



RUOHONPÄÄNKATU 6 Vastineet muistutuksiin

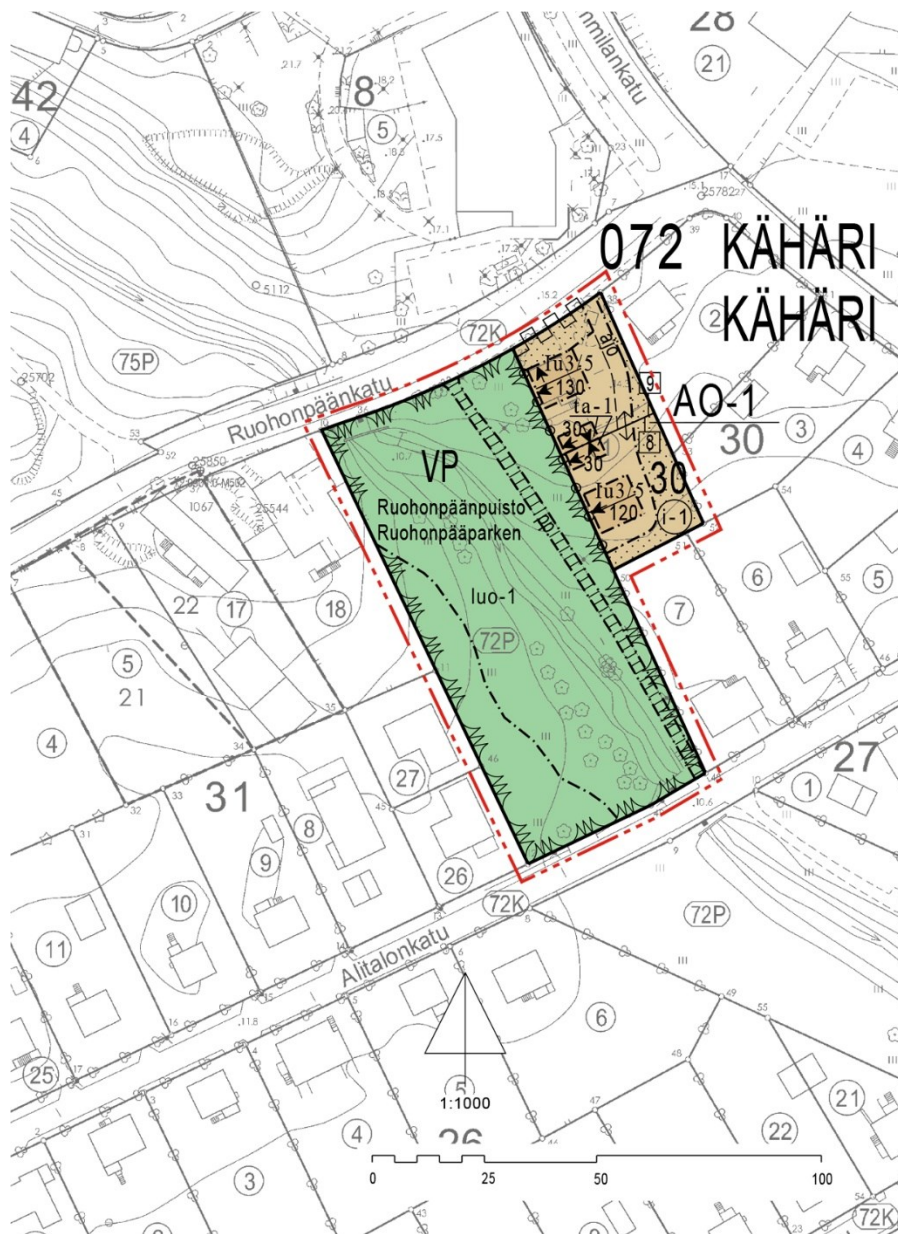
Diaarinumero: 5788-2023
Asemakaavatunnus: 32/2023

Asemakaavanmuutos

17.02.2025, muutettu 27.03.2025 (muistutukset)

Kaupunginosa: Kähäri

Osoite: Ruohonpäänkatu 6



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (17.02.2025). © Turun kaupunki

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.02–10.03.2025. Tuona aikana saatiin 2 muistutusta.

Muistutus 1, asukas 1 Alitalonkadulta

Kaavaehdotuksella ollaan pilkkomassa osoitteen Ruohonpäänkatu 6 omakotitontti kahdella, miksi näin? Kortteli on suunniteltu siten, että nykyiset talot ovat tonttien tienpuoleisilla laidoilla ja keskelle korttelia jää jokaiselle tontille omaa vihreää aluetta. Kaavaehdotus tuhoaisi tämän pakollisella ajoväylällä molemmille uusille rakennuksille.

Oma tonttimme jäisi rinteeseen noitten rakennusten alapuolelle. Kahden talon rakentaminen tarkoittaisi todennäköisesti maanpinnan nostamista, emmekä halua tonttimme laidalle muuria tai rakennusta kiinni tontin laitaan. Omalle tonttillemme on piirretty muiden korttelin tonttien tapaan talousrakennus. Haluamme tuon mahdollisuuden pysyvän tontillamme.

Lisäksi mikäli Ruohonpäänkatu 6 kaavoitetaan kahdelle talolle, tulisi myös tontillamme sekä kaikilla muillakin korttelin tonteilla olla yhdenvertaisuuden vuoksi mahdollisuus samaan. Tämähän muuttaisi koko rintamamiestaloalueen aivan toisen tyyppiseksi. Onko tässä ajatuksena pikku hiljaa hävittää koko Ruohonpään puistoalue? Keskitalonkadulta Ruohonpään puistosta on jo vuosia sitten myyty kaistale, minkä jälkeen Keskitalonkatu 5 jaettiin tonteiksi a ja b ja molemmissa on nyt okt. Samalla puistoalue pieneni.

Seuraavaksi rakennettiin Alitalonkadulle tontille no 7. Tontille ilmoitettiin ensin tulevan paritalo. Siihen rakennettiin kuitenkin kaksi toisistaan erillään olevaa rakennusta, mitkä rakennusoikeuden ylityksen takia täyttävät lähes koko tontin ja puuttuvien pihojen takia kyseisten talojen asukkaat leikkaavat nyt Ruohonpään puiston nurmikkoa omana takapihanan. Tässä on ilmeisesti sama ajatus takana. Kaavoitetaan ensin kahdeksi tontiksi, sen jälkeen haetaan lupaa ja rakennusoikeus ylittämällä saadaan taas tontti täyteen ja alueen rintamamiestaloa hienoa hävitettyä.

Kaupungilla oli ja edelleenkin ilmeisesti projektina puiston viertä kulkevan Kovasojan ennallistaminen. Uusien talojen rakentaminen aivan ojan viereen ei varmasti edesauta alueen eliöstön hyvinvointia.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa jaetaan tontti, koska kaava-aloite koskee tontin jakoa ja toimenpiteistä seuraavat hyödyt on arvioitu haittoja suuremmiksi. Kaupunkilaisten yhdenvertaisuuden vuoksi kaavahankkeeseen ryhtymistä ei voida tällaisessa tapauksessa evätä.

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on sijoitettu korttelin reunalle, jotta tontin vehreimmät osat saadaan säilytettyä. Ohjeellinen ajoliittymä on esitetty kiinteistön rajan tuntumaan, sillä katualueella sijaitsee sähkötolppa, jonka sijainti on huomioitava. Tolpan toiselle puolelle, keskemälle tonttia sijoittuva ajoyhteys heikentäisi tontin käytettävyyttä ja turvallisuutta.

Kaavaehdotuksessa esitettävät rakennusalat eivät sijaitse tontin eteläpuolisella rajalla, joten tontin rajaan kiinni ei ole tulossa rakennuksia. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan tontin kaavaan ei tehdä muutoksia, joten talousrakennukselle osoitettu rakennusala ei ole poistumassa.

Kiinteistönomistajien tasavertainen kohtelu on tärkeää. Kaavaratkaisuja ei kuitenkaan voida kopioida pinta-alaltaan, sijainniltaan ja olosuhteiltaan erilaisille tonteille. Tämän

vuoksi kaikille tonteille ei voida luvata automaattisesti samaa määrää rakennusoikeutta. Eri tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuudet on tutkittava tapauskohtaisesti ja niissä huomioidaan esimerkiksi alueen historiallisten ominaispiirteiden säilyttäminen sekä vaikutukset luontoarvoihin. Kaikkia korttelin tontteja ei ole välttämättä mahdollisuutta jakaa, eikä kaikille tonteille ole välttämättä mahdollisuutta sijoittaa toista rakennusala asuinrakennusta varten. Kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille tällaiset ratkaisut ovat sen muodon, koon, sijainnin ja olosuhteiden vuoksi todettu mahdollisiksi.

Asemakaavanmuutoksen ajatuksena ei ole Ruohonpäänpuiston hävittäminen. Ajatuksena on kaupunkistrategian mukaisen yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen perustuvan täydennysrakentamisen mahdollistaminen sovittamalla muutokset mahdollisimman sopivalla tavalla vanhalle, arvokkaalle asuinalueelle.

Muistutuksessa esitetään, että uusien talojen rakentaminen ojan viereen ei edesauta alueen eliöstön hyvinvointia. Kaavaehdotuksen rakennusalat sijoittuvat vähimmillään 17 m etäisyydelle purosta, joten rakennusalat eivät sijoitu ojan välittömään läheisyyteen. Kadun puoleinen rakennusala sijaitsee olemassa olevaa rintamamiestaloa vastaavalla paikalla. Rakennusalojen kohdalla puiston puolella sijaitsee niittymäistä kasvillisuutta, jolla ei ole todettu luontoarvoja, jotka estäisivät rakennusalojen sijoittamisen esitettyihin paikkoihin. Asiaan on perehdytty Turun ympäristönsuojelun kanssa, joka on osaltaan mukana Kovasojan ennallistamishankkeessa.

Muistutus 2, asukkaat 2 ja 3 Alitalonkadulta

10.8.2024 voimaan tullessa Turun yleiskaavassa 2029 asemakaavamuutoksen kohteena oleva korttelialue on merkitty merkinnöillä: "Valmis asuinalue: Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia." sekä "Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus: Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkitai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä."

Asemakaavoitusta koskevassa mielipiteessämme totesimme, että Ruohonpääntie 6:n asemakaavamuutos tulee laatia siten, että rakennusvalvonta pystyy ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaavoitettavana olevan nykyisen tontin etelä- /kaakkoisosat jäävät jatkossakin vehreäksi osaksi koko korttelin puutarhamaista keskiosaa korttelin nykyisten ominaispiirteiden mukaisesti. Nyt asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu tonttijako Ruohonpääntie 6 tontille siten, että uudisrakennukselle osoitettu rakennusala on nykyisin paikalla olevan tontin eteläosassa, keskellä korttelin vehreää keskiosaa ja lähellä eteläpuolisten tonttien puutarhoja.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty 160m² lisärakentamista tontin nykyiseen rakennusoikeuteen nähden. Jos vastaava kerrosalalisäys tehtäisiin koko kortteliin maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden, herää kysymys, mitä tapahtuisi alueen ominaispiirteille, joita yleiskaavassa esitetään vaalittaviksi? Kaavamuutoksessa puhutaan tasapuolisesta kohtelusta kaavamuutoksessa mukana olevien kiinteistönomistajien osalta. Näin ollen kaavamuutosalue olisiko siis ollut tarpeen rajata laajemmaksi korttelin maanomistajien tasapuolisen kohtelun huomioimiseksi ja ympäristön kokonaisvaikutusten arvioimiseksi?

Asemakaavaehdotus ei mielestämme riittävästi huomio nyt korttelikokonaisuutta, johon asemakaavamuutos vaikuttaa. Lisärakentamisen määrä Ruohonpääntie 6 tontille on toki asemakaavaehdotuksessa kohtuullisempaa kuin se, mitä oli kaavoituksen varhaisemmassa vaiheessa esitetty, ja uudisrakennuksen rakennusala on esitetty korttelin ulkolaitaan, mikä on hyvä. Lisärakentamisen määrä olisi hyväksyttävämpää, mikäli tontin

rakennusalojen sijoittelulla voisi varmistua siitä, että uudisrakentaminen ympäristötoimenpiteineen ei heikennä korttelin nykyisiä ekosysteemisiä ominaisuuksia. Lähialueella toteutuneet viimeaikaiset rakennusluvut suhteessa rakennuslupien pohjalla oleviin asemakaavoihin eivät ole lähihistoriassa olleet täysin vakuuttavia asemakaavojen luotettavuudesta.

Kaavaehdotuksessa esitetyllä tontilla numero 8 päärakennusala on mielestämme liian alhaalla alaspäin viettävässä maastossa, ja liian lähellä sekä korttelin vihreää keskusosaa, että eteläpuolella olevaa kaavamuu-osaluueeseen kuulumatonta tontia. Rakentaminen tulee nostamaan maanpintaa ja siten vaikuttamaan vesien valumareitteihin korttelissa. Rakennuspaikka tulisi nostaa tontilla ylemmäs, lähemmäs nykyisen rakennuksen rakennus-alaa, ja jättää tontin eteläosat selvästi rakentamattomiksi siten, että ne myös rakennuslupavaiheen jälkeen toteutuvat kasvullisina, ja rajan tuntumassa olevaa juurevaa kasvillisuutta säästään. Uudisrakennuksen sijoituessa keskelle uutta tontia, jää kaavaehdotukseen esitetty istutettava alue kapeaksi tontin etelärajalla. Olisivatko korkomerkinnät kaavassa tae naapureille maanpinnan korkojen erottomuuden säilymisestä rajan tuntumassa rakentamisen jälkeenkin?

Asemakaavaehdotuksen liitteenä olevassa ilmastovaikutusten arvioinnissa kaavamuu- tos jää kokonaisuutena vaikutuksiltaan jonkin verran negatiiviseksi kestävyttä ja kaupunkiympäristön luonnonmonimuotoisuutta vaalivana kehittämistoimenpiteenä. Vaikutusten arvioinnin lopputuloksen teoreettisuutta tässä tapauksessa vahvistaa arvioinnissa esitetty olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen mahdollisuus; tapauksen todelliset ilmastovaikutukset tullevat olemaan arvioituakin heikompia.

Suunnitelman muutosesityksistämme huolimatta asemakaavamuutosehdotus kokonaisuutena vaikuttaa huolella valmistellulta, ja se yllätti meidät positiivisesti vuoden takaisesta vireilletulon esityksestä ymmärtämämme jälkeen. Kiitos. Jatkossa olisi silti erittäin hyvä, että vastaavat kaavamuu- tokset alueella valmistellaan riittävän laajoina kokonaisuuksina siten, että yleiskaavasta asukkaille ja alueen kiinteistönomistajille välittyvä viesti ei puhu eri kieltä asemakaavasuunnitelmien kanssa, ja siten, että maanomistajien tasapuolista kohtelua voi edes korttelikohtaisesti arvioida.

Kaavoituksen vastine:

Muistutuksessa ilmaistaan huoli täydennysrakentamiselle osoitetun rakennusalan sijainnista kaavaehdotuksessa ja sen katsotaan sijoittuvan keskelle korttelin vihreää keskiosaa ja lähelle eteläpuolisten tonttien puutarhoja. Kaavaehdotuksen osoittamat rakennus- alat sijoittuvat korttelin reunalle, ei keskelle. Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu korttelin olemassa oleva kasvillisuus ja sen lajistoon, ikään ja kuntoon on perehdytty. Kaavaehdotuksessa esitetyn uuden rakennusalan kohdalla sijaitsee nykyisin nurmikko ja yksi omenapuu. Tontin ekologisilta arvoiltaan oleelliset elementit, suurikokoiset puut sijaitsevat tontin pitkän koillisivun läheisyydessä.

Puut sijoittuvat alueelle, joka kaavamääräyksen (i-1) mukaan ”tulee säilyttää ja hoitaa kasvipeitteisenä, kuten puutarhana, niittynä tai kasvimaana. Alueella tulee kasvaa puita. Alueen kiveäminen, sorastaminen, pinnoittaminen tai keinonurmen asennus ei ole sallittua.” Tämän alueen tarpeellinen laajuus ja leveys on luontoarvojen säilyttämisen kannalta mietitty yhdessä ympäristönsuojeluasiantuntijan kanssa. Kaavan osoittaman eteläisemmän rakennusalan sijaintia on kuitenkin muistutuksessa esitetyn ehdotusten vuoksi päätetty siirtää 1,5 m pohjoisemmaksi. Rakennus-alaa on mahdollista siirtää tämän verran ilman, että tontin käytettävyyttä ja turvallisuus heikkenee.

Tontin etelärajan kasvillisuus koostuu tällä hetkellä molemmin puolin tontin rajaa esimerkiksi hedelmäpuista ja marjapensaista, eikä alue edusta nykyisellään poikkeuksellisen arvokasta luontotyyppiä. Vaikka kasvillisuus ei monimuotoisuuden näkökulmasta ole poikkeuksellisen arvokasta, puutarhamaisen kasvillisuuden säilyttäminen ja lisääminen

on kannatettavaa alueen historiallisten ominaispiirteiden vaalimiseksi. Myös monimuotoisuuden lisäämiseen tonteilla kannustetaan.

Muistutuksessa esitetään huoli kaavasisällön toteutumisen luotettavuudesta ja rakennusvalvonnan edellytyksistä huolehtia kaavan toteutumisesta. Kaavaa laadittaessa lähtökohtana on pidettävä sitä, että maankäyttö tapahtuu kaavan mukaisesti ja laillisesti. Etenkään pienikokoisilla tonteilla ei ole juurikaan ylimääräistä ja varmuuden vuoksi suojavyöhykkeeksi osoitettavaa tilaa. Naapuritonttien olosuhteiden turvaaminen on tärkeää, mutta yhtä tärkeää on varmistaa kaava-aloitteen kohteena olevien tonttien hyvät olosuhteet ja käytettävyys. Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitava myös muun muassa turvallinen ajo tontille, auton kääntömahdollisuus tonteilla ja paloturvallisuus.

Muistutuksessa esitetään näkemys, että kaavaehdotuksen osoittamassa paikassa eteläisempi rakennusala aiheuttaa muutoksia valumareitteihin korttelissa. Asiaa on tutkittu kaavoituksen hulevesiasiantuntijan kanssa ja todettu, että esitettyjen rakennusalojen sijainnit eivät tuota riskejä hulevesiolosuhteiden näkökulmasta. Maankäyttöä ja rakentamista ohjaa kaavojen lisäksi myös Turun kaupungin rakennusjärjestys, joka määrää kohdassa § 11 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely seuraavasti:

”Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai kadun käyttäjille tai ympäristölle.”

”Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, jonka suunnitelmat on esitettävä rakennuksen rakentamista tai peruskorjaamista koskevan rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti rakennuspaikalla ja johtaa hulevesien käsittely prioriteettijärjestyksen mukaisesti.”

Muistutuksessa ehdotetaan määrävää maan pinnan korkomerkintää tontin 7 vastaiselle rajalle. Kaavaehdotukseen on päätetty lisätä kaavamääräys ”Pihan korkomaailman tulee sopeutua ympäristöön eikä luontaisia maaston muotoja saa merkittävästi muuttaa”. Turun rakennusjärjestys määrää kohdassa § 7 Rakennuskohteen korkeusasema seuraavasti:

”Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Lupa- ja rakennusluvat tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet). Rakennuskohde tulee rinteisellä rakennuspaikalla sijoittaa niin, että vältetään turhilta ja ympäristöön soveltumattomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Maaston luiskaamista kiinteistön rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3.”

Muistutuksessa tuodaan esiin, että kaavamutoksen vaikutukset ilmastoon tulevat olemaan negatiivisia. Turun kaupunkistrategian mukaan kaupungin halutaan kasvavan ja uusien asukkaiden muuttaminen kuntaan halutaan mahdollistaa. Kaikella rakentamisella on ilmastovaikutuksia, mutta ympäristön kannalta on parempi rakentaa sinne, missä kunnallistekniikka, kestävät liikennemuodot ja palvelut ovat valmiina, kuin hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Ilmastovaikutuksia on huomioitu esimerkiksi kasvillisuuden säästämisenä sekä puurakentamisen edellyttämisenä ja tämä on katsottu riittäväksi määräksi kaavallista ohjaamista ilmastovaikutusten osalta.

Muistutuksessa kysytään, mitä alueen ominaispiirteille tapahtuisi, jos kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä korttelin muillekin tonteille osoitettaisiin vastaava 160 m² määrä lisärakentamista. Tällaisessa tapauksessa ominaispiirteet häviäisivät, sillä samaa kaavaratkaisua ei voida kopioida pinta-alaltaan, sijainniltaan ja olosuhteiltaan erilai-

sille tonteille. Tämän vuoksi kaikille tonteille ei voida luvata automaattisesti samaa määrää rakennusoikeutta ja eri tonttien täydennysrakentamismahdollisuudet on tutkittava tapauskohtaisesti.

Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutosalueeseen olisi ollut hyvä sisällyttää yhtä tonttia ja puiston osuutta laajempi alue, jotta samalla olisi voitu tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia myös alueen muilla tonteilla. Ajatus on hyvä, mutta päätettäessä kaavarajauksesta on huomioitava myös kaavaprosessien tavoiteaikataulut. Useamman tontin sisällyttäminen kaavarajaukseen tyypillisesti pidentää kaavaprosessin kestoa.

Kiinteistönomistajien tasapuolisuuden huomioimiseen sisältyy myös kaavaprosessin keston pitäminen kohtuuden rajoissa. Kaavan valmistelun yhteydessä ympäristö ja esimerkiksi tulevaisuuden täydennysrakentamisen mahdollisuudet otetaan kaavarajauksesta huolimatta huomioon. Tasapuolisen kohtelun tulee näkyä myös kaavan ohjaavan vaikutuksen ja määräysten suhteuttamisena muihin vastaavan kokoluokan ja merkittävyyden kaavahankkeisiin.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu yhteistyössä monialaisen asiantuntijajoukon, kuten kaupungin ympäristönsuojelun, museokeskuksen ja hulevesiasiantuntijan kanssa ja todettu asemakaavanmuutoksen sisällön olevan linjassa kaavan tavoitteiden, Turun kaupunkistrategian, Turun yleiskaava 2029:n määräysten sekä Turun rakennusjärjestyksen kanssa.