



3.3.2025

Turun hallinto-oikeus

**Viite:** THao:n lähete 27.1.2025, Dnro 67/03.04.04.04.16/2025; lausuntopyyntö.

**Asia:** Lausunto valituksesta, joka koskee Taimonrannan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

**Lausunnon antaja:** Naantalin kaupunki  
PL 43  
21101 Naantali

Kaupunginlakimies Turo Järvinen  
puh. 044 733 4552  
sähköposti kirjaamo@naantali.fi

**Päätös, jota valitus ja lausunto koskevat:**

Kaupunginvaltuuston päätös 9.12.2024 § 75; Taimonrannan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen.

**Valittajat:** Arto Manninen ja kumppanit

**Muutoksenhakijoiden vaatimukset:**

Valittajat vaativat, että:

- 1 kaupunginvaltuuston päätös kumotaan ja
- 2 kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

**Lausunto perusteluineen:****1 Asemakaavoitusta ja kaavapäätöstä koskevista säädöksistä**

Kaavoitusmenettelyä ohjaavat maankäytön ja -suunnittelun erityislakina toimivan maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen säädökset. Maankäyttö – ja rakennuslain mukaisesti kunnalla on alueellaan kaavoitusmonopoli lain ja asetuksen säädösten asettamin reunaehdoin ja sisällöllisin vaatimuksin. MRL:n 1 luvussa on yleisiä säädöksiä alueidenkäytöstä ja kaavoituksesta, 7 luvussa asemakaavoitusta koskevat säädökset sekä 8 luvussa kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevat säädökset.

M:\KAAVAT\ASEMAKAAVAT\VIREILIA\AK-366 TAIMONRANNAN AKM\VALITUS KAAVASTA HO 27-01-2025\VASTAUS VALITUKSEEN\LAUSUNTO VALITUKSESTA, JOKA KOSKEE TAIMONRANNAN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAA-VAMUUTOKSEN HYVÄKSYMISTÄ.DOCX

Postiosoite  
PL 43  
21101 NAANTALI

Käyntiosoite  
Käsityöläiskatu 2  
21100 NAANTALI

Puh. +358 2 434 5111  
Telefax +358 2 435 3060

Sähköposti  
kirjaamo@naantali.fi  
etunimi.sukunimi@naantali.fi

3.3.2025

---

Kaupunginvaltuusto ei siten ole ylittänyt toimivaltaansa asemakaavamuutosta hyväksyessään eikä päätös ole valittajien esittämillä perusteilla syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

## 1.1 Selvitysten riittävyys

### Hyönteislajisto

ELY-keskus on lausunut vuonna 2019 tehdystä luontoselvityksestä kaava-luonnosvaiheessa: ”Täyttää MRL:n osalta riittävän luontoselvityksen vaatimuksen.” Lausunnossa on tuotu esiin puutarhajätteen oikeanlainen käsittely, jotka on huomioitu kaavan yleismääräyksissä ja viitasammakoiden esiintymisen selvittäminen.

Valituksessa viitatulla asiantuntijan lausunnolla tarkoitettaneen ennen kaava-luonnoksen nähtäville asettamista dosentti Markus J. Rantalan kaupungille toimittamaa kirjelmää, joka on päivätty 29.3.2022. Luontoselvityksen päivitystä tilattaessa alkukesästä 2022 on Envibio Oy:lle toimitettu kyseinen Markus J. Rantalan 29.3.2022 päivätty kirjelmä.

Luontoselvityksen päivityksessä 2022 Envibio Oy on selvittänyt harvinaisille hyönteisille sopivien isäntäkasvien esiintymisen, joka ilmenee Selvitysraportin johdannosta sivulta 3. Myös viitasammakoiden esiintyminen selvitettiin luontoselvityksen päivityksessä 2022. Taimonrannan luontoselvityksen päivitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 25.11.2022, on tämän lausunnon liitteenä.

### Mäkikauraketo

Ketoalue Rantaluikkiontien ja Orvokkipolun risteyksessä on karua kallioketoa, mutta siinä on mäkikaurakedon piirteitä. Kyseinen ketoalue on osoitettu kaavaehdotuksessa luo-5 –merkinnällä. Merkintä ulottuu VL-aluetta laajemmalle pp-katualueelle ja pihakatualueelle.

*Kaavamääräys luo-5: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää. Kalliokedon säilyminen tulee turvata hoitotoimenpitein, viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida, ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.”*

Luontoselvityksen päivityksessä 2022 kartoitettua keto-aluetta Pirttiluodontien ja Pajapellontien risteyksessä sitä vastoin ei ole ollut mahdollista säilyttää kaavaehdotuksessa kokoojakadun kehittämisen ja puistoalueen VP yhtenäisenä säilyttämisen vuoksi. Asia on tutkittu vaihtoehdolla, joka on kuvattu ELY-keskuksen lausuntoon annetussa vastineessa.

ELY-keskus on lausunnossaan kaavaehdotuksesta 27.2.2024 todennut, että luontoselvityksen tulokset ja suositukset on pääosin huomioitu riittävällä tavalla asemakaavaehdotuksessa. ELY-keskus on lausunnossaan tuonut puut-

3.3.2025

---

teena esiin Pirttiluodontien ja Pajapellontien karun kalliokedon, jonka säilyminen tulee turvata asemakaavaehdotuksessa. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti tehtiin tarkennukset kaavaehdotuksen luo-5- ja luo-6 –määräyksiin lisäämällä ”joka tulee säilyttää”.

#### Ahdekaunokki

Luontoselvityksen päivityksessä 2022 on kartoitettu ahdekaunokin kasvustot. Luontoselvityksessä ei ole esitetty ahdekaunokkien siirtoa.

Ahdekaunokkiesiintymät on esitetty vertailukartassa (kaavaehdotus – esiintymäalueet, kaavaselostuksen sivulla 54). Ahdekaunokkiesiintymistä säilyy VP-1-alueella oleva sekä asuintontilla oleva (Korttelin 20 tontti 12). Muut esiintymät sijoittuvat katualueelle ja uudistontille.

Luontoarvojen kooste on kaavaselostuksen sivuilla 6-11.

#### Kaupunginosat ylittävä viherkäytävä

Kaavaselostuksen mukaan rakenteellisesti kaavaratkaisu perustuu alueen nykytilanteeseen ja Manner-Naantalin osayleiskaavan ratkaisuun. Manner-Naantalin luontoselvitys 15.5.2016 on tämän lausunnon liitteenä ja sivulla 41 on selostusta viherkäytävästä.

Ekologinen yhteys on huomioitu osayleiskaavan luontoselvityksen perusteella Taimonrannan asemakaavassa ja asemakaavamutoksessa, joka ilmenee kaavaselostuksen sivulta 11. Kaavaehdotuksessa nykyinen veneiden talvisäilytysalueen hiekkakenttä muutetaan puistoalueeksi (VP), mikä parantaa rannan suuntaista ekologista yhteyttä. Edelleen asuintonteille (erityisesti AK-tontit) sekä kokoojakadulle on osoitettu istutettavaa puustoa rannan suuntaisen ekologisen yhteyden säilymisen ja kehittämisen mahdollistamiseksi.

Myös viheralueiden kytkeytyminen toisiinsa mahdollistaa ekologisten yhteyksien säilymisen ja edelleen kehittämisen kaava-alueen poikki.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

OAS on laadittu MRL § 63 mukaisesti ja sitä on päivitetty kaavaprosessin aikana. OAS:ssa luetellaan tarvittavat selvitykset, mutta selvitysten yksityiskohtaista sisältöä ei OAS:ssa kuvata.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavamuu-osalueen rajaus muuttui, mikä vaikutti muun muassa luontoselvityksen päivittämistarpeeseen.

Valituksessa viitattu adressi huomioitiin muistutuksena kaavaehdotuksesta, mutta osa allekirjoittajista oli kirjoittanut adressin alle ennen kuin kaavamuu- tos tuli vireille eli allekirjoittajia oli vähemmän kuin 1000.

3.3.2025

---

### Maisemaselvitykset

Alue ei ole valtakunnallisesti, vaan maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Maisema-alueen kuvaus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 11.

Uudisrakentamisen sijoitus on perusteltu suhteessa maisema-alueen maisematilallisiin ja –kuvallisiin ominaispiirteisiin. Tarkastelu mereltä päin on tehty luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheen kaavaratkaisua kuvaava aluejulkisivupiirros on esitetty kaavaselostuksen sivulla 33.

Viranomaisneuvottelussa 6.4.2022 on ELY-keskus todennut, että ”Maisemataarkastelu vaikuttaa asianmukaiselta. Jatkosuunnittelussa maisemavaikutukset on hyvä ottaa huomioon osana rakentamisen ohjausta.”

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä tarkennettiin; kerrostalojen kerroslukua madallettiin ja määriteltiin rakennusten vesikaton ylin korkeusasema rannan lähikortteleihin (korttelit 31 -33 AK, AR).

ELY-keskus totesi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että ”ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa korostanut tarvetta maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen paremmasta huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Kaavaehdotuksessa merkittävä maisema-alue on huomioitu mm. monin rakentamista ohjaavin määräyksin.”

## 1.2 **Ympäristövaikutuksia selvitetty luontodirektiivin velvoitteiden mukaisesti**

Luontoselvityksessä 2019 (Envibio Oy) lepakoiden esiintyminen on kartoitettu. Luontoselvittäjä on selostanut selvityksen sivuilla 11-12 tutkimusmenetelmän sekä ajankohdat, jolloin selvitys on tehty. Rakennuksia ei tutkittu, koska rakennuskanta on melko uutta.

Selvityksen yhteenvedona on todettu, että ”Alueella ei ole erityisen suurta merkitystä lepakoille”. Kalliojyrkänne, sijaitsee kaavaehdotuksessa VP-1-alueella, olisi hyvä säästää. Luontoselvityksen päivityksessä 2022 kartoitettiin lepakon päiväpiiloksi sopivia rakoja kalliojyrkänteessä myös Koivumäentien itäpuolella. Jyrkänne sijoittuu korttelin 20 alueelle, joka on merkitty kaavaehdotuksessa /s-merkinnällä.

Luontoselvityksen laatija Envibio Oy on alansa asiantuntija ja ammattitaitoinen selvityksen tekijä.

Viranomaislausuntopyynnöt on lähetetty kaavaluonnos- sekä kaavaehdotusvaiheessa yleisesti nähtäville asetettujen asiakirjojen mukaisina. ELY-keskus on viranomaisneuvottelussa sekä kaavaluonnossaan ottanut kantaa selvitysten riittävyteen.

3.3.2025

Vastine ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon on sisällytynyt kaavaehdotusasiakirjoihin (Selostuksen liite 11: Vuorovaikutusraportti kaavaluonnosvaihe) ja ollut yleisesti nähtävillä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 7.2. - 8.3.2024.

Kaavaehdotuksen vaikutuksia on arvioitu osa-alueittain/teemoittain MRL:n 5 ja 54 §:n ja MRA:n 1 §:n mukaisesti kaavan laajuuden ja tarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Selvitykset ovat antaneet riittävät tiedot kaavamuutokselle MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla. Vastine ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon on sisällytynyt hyväksymisvaiheen asiakirjoihin (Selostuksen liite 14: Vuorovaikutusraportti kaavaehdotusvaihe) ja ollut sekä kaupunginhallituksen että kaupunginvaltuuston käsittelyiden ja pöytäkirjan liiteaineistoissa.

### 1.3 Kaavakartta

Kaupunginhallituksen 25.11.2024 esityslistatekstin mukaan ”*Kaavaehdotuksen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia ja yksityistä etua koskevista muutoksista on kuultu erikseen (MRA § 32). Muutokset eivät siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.*”

Kaavaselostuksen sivuilla 41-42 on kuvattu tehdyt muutokset kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Muutokset ja tarkennukset eivät olleet sellaisia, että kaavasuunnitelmaa olisi oleellisesti muutettu. Osa on teknisiä tarkistuksia muun muassa tekstimuoto ja merkinnän indeksi. Osa muutoksista on luonteeltaan kaavan sisältöä tarkentavia;

- yksityistä etua koskevat muutokset on kuultu (Nordström, korttelin 20 tontti 12, rakennusoikeuden vähentäminen maanomistajan pyynnöstä);
- Kerrostalojen (kortteli 32 AK ) viereisen AO-tontin (Kortteli 21 tontti 3) omistaja oli jättänyt kaavaehdotuksesta muistutuksen, siihen on laadittu vastine, jossa on selostettu tehdyt muutokset AO-tontin lähellä, ja selostettu kerrostalon varjostusvaikutukset, varjostuskulmat on tutkittu mallintamalla eri vuodenaikojen auringonvalokulmat ja
- rantasaunan paikan muutos (VV/s-alueella) ei koske yksityistä etua eikä aiheuta merkittäviä muutoksia ranta-alueelle, uimarannan käyttöön eikä maisemaan.

Kaavakartta, kuten muutkin asemakaava ja asemakaavamuutoksen asiakirjat ovat olleet ja ovat edelleen nähtävissä kaupungin verkkosivuilla muun muassa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjojen liitteinä.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä on lähetetty kaikille muistutuksen jättäneille vastine ja päätöspöytäkirja.

### 1.4 PIMA-alueen määräykset

3.3.2025

Pilaantuneista maa-alueista on tehty selvitys ja erillinen riskinarvioraportti, joita on käsitelty viranomaisneuvottelussa 6.4.2022. Lisäksi ELY-keskus on lausunut pilaantuneista maa-aineksista luonnosvaiheessa 20.6.2022 ja ehdotusvaiheessa 27.2.2024. Vuorovaikutusraporteissa on edellä mainittuihin lausuntoihin annetut vastineet. Edelleen ELY-keskus on antanut 20.2.2024 kaksi lausuntoa koskien pilaantuneita maa-aineksia.

Arseenipitoisuutta koskeva määräys poistettiin korttelista 32 kaavaehdotusvaiheen jälkeen. Tässä nojaututtiin ELY-keskuksen jo luonnosvaiheessa 20.6.2022 antamaan lausuntoon, jossa todettiin, ettei entisen matonpesupaikan kohdalla ole maaperän puhdistustarvetta. Maaperän kaivuutöissä arseenipitoisuudet on kuitenkin otettava huomioon, joka on kirjattu MATTI -tietojärjestelmään.

Pilaantuneen maa-aineksen alue on merkitty kaavakartalle osa-aluerajauksena (saa) ja kaavamääräys on muotoiltu ELY-keskuksen lausunnon perusteella. ELY –keskus lausui kaavaehdotuksesta: ”Pilaantuneet maa-alueet on kaavassa huomioitu ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta antaman lausunnon mukaisesti”, eikä saa- määräystä ole tämän jälkeen muutettu.

Kaavaluonnoksesta 20.6.2022 antamassaan lausunnossa ELY-keskus huomautti, ettei riskinarvion yhteydessä oltu tarkasteltu, miten sijainti tulvariskialueella vaikuttaa haitta-aineiden kulkeutumiseen. Riskinarvion täydennyksen osalta prosessi on kesken ja etenee kaavoituksesta erillisenä projektina. Pilaantuneen maa-aineksen osalta tullaan tekemään kunnostussuunnitelma. Pilaantuneiden maa-ainesten osalta menetellään PIMA-asetuksen mukaisesti ja ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että PIMA -lausunnot eivät olleet kaavalausuntoja, joten niitä ei ole sisällytetty kaavaselostuksen liiteasiakirjoihin eikä niihin myöskään ole tarvinnut laatia vastinetta. Pilaantuneiden maiden riskinarvio (Ramboll 2/2022) on kaavaselostuksen liitteenä nro. 7.

## 1.5 Muistutuksiin ja mielipiteisiin annetuista vastauksista

M.J. Rantala jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa hän toi esiin kehitysidean. Biodiversiteettipuisto on mahdollista perustaa puistosuunnitelman ja tarkemman tutkimisen pohjalta (maaperä, lajistot yms.). Asemakaavassa biodiversiteettipuiston perustaminen ei edellytä erityistä kaavamerkintää.

Rantalan päivätty 29.3.2022 kirjelmä on huomioitu huomautuksena kaavaluonnoksesta ja siihen on laadittu vastine (Kaavaselostuksen LIITE 11.1 ja LIITE 11.2.).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Turun Skanssinmäen biodiversiteettipuistoa (johon kirjelmässä oli viitattu) ei ole varustettu millään erityisellä merkinnällä asemakaavaan, vaan toteutettu erityissuunnitelman mukaan asemakaavan puistoalueelle.

3.3.2025

## 1.6 Kaavavaikutusten arviointi

Kaavaehdotuksen vaikutukset on arvioitu MRL:n mukaisesti ja selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.4. sivuilla 47- 56. Lisäksi liitteessä 13 on arvioitu ilmastovaikutuksia.

Vaikutuksia on arvioitu osa-alueittain/teemoittain MRL:n 5 ja 54 §:n ja MRA:n 1 §:n mukaisesti kaavan laajuuden ja tarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Uusia asukkaita on arvioitu tulevan alueelle noin 235 asukasta (Kaavaselostus kohta 4. sivu 44). Liikennesuunnittelussa on huomioitu erilaiset liikkumis- muodot ja eri käyttäjät, liikenneverkoston kehittämistä on suunniteltu koko kaavaprosessin ajan.

Pirttiluodontie on jo nyt paikallinen kokoojakatu, sitä kehitetään kokoojakatuna huomioiden eri käyttäjäryhmät. Kaavasuunnittelussa liikennemäärän kasvu on ohjattu kokoojakadun osalle. Laakson poikittaiset kaksi (2) ajoneuvoliikenneyhteyttä on poistettu, jolloin kevyen liikenteen yhteydet kaava-alueen keskeisen puistoalueen kautta Orvokkikadulta Taimonrannankadulle on saatu muodostettua ehjäksi.

Uimarannan paikoitusalueelle ajetaan Taimonrannankadun kautta ja katu palvelee myös venesatamaa. Pajapellontien - Rantaluikkiontien liikenne kasvaa kahden (2) AP-tontin verran ja vähenee yhden AO-tontin verran, kun laakson poikki johtava yhteys katkaistaan, eikä Nätkelmäpolun tontille enää jatkossa pääse kulkemaan Pajapellontien kautta.

Viheralueiden ja kerrostalojen osalta todetaan, että kerrostalojen tieltä nykyistä puistoaluetta poistuu, mutta uutta puistoaluetta on osoitettu nykyisen murskepintaisen veneiden talvisäilytyskentän tilalle. Uusille AK-tonteille on osoitettu myös istutettavia alueita (puut, kasvillisuus). Kerrostalojen kerros- luku madallettiin luonnosvaiheen jälkeen.

Uusia asukkaita on arvioitu tulevan alueelle noin 235 henkilöä. Koko rantaviivaan rajoittuva alue on yleisessä käytössä. Alue on rannan sekä palveluiden (päiväkoti, koulut) läheistä aluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen kaupungilla on kaavoitusoikeus. Tavoitteena kaavamutoksessa on ollut monipuolisten asumismahdollisuuksien lisääminen voimassa olevaan yleiskaavaan perustuen.

Suunnitteluperiaatteisiin perustuva suunnittelu on myös osa selvitystyötä, jossa kartoitetaan reunaehdoja ja etsitään sopivinta kaavaratkaisua ottaen huomioon useat erilaiset kaavalle asetetut tavoitteet, esimerkiksi alustavat luonnokset kaavaselostuksen sivuilla 39 - 40.

## 2 Väite lain ja EU-oikeuden vastaisesta päätöksestä

3.3.2025

Väitteen osalta viitataan jo edellä kohdassa 1.2 lausuttuun sekä todetaan, että lepakoiden lisääntymis- ja talvehtimispaikkoja ja päiväpiiloja on selvitetty 2019 luontoselvityksessä ja täydennetty 2022 luontoselvityksen päivityksessä. Päiväpiilopaikkoja on havaittu olevan kalliokoloissa, ne on huomioitu kaavaehdotuksessa (VP-1-alue, ja /s-alue).

### 3. ELY-keskuksen lausunto / Pima-tuloksia ei ole referoitu kaavapäätöksessä

Valituksessa väitetyn osalta viitataan jo edellä kohdassa 1.4 selostettuun.

Edelleen todetaan, että ELY -keskus on antanut kaavalausuntojen lisäksi kaksi (2) lausuntoa pilaantuneista maa-aineksista. Nämä lausunnot eivät sisälly kaava-asiakirjoihin, mutta ne liitetään tämän vastineen liitteiksi hallinto-oikeudelle:

- VARELY3912024 ja
- VARELY4932024.

### 4. Objektiivisuusvaatimuksesta

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säädöksiin ja alan asiantuntijoiden laatimiin selvityksiin sekä MRL:ssä säädettyyn vuorovaikutukseen osallisten kanssa.

### 5. Vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta

Oikeudenkäyntikuluvaatimus kiistetään perusteeltaan ja määrältään. Kaavoitusmenettely ja asemakaavaratkaisu ovat maankäyttö- ja rakennuslain kunnalle mahdollistaman harkintavallan puitteiden mukaiset. Asemakaava ja -kaavamuutos eivät edellä selostetuista perusteista ole maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säädösten vastainen.

Valittajat eivät ole esittäneet selvitystä oikeudenkäyntikuluistaan. Valittajat ovat toimittaneet valituksen omissa nimissään. Oikeuskäytännössä asianosaisen omiksi asianosaiskuluiksi on hyväksytty korkeintaan 20 euroa tunnilta.

Naantalin kaupungin puolesta esitetään, että valitus ja vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään aiheettomina.

### Naantalin kaupunki

Laura Leppänen  
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja





3.3.2025

---

**Lisätiedot:** Kaavoitusta koskevissa asioissa lisätietoja antaa kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, puh. 040 701 0610, sähköposti [kaisa.aijo@naantali.fi](mailto:kaisa.aijo@naantali.fi).

**Liitteet:** - hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat (erillisen luettelon mukaisesti)