VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3. kaupuginosa korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä kortteli 319 tontit 10 ja 11

Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty vireilletulon ja valmisteluvaiheen mielipiteiden sisältö. Alkuperäiset mielipiteet kokonaisuudessaan saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi.

Vireilletulon kuulemisen (26.3-10.4.2026) aikana saapui kolme (3) mielipidettä. Valmisteluvaiheen kuulemisen (3.-18.9.2026) aikana saapui kolme (3) mielipidettä, joissa on yhteensä 108 allekirjoittajaa.

TIIVISTETYT MIELIPITEEET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 54 §) mukaan asemakaavan tulee luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää rakennetun ympäristön toimivuutta ja kaupunkikuvan sopusuhtaisuutta. Lisäksi MRL 39 § edellyttää, että kaavoituksessa huomioidaan yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus.

Katson, että Kairatien alue täyttää nämä edellytykset kerrostalorakentamisen osalta. Alueella on jo olemassa olevaa kerrostalokantaa, jolloin lisärakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta eikä riko alueen luonnetta.

Sen sijaan kerrostalorakentamisen sijoittaminen omakotitalovaltaiselle alueelle (Palkisentie 47–51 sekä kortteli 111) on ristiriidassa MRL:n tavoitteiden kanssa. Tällainen ratkaisu heikentää asumisviihtyvyyttä ja vaarantaa alueen yhtenäisen kaupunkikuvan.

Kairatien kohteen vahvuudet:
- olemassa oleva kerrostalorakenne
- erinomaiset liikenneyhteydet (noin 900 m keskustaan)
- palveluiden läheisyys
- toimiva joukkoliikenne

Edellä mainituin perustein vaadin, että kerrostalorakentaminen kohdennetaan ensisijaisesti Kairatien alueelle.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Kaavamuutoksen suhde yleiskaavaan
Suunniteltujen VI-kerroksisten rakennusten katsotaan olevan ristiriidassa nykyisen ympäristön, yleiskaavan tavoitteiden ja alueen mittakaavan kanssa. Mielipiteissä on kyseenalaistettu, miten V-VI-kerroksinen rakentaminen toteuttaa yleiskaavan tavoitetta tiiviistä ja matalasta rakentamisesta sekä millä perusteella voimassa olevan asemakaavan II-kerroksisesta mittakaavasta poiketaan.

Vastine:
Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat korttelit 323 ja 145 kuuluvat yleiskaavassa samaan käyttötarkoitukseen A-3 (tiivis ja matala asuminen). Näiden kortteleiden voimassa olevissa asemakaavoissa kerrosluvut ovat pääosin IV–VI.

Suunnittelualueen kanssa samaan 318 kortteliin kuuluvat tontit 11, 12 ja 13 on osoitettu yleiskaavassa käyttötarkoitukseen P-1 (palvelut ja hallinto). Voimassa olevassa asemakaavassa näiden tonttien käyttötarkoitus on AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue) ja kerrosluku VI. Alueella on siten jo nykyisin useita IV-VI kerroksisia rakennuksia, jotka muodostavat osan alueen olemassa olevasta kaupunkikuvasta.

Kaavaluonnosta on päivitetty osaltaan kuusikerroksisesta (VI) kerroslukuun viisi (V).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää kaupungin asuntotuotantoa sekä tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Täydennysrakentamista pyritään ohjaamaan erityisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyteen, mikä on kaupungin taloudellisten ja ympäristöllisten tavoitteiden mukaista.

Rakennusten korkeus ja mittakaava

Suunniteltu V-VI-kerroksinen rakentaminen poikkeaa ympäröivän rakennuskannan mittakaavasta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa olennaisesti. Alueen katsotaan olevan pääosin matalaa ja pientalovaltaista ympäristöä.

Vastine:

Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen ja olemassa olevan kerrostaloalueen rajakohtaan. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kerrostalovaltaiseen rakennuskantaan ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Alue rajautuu rintamamiestalo- ja pientaloalueeseen, jonka kaupunkikuvalliset ja historialliset ominaispiirteet halutaan säilyttää. Kerrostalojen katsotaan muuttavan alueen luonnetta sekä heikentävän jälleenrakennuskauden ympäristön ominaispiirteitä.

Vastine:

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eikä alueella sijaitse suojelukohteita. Kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan on arvioitu osana kaavatyötä. Suunnitelmassa uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kerrostalorakenteen jatkeeksi eikä pientaloalueen sisään. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu kaava-aineistoon laadituilla havainnekuvilla.

Liikenne ja pysäköinti

Asukasmäärän kasvun arvioidaan lisäävän liikennettä Kairatiellä ja lähikaduilla. Huolta on esitetty liikenneturvallisuudesta, liittymien toimivuudesta sekä pysäköintipaikkojen riittävyydestä.

Vastine:

Liikennejärjestelyjä on tarkasteltu yhteistyössä yhdyskuntatekniikan kanssa. Kaavaan on osoitettu tarpeelliset liittymäkiellot liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Riittävä pysäköinti on turvattu kaavamääräyksin. Autopaikat on osoitettava tontin sisällä kaavamääräysten mukaisesti.

Merkittävä korkeusero, hulevedet ja lumenkäsittely

Alueen korkeuserojen vuoksi on esitetty huolta hulevesien, sulamisvesien ja lumen käsittelyn vaikutuksista alempana sijaitseviin kiinteistöihin.

Vastine:

Hulevesien hallinta ratkaistaan rakentamisen yhteydessä voimassa olevien määräysten ja hyväksyttävien rakennussuunnitelmien mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että hulevedet voidaan hallita tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapurikiinteistöille. Myös lumenkäsittely suunnitellaan osana tonttien toteutussuunnittelua.

Tuulisuus, varjostus, näkymät ja yksityisyys

Huolta on esitetty auringonvalon vähenemisestä, varjostusvaikutuksista, näkymien muuttumisesta sekä yksityisyyden heikkenemisestä. Lisäksi on toivottu tuulisuusvaikutusten selvittämistä.

Vastine:

Rakennusten sijoittelussa on pyritty huomioimaan ympäröivä asutus. Rakennusten pääasialliset oleskelutilojen ikkunat eivät suuntaudu suoraan viereiselle pientaloalueelle.

Viisi- ja kuusikerroksinen rakentaminen kuuluu tavanomaiseen kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen, eikä sitä luokitella korkeaksi rakentamiseksi. Tuulisuusvaikutukset korostuvat tyypillisesti huomattavasti korkeammassa rakentamisessa.

Rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella voidaan myös hallita varjostusvaikutuksia.

Riittävät selvitykset

Mielipiteissä on katsottu, että vaikutusten arviointi on puutteellinen havainnekuvien, varjostuksen, liikenteen, hulevesien ja tuulisuuden osalta.

Vastine:
Kaava-aineistoon on laadittu havainnekuvia, joiden avulla suunniteltua rakentamista voidaan arvioida suhteessa ympäristöön.

Viisi kerrosta on tavanomaista täydennysrakentamista kaupunkirakenteessa. Tuulisuusselvityksiä laaditaan tyypillisesti merkittävästi korkeammissa rakennushankkeissa.

Varjostusvaikutuksiin vaikuttavat rakennusten korkeus, sijoittelu sekä massoittelu. Rakennusmassojen suuntaamisella voidaan vähentää ympäristöön kohdistuvia varjostusvaikutuksia.

Virkistys-, leikki- ja viheralueet
Kasvavan asukasmäärän arvioidaan lisäävän leikki- ja virkistysalueiden tarvetta. Lisäksi on esitetty huolta puuston ja viheralueiden vähenemisestä.

Vastine:
Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jossa puustoa ei ole käytännössä ollenkaan. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia ja puurivejä, joiden toteuttaminen lisää alueen viherrakennetta nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia olemassa oleviin virkistysaluevarauksiin.

Kaavassa on jokaiselle tontille osoitettu leikkipaikka-merkintä (le), joka velvoittaa järjestämään tontille asukkaiden käyttöön tarkoitetun leikki- ja oleskelualueen. Merkintä turvaa alueen asukkaiden leikkiympäristön toteuttamisen osana rakentamista.

Majoitustoiminta
Asukkaat ovat huolissaan siitä, että alueen asuinrakennuksia voitaisiin käyttää laajasti lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Kaupungilta toivotaan keinoja varmistaa alueen säilyminen vakituisen asumisen alueena.

Vastine:
Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka ei salli lyhytaikaista vuokraustoimintaa tai muuta maankäyttötarkoituksesta poikkeavaa käyttöä.

Selostuksen puutteet ja ristiriidat
Vaikutusten arviointi on puutteellinen. Asiakirjoissa on perustietoristiriita ” Selostus ilmoittaa voimassa olevan asemakaavan sisäasiainministeriön 1.3.1976 vahvistamaksi, kun taas teknisen lautakunnan pöytäkirja 17.2.2026 § 28 toteaa voimassa olevaksi 27.5.1986 hyväksytyn asemakaavan.”

Vastine:
Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 17.2.2026 § 28 on virheellinen päivämäärä voimassa olevasta asemakaavasta. Kyseessä on tekninen virhe, jolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisun sisältöön, valmisteluun tai sen lainmukaisuuteen. Kaavatyössä on käytetty oikeita lähtötietoja.