

Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valitukseen koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 26.1.2026 § 7, Moision Rantapuiston asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 123
823/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302 ja asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara.

SELOSTUS KAAVAMUUTOSTA KOSKEVASTA VALITUSASIASTA

Salon kaupungille on osoitettu lausuntopyyntö vahvistamastaan asemaakaavan ja tonttijaon muutoksesta; Moision Rantapuisto. Kaavamuutosalue on Moision kaupunginosassa korttelissa 2, eli se sijaitsee Salon keskustassa Rummunlyöjäkadun ja Siltavoudinkadun tuntumassa. Kaavamuutoksella on mahdollistettu vanhan alueen täydennysrakentaminen ja se kuuluu asuntomessuhankekokonaisuuteen. Määräaikaan mennessä oikeudelle on jätetty valitus, jossa vaaditaan kaavamuutoksen kumoamista seuraavin valitusperustein.

KANNANOTOT VALITUSPERUSTEISIIN

1. *Asemakaavamuutos olisi vastoin yleiskaavaa ja kaavamerkinnoissä olisi virhe*

Asemakaavamuutosalueella on voimassa yleiskaava määräyksiin Pientalovaltainen asuinalue "AP", jolla on "e1"-merkintä. Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2. Asemakaavamuutoksella on annettu määräykset rakentamisen määrästä kerrospintaloittain rakennuspaikoille, ullakkokerroksenrakennettavuudelle ja rakennusten ulkoasulle. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomainen on antanut kaavaprosessiin lausunnon, minkä mukaisesti ennen purkamista ja uudis- tai korjausrakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista on kuultava alueellista vastuumuseota.

2. *Asumisen määrä lisääntyisi liikaa tässä kaupunginosassa*

Yleiskaava ei suoraan määrittele väkiluvun määrän jakautumista Salon kaupunkikeskustassa, vaan tonttien tehokkuutta ja rakentamisen määrää alueittain. Asemakaava on laadittu sopusoinnussa yleiskaavan kanssa ja mahdollistaen alueen erityispiirteiden säilymisen kestäväällä tavalla. Alue on nykyisellään jäänyt vajaakäytölle rakennuskannan kunnan heikentymisen myötä ja kaavamuutosalue on kehityksen tarpeessa. Meneillään oleva asuntomessuhankeen osana asemakaavamuutos Moision Rantapuistossa on osa pyrkimyksiä uudistaa kestäväällä tavalla Salon kaupunkikeskustan alueita, eheyttää niitä ja samalla mahdollistaa uudis- tai korjausrakentaminen rakentamistaloudelliset realiteetit huomioiden.

3. *Asemakaavamääräyksissä olisi liikaa tulkinnanvaraa*

Asemakaavamääräykset palvelevat asemakaavan tarkoitusta alueiden käytön ja rakentamisen ohjaajana. Niitä voidaan asemakaavassa käyttää huomioiden ylempi ohjaava kaava ja huomioiden tuleva rakentaminen ja rakennusten ja alueen käyttö. Aikaisempi asemakaavamääräysmerkintä vuoden 1982 kaavassa on ollut AO eli erillispientalojen vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten merkintä. Asemakaavaa

uudistettaessa merkinnäksi on tullut A – asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksen ulkoasusta on annettu tarkempia määräyksiä ja rakentamisen määrää on rajattu kerrosalaneliömetrein ja ullakon asuinkäyttöön ottoa rajaamalla. Käyttötarkoitus ei muutu, vaan se pysyy vakituisena asumisena kuten ennekkin. Hienoinen yleispiirteistäminen merkinnässä ei tarkoita muun pääkäyttötarkoituksen tulemistä sallituksi suoraan kaavan perusteella. Alueidenkäyttölaissa säädetään asemakaavamääräyksiä käytöstä ja lain 57 §:n mukaan kaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Ympäristöministeriö on ohjekirjallaan 10.4.2000 lisäksi linjannut kaavamääräysten käyttöä. Oppaassa kuvataan ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisten asemakaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa. Siinä ohjeistetaan tältä osin; A, väriltään ruskea, ilmaisee asuinrakennusten aluetta. Merkintää voidaan käyttää, kun alue halutaan osoittaa pelkästään vakituisluonteiselle yksityiselle asumiselle. Annettu määräys ei ole lain tai kaavamerkintöjen käytöstä annettujen tarkempien määräysten vastainen.

4. Kaavasta puuttuisi vaihtoehtoistarkasteluja

Kaavaa laadittaessa voimassa olevan alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Säännös ei edellytä vaihtoehtoistarkastelujen esittämistä kaava-aineistossa, sen sijaan huolelliseen kaavasunnitteluun on kuulunut vaihtoehtoistarkastelujen tekemistä kaavan suunnitteluvaiheessa.

5. Linnustoselvitys alueesta olisi puutteellinen

Valituksessa on viitattu erityisesti lepakoiden kulkureittiin alueella ja sen turvaamiseen. Alueella on tehty biologin toteuttama luontoselvitys, jossa on tehty kattava havainnointi eliöstöstä ja kasvillisuudestakin. Valituksessa mainittujen lepakoiden tilanne kohteessa on se, ettei kyseessä ole lepakoiden elinympäristö luonnonsuojelulain ja sen esitöiden HE 76/2022 vp tarkoittamassa merkityksessä. Kyseessä on satunnaisen läpikulun reitti, jolla on havainnointi satunnaisia pysähdyksiä. Luontoselvitys on tehty pesimälinnuston osalta kolmella maaastokäynnillä ja Suomen Lajitietokeskuksen tilastojen pohjalta. Selvityksessä on todettu, että linnustoon perustuvia suosituksia ei ole tarpeen esittää.

6. Alueen perusluonne ja kokonaisilme muuttuisi liikaa

Alueen perusluonne on ennen kaavamuutosta historiallinen kaupunkirakenne Uskelan pitäjän ajoilta, rakennuskannan ollessa yli satavuotiasta. Turun museokeskuksen selvittämän mukaan 1910 ja 1920-luvuilta alkaen alueelle rakennettiin pientaloja. Moision alue oli vuoteen 1932 saakka osa Uskelaa. ”Suunnittelualueella sijaitsee kolme puurakenteista asuintaloa, jotka ovat nykyhetkellä tyhjillään.” Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan alueen perusluonnetta onkin tarpeen muuttaa kaupunkikehityksen turvaamiseksi. Kaava huomioi rakennetun ympäristön arvot ohjaamalla rakentamisen kerroskorkeutta, materiaalivalintoja ja rakennusten lukumäärää. Määräykset ohjaavat rakentamista sopimaan pienimittakaavaisena puutaloalueena ympäristöönsä. Alue sijoittuu kaupunkirakenteessa myös eteläreunaltaan

Moision kaupunginosan vaihtumisvyöhykkeeseen, jossa Moision kaupungiosa muuttuu kerrostalovaltaiseen alueeseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus lausuu, että asemakaavan vahvistamispäätös on pidettävä voimassa ja antaa valitusasiaan yllä olevan selostuksen lausuntonaan.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että Marja Ruokonen poistuu asiaan osallisena kello 19.50 tämän asian ajaksi. Esteellisyysperuste: hallintolaki 28.1 § 1 kohta.

Jerina Wallius teki asiaan muutosehdotuksen: "Hallitus toteaa oma-aloitteisesti että valitusten jättäneiden asiaosaisten tuomien seikkojen perusteella vahvistamispäätöksen voimassaololle ei ole lain edellyttämiä edellytyksiä."

Walliuksen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Merkittiin, että Ruokonen palasi kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.52.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus, asia 437-2026