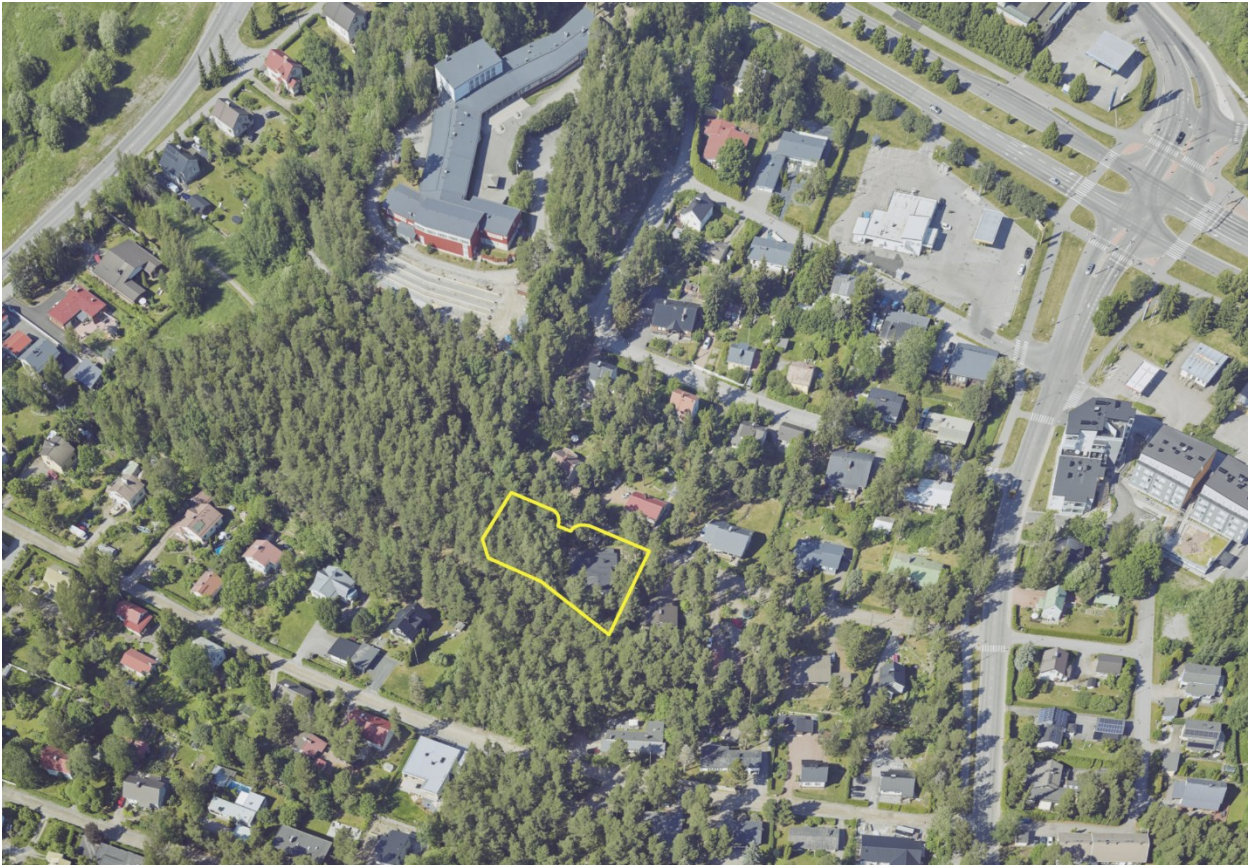


MUSTAMÄENTIE 14 JA 16
VuorovaikutusraporttiDiaarinumero: 2133-2023
Asemakaavatunnus: 4/2025**Asemakaavanmuutos**

2.4.2026

Kaupunginosa: Ruohonpää 075

Osoite: Mustamäentien 14 ja 16



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä	2
1.2 Mielipiteet	3
1.3. Vastineet mielipiteisiin	11
2 Yleisötilaisuus	17
3 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (alueidenkäyttölaki 65 §)	17

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla (31.3.2025 – 29.4.2025 välisenä aikana). Mielipiteiden esittämiselle annettua määräaikaa jatkettiin 14.5.2025 asti.

1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 28 mielipidekirjettä, joista 25 saapui lähialueen asukkailta, yksi Suikkilan Omakotiyhdistys ry:ltä, yksi Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:ltä ja yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Suikkilan Omakotiyhdistys ry:n mielipiteessä vastustetaan kaavanmuutosta, Lounais-Suomen Jätehuolto muistuttaa jäteasetuksen vaatimuksista ja Turku Energialla ei ollut huomautettavaa.

Kaavanmuutoksen hakijan mielipiteessä (22) tuodaan esiin, että pienkerrostalo ei terminä kuvaa parhaiten hanketta. Hakija esittää, että kaavanmuutoksen tulisi perustua kaavamerkinnälle A, joka mahdollistaisi laajemmin erilaiset pientalotyyppiset ratkaisut, kuten omakotitalot, paritalot ja muut pientalomaiset muodot. Tavoitteena on siis pientalomainen rakennusmassa, jossa asunnot voivat sijoittua myös päällekkäin. Hakija ei halua, että kaavanmuutosta yhdistettäisiin AK-merkintään tai perinteiseen kerrostalorakentamiseen.

Lähialueen asukkaiden jättämissä mielipiteissä suhtauduttiin kaavanmuutokseen kielteisesti. Perustelut vastustukselle poikkeavat toisistaan ja alle on lueteltu mielipiteissä esiintyviä perusteluja.

Seitsemässätoista mielipiteessä nostetaan esiin huoli liikennemäärän kasvusta Mustamäntiellä kaavanmuutoksen myötä. Useissa kommentteissa (mm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 26, 27, 28) korostetaan, että sekä jalankulkijoiden että autojen määrän kasvu rasittaa rauhallista pihakatua ja sen ympäristöä. Kahdeksassa mielipiteessä (2, 3, 10, 13, 14, 15, 16, 19) tuodaan esiin huoli lasten ja jalankulkijoiden liiketurvallisuudesta. Korostetaan, että pihakadun perusluonne vaarantuu ja alueen viihtyvyys heikkenee. Myös pysäköintiongelmien syntyminen (9) nähdään haasteena. Liikenteen vaikutuksia tulisi selvittää tarkemmin, jotta voidaan varmistaa pihakadun toiminta jatkossakin (13). Lisäksi yhdessä mielipiteessä ilmaistaan huoli ilmanlaadun heikkeneemisestä (1).

Kolmessatoista mielipiteessä nostetaan esiin huoli pienkerrostalon sopimisesta alueen pientalomittakaavaan, arkkitehtuuriin ja vihreään ilmeeseen (mm. 1, 2, 6, 7, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 28). Pienkerrostalon katsotaan rikkovan alueen yhtenäistä ilmettä ja hallitsevan maisemaa mäen korkeimmalta kohdalta. Joissakin mielipiteissä esitetään vaihtoehtona paritaloratkaisua (2). Pistemäistä tiivistämistä pidetään irrallisena toimenpiteenä, joka ohittaa laajemman kaavallisen tarkastelun (15) ja heikentää alueen rakenteellista eheyttä.

Kahdeksassa mielipiteessä tuodaan esiin huoli luontoarvojen, virkistysmahdollisuuksien ja maiseman säilymisestä (1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13). Alueen vaihteleva maasto ja erityisesti mäntyvaltainen metsä nähdään ekologisesti ja maisemallisesti merkittävänä. Rakentamisen katsotaan heikentävän virkistyskäyttöä ja erityisesti lasten ulkoilua ja koulun opetusta luonnossa. Mainitaan, että alueella viihtyy eläimiä kuten peuroja ja rusakoita. Lisäksi kritisoidaan maanvaihdon seurauksena pienentyntä puistoaluetta ja sen vaikutusta alueen viihtyisyyteen ja ekologiseen jatkuvuuteen.

Seitsemässä mielipiteessä tuodaan esiin huoli rakentamisen aikaisista haitoista, kuten melusta, tärinästä ja mahdollisista vaurioista viereisille rakennuksille (3, 4, 5, 6, 9, 10, 14). Myös työmaaliikenteen koetaan aiheuttavan häiriöitä. Lisäksi mahdolliseen maalämpöön liittyvää melua pidetään ongelmana.

Viidessä mielipiteessä (1, 2, 6, 11, 19) kritisoidaan aikaisempaa maanvaihtoa ja sen lopputulosta. Tontin muodostaminen virkistysalueesta koetaan epärealistiseksi, ja sen muuttamista pienkerrostalotontiksi pidetään alkuperäisen kompromissin rikkomisena. Koetaan, että prosessi on toteutettu ilman kunnollista kuulemistä, ja maanvaihdoissa sovitut parannukset, kuten kulkuyhteyksien kehittäminen, ovat jääneet toteuttamatta.

Neljässä mielipiteessä (1, 2, 13, 18) kritisoidaan prosessin vuorovaikutusta ja viestintää. Koetaan, ettei asukkaille ole tarjottu todellisia mahdollisuuksia vaikuttaa ajoissa. Myöhäinen tiedottaminen ja viranhaltijoiden epäasiallisiksi koetut kommentit heikentävät luottamusta. Esitetään, että kaavaprosessi olisi tullut toteuttaa L-kokoisena, jolloin vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi olisivat olleet laajempia.

Kolmessa mielipiteessä (2, 15, 19) ilmaistaan epäluottamusta suunnitteluprosessiin. Kaavanmuutoksen koetaan rikkovan aiempia lupauksia ja alle kymmenessä vuodessa muuttuneet suunnitelmat pientaloista pienkerrostaloksi herättävät epäilyksiä suunnittelun johdonmukaisuudesta ja heikentävät luottamusta viranhaltijoihin. Kaavanmuutoksen pelätään toimivan vaarallisena ennakkotapauksena, joka johtaa hallitsemattomaan täydensyräilyyn Turun pientaloalueilla ilman kokonaistarkastelua.

Kolmessa mielipiteessä (1, 2, 13) kritisoidaan kaava-aloitteeseen liittyviä havainnekuvia ja niiden todellisuuskuvaa. Pelätään, että rakennusoikeutta voidaan hyödyntää huomattavasti tehokkaammin kuin kuvista ilmenee. Mielipiteissä koetaan epävarmuutta siitä, millaiseksi rakennus todella muodostuu, ja nähdään riskinä, että esimerkiksi tulevat omistajat rakentavat alueelle paljon alkuperäistä suunnitelmaa laajemmin.

Kolmessa mielipiteessä (2, 13, 18) tuodaan esiin huoli yhteisöllisen ja mahdollisesti palveluasumisen vaikutuksista. Tällaisen käytön katsotaan lisäävän liikennettä, huoltoliikennettä ja muuttavan alueen luonnetta. Koetaan, että yhteisöllisyys voitaisiin toteuttaa ilman kaavanmuutosta ja että kaavanmuutos mahdollistaa laajemman käytön kuin mitä alkuperäinen suunnitelma antaa ymmärtää.

Viidessä mielipiteessä (2, 9, 16, 18, 19) esitetään yksittäisiä lisähuomioita. Pelastustoimen saavutettavuutta alueella pidetään haasteellisena. Kaavanmuutoksen koetaan olevan ristiriidassa yleiskaavan kanssa, joka edellyttää alueen ominaispiirteiden kunnioittamista. Nähdään myös ongelmallisena, että kaavanmuutos ei perustu laajempaan kaavarunkoon tai osayleiskaavaan. Mielipiteissä kritisoidaan lisäksi tonttien keinotekoisia yhdistämiä ja omakotitonttien vähenemistä Turussa, missä niitä tarvitaan. Kaavanmuutoksen sopivammaksi kooksi nähdään L-kaava, joka olisi mahdollistanut kattavamman vaikutusten arvioinnin.

1.2 Mielipiteet

Mielipide 1, Mustamäentien asukas:

Mielipiteen jättäjä esittää, että idyllisten matalien omakotitalojen keskelle ei sovi pienkerrostalo. Hän toteaa, että alueen asukkaita on kohdeltu eriarvoisesti, kun aikaisemmassa maanvaihdoissa kaavanmuutoksen hakija sai omakotitontin puiston korkeimmalta kohdalta vastineeksi tontin kulman luovutuksesta. Tämän jälkeen ehdotettu 1000 k-m² rakennusoikeus yhdistetylle olemassa olevalle ja luovutetulle tontille nähdään epäoikeudenmukaisena. Mielipiteen jättäjä toteaa, että edellä kuvattu rakennusoikeus mahdollistaa pihakadun asukkaiden määrän nelinkertaistamisen päättyvän tien päässä keskellä puistoa.

Mielipiteen jättäjä ihmettelee, että metsän läpi ei ole perustettu ylläpidettävää polkua, vaikka aikaisempaa maanvaihtoa perusteltiin sillä. Hän toteaa, että Teräsratelan koulun oppilaat eivät talviaikaan pysty käyttämään mäen kautta kulkevaa liukasta polkua, vaan kulkevat Mustamäentietä pitkin.

Mielipiteen jättäjä vetoaa siihen, että valtavan rakennusmassan kaavoittaminen pihakadun päähän pilaa naapurien asumismukavuuden: liikenne moninkertaistuu ja heikentää ilmanlaatua, naapurien tulisijojen käyttö estetään rakentamalla piippujen yläpuolelle ja kaavanmuutoksen tultua voimaan voidaan paikalle todellisuudessa rakentaa paljon havainnekuvia laajempi rakennus. Mielipiteen esittäjä kuvaa kaavanmuutoksen mahdollistavan 20 asunnon pienkerrostalon ja vähäisellä muutoksella varmaan myös avokaivoksen.

Mielipiteen jättäjä kritisoi aikaisemmassa maanvaihdoissa muodostunutta tonttia, joka leikkasi virkistysalueen kokoa. Puistoalue toimii ala-asteen ja naapuruston lasten lähi-puistona, kettujen, jänisten ja peurojen asuinpaikkana sekä koiranulkoiluttajien lenkki-maastona. Hän pitää käsittämättömänä, että kaavoitus on luonut yhden lisätontin, jotta puistoon saadaan kaavoitettua pienkerrostalokaava.

Mielipide 2, Mustamäentien asukas:

Mielipiteen jättäjä suhtautuu kielteisesti kaavanmuutokseen, koska sillä on merkittävä ja haitallinen vaikutus alueen asukkaiden asumisolosuhteisiin. Liikenneturvallisuus päättyvällä pihakadulla heikkenee ja alueen luonne ja maisema muuttuvat, jos mäen korkeimmalle kohdalle rakennetaan pienkerrostalo.

Mielipiteen jättäjä näkee, että yhteisöllisellä asumisella voidaan myöhemmissä vaiheissa perustella rakennusoikeuden lisäämistä ja yhteisöllinen asuminen mahdollistaa myös palveluasumisen. Pihakadun ja naapuruston ei katsota kestävän lisää ihmisiä, autoja tai huoltoliikennettä, joten hän vaatii yhteisöllisyystekstin poistamista kaavanmuutoksesta.

Mielipiteen jättäjä vastustaa asuinalueen tiivistämistä pistemäisesti omakotialueen perukoilla ja toteaa, että sinänsä hyväksyttävän kaupungin tiivistämisen on tapahduttava johdonmukaisesti ja kokoavien liikenneväylien varrella. Huolta aiheuttaa, että kaavanmuutoksessa mukana oleva tontti lohkottiin virkistysalueesta vasta vuonna 2015, jolloin alueen asukkaat vastustuksen jälkeen tyytyivät erillispientalotonttiin. Nyt tehtävä kaavanmuutos näyttäytyy poukkoilevana suunnittelukulttuurina, joka horjuttaa asukkaiden luottamusta viranhaltijoiden toimintaan. Maankäytön suunnittelu ei ole vuorovaikutteista tai johdonmukaista ja kaava ei myöskään perustu laajempaan kaavarunkoon tai osayleiskaavaan.

Toteutuessaan kaavanmuutos toimisi vaarallisena ennakkotapauksena, jossa yksittäisiä pienkerrostaloja voidaan kaavoittaa keskelle omakotiasumista hajottaen alueiden yhtenäisyyden. Mielipiteen jättäjä nostaa esille, että havainnekuvat eivät kerro mitä tontille oikeasti rakennetaan vaan kaavanmuutoksen jälkeen rakentaminen voi toteutua täysin eri muotoisena kuin esitetty. Kompromissina pienkerrostalolle asukas esittää, että tontit säilytetään erillisinä ja niille sallitaan alueelta nyt jo löytyvien paritalojen rakentaminen.

Mielipide 3, Mustamäentien asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta. Rakennus tulisi korkeimpaan kohtaan Nuppulanpuistoa. Katu on pihakatu, ja kerrostalon liikenne vilkastuttaisi huomattavasti rauhallisen kadun liikennettä, jossa koululaiset liikkuvat päivittäin. Asukas suhtautuu huolestuneena rakentamisen aiheuttamaan meluun sekä muille rakennuksille aiheutuviin vahinkoihin. Lisäksi asukas kokee kielteisenä mahdollisen maalämmön aiheuttaman meluhaitan.

Mielipide 4, Lähialueen asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta. Muutos toisi liikaa liikennettä pihakadulle. Rakentamisesta aiheutuu melua ja vaaratilanteita asukkaille, sekä mahdollisesti vahinkoa ja vaurioita viereiselle asutukselle. Lisäksi mahdollinen maalämpö häiritsee naapureita huminalla.

Mielipide 5, Kiinteistönomistaja Mustamäentieltä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta: kaavanmuutos toisi aivan liikaa liikennettä pihakadulle, kerrostalojen paalutuksista ja räjäytyksistä aiheutuu melua ja vaaratilanteita, omakotitalot vaurioituvat ja mahdollinen maalämpö aiheuttaa huminaa viereisiin asutuksiin.

Mielipide 6, Mustamäentien asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Ihmettelyä herättää, miten vuonna 2025 toteutuneessa maanvaihhdossa kaupungin puistoaluetta on luovutettu yksityiselle maanomistajalle ilman asianmukaista alueen asukkaiden kuulemistä, lain vastaisesti. Lisäksi mielipiteen jättäjä ihmettelee, että maanvaihtoa perustellaan kaupunkirakenteen tiivistämisellä.

Alueella on jo pitkään ollut pientaloasumista ja vehreitä puutarhoja, jotka muodostavat alueen luonteen. Mielipiteen jättäjät näkevät, että pienkerrostalo ei sovi näihin olosuhteisiin, ja he pelkäävät, että se muuttaa koko alueen yleisluonteen. Kaavanmuutos vaikuttaisi myös läheiseen puistoalueeseen, joka toimii tärkeänä virkistysalueena niin asukkaille kuin koululaisillekin. Suunniteltu pienkerrostalo vaikuttaisi myös ympäristön viihtyisyyteen ja voisi tuoda mukanaan huomattavia haittoja rakennusaikojen aikana, kuten työmaaliikenteen, louhintariskit ja vahingot lähitalojen rakenteisiin.

Kaiken kaikkiaan asukkaat katsovat, että Turun kaupungin kaavoitus ei ole kuullut alueen asukkaita eikä ole huomioinut heidän mielipiteitään ja huoliaan.

Mielipide 7, Pirttilähteenkadun asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta vedoten alueella vallitsevaan matalaan omakotirakentamiseen sekä kaavanmuutoksen seurauksena viheralueiden tuhoamiseen ja kallioiden louhimiseen. Tilalle tiiviisti rakennettavat massiiviset ja rumat kerrostalot eivät istu ympäristöön tai toteuta yleisesti tavoiteltua luonnonläheistä asumista. Koulun läheisyys on myös otettava huomioon ja lapsille on taattava turvallinen kulku koululle puiston kautta.

Mielipide 8, kiinteistönomistaja Pirttilähteenkadulta:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Hän käyttää Nuppulanpuistoa luonnossa virkistytymiseen lasten kanssa ja on aina ihaillut keskelle asuinalueetta jätettyä pientä viheraluetta. Alue tuo iloa ja luontoa ihmisten lähelle ja rikkaan eläimistön. Alueen käyttäjänä hän vastustaa viheralueen pientämistä tai vaarantamista alueelle sopimattomalla rakentamisella, mitä pienkerrostalo on.

Mielipide 9, Pirttilähteenkadun asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta. Pientä puistoaluetta ei saa hävittää. Turku ajaa lapsiperheet pois kaupungista täyttämällä kävellessä saavutettavat puistot sijaintiin sopimattomilla rakennuksilla, joiden elinkaari on ¼ verrattuna mäkeen rakennettuihin rakennuksiin. Kaavanmuutoksessa kuvattu pienkerrostalo vaatii sähköautojen latauspaikat, kallion räjäyttämistä ja uudet vesi- ja viemäriinjat. Lisäksi rakentamisen katsotaan aiheuttavan vahinkoa alueen pientaloille ja lisäävän autoliikennettä ja pysäköintiruuhiä. Pelastustoimen tavoitettavuus on alueella valmiiksi hankalaa.

Mielipide 10, Pirttilähteenkadun asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta. Alueella oleva luonto ei kestä pienkerrostalo- maista rakentamista, eikä asumista. Koululaiset ja päiväkotilapset sekä muut asukkaat käyttävät alueen metsää ahkerasti. Lapset kävelevät kouluun Mustamäentien kautta, joka on pieni ja kapea tie. Lisääntyvä liikenne on vaaraksi jalankulkijoille. Kallion louhiminen pienkerrostalon tieltä aiheuttaa vaurioita alueen vanhoihin omakotitaloihin.

Mielipide 11, alueen entinen asukas, joka käyttää puistoa lähivirkistyspaikkana:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Nuppulanpuistolla on valtava merkitys kirjoittajalle ja alueen asukkaille: puisto tarjosi kirjoittajan lapsuudessa paikan leikkiä, oppia ja ulkoilla. Myös osa koulun biologian tunneista pidettiin metsässä. Puisto tarjoaa rauhallisen keitaan vilkkaan Turun keskellä ja on lisäksi elinympäristö lukuisille eläimille.

Mielipiteen jättäjä ihmettelee, että maanvaihdon yhteydessä sovittua polkua ei ole kunnostettu kaupungin toimesta: kaupunki lupasi kunnostaa Pirttilähteen tieltä Mustamäentielle johtavan polun turvallisemmaksi ja paremmin kuljettavaksi. Asemakaavanmuutoksen myötä uusi pienkerrostalo sijoittuisi polun parhaan kulkuosan kohdalle, jolloin alkuperäisessä tavoitteessa parantaa kulkuyhteyksiä epäonnistuttaisiin pahasti. Kulkeminen vaikeutuisi entisestään ja puistoalue pienenee merkittävästi.

Pienkerrostalo on liian massiivinen alueelle ja se ei sovi puiston korkeimmalle ja kauneimmalle kohdalle. Rakennushanke haittaisi vakavasti ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia, heikentäisi luontoarvoja ja pilaisi pysyvästi luonto-, koulu- ja asumiskokonaisuuden. Puisto kasvattaa sukupolvia kunnioittamaan luontoa ja puiston säilyminen on investointi lasten ja koko yhteisön hyvinvointiin.

Mielipide 12, Lähialueen asukas, käyttää puistoa lähivirkistyspaikkana:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Nuppulanpuisto tarjoaa alueen asukkaille luonnonläheisyyttä ja rauhaa, mikä yleensä puuttuu monilta kaupunkialueilta. Puisto palvelee asukkaiden lisäksi koululaisia ja tarjoaa elinympäristön eläimille. Muutoksen myötä puistoalue menettäisi osan tärkeimmistä piirteistään ja se olisi menetys niin luonnolle kuin alueen asukkaille. Nuppulanpuisto toimii hengähdyspaikkana ja tukee ihmisten psyykkistä hyvinvointia, tarjoaa tilaa elämälle ja luonnon havainnoille, joita kaupungissa tulee vaalia.

Mielipide 13, Mustamäentien kaksi asukasta:

Mielipiteen jättäjät vastustavat asemakaavanmuutosta. Kaavanmuutoksella tavoiteltu tiiviimpi rakentaminen ja usean asunnon sijoittaminen yhdelle rakennusalueelle voi johtaa

mittakaavan ja alueen ilmeen muuttumiseen, joka ei sovellu nykyiseen väljään ja metsäiseen omakotitaloympäristöön. Jotta Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 54 § 2 mom.) mukainen rakennetun- ja luonnon ympäristön vaaliminen voisi toteutua, tulee alueen nykyiset ominaispiirteet, kuten avaruus, väljät tontit ja metsämäinen lähiympäristön luonne, säilyttää. Muutos heikentäisi ekologisista ja maisemallisista arvoja, kuten alueen mäntyvaltaista metsää ja vaihtelevaa maastoa. Kaavanmuutoksessa olisi tärkeää laatia tarkempi luontoselvitys ja arvioida, miten rakennushanke voi vaikuttaa sekä suoraan suunnittelualueen luontoarvoihin että välillisesti lähiympäristön virkistyskäyttöön ja maiseman säilymiseen.

Mielipiteen jättäjät huomauttavat, että vaikka pienkerrostalot ovat mittakaavaltaan varsinaisia kerrostaloja pienempiä, niiden vaikutus alueen tiiveyteen, väestömäärään ja kaupunkikuvaan on huomattava. Rakennusoikeuden merkittävä lisääminen ja mahdollinen asukasmäärän kasvu muuttavat väistämättä alueen luonnetta. Olisi tärkeää arvioida, soveltuuko pienkerrostalotyyppinen rakentaminen Mustamäentien ja sitä ympäröivän alueen luonteelle ja jos asiaa arvioi objektiivisesti, niin esitetyn perusteella vastaus on yksiselitteisesti ei. On myös syytä huomioda, että vaikka tontin nykyisten omistajien aikomuksena on rakentaa alueelle pieni, heidän omaan ja lähipiirinsä käyttöön tarkoitettu asuinyhteisö, kaava jää voimaan pysyvästi. Mikäli tontti myöhemmin myydään, uusi omistaja voi hyödyntää rakennusoikeuden täysimääräisesti ja rakentaa tontille useita pieniä asuntoja. Tämä voi johtaa huomattavasti tehokkaampaan rakentamiseen kuin alkuperäisessä suunnitelmassa on esitetty, mikä edelleen lisää alueen väestötiheyttä ja kuormitusta. Koska kaavoitus on viime kädessä poliittinen päätös, on erityisen tärkeää arvioida huolellisesti kaavan pitkäaikaiset vaikutukset alueen luonteeseen ja elinympäristön laatuun.

Kaavanmuutoksessa mainitaan yhteisöllisen asumisen mahdollistaminen, mikä voi käytännössä sisältää paitsi yhteistalallista asuinmuotoa myös tuettua palveluasumista erityisryhmille, kuten ikääntyneille tai vammaisille. Tämä mahdollistaisi alueelle paitsi uusia asumismuotoja myös mahdollisesti lisääntyvää palveluliikennettä ja henkilökunnan päivittäistä liikkumista. Yhteisöllisen ja palveluasumisen salliminen ilman tarkempaa rajausta voi lisätä alueen asukasmäärää ja liikennettä huomattavasti verrattuna tavanomaiseen pientaloasumiseen. Lisäksi palveluasumiseen liittyvät erityispiirteet, kuten hoivapalvelut ja huoltoliikenne, voivat vaikuttaa pihakadun liikenneturvallisuuteen ja alueen yleiseen viihtyisyyteen. On myös huomioitava, että alkuperäisessä suunnitelmassa tavoiteltu yhteisöllisyys, kuten yhteinen takkahuone tai kylpyläosasto olisi voitu toteuttaa tavanomaisen asuinrakentamisen yhteydessä ilman erillistä kaavamääräystä yhteisöllisestä asumisesta. Yhteisöllisen asumisen salliminen kaavassa näin yleisellä tasolla avaa mahdollisuuden huomattavasti laajempaan ja monimuotoisempaan käyttöön, mikä voi poiketa olennaisesti alkuperäisestä tavoitteesta ja alueen nykyisestä luonteesta.

Kaavanmuutoksen myötä alueelle voi syntyä merkittävästi lisää asukasmäärää, mikä väistämättä kasvattaa liikenteen määrää. Tämä kehitys on ristiriidassa pihakadun ominaispiirteiden ja tarkoituksen kanssa, sillä liikenteen lisääntyminen voi vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuuden ja heikentää alueen viihtyisyyttä. Tällä hetkellä ei ole esitetty tarkempaa arviointia siitä, miten lisääntyvä liikenne vaikuttaisi kadun liikenneturvallisuuteen, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen tai ympäristön melutasoon. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § edellyttää, että asemakaavan tulee edistää elinympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Näiden tavoitteiden toteutuminen edellyttäisi liikenteellisten vaikutusten tarkempaa selvittämistä, jotta pystyttäisiin varmistamaan Mustamäentien pihakadun ominaisluonne, sillä esimerkiksi osa Teräsrautelan koulun oppilaista käyttää Mustamäentietä koulutienään.

Mielipiteen jättäjät kritisoivat osallistumisprosessia, sillä asukkaille ei ole tarjottu riittävästi mahdollisuuksia vaikuttaa suunnittelun alkuvaiheessa. Kaavanmuutosta olisi pitänyt käsitellä laajemmassa L-kokoisessa prosessissa, jotta vaikutukset ympäristöön, liikenteeseen ja alueen luonteeseen olisivat tulleet paremmin arvioiduiksi.

Mielipiteen jättäjä katsoo, että kaavanmuutos ei ole alueelle soveltuva, ja esittää huolensa kaavan pitkäaikaisista vaikutuksista alueen elinympäristön laatuun ja kestäväan kehitykseen.

Mielipide 14, Mustamäentien kolme asukasta:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta ja ihmettelee kaavan valmistelua vanhalla pientaloalueella, jossa koulu vieressä. Liikennemäärät tulevat nousemaan rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Mielipiteen jättäjä kysyy, ollaanko valmiita vaarantamaan tuhansien lasten turvallisuus. Muutaman kilometrin päässä on valmiiksi kaavoitettua tonttialaa vaikka kuinka paljon. Mustamäentien ja sen alueen asukkaat ovat lähinnä vanhuksia ja lapsiperheitä, jotka tulisi ennen kaikkea turvata.

Mielipide 15, Alueen asukkaiden ja muiden osallisten yhteinen mielipide, jonka on allekirjoittanut 154 henkilöä:

Mielipiteen jättäjät vastustavat kaavanmuutosta. Kaavanmuutos mahdollistaa pistemäisen tiivistämisen ja toteutetaan ilman kokonaisvaltaista suunnittelua. Tällainen pistemäisiin kohteisiin keskittyvä kaavoitus heikentää alueen rakenteellista eheyttä ja ohittaa kestäväan kaupunkisuunnittelun periaatteet. Kaava ei ota huomioon alueen ominaispiirteitä tai liikenteellisiä reunaehdoja. Pihakatu ei sovellu palvelemaan lisääntyvää asukasmäärää tai ajoneuvoliikennettä, jota pienkerrostalorakentaminen aiheuttaa. Kadun turvallisuus ja asumisviihtyisyys vaarantuisi ja alueen kaupunkikuva rikkoontuisi.

Huolta aiheuttaa, että kaavan hyväksyminen toimisi vaarallisena ennakkotapauksena Turussa. Sen myötä yksittäisiä pienkerrostaloja voisi rakentaa muillekin vanhoille omakotitaloalueille, jonka myötä eheät ja idylliset asuinalueet tuhoutuvat vaihteittain.

Mielipiteessä nostetaan esille tonttien nykyinen asemakaava, joka on tullut voimaan vasta vuonna 2017. Kaavassa Mustamäentie 16 tontti lohkottiin virkistysalueesta ja kaavoitettiin omakotitontiksi, vastineeksi tontin 14 kulman luovutuksesta. Kaava oli kompromissi alueen asukkaille, ja näin lyhyessä ajassa tehtävä käyttötarkoituksen muutos herättää kysymyksiä suunnittelun johdonmukaisuudesta ja alueen asukkaille annettun oikeusvarmuuden säilymisestä. Tonttien yhdistämistä yhdeksi rakennuspaikaksi ei nähdä perustelluksi, sillä tontit ovat muodostuneet eri aikakausina ja erilaisista kaavallisista lähtökohdista käsin. Tonttien yhdistäminen loisi keinotekoisen kokonaisuuden, joka ei perustu alueen luonteeseen.

Mielipide 16, Mustamäentien asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa hanketta, koska hän pitää kaavaa kaupunkirakenteen ja alueellisen soveltuvuuden kannalta selvästi epätarkoituksenmukaisena. Hän pitää erittäin outona, että kaavalla tuhottaisiin omakotitalotontit, joista Turussa on pulaa, muuttamalla kaksi tonttia omakotitonteista pienkerrostalotontiksi. Kaavassa esitetty pienkerrostalo on mittakaavaltaan ja massaltaan selvästi poikkeava nykyisestä ympäristöstä. Vaikka kyseessä olisi ns. pienkerrostalo, sen fyysinen mittasuhte ja vaikutus alueen kaupunkikuvaan eroaa olennaisesti muusta rakennuskannasta.

Lisäksi Mustamäentie on pihakatu, jonka liikennemäärät ovat nykyisin maltillisia. Uusi kerrostalorakentaminen toisi mukanaan merkittävästi lisää liikennettä ja pysäköintipainetta, mikä heikentäisi katualueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä – etenkin lasten ja ikäntyneiden näkökulmasta.

Mielipide 17, Mustamäentien asukas perheineen:

Mielipiteen jättäjät vastustavat kaavanmuutosta. He arvostavat alueen luontoa ja rauhallista päätyvää pihatietä. On kohtuuton ja täysin järjetön ajatus laittaa kadun päähän pienkerrostalo. Turussa riittää varmasti tilaa rakentaa paikkaan, jonne se sopii paremmin. Mikäli tämä suunnitelma tulee toteutumaan, tulee se lisäämään huomattavasti kadun liikennettä. Koko asuinalue tulee muuttumaan olennaisesti.

Mielipide 18, Mustamäentien asukkaan toinen mielipide

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Hän toteaa, että alue, johon kaavanmuutos kohdistuu, on voimassa olevan Turun yleiskaava 2029 mukaan luokiteltu Valmiiksi asuinalueeksi. Kyseessä on vakiintunut ja eheä pientaloalue, jonka kaupunkikuvallinen ja sosiaalinen identiteetti perustuu siihen, että alue on valmis. Yleiskaavan mukaan muutoksia voidaan toteuttaa, mutta niiden tulee kunnioittaa alueen olemassa olevia ominaispiirteitä eikä murentaa niitä.

Toiseksi mielipiteen jättäjä ihmettelee, miten Turussa, jossa pientalotonteista on pulaa, uhrataan kaksi tonttia pienkerrostalorakentamiselle. Kirjoittaja kritisoi kaavaprosessin vuorovaikutuksen puutetta. Viranhaltijan puolueellinen suhtautuminen sekä kommentti ”kaavoitetaan teidän kaikkien tontit ja pienkerrostaloilla” on lisännyt alueen omakotiasujien huolta. Tämä vähentää luottamusta viranomaistoimintaan ja syventää vastakainasettelua.

Mielipide 19, Alueen entinen asukas:

Mielipiteen jättäjä vastustaa asemakaavanmuutosta. Pienkerrostalon rakentaminen vaarantaisi alueen nykyisen luonteen, turvallisuuden ja asukkaiden viihtyvyyden. Mielipiteen jättäjä kritisoi, että täydennysrakentamishanke ei perustu kokonaisvaltaiseen suunnitteluun vaan on irrallinen toimenpide. Hajautettu kaavoitus rapauttaa alueen rakenteellista eheyttä ja luo vaarallisen ennakkotapauksen, jossa yhtenäiset ja idylliset omakotialueet voidaan hiljalleen muuttaa monimuotoisiksi ilman todellista tarvetta tai suunnitelmallisuutta.

Mielipiteen jättäjä toteaa, että Mustamäentie on päätyvä pihakatu, eikä se ole mitoitettu tai liikenteellisesti suunniteltu palvelemaan lisääntyvää liikennettä. Pienkerrostalo toisi väistämättä lisää autoja ja liikkumista alueelle, mikä heikentäisi turvallisuutta, erityisesti lapsille ja ikääntyville asukkaille. Lisäksi kaava ei kunnioita alueen erityispiirteitä, kuten sen väljää pientalorakennetta, luonnonläheisyyttä ja historian kerroksellisuutta. Pienkerrostalon massa ja ulkomuoto ovat selvässä ristiriidassa nykyisen rakennuskannan ja ympäristön kanssa. Rakennustyyppi ei sovi alueen mittakaavaan eikä vastaa sen ilmettä – ei arkkitehtonisesti, sosiaalisesti eikä liikenteellisesti.

Mielipiteen jättäjä huomauttaa, että Mustamäentie 14 on muodostettu vuonna 2015 lohkomalla se virkistysalueesta, ja sille on voimassa oleva kaava, joka sallii omakotitalorakentamisen. Tämä päätös oli aikanaan kompromissi, ja nyt tehtävä käyttötarkoituksen muutos tuntuu paitsi hätiköidyltä myös epäreilulta alueen asukkaita kohtaan.

Mielipide 20, Tuntematon lähettäjä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa pienkerrostalokaavaa kohteeseen Mustamäentie 14 ja 16. Suunniteltu rakennus ei sovi keskelle vanhaa pientaloaluetta.

Mielipide 21, Tuntematon lähettäjä:

Sama sisältö kuin mielipiteessä 19.

Mielipide 22, Kaava-aloitteen hakija:

Mielipiteen jättäjä esittää, että pienkerrostalo ei terminä kuvaa parhaiten hankkeen luonnetta. Kyseessä on ennemminkin A-kaavalle rakentuva, pientalomainen rakennusmassa, jossa asunnot voivat sijoittua myös päällekkäin. Mielipiteen jättäjä näkee, että kaavamerkintä A mahdollistaisi laajemmin erilaiset pientalotyyppiset ratkaisut, kuten omakotitalot, paritalot ja muut pientalomaiset muodot. Sen sijaan AK-merkintä ohjaisi hanketta kohti perinteisiä kerrostalotyyppisiä ratkaisuja, joita mielipiteen jättäjä ei pidä hankkeen tavoitteen mukaisina.

Mielipide 23, Suikkilan Omakotiyhdistys ry:

Suikkilan Omakotiyhdistys ry vastustaa asemakaavanmuutosta. Yhdistys esittää valituksen perusteiksi neljän kohdan listan. Ensimmäiseksi yhdistys näkee, että kaavanmuutoksessa ei ole huomioitu maisemallisia vaikutuksia: rakennus sijoittuisi hallitsevasti maan korkeimpaan kohtaan muuttaen merkittävästi kaupunkikuvaa. Pienkerrostalo loisi ristiriidan ympäröivän rakennuskannan matalan mittakaavan kanssa.

Toiseksi Suikkilan Omakotiyhdistys ry näkee, että yhteisöllinen asuminen ei ole kaavallisesti perusteltua. Jos kyse on esimerkiksi kerhotilasta tai taloyhtiön saunasta, niin ne voidaan toteuttaa missä tahansa yhtiömuotoisessa asuntorakentamisessa ilman, että kaava erikseen sallii sen. Yhdistys näkeekin, että yhteisöllinen asuminen toimii hankkeessa keinotekoisena tapana oikeuttaa alueella poikkeava rakentamisteho ja rakennustyyppi. Yhteisöllinen asuminen kasvattaisi liikennettä päättyvällä pihatiellä vaarantaen asumisviihtyvyyden, turvallisuuden sekä pihakatumaisuuden.

Kolmanneksi yhdistys kritisoi, että kaupunkirakenteen tiivistäminen ei tapahdu kokoojakatujen varrella vaan päättyvän pihatien päässä. Tällainen tiivistäminen on vastoin kaupunkisuunnittelun periaatteita, jossa tiivistämisen tulee tapahtua ympäristöön sopien.

Neljänneksi yhdistys toteaa, että kaavanmuutos asettaa kyseenalaiseksi viranomaisten johdonmukaisuuden, koska kaavanmuutoksessa mukana oleva toinen tontti on lohkottu virkistysalueesta vasta vuonna 2015 ja kaavoitettu omakotitalorakentamiseen. Näin äkillinen muutos suunnitelmissa, ilman laajaa tarkastelua, rikkoo periaatetta, jossa maankäytön suunnittelun tulee perustua vuorovaikutteisuuteen ja tavoitteiden johdonmukaiseen toteuttamiseen. Kaavanmuutos ei myöskään perustu laajempaan kaavarunkoon tai osayleiskaavaan, mikä tekee siitä pistemäisen ja epäjohdonmukaisen.

Yhteenvetona pienkerrostalon rakentaminen pientalovaltaiselle omakotialueelle on kehityssuuntana haitallinen ja epätoivottava. Tämä rapauttaa alueiden identiteettiä ja luo epävarmuutta asukkaiden tulevaisuudensuunnitelmille.

Mielipide 24, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole ko. kaavaan huomautettavaa.

Mielipide 25, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:

Kaikilta asunnoilta olisi erilliskerättävät biojätteet, ellei niitä kompostoida kiinteistöllä. Viiden tai useamman asunnon asunto-osakeyhtiöiltä tai muilta vastaavilta asumisen yksiköiltä on kerättävä erikseen myös pakkausjätteet: seka- ja biojäte, lasi-, kartonki-, muovi- ja metallipakkausjäte sekä pienmetalli. Asuinkiinteistöjen jätehuollolle on tärkeä varata riittävät ja helposti ja turvallisesti jäteautolla saavutettavissa olevat alueet ja tilat niihin sijoitettaville jäteastioille. Asumisessa syntyvän biojätteen ja pakkausjätteen kiinteistöittaisen jätteenkuljetuksen järjestämisestä Turussa vastaa Lounais-Suomen Jätehuolto Oy. Myös sekajätteen kuljetus on siirtymässä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n järjestämäksi vuoteen 2030 mennessä koko Lounais-Suomen alueella. Asumisen jätehuoltoa varten tarvittavien alueiden sijoitteluun ja mitoitukseen liittyen voi tarpeen mukaan olla yhteydessä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:öön.

Mielipide 26, tuntematon lähettäjä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Hänen näkemyksensä mukaan puiston korkeimmalle kohdalle sijoittuva pienkerrostalo ei sovellu alueelle. Lisäksi hän korostaa Mustamäentien pihakatumaisen luonteen säilyttämisen merkitystä erityisesti ikääntyneiden asukkaiden turvallisen liikkumisen kannalta.

Mielipide 27, tuntematon lähettäjä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Hänen mukaansa suunniteltu rakennus sijoittuisi Nuppulanpuiston korkeimmalle kohdalle ja hallitsisi ympäröivää maisemaa. Mielipiteessä tuodaan esiin huoli rakentamisen edellyttämän louhinnan vaikutuksista alueen kallioiseen maastoon ja mahdollisista haitallisista vaikutuksista lähiympäristöön. Lisäksi kaavanmuutoksen arvioidaan lisäävän ajoneuvoliikennettä kadulla, jolla on runsaasti jalankulkua ja pyöräilyä.

Mielipide 28, tuntematon lähettäjä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavanmuutosta. Hän esittää huolensa siitä, että pienkerrostalorakentaminen muuttaisi alueen nykyistä pientalovaltaista, vihreää ja rauhallista luonnetta sekä loisi ennakkotapauksen vastaavalle rakentamiselle alueella. Mielipiteessä korostetaan Mustamäentien merkitystä hiljaisena ja vähäliikenteisenä katuna sekä arvioidaan rakentamisen lisäävän liikennettä ja muuttavan kaupunkikuvaa. Lisäksi mielipiteen jättäjä katsoo, että yhteisöllisyyttä voidaan toteuttaa ilman kaavanmuutosta ja että alueen nykyiset ominaispiirteet tulisi säilyttää.

1.3. Vastineet mielipiteisiin

Lisääntyvä liikenne Mustamäentiellä (1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 26, 27)

Nykyinen asemakaava sallii kahden erillispientalon rakentamisen ja uusi kaava sallii korkeintaan kuuden asunnon rakentamisen. Kaava-alueelle suunnitellun maankäytön aiheuttama liikennetuotos on arviolta noin yhdeksän automatkaa vuorokaudessa suurempi voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Liikennetuotos jakautuu koko vuorokauden ajalle. Mustamäentien liikennemäärä ja siitä aiheutuva viihtyisyyshaitta on jatkossakin hyvin vähäinen.

Pysäköinti ei aiheuta lisäjärjestelyjä Mustamäentiellä. Kadulla pysäköinti on sallittua ainoastaan merkityillä pysäköintipaikoilla. Mustamäentien katualueelle ei ole merkitty pysäköintipaikkoja, joten pysäköinnille tarvittava tila tulee järjestää tontilla. Kaavanmuutoksen ei arvioida estävän Mustamäentien toimimista pihakatuna. Kaavan arvioitu liikennetuotos ei ole niin merkittävä, että se aiheuttaisi mitään perustetta kadun liikennesääntöjen muuttamiselle.

Liikennemäärän vähäinen kasvu ei vuorokauden tasolla aiheuta merkittävää ilmanlaadun heikkenemistä.

Täydennysrakentamisen sovittaminen omakotitaloalueelle (1, 2, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 28)

Kaupungin tavoitteena on edistää kestävän kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vaikutusalueella. Yleiskaavan tiivistyvä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke -merkintä kattaa Mustamäentien alueen lähiympäristöineen. Merkinnän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta voidaan tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Kaava-alue kuuluu yleiskaavassa osoitettuun "Valmis asuinalue" -aluevaraukseen, jolla voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottaen muutoksia. Asemakaavanmuutos toteuttaa yleiskaavaa, kun uudisrakentaminen ottaa huomioon alueen vehreän ja pienimittakaavaisen luonteen ja sopeutuu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavan valmistelussa on arvioitu alueen ominaispiirteiden säilymistä yleiskaavan edellyttämällä tavalla.

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrä, sijainti ja korkeus on ratkaistu siten, että rakentaminen sopeutuu alueen väljään ja puustoiseen ympäristöön. Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamisen massoitteita ja kaupunkikuvaa. Alueen vetovoimatekijöitä, eli vehreyttä, väljyyttä ja viihtyisyyttä ei ole tarkoitus heikentää kaavanmuutoksessa. Rakentamisen vaikutukset maisemaan sekä varjostukseen on arvioitu kaavan valmistelun yhteydessä.

Asemakaavanmuutos ei estä alueen viereisten talojen puulämmitystä ja rakennuksen tuloilman sijainnit huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Suunniteltu rakennus sijoittuu päättyvän kadun varteeseen, mutta alueen maasto ja nykyinen rakennuskanta mahdollistavat rakennuksen sijoittamisen siten, että se täydentää olemassa olevaa rakennetta eikä muodosta liikenteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävästi poikkeavaa ratkaisua. Kaavamääräyksillä ohjataan julkisivujen sommittelua, korkeutta ja massan jakaantumista tontille.

Kaupungin asuntotuotanto perustuu sekä uusien alueiden rakentamiseen että olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämiseen. Nämä eivät ole toisiaan poissulkevia tavoitteita.

Kaavanmuutoksen ympäristövaikutukset (1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)

Asemakaavanmuutoksessa otetaan huomioon alueen luontoarvot tarvittavassa laajuudessa. Alustavasti tonteilta ei ole tunnistettu arvokkaita luontokohteita tai huomionarvoisia tai suojelua vaativia lajeja. Kaavanmuutoksen vaikutukset luontoon on arvioitu vähäiseksi ja erillistä luontoselvitystä ei tehdä kaava-alueelta.

Kaavanmuutosalueen mäntyvaltainen metsä ja vaihteleva maasto ovat alueelle tunnusomaista maisemaa. Kaavaehdotuksessa rakennusala sijoittuu siten, että maaston korkein kohta jää rakentamatta, jolloin merkittävää louhimista voidaan välttää. Tontin kaakoisrajalle on osoitettu säilytettävien puiden alue, Mustamäentien puolelle istutettava alueen osa ja koko tontille viherkerroinvaatimus.

Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin. Asemakaavanmuutosalueeseen sisältyy yksi tontti, johon saa ajantasakaavan mukaan rakentaa kaksi erillispientaloa. Muutokset eivät koske kaupungin puistoalueita tai jalankulkureittejä. Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta puiston ja metsän toimimiseen lähivirkistysalueena alueen asukkaille ja alasteen oppilaille.

Täydennysrakentamisen vaikutukset alueen eläimiin ovat vähäisiä, koska kaupungin alueella oleva metsä ja puistoalueet eivät sisälly kaavanmuutosalueeseen ja rakentaminen on osoitettu suurelta osin rakennetulle rakennusalueelle.

Kaavanmuutoksessa ei oteta kantaa aikaisempaan kaavanmuutokseen 26/2015 (tullut voimaan 05.08.2017), jossa maanvaihdon seurauksena Mustamäentie 16 -tontti lohkottiin virkistysalueesta.

Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta Teräsrautelan koulun mahdollisuuksiin käyttää alueen puisto- ja metsäalueita opetuksen tai virkistyksen tukena tai koululaisten kulkureittinä.

Rakentamisen aikainen meluhaitta ja vahinko muille rakennuksille. Rakennuksen käytön aikainen melu (3, 4, 5, 6, 9, 10, 14)

Rakentamisen aikainen melu on valitettavasti väistämätöntä jokaisessa uudisrakentamiskohteessa. Kaavanmuutoksen yhteydessä ei voida vaikuttaa rakentamisen aikaiseen meluhaittaan, mutta suunnittelu- ja lupavaiheissa varmistetaan, että rakentaminen tapahtuu voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Haittojen ehkäisy ja seuranta ovat osa rakennusvalvonnan prosessia.

Rakentamisen aikaiset melu- ja värinähaitat, kuten louhinta-, räjäytys- ja paalutustyöt, voivat edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista melu- ja värinäilmoitusta, ja niiden toteuttamisessa on noudatettava voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Haittaa aiheuttavasta toiminnasta tiedotetaan ennakkoon vaikutusalueen asukkaille ja muille häiriintyville kohteille. Tarvittaessa työskentelyajoille voidaan asettaa rajoituksia viranomaispäätöksissä. Louhinta- ja paalutustöiden yhteydessä voidaan tehdä ennakkokuntotarkastuksia ja värinäseurantaa lähirakennuksissa mahdollisten vaurioiden ehkäisemiseksi. Kaupunki valvoo ympäristönsuojelua koskevien määräysten ja lupaehtojen noudattamista. Rakennuksen käytön aikana tekniset laitteet, kuten maalämpöpöjärjestelmän ulkoiset laitteistot, on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta ympäristöön haitallista melua.

Aikaisemman maanvaihdon epäoikeudenmukaisuus muita kohtaan (1, 2, 6, 11, 19)

Maanvaihto ja siihen liittynyt asemakaava on ratkaistu erillisessä, lainvoiman saaneessa menettelyssä. Tämän asemakaavanmuutoksen tehtävänä ei ole arvioida uudelleen kyseisen menettelyn sisältöä tai ratkaisujen tarkoituksenmukaisuutta. Kaavanmuutoksessa

ei käsitellä nykyisin voimassa olevan kaavan 26/2015 (tullut voimaan 05.08.2017) sisältöä. Kaavat laaditaan aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, ajankohtaisten suunnitelmien sekä kaupungin maankäytöllisten tavoitteiden mukaisesti. Aikaisempien kaavojen sisältö tai mahdolliset puutteet esimerkiksi polun kunnossapidossa eivät kuulu asemakaavanmuutoksen tarkasteluun.

Suunnitelmien muuttuminen herättää kysymyksiä tulevaisuudesta ja horjuttaa luottamusta viranhaltijoihin (2, 15, 19)

Kaupungit ovat alati muuttuvia ympäristöjä, ja on tavanomaista, että maanomistajien tarpeet voivat muuttua ajan myötä. Kaavoitus arvioi jokaisen asemakaavanmuutoksen lähtökohdat tapauskohtaisesti esiselvityksen perusteella. Esiselvityksessä tarkastellaan muun muassa maankäytön periaatteita, kaupunkirakenteen kehitystä, liikennejärjestelyjä sekä alueen soveltuvuutta täydennysrakentamiseen.

Kyseessä olevan tontin osalta kaavoitus on esiselvityksessä todennut, että asemakaavanmuutosta voidaan edistää. Tontti on yksityisomistuksessa, ja asemakaavan muuttaminen on mahdollista maanomistajan hakemuksesta, mikäli muutokselle katsotaan olevan maankäytölliset edellytykset.

Aiemmassa kaavassa tehty ratkaisu omakotitalorakentamisen kaavoittamisesta ei sido tulevaa kaavoitusta, eikä kaavoituksella voida ennakoida kaikkia kaupungin kehitykseen vaikuttavia tekijöitä pitkällä aikavälillä. Kaavat perustuvat kulloinkin käytettävissä olevaan tietoon sekä kaupungin kehittämistavoitteisiin.

Asukkaiden huoli suunnittelun johdonmukaisuudesta ja oikeusvarmuudesta on ymmärrettävä. On kuitenkin tärkeää huomioida, että asemakaavoitus perustuu lakiin, kaupunki-strategiaan ja ajantasaisiin tavoitteisiin, eikä yksittäisillä aikaisemmillä ratkaisuilla voida pysyvästi lukita alueen kehitystä muuttuvissa olosuhteissa.

Toteutuessaan kaavanmuutos toimisi vaarallisena ennakkotapauksena (2, 15, 19, 28)

Yksittäinen asemakaavanmuutos ei automaattisesti luo oikeudellisesti sitovaa ennakkotapausta muille alueille. Jokainen asemakaavanmuutos arvioidaan tapauskohtaisesti alueen ominaispiirteiden, tavoitteiden ja vaikutusten perusteella. Kaavanmuutokset perustuvat esiselvitykseen, jossa arvioidaan muun muassa hankkeen vaikutuksia ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan ja kaupunkirakenteeseen.

Mustamäentie 14 ja 16 asemakaavanmuutos ei tarkoita, että vastaavaa kaavoitusta sovellettaisiin automaattisesti muilla alueilla. Jokainen muutos arvioidaan omista lähtökohdistaan ja osana alueellista kokonaisuutta.

Kaupungin kaavoitus perustuu aina harkintaan ja suunnittelun kokonaisvaltaiseen arviointiin, ei automaattisiin linjanvetoihin.

Kaavanmuutoksen havainnekuvat eivät ole todellisia vaan kaavan sallima rakentaminen voi toteutua eri muotoisena (1, 2, 13)

Kaavanmuutoksen alkuvaiheessa osallisilta pyydettiin mielipiteitä ja siihen mennessä mitään kaavanmuutokseen tarkemmin liittyviä havainnekuvia ei vielä ollut laadittu. Yleisötilaisuudessa ja kaava-aloitteessa on esitetty havainnollista materiaalia, jonka tarkoitus oli esittää halutun lopputuloksen lähtökohtia ennen varsinaisen suunnittelun aloitusta. Asemakaavan havainnekuvat ovat suunnittelun apuvälineitä, joiden tarkoitus on esittää, minkälaista rakentamista kaava mahdollistaa. Lopullinen rakennushanke ratkaistaan rakentamislupavaiheessa kaavan sallimien määräysten perusteella.

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus määrittää rakentamisen enimmäismäärän, mutta ei velvoita sen täysimääräiseen hyödyntämiseen. Kaavan rakennusoikeus on voimassa niin nykyiselle kuin mahdolliselle tulevalle omistajalle, mikä on maankäytön suunnittelun peruserä. Epävarmuus rakentamisen tarkasta lopputuloksesta on ymmärrettävää, mutta valmistelun aikana pyritään asettamaan velvoittavia reunaehtoja toteutukselle.

Yhteisöllinen asuminen ja palveluasuminen (2, 13, 18, 23, 28)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu yhteisöllinen asuminen ei tässä kaavahankkeessa viittaa palveluasumiseen tai hoivatoimintaan, vaan sillä viitataan asumismuotoon, jossa voi olla esimerkiksi asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja kuten oleskelu- tai harrastetiloja. Kaavassa ei tavoitella hoiva- tai palveluasumista, eikä sen mahdollistaminen ole osa kaavanmuutoksen tarkoitusta.

Mielipiteissä 2 ja 13 on esitetty huoli siitä, että yhteisöllinen asuminen voisi käytännössä tarkoittaa palveluasumista erityisryhmille ja lisätä alueen liikennettä tai huoltoliikennettä. Nämä huomiot eivät kuitenkaan vastaa kaavan tavoitteita. Kaavaratkaisun tavoitteena ei ole palvelu- tai hoiva-asumisen sijoittaminen alueelle, vaan enintään kuuden asunnon pientalomainen asuinrakentaminen. Yhteisöllisyydellä tarkoitetaan tässä yhteydessä erityisesti asukkaiden yhteisiä tiloja ja toimintoja.

Mielipiteessä 13 on lisäksi esitetty, että yhteisöllisyyden kaltaisia ratkaisuja olisi voitu toteuttaa ilman erityistä kaavamerkintää. Tämä on osin totta – yhteistilojen toteuttaminen on mahdollista myös tavanomaisessa asumisessa. Tässä tapauksessa yhteisöllinen asuminen mainitaan kaavassa lähinnä luontevana perusteluna asumismuodon monipuolistamiseksi ja sukupolvien välisen yhteiselon mahdollistamiseksi.

Mielipiteessä 18 esitetty epäluottamus kaavahankkeen motiiveja kohtaan on ymmärrettävää, mutta kaavaratkaisu perustuu lainsäädännön ja yleiskaavan mukaisiin maankäyttöisiin arvioihin – ei yksittäisen hakijan henkilökohtaisiin tarkoituksiin. Kaavanmuutoksella ei tavoitella alueen luonteen muuttamista tai merkittävää asukasmäärän kasvua, vaan mahdollistetaan nykyiseen ympäristöön soveltuva yhteisöllinen asumismuoto.

Mielipiteessä 28 on tuotu esiin näkemys, että yhteisöllisyyttä voidaan toteuttaa ilman erillistä kaavaratkaisua. Kaavan tavoitteena ei kuitenkaan ole luoda yhteisöllisyyttä kaavamääräyksillä, vaan mahdollistaa asumisratkaisu, jossa yhteisöllinen elämäntapa on haluttaessa mahdollista.

Kaavanmuutoksen lähtökohtana ei ole poikkeavan rakennustyyppien mahdollistaminen yhteisöllisyyteen vedoten, vaan alueelle soveltuvan asumismuodon tutkiminen asemakaavoituksen keinoin.

Kaavanmuutosta valmistellaan huonolla tiedottamisella ja vuorovaikutuksella (1, 2, 13, 18, 23)

Kaavaprosessin aikana on noudatettu alueidenkäyttölain edellyttämää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville lain mukaisesti, jonka jälkeen järjestettiin avoin asukastilaisuus, jonka tavoitteena oli tarjota suora keskusteluyhteys viranhaltijoihin sekä oikaista väärinkäsityksiä ennen kaavaehdotuksen valmistelun aloittamista. Tilaisuus järjestettiin niin aikaisessa vaiheessa, kun asian käsittelyn kannalta oli mahdollista. Tilaisuus keräsi runsaasti osallistujia ja toi arvokasta tietoa esiin nousseista huolista.

Kaupunki korostaa vuorovaikutuksessa puolueettomuutta, avoimuutta ja asiallista keskustelua. Mikäli vuorovaikutustilanteissa on koettu epäselvyyttä tai epäasiallisia kommentteja, niistä esitetty palaute otetaan vakavasti, ja vastaavia tilanteita pyritään jatkossa välttämään.

Kaavaprosessin kokoluokka on arvioitu väärin (13, 15, 18)

Asemakaavanmuutos on arvioitu M-kokoiseksi kaavaksi esiselvitysvaiheessa. M-kokoluokan kaavoissa vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus mitoitetaan suhteessa kaavan laajuuteen ja vaikutuksiin. Asemakaavanmuutos koskee yhtä tonttia ja kaavan vaikutukset ovat paikallisia. Kaavalla ei ole katsottu olevan merkittäviä alueellisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät L-kokoisen kaavan käsittelyä.

Kaavanmuutos ei perustu laajempaan kaavarunkoon tai osayleiskaavaan (2, 15, 23)

Asemakaavanmuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu asumisen alueeksi (A). Yleiskaavassa mahdollistetaan olemassa olevien asuinalueiden täydentäminen ja tiivistäminen hallitusti. Erillistä kaavarunkoa tai osayleiskaavaa ei edellytetä, kun muutokset kohdistuvat olemassa olevaan rakenteeseen ja ovat laajuudeltaan rajattuja. Kaavanmuutos on yleiskaavan mukainen eikä edellytä laajempaa alueellista suunnitelmaa tuekseen.

Pelastustoimen saavutettavuus (9)

Pelastustoimen toimintaedellytykset on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Tavoitteena on varmistaa, että mahdollinen rakentaminen on pelastustien ja -etäisyyksien osalta määräysten mukaista. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat rakentamislupavaiheessa, jolloin viranomaisvalvonta varmistaa saavutettavuuden. Kaava ei itsessään estä pelastustoiminnan edellytysten täyttymistä.

Jätehuollon järjestäminen (25)

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n esittämät näkökohdat otetaan huomioon asemakaavan suunnittelussa. Jätehuollon järjestäminen tulee toteuttaa voimassa olevan jätelain-säädännön, jätehuoltomääräysten sekä alueellisen jätehuollon vaatimusten mukaisesti. Rakentamisessa tulee varata riittävät tilat jätteiden erilliskeräykselle sekä huolehtia siitä, että jäteastiat ovat turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti jäteautolla saavutettavissa. Tarkemmat ratkaisut määritellään rakennussuunnittelun ja rakentamisluvan yhteydessä.

Kaavalla menetetään omakotitalotontit, joista Turussa on pulaa, muuttamalla kaksi tonttia pienkerrostalotontiksi. (16)

Kaavanmuutos ei tarkoita omakotitalotonttien hävittämistä alueelta laajemmin, vaan koskee yhtä tonttia, jolle tutkitaan pientalomaista täydennysrakentamista. Turussa on tarve monipuolistaa asuntotarjontaa, mukaan lukien pientalovaltaista, yhteisöllistä tai kytkettyä asumista. Kaavanmuutoksen tarkoituksena ei ole korvata koko alueen omakotirakentamista vaan mahdollistaa uudenlainen, alueelle sovitettu asuinkokonaisuus tontille.

Termistö ja rakentamisen luonne (22)

Pienkerrostalo on kaavoituksessa käytetty termi ja rakennusta voidaan kuvailla myös muilla termeillä. Hyväksytyissä tavoitteissa on käytetty kyseistä termiä eikä sen muuttamista jälkikäteen pidetä tarkoituksenmukaisena. Ratkaisevaa on, että kaavanmuutoksessa tutkitaan enintään kuuden asunnon rakentamista, mikä olisi ajantasakaavan sallimaan kahden erillispientalon rakentamiseen neljä asuntoa lisää. Kadun muilla tonteilla on pääosin sallittu paritalojen rakentaminen eli alueen nykyinen asemakaava mahdollistaa huomattavasti toteutunutta tilannetta tiiviimmän asumisväljyyden. Suunnittelualueen tontille paritalojen rakentaminen ei ole mahdollista nykyisen asemakaavan mukaan.

Kaavanmuutoksessa tavoitellaan yhdelle tontille sijoittuvaa pientalomaista ratkaisua, jossa asunnot ovat kytkettyjä ja voivat sijoittua myös päällekkäin. Kaava mahdollistaisi myös muita pientalomaisia muotoja.

2 Yleisötilaisuus

Keskustelutilaisuus Mustamäentie 14 ja 16 asemakaavanmuutoksesta pidettiin 14.4.2025 Teräsrautelan koulussa (Korkkisvuorenkatu 14, 20320 Turku) klo 17:00-18:30. Tilaisuudessa kaavanmuutoksen lähtökohtia ja alustavia luonnoksia esittelivät kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä sekä Christiane Eskolin Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta. Tilaisuuteen osallistui 36 henkilöä.

3 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (alueidenkäyttölaki 65 §)

Kaavaehdotus on nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla 28.9.2026 – 27.10.2026.