimmaksi osaksi yhdistyksen aiemman muistutuksen sisältöinen, johon on jo vastattu kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin (Muistutus nro 16 ja kaupunkisuunnittelun vastine). Toisin kuin muistutuksessa on esitetty, yli 800 lähiasukkaalle 14.2.2019 suoraan koteihin postitettussa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli jo kutsu 28.2.2019 pidettyyn avoimeen asukastilaisuuteen. Puistomäen omakotiyhdistys oli myös kutsuttu 7.3.2019 Mäkitupalolla olleeseen naapuriyhdistysten järjestämään yhteiseen avoimeen asukastilaisuuteen, jossa Puistomäen omakotiyhdistyksen jäseniä oli muistion mukaan paikalla useita. Tämän alkuvaiheen jälkeen on ollut useita asukastilaisuuksia, mm. 11.9.2020, 9.1.2020, 28.4.2021, 12.5.2021, koronasta johtuen osa Teamsin välityksellä. Vuorovaikutus on selostettu tarkemmin Vuorovaikutusraportissa ja selostuksessa kohdassa 4.4. suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kaavan vuorovaikutukseen on panostettu paljon ja se on ollut riittävää.

Muistutus 2 Rykmentintien asukas 11.1.2022

Muistuttaja vastustaa edelleen kaavaa. Muistuttajan näkemyksen mukaan kaavaprosessissa on edelleen tapahtunut uusia menettelytapavirheitä.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Muistutus on suurimmaksi osaksi muistuttajien edellisten muistutuksien sisältöinen, joihin on jo vastattu kaupunkiympäristölautakunnan 7.12.2021 § 475 hyväksymässä Vastineissa muistutuksiin (Muistutus nro 17 ja 18 ja kaupunkisuunnittelun vastine). Rykmentintien kolmen lähinaapurien kanssa pidettiin Teams-palaveri 25.10.2021, jossa käytiin läpi muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettua kaavaehdotusta. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelu päättyi laittamaan kaavaehdotuksen vielä kolmannen kerran nähtävälle lautakunnan käsittelyn jälkeen, jotta asukkailla olisi tarpeeksi aikaa reagoida muutuneeseen kaavaehdotukseen. Muistuttajalle lähetettiin tieto kaavan kolmannelle nähtävillä olosta, ja samalla siitä, että muistuttajan ja muistuttajan marraskuussa 2021 lähettämisiin mielipiteisiin annetaan vastineet kolmannen nähtävillä oloajan päätyttyä.

Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että asemakaava on laadittu lain mukaisesti, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan mielipiteet ja muistutukset eivät anna aiheutta 7.12.2021 §475 Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymää kaavaehdotusta.