

PUISTOMÄKI
YleisötilaisuusmuistioDiaarinumero: 12762-2022
Asemakaavatunnus: 27/2022**ASEMAKAAVANMUUTOS PUISTOMÄEN KAUPUNGINOSAAN****Kaavan työnimi:** Puistomäki**Aika:** 10.1.2023
Paikka: Braheskolan, Valtaojantie 27

Läsnä:	Pirkko Keskinen	puheenjohtaja, Turkuseura
	Annika Essén-Suuronen	Puistomäen Omakotiyhdistys Ry:n puheenjohtaja
	Paula Keskikastari	Turun kaupunki, kaavoituspäällikkö
	Satu Tiainen	Turun kaupunki, kaavoitusarkkitehti, kaavanmuutoksen valmistelija
	Joonas Saarinen	Turun kaupunki, projektiarkkitehti
	Hannu Kirjonen	Turun kaupunki, maankäyttöinsinööri
	Miska Laine	Turun kaupunki, kaavoitusarkkitehti

Useita kymmeniä Puistomäen ja Vähäheikkilän asukkaita ja muita osallistujia (tarkka lukumäärä ei tiedossa)

Lähtökohdat:

Turkuseuran edustaja Pirkko Keskinen avasi tilaisuuden. Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari piti alustuspuheenvuoron.

Projektiarkkitehti Joonas Saarinen esitteli laajaa täydennysrakentamisselvitystä, jota Turun kaupunki on tekemässä koko Turun alueesta.

Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen kertoi Puistomäen kaavanmuutoksen alustavista tavoitteista ja lähtökohdista. Tavoitteena on uusien pientalojen rakentaminen nykyisille omakotitalotonteille ja mahdollisuus jakaa tontteja kahdeksi tontiksi. Tontteja ei kuitenkaan ole pakko jakaa, ja ne voidaan jakaa kahdeksi tontiksi myös myöhemmin, kaavanmuutoksen valmistuttua. Lisäksi tavoitteena on leventää Rykmentintietä, jotta sen varrelle voidaan tehdä kävely- ja pyöräilyreitti. Suunnittelussa huomioidaan kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä arvokkaat luonnonympäristöt. Alueen puistoihin ei aiota kaavoittaa taloja. Kaavanmuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Sen lähtökohdista olivat Puistomäen maanomistajien aloitteet, joissa toivottiin lisärakentamismahdollisuutta neljälle yksittäiselle tontille.

Puistomäen Omakotiyhdistys Ry:n puheenjohtaja Annika Essén-Suuronen näytti yhteenvedon kyselyä, jonka omakotiyhdistys teki yhteistyössä Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistyksen kanssa. Kyselyssä yhdistykset selvittivät alueen asukkaiden näkemyksiä Puistomäen asemakaavan muuttamisesta. Suurin osa kyselyn vastaajista ei kannattanut alueen tiivistämistä täydennysrakentamisella.

Tiivistelmä keskustelusta:

- **Osallistujan kysymys:** Kuinka kaavanmuutos vaikuttaa kiinteistöveroon?
- Kiinteistöverokysymykseen ei osattu antaa tilaisuudessa yksiselitteistä vastausta. **Tämä vastaus on kirjoitettu jälkikäteen:** Rakennusoikeuden lisääminen omakotitontilla ei yleensä nosta kiinteistöveron määrää. Asiasta voidaan pyytää virallinen lausunto verottajalta. Jos tontin kuitenkin jakaa kahdeksi tontiksi ja jättää toisen tai molemmat tonteista rakentamatta, joutuu maksamaan rakentamattomasta tontista korotettua kiinteistöveroa.
- **Osallistujan kysymys:** Onko Everstinkadulle tarkoitus rakentaa kevyen liikenteen väylä? Jos on, käyttäkö kaupunki väylän rakentamiseen kadun varella olevaa puistoa?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Minun tietojeni mukaan kaupunki ei ole aikeissa tehdä kevyen liikenteen väylää Everstinkadun varrelle.
- **Osallistujan kysymys:** Jätetäänkö suoja-alue rakennusten ja naapuritontin väliin, vai voiko uusia taloja rakentaa kiinni naapuritontin rajaan?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Kaavassa voidaan määritellä, mihin osaan tontista taloja saa rakentaa. Todennäköisesti rakennuksia saisi sijoittaa tontin rajalle joissakin kohdissa. Silloin on kuitenkin otettava huomioon esimerkiksi naapuritonttien valoisuus ja ikkunanäkymät.
- **Osallistujan kommentti/kysymys:** Käsitökseni on, että alueelle ei ole tulossa suurta myllerrystä. Vain muutamat asukkaat haluavat jakaa tonttinsa, ja monilla tonteista rakentamista rajoittaa esimerkiksi tontin muoto. Mitkä ovat vuokratonttiasukkaan oikeudet? Voidaanko tontille tehdä muutoksia, ilman että kuullaan kaupungilta vuokratun tontin vuokralaista?
- **Hannu Kirjosen vastaus:** Vuokra-aikana ei tehdä muutoksia. Kun vuokra-aika päättyy, vuokralaisella on oikeus vuokrata tontti uudelleen, mikäli kaupunki pitää tonttia yhä asuinkäytössä. Jos vuokralainen niin haluaa, tontti voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Silloin vuokralaiselle jää vain osa alkuperäisestä tontista.
- **Osallistujan kysymys:** Miten rajanaapurit voivat vaikuttaa, jos heidän naapurinsa hakee tonttijakoa? Miten prosessi etenee, jos kaupunki saa esimerkiksi tammikuun loppuun mennessä 110 vastustavaa mielipidettä kaavanmuutoksesta?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Jos tontti halutaan jakaa kaavan valmistumisen jälkeen, jakamisesta kysytään naapureiden mielipidettä. Kaavanmuutoksen lisäksi uuden talon rakentamiselle pitää anoa rakennuslupa ([linkki lisätietoihin](#)). Naapureita kuullaan, ennen kuin rakennuslupa myönnetään.
- **Paula Keskikastarin vastaus:** Jos kaikki asukkaat vastustavat kaavanmuutosta, voidaan ehkä muuttaa kaavaa vain pienemmällä alueella.
- **Osallistujan kommentti:** Ei ole vielä tullut vastausta kysymykseen talojen painumisesta.
- **Satu Tiaisen vastaus:** Kaavassa voidaan määrätä rakentamistavasta ja rakennusten sijoittelusta siten, että se ehkäisee painumista.
- **Osallistujan kysymys:** Lehdessä luki, että kaupunki haluaa lisätä omakotitonttien määrää? Onko kaupungilla jokin tavoite siitä, kuinka monta uutta tonttia halutaan Puistomäkeen? Vai ovatko kaavanmuutoksen lähtökohtana vain yksittäisten tontinomistajien aloitteet?
- **Paula Keskikastarin vastaus:** Kaupunki pyrkii vastaamaan yksittäisiin aloitteisiin, mutta samanaikaisesti tavoitteena on myös tuottaa kaupunkiin runsaasti uusia omakotitontteja ja lisätä muutoinkin pientaloasumista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole tavoitetta siitä, kuinka paljon omakotitaloja pitäisi rakentaa Puistomäkeen. Uusille pientaloille ei ole helppoa löytää sopivia sijaitipaikkoja, koska rakentamista voivat rajoittaa esimerkiksi luontoarvot, arkeologiset kohteet ja maanalaiset johdot.
- **Osallistujan kysymys:** Moni Vähäheikkilän tontinomistajista saattaisi olla kiinnostunut jakamaan tonttinsa kahdeksi tontiksi. Alueen tontit ovat kuitenkin enimmäkseen pitkiä ja kapeita, ja rakennus on usein tontin keskellä. Kuinka järjestetään kulku kauempana kadusta olevalle tontille, ilman että tarvitsee kulkea nykyisen asuintalon vierestä? Voisiko kaupunki järjestää uuden kulkureitin korttelin keskelle?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Riippuu tapauksesta, miten kulku voidaan millekin tontille järjestää. Ajoreitti voi sijaita osittain naapuritontin puolella, mikäli se sopii naapurille. Uuden ajoreitin tekeminen korttelin keskiosaan saattaa olla hankalaa, koska sinne pitäisi joko tapauksessa ajaa nykyisten tonttien kautta.

- **Osallistujan kysymys/kommentti:** Saako uusiin taloihin rakentaa maanalaisia tiloja? Kellaritilojen rakentaminen kuivattaisi maaperää. Savimaa kuivuu kesällä niin paljon, että se halkeilee. Joissakin taloissa hulevedet piti johtaa jätevesiviemäriin, koska kellarit sijaitsivat niin alhaalla.
- **Satu Tiaisen vastaus:** Todennäköisesti kaavassa määrätään, että suurimman tulvariskin alueilla ei saa rakentaa kellarialueita uusiin taloihin.
- **Osallistujan kysymys:** Kuinka asemakaavaa muutetaan suhteessa nykyiseen kaavaan? Onko niin, että tonttia ei tarvitse lohkoa samalla kun kaavanmuutos tehdään vaan se voidaan lohkoa myöhemmin? Nouseeko kiinteistövero myös niillä, jotka eivät lohko tonttiaan?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Nykyisen asemakaavan mukaan tonttia ei voi jakaa kahdeksi tontiksi. Jos tontti halutaan jakaa, pitää muuttaa asemakaavaa. Kun alueella on aiemmin jaettu tontteja, niiden asemakaavaa on muutettu. Tavoitteena on muuttaa kaavaa niin, että laajennetaan aluetta, jolle rakennuksia saa tontilla sijoittaa, ja lisätään osalla tonteista rakentamisen suurinta sallittua määrää (eli rakennusoikeutta). (Kiinteistöverokysymykseen vastataan sivun 2 alussa.)
- **Osallistujan kysymys:** Jos kaavaa muutettaisiin Puistomäessä vain yksittäisillä tonteilla, eroaisiko se laajemmasta kaavanmuutoksesta muuten kuin siten, että kaavanmuutos maksaisi enemmän?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Erona olisi myös se, että yksittäisten tonttien kaavanmuutosta voisi joutua odottamaan kauemmin. Kaupungin kannalta on tehokkaampaa muuttaa usean tontin kaavaa yhtä aikaa. Usein kaavanmuutoksen anomisesta kuluu monta vuotta siihen, kun kaava valmistuu.
- **Osallistujan kysymys:** Onko yhden tontin kannalta eroa siinä, tehdäänkö sille kaavanmuutos erikseen vai yhdessä muiden tonttien kanssa? Olisiko kaavaan tehtävä muutos sama?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Lähtökohtaisesti kaavaan tehtävät muutokset olisivat samanlaisia. Eri aikoina tehdyissä kaavoissa voi kuitenkin olla eroja, koska vanhoissa kaavoissa ei ole välttämättä osattu huomioida kaikkia niitä näkökohtia, jotka otetaan huomioon uudemmissa kaavoissa.
- **Osallistujan kysymys:** Muutetaanko kaavaa vain niillä kiinteistöillä, joiden omistaja haluaa kaavanmuutoksen?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Tässä tapauksessa tontinomistajien ei tarvitse anoa kaavanmuutosta, vaan lähtökohtana on, että kaikkien tonttien kaavaa muutetaan, ellei ole erityistä syytä olla muuttamatta kaavaa. Jos tontin omistaja haluaa jakaa tonttinsa kahdeksi tontiksi samalla kun kaavaa muutetaan, tontin jakamista pitää anoa.
- **Osallistujan kysymys:** Jaetaanko kaikki tontit, joiden jakaminen on mahdollista?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Kaavan muuttaminen ja tontin jakaminen ovat eri asioita. Kaavanmuutoksen yhteydessä tonttijakoja voidaan tehdä niille tonteille, joiden omistaja haluaa lohkoa tonttinsa.
- **Paula Keskikastarin vastaus:** Nykyisen asemakaavan mukaan rakennuksia saa sijoittaa vain hyvin pieniin tontin osiin, jotka on merkitty kaavakarttaan. Kaavanmuutoksen päämääränä on sallia rakennusten sijoittaminen aiempaa laajemmalle alueelle, jotta tontilta voisi löytyä paikka myös toiselle talolle. Ideana on myös, että kaava ei määräisi sijoittamaan rakennusta johonkin tiettyyn kohtaan, vaan talojen sijoittelulle olisi monta vaihtoehtoa. Voitaisiin kuitenkin ohjata rakentamista sanallisesti, esimerkiksi niin, että rakennusten tulisi sijaita vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä toisista taloista.
- **Osallistujan kysymys:** Onko niin, että kun kaavanmuutos tehty, naapurilla ei ole mitään sanavaltaa viereisen tontin rakentamiseen?
- **Satu Tiaisen ja Paula Keskikastarin vastaus:** Naapureiden mielipidettä kuullaan myös kaavanmuutoksen valmistumisen jälkeen, koska uuden talon rakentamiseen pitää anoa rakennuslupaa. Jos talo on asemakaavan mukainen, sen saa kuitenkin todennäköisesti rakentaa.
- **Osallistujan kysymys:** Jos tonttien rakennusoikeutta lisätään, onko mahdollista käyttää rakennusoikeutta nykyisen talon laajennukseen?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Se riippuu siitä, kuinka suuria rakennukset saavat enintään olla uuden asemakaavan mukaan. Rakennuksia voidaan mahdollisesti laajentaa, jos se ei tee

niistä liian suuria tai heikennä kaupunkikuvaa. Rakennusoikeutta voidaan käyttää myös esimerkiksi piharakennukseen tai miniomakotitaloon. Vaikka tonttia ei jaettaisi, voi olla mahdollista rakentaa toinen asuintalo samalle tontille, ellei kaava sitä estä. Joissakin kaavoissa on määrätty, että rakennusoikeus kasvaa vasta kun tontti jaetaan kahdeksi tontiksi.

- **Osallistujan kommentti:** Olemme aiemmin aikoneet jakaa tonttimme, mutta totesimme, että sitä ei kannatakaan jakaa, koska silloin pitäisi kaataa paljon puita. Osa Puistomäen tonteista on sellaisia, että ne voidaan hyvin jakaa. Korttelin keskiosaan ei kuitenkaan kannata kaavoittaa uusia taloja, koska se heikentäisi viihtyisyyttä ja asuntojen arvoa. Jos koko aluetta täydennetään, miljöö ei säily. Vaikka uudet talot olisivat pieniä, kattoalaa tulisi valtavasti.
- **Satu Tiaisen vastaus:** Kaavassa voidaan määrätä puiden säilyttämisestä ja uusien puiden istuttamisesta kaadettavien tilalle. Puita jouduttaisiin kuitenkin kaatamaan jonkin verran. Todennäköisesti Puistomäkeen tulisi uusia taloja hitaasti ja vähitellen, mutta toki maisema kuitenkin silti muuttuisi.
- **Osallistujan kysymys:** Mitä tapahtuu seuraavaksi? Kun vastustus on näin suurta, niin oliko tämä tässä vai lähetämmekö kaikki mielipiteet kaavanmuutoksesta?
- **Satu Tiaisen vastaus:** Voitte lähettää mielipiteitä. Ei kannata vielä tämän yhden tilaisuuden perusteella päättää, jatketaanko kaavanmuutosta, vaan sitä voidaan miettiä rauhassa. Olisi hyvä, että kaupunki tekisi kyselyn sen selvittämiseksi, ovatko mielipiteet kaavanmuutoksesta muuttuneet yleisötilaisuuden jälkeen.
- **Osallistujan kysymys:** Missä ja milloin Puistomäen asukkaita kuullaan seuraavan kerran?
- **Paula Keskikastarin vastaus:** Voitaisiin järjestää kysely, mutta jää vielä pohdintaan, millä lailla saataisiin mielipiteitä kaikilta.
- **Satu Tiaisen kommentti:** Kiitos kaikille. Olen jatkossakin yhteydessä asukasyhdistykseen ja tiedotan, miten edetään.

Muistion vakuudeksi,

kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen
puhelin 040 168 4810
etunimi.sukunimi@turku.fi