



**Raision kaupunginhallituksen lausunto Turun hallinto-oikeudelle  
koskien As Oy Herastuomarin, As Oy Kärjääukion ja As Oy Laamannin valituksia  
Raision kaupunginvaltuuston päätöksestä hyväksyä Tornipuisto-niminen asemakaavamuutos  
26.2.2018 (§33)  
(Lausuntopyyntö13.4.2018)**

Valittajien mukaan kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen puutteellisin tiedoin, koska sillä ei ole ollut käytössään 11.7.2017 laadittua As Oy Herastuomarin vastinetta asian valmisteluvaiheessa.

Tornipuiston asemakaavamuutosprosessin kulku: luonnosvaihe

Raision Tekninen lautakunta on käsitellyt Tornipuiston asemakaavamuutoksen prosessista ja vaikutusmahdollisuuksista kertovan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavan muutosluonnoksen 20.6.2017, minkä jälkeen luonnosaineisto on ollut nähtävillä 29.6.-25.8.2017 Teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä esillä Raision kirjastossa. Tämän jälkeen luonnosaineisto on jäänyt kaupungin verkkosivuille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 29.6.2017 Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla. Kuulutuksessa on esitetty aikataulu ja osoite, milloin ja mihin mahdolliset mielipiteet voi toimittaa.

Asemakaavamuutoksen osallisille, joihin myös As Oy Herastuomari, As Oy Kärjääukio ja As Oy Laamanni kaava-alueen naapureina kuuluvat, on lähetetty kuulutuskirje 22.6.2017, jolloin asemakaavan muutosprosessi ja vaikuttamismahdollisuudet ovat tulleet ao. asunto-osakeyhtiöiden tietoon. Kirjeet on lähetetty isännöintitoimiston osoitteeseen: V-S Isännöintitalo Oy, PL 257, 20101 Turku. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä tässä tapauksessa kuulutuskirjeen lähettämistä naapureille, mutta kaupunki on halunnut varmistaa osallisten vaikutusmahdollisuuden kaavahankkeessa.

As Oy Herastuomari on ilmoittanut toimittaneensa vastineen kaavaluonnoksesta mutta vastine ei ole kuitenkaan kaavoittajalle asti saapunut, eikä siihen sen vuoksi ole voitu vastata.

Tornipuiston asemakaavamuutosprosessin kulku: ehdotusvaihe

Raision Tekninen lautakunta on hyväksynyt Tornipuiston asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.11.2017, minkä jälkeen asemakaavan muutosehdotus ja selostus on ollut julkisesti nähtävillä 23.11.-22.12.2017 Teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä esillä Raision kirjastossa. Tämän jälkeen ehdotusaineisto on jäänyt kaupungin verkkosivuille. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta on kuulutettu 23.11.2017 Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla. Kuulutuksessa on esitetty aikataulu ja osoite, milloin ja mihin mahdolliset muistutukset voi toimittaa.

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana As Oy Herastuomarilta tai muilta valituksen jättäneiltä ei ole saapunut muistutusta kaavamuutosehdotuksesta. Mikäli ao. asunto-osakeyhtiöt

olisivat seuranneet kaavamuutoshankkeen edistymistä, he olisivat kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana huomanneet, että kaavaselostuksessa ei ole käsitelty luonnosvaiheen palautetta, jonka As Oy Herastuomari on ilmoittanut antaneensa mutta mitä kaavanlaatija ei ollut kuitenkaan saanut, eikä siten voinut siihen vastata. Kaavaprosessin ehdotusvaiheessa valituksen tekijöillä olisi ollut mahdollisuus tuoda uudelleen esille huolta aiheuttaneet kysymykset, joihin kaavanlaatija olisi antanut vastineen ja asiat olisivat tulleet selvitettyiksi jo kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupunginvaltuustolla on ollut tiedossa kaikki palautteet, jotka asemakaavan muutosprosessin aikana ovat kaavoittajan tietoon tulleet sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa. Mielipiteet ja muistutukset niihin annettuine vastineineen on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.

Tornipuiston kaava-alueen rakentamiseen liittyen valituksen jättäneet asunto-osakeyhtiöt vaativat, että:

- asemakaavan selostukseen kohtiin 5. ja 6.1. kirjataan velvoite Raision kaupungin rakennusvalvonnalle suorittaa erityisen huolellista valvontaa Tornipuiston purkamisen ja uudelleen rakentamisen aikana.
- kaavaan kirjataan rakennusliikettä velvoittavat huolellisuusvelvoitteet ja maaperän valvonta rakennustyömaan ympäristössä, jota mahdollisiin muutoksiin voidaan reagoida heti ja näin välttyä kiinteistöjen Viskaalinkatu 3, Viskaalinkatu 2 ja Heratuomarinkatu 6 vaurioitumiselta.
- kaavaan kirjataan velvoite sekä rakennusliikkeelle että kaupungin rakennusvalvonnalle maksaa kaikki mahdolliset rakentamisesta aiheutuvat korjaukset edellä mainituissa kiinteistöissä sekä velvoite maksaa mahdollinen tilapäismajoitus talojen asukkaille (esim. paalujen peittäminen ja rakennuksen kallistuminen, vajoaminen tai muu rakennusvaurio)
- liitteenä olevan Di Jyrki Suomisen Geo-Master Oy:stä laatiman muistion 27.3.2018 esittämät asiat huomioidaan ja noudatetaan.

Asemakaavoitusta ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee asemakaavan tarkoituksen (50 §), sisältövaatimukset (54 §), esitystavan (55 §), asemakaavamääräysten laatimisperiaatteet (57 §) ja oikeusvaikutukset (58 §). Edellä mainittuja, asunto-osakeyhtiöiden esittämiä käytännön rakennustöihin tai niiden valvontaan ja vastuunjakoon liittyviä asioita ei käsitellä asemakaavatasolla, vaan sitä seuraavan rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Asemakaava-aineiston perusteella ei myönnetä purkamisen tai uudisrakentamisen mahdollistavia lupia, vaan käytännön toteuttamiseen tähtäävät hankkeet vaativat kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämät purku- ja rakennusluvut. Näin ollen asemakaava-aineistossa ei erikseen ohjeisteta varsinaista rakennustyön suorittamista tai rakentamisen tekniikkaan liittyviä ja käytännön toteutusta ohjaavia toimintatapoja. Rakennuslupa- ja työmaavaiheessa rakennuksen suunnittelua ja rakennustyön suorittamista ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi ympäristöministeriön asetukset. Koska työmaalla tehtävien käytännön rakennustöiden valvonta- ja vastuukysymykset huomioidaan rakennuslupavaiheessa, niiden luetteleminen tai erikseen korostaminen asemakaava-asiakirjoissa on tarpeetonta, eikä anna asialle lisää painoarvoa. Rakennushankkeesta mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja tai korvaus- ja maksuvelvoitteita ei käsitellä asemakaava-asiakirjoissa.

Ympäristöministeriön asetuksessa pohjarakentamisesta (6 §) määrätään mm. rakennuspaikan ja ympäristön tutkimuksista rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä. Mikäli on odotettavissa, että rakentaminen voi aiheuttaa haitallisia muutoksia rakennusalueen tai ympäristön rakennuksissa tai rakenteissa, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä muutosten vaikutukset. Haitallisten vaikutusten välttämiseksi on rakentamisen sekä tarvittaessa rakennuksen käytön aikana seurattava vaikutuksia hankkeeseen ryhtyvän laatiman tarkkailuohjelman mukaisesti. Hankkeen toteuttaja vastaa naapurikiinteistölle purkamisesta tai uudisrakentamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista.

As Oy Herastuomarin, As Oy Kärjäaukion ja As Oy Laamannin Tornipuisto-nimisestä asemakaavamuutoksesta tekemät valitukset on aiheettomina hylättävä.

Lisätietoja antavat:

kaupunginarkkitehti Olli Arvola (040 5066 948) ja  
rakennustarkastaja Petri Ojanen (0400 523 773).