

**LINNANKATU 45**  
**Vuorovaikutusraportti**

Diaarinumero: 11177-2018  
Asemakaavatunnus: 14/2020

**Asemakaavanmuutos**

23.11.2021

Kaupunginosa: 008 VIII  
Osoite: Linnankatu 45



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....</b>	<b>2</b>
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä .....	2
1.2 Mielipiteet .....	2
<b>2 Aloituskokous viranomaisille .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Katselmus naapureille .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Yleisötilaisuus .....</b>	<b>7</b>

## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla 17.10.2020 – 17.11.2020 välisenä aikana.

### 1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 11 mielipidekirjettä, joista kuusi oli alueen asukkailta ja osakkailta, yksi naapuritaloyhtiöltä, yksi Toispuol jokke ry:ltä, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja yksi Turun Vesihuolto Oy:ltä.

### 1.2 Mielipiteet

#### **Linnankatu 45:n A-portaan asukas ja osakas:**

Mielipiteen jättäjä esittää, että kaavanmuutosta hakenut taloyhtiö ei voi rahallisesti ryhtyä kaavahankkeeseen. Hän on huolissaan nykyisen rakennuksen pihasta ja autoliikenteen kasvusta tontilla. Lisäksi hän ehdottaa, että tontin etelänurkka pitäisi ottaa hyötykäyttöön esimerkiksi kulkureittinä ja uudisrakentaminen toteuttaa 12–18-kerroksisena tornitalona.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavoitus ei ota kantaa taloyhtiön rahankäyttöön.

Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksin. Autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden noin 30 paikalla, mikä ei aiheuta merkittävää liikenteen kasvua tontilla. Tontin etelänurkan alueella kulkee sähkökaapeli, joten alue on säilytettävä viheralueena.

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi. Tornitalo nousisi kaupunkikuvassa hallitsevaan asemaan, mikä ei tontin sijainti huomioon ottaen ole toivottavaa.

#### **Linnankatu 45:n C-portaan asukas ja osakas 1:**

Mielipiteen jättäjä esittää, että kaavoituksen alkuvaihe ja mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen asiasta ei ole toteutunut MRL 62 §:n mukaisella tavalla.

Lisäksi hän toteaa, että uudisrakentaminen sijoittuu liian lähelle nykyistä rakennusta, muokkaa rinnettä kyseenalaisella tavalla ja jättää vanhalle talolle liian vähän pihaa. Hän ehdottaa myös rakentamisen painopisteen siirtämistä puiston puolelle pohjoiseen kaupungin kanssa tehtävien maanvaihtojen avulla.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lain mukaisesti kuitutettu ja lisäksi tiedotettu kaavoituskatsauksessa. Osallisiksi määritellyille taloyhtiöille on

ilmoitettu vireille tulosta erikseen kirjeitse. On taloyhtiöiden isännöitsijöiden ja taloyhtiön hallituksen vastuulla välittää tieto eteenpäin asukkaille ja osakkaille.

Uudisrakennusten päädyt sijoittuvat lähimmillään 11–13 m päähän nykyisestä rakentamisesta, mikä on keskustaympäristössä melko tyypillinen etäisyys ja vastaa hieman normaalia kapeamman kadun leveyttä. Rakennusten sijoittelu säilyttää kuitenkin maisemia puistoon, joten avaruuden tuntu säilyy. Rinteen käsittelyyn on otettu kantaa kaavassa ja puistokäytävän puolella nykyinen maanpinta on määrätty säilytettäväksi kaavamääräyksin. Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksin.

Maanvaihdot kaupungin kanssa ja rakentaminen nykyiselle liki luonnontilaiselle puistoalueelle eivät tule kysymykseen, sillä jo alueen luontoarvot estävät sen. Lisäksi alue on jyrkässä rinteessä, jolloin rakentaminen olisi teknisesti vaikeampaa ja samalla laajuu-della nousisi oikeustalon takaa nykyistä enemmän esiin kaupunkikuvassa.

### **Linnankatu 45:n C-portaan asukas ja osakas 2:**

Mielipiteen jättäjä esittää, että suunnitellut uudisrakennukset ovat ristiriidassa kaavoitus-tavoitteiden ja yleiskaavan osalta, jossa tontti määritellään kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilaisesti arvokkaaksi alueenosaksi. Hän ehdottaa, että kahden uudisrakennuksen sijaan pitäisi pitäytyä yhdessä, nykyisen toimistorakennuksen paikalle rakennettavassa lamellitalossa ja että rakentaminen voisi olla asuinrakentamisen sijaan toimistorakentamista.

Lisäksi hän esittää huolensa hulevesien käsittelystä ja lisääntyvästä autoliikenteestä.

### **Kaavoituksen vastine:**

Uudisrakentamisen sopimiseen ympäristöönsä on paneuduttu kaavoitusprosessin aikana. Kaupunkikuvaan ja muodostuvan korttelipihan viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja niiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksin. Uudisrakennuksien materiaalit, ulkosivujen parvekeratkaisut ja kattomuoto on kaavamääräyksin sovitettu ympäristöönsä.

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi. Kaava sallii myös toimistorakentamisen.

Nykytilanteeseen nähden hulevesien käsittely todennäköisesti paranee. Uudisrakentamista koskee kaavamääräys, jossa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää riittävän kauan ja rakennuslupavaiheessa on hyväksyttävä suunnitelma hulevesien toimivuudesta. Autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden noin 30 paikalla, mikä ei aiheuta merkittävää liikenteen kasvua tontilla.

### **Linnankatu 45:n C-portaan asukkaat ja osakkaat 3 ja 4**

Mielipiteen jättäjät esittävät molemmat, että uudisrakentaminen sijoittuu liian lähelle nykyistä asuinrakennusta ja että uudisrakennukset varjostavat nykyistä rakennusta, mikä aiheuttaa muun muassa kosteusongelmia. Lisäksi toinen heistä on huolissaan maisemien menettämisestä, näkymien vaihtumisesta betoniseiniksi, nykyisen pihan säilymisestä ja uudisrakennuksen pienistä asunnoista.

**Kaavoituksen vastine:**

Uudisrakennusten päädyt sijoittuvat lähimmillään 11–13 m päähän nykyisestä rakentamisesta, mikä on keskustaympäristössä melko tyypillinen etäisyys ja vastaa hieman normaalia kapeamman kadun leveyttä. Rakennusten sijoittelu säilyttää kuitenkin maisemia puistoon, joten avaruuden tuntu säilyy. Nykyisen talon C-portaan asuntojen päähuoneet avautuvat Linnankadun puolelle, joten uudisrakentamisen maisemia heikentävä vaikutus myös kohdistuu vain makuuhuoneisiin tai keittiöihin.

Tontin ilmansuuntien vuoksi uudisrakentaminen ei käytännössä varjosta nykyistä asuinrakennusta eikä sen edustaa.

Uudisrakennuksen julkisivut on kaavamääräyksiin määritelty joko puuksi, tiileksi tai rapatuksi tai slammatuksi tiileksi. Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksiin. Uudisrakentamisen asuntojakaumaa on hallittu kaavassa määrättyllä perheasuntomääräyksellä.

**Gebrese Oy:**

Yritys ilmoittaa olevansa purettavaksi aiotussa rakennuksessa osakkeenomistajana ja tukevansa kaavanmuutosta.

**Naapuritaloyhtiö As Oy Turun Tornitalo:**

Naapuritaloyhtiö ehdottaa, että läntinen uudisrakennus olisi matalampi kuin itäinen, jotta pihasta saataisiin valoisampi ja rakennuksen julkisivu porrastettaisiin parempien jokinäkymien mahdollistamiseksi. Lisäksi toivotaan mahdollisimman monen puun säästämistä varsinkin tontin länsirajalla puistokujan yhteydessä. Erityisesti toivotaan suurikokoisten puiden säästämistä ja sitä, että kaadettavia puita ei korvata pensaililla.

**Kaavoituksen vastine:**

Läntisempää uudisrakennusta on madallettu pihan valoisuuden parantamiseksi ja nykyisten asukkaiden puistonäkymien säilyttämiseksi. Vastaavasti itäisempää uudisrakennusta on korotettu, jolloin rakennukseen saadaan enemmän asuntoja jokinäkymillä. Julkisivujen porrastamiseen tontilla ei ole tilaa, mutta rakennuksiin sallitaan 2 m erkkerit, joiden avulla asukkaiden näkymäsuuntia voidaan kasvattaa.

Puiden säästäminen on ollut yksi kaavoituksen lähtökohdista, mutta tavoitteen toteutusta rajoittaa isojen puiden vaatima suuri juuritila. Kaava-alueen eteläkulmaan on kaavamerkinnöin rajattu puiden suoja-alue, mikä takaa ainakin yhden suurikokoisen puun säilymisen. Lisäksi pysäköintikentän keskellä olevat puut suojataan. Uudelle kansipihalle pitää myös istuttaa pienikokoisia puita, johon myös kaavan viherkerroinmääräys ohjaa. Hankkeen hakijat ovat lisäksi sitoutuneet istuttamaan puistokujalle uuden puurivin, ja asiasta on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksessa.

**Toispuol jokke ry:**

Yhdistys puoltaa täydennysrakennushanketta, mutta kantaa huolta kaupunkikuvan vaarantumisesta ja siitä syntyväkö hyvää asuinympäristöä. Mielipiteessä ehdotetaan 2–3 massoitteluvaihtoehtoa arvioimista pihan valoisuuden, naapurirakennuksiin sopeutumisen ja asuntojen jokinäköalojen tutkimiseksi. Konkreettisina ehdotuksina esitetään ulko-

kehän julkisivulinjojen porrastamista, uudisrakentamisen korkeuden rajaamista oikeustalonpuolella Oikeustalon uudisosan räystäskorkeuteen ja läntisemmän rakennusmassan madaltamista pihan valonsaannin kannalta.

Yhdistys ehdottaa lisäksi Linnankadun varren 1950-luvun rakennusten suojelua.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi.

Kaupunkikuvaan ja muodostuvan korttelipihan viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja niiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksin. Uudisrakennuksien materiaalit, ulkosivujen parvekeratkaisut ja kattomuoto on kaavamääräyksin sovitettu ympäristöönsä. Julkisivujen porrastamiseen tontilla ei ole tilaa, mutta rakennuksiin sallitaan 2 m erkkerit, joiden avulla asukkaiden näkymäsuuntia voidaan kasvattaa. Ympäristön viihtyisyyttä on lisätty myös määräämällä kaikkien katosten ja matalien rakennusosien katot viherkatoiksi.

Läntisempää uudisrakennusta on madallettu pihan valoisuuden parantamiseksi ja nykyisten asukkaiden puistonäkymien säilyttämiseksi. Vastaavasti itäisempää uudisrakennusta on korotettu, jolloin rakennukseen saadaan enemmän asuntoja jokinäkymillä. Koska itäinen rakennus nousee hyvin näkyvään asemaan kaupunkikuvassa, on sen muoto porrastettu ja korkeus on rajattu Linnankadun päästä nykyiseen asuinrakennukseen ja puiston puolelta Oikeustalon korkeimpaan osaan.

Kaava-alueella oleva Linnankadun varren rakennus suojellaan kaavassa. Kaava-alueella ei laajenneta koskemaan muita kortteleita, joten Turun Tornitalon suojeluun ei tässä kaavassa oteta kantaa.

#### **Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Asemakaavaan tulee merkitä Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) oleville kaapeleille johtoalue, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai istutuksia. Johtoalueen tulee olla 4 metriä leveä. Johtoalueella sijaitsee myös TESV:n jakokaappi talon seinustalla.

Tämän lisäksi kaavassa tulee sallia mahdollisesti muodostettavan takatontin (tai hallinnanajokoalueen) sähkönsyöttökaapelien sijoittaminen etutontin läpi Linnankadun suunnasta.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Johtoalue on merkattu kaavakarttaan.

#### **Turun Vesihuolto Oy:**

Linnankadun hulevesiviemäri on paikoitellen niin täynnä, että siihen ei voi johtaa yhtään nykytilannetta enempää vesiä. Kaavanmuutosta hakevan tontin tulee huolehtia, ettei runkoviemäriin johdettavien vesien määrä lisärakentamisen myötä kasva. Mikäli viivyttäminen tontilla ei onnistu, tulee kiinteistön tarkastella hulevesien liitos- / purkupaikka.

## **Kaavoituksen vastine:**

Asia on kirjattu kaavaselostukseen ja kaavassa uudisrakentamista koskee hule-100 ur - määräys.

## **2 Aloituskokous viranomaisille**

Aloituskokouksessa olivat läsnä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudesta aluearkkitehti, liikennesuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu ja ympäristönsuojelu sekä lisäksi Museokeskus ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat. Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy ja TVT Asunnot Oy.

Maisema- ja miljöosuunnittelun edustajat totesivat, että tontin reunan käsittely jyrkässä rinteessä vaatii hienovaraista suunnittelua, rinteestä tontille valuvat hulevedet on huomioitava suunnittelussa ja tontin länsireunan puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään. Tontin viherkertoimen todettiin olevan 0,8.

Ympäristönsuojelun edustaja yhtyi maisema- ja miljöosuunnittelun näkemyksiin huleveistä ja puiden säilyttämisestä. Lisäksi tuotiin esille ympäristöhäiriöistä naapurikorttelissa ollut metallivalimo ja Linnankadun meluhaitta. Metallivalimon ei arvioida vaikuttavan kaava-alueen maaperään.

Liikennesuunnittelun edustaja totesi, että auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen riittävä määrä tulee varmistaa ja että jätehuoneen pitäisi sijaita mieluummin syvemällä tontilla.

Museopalveluiden edustaja toi esille museon aikaisemmin jättämän ennakkolausunnon, jossa museo ei vastusta toimistorakennuksen purkamista ja totesi Linnankadun varren rakennuksen suojelutarpeen. Arkeologisten koekaivausten mahdollisista löydöksistä todettiin seuraavan neuvottelutarve museon kanssa.

ELY-keskuksen edustaja yhtyi museon näkemykseen Linnankadun rakennuksen suojelutarpeesta ja totesi, että lähiympäristö on huomioitava tarkemmin jatkosuunnittelussa verrattuna alustaviin luonnoksiin.

## **3 Katselmus naapureille**

Lähimmälle naapuritaloyhtiölle As Oy Turun Tornitalolle järjestettiin vapaamuotoinen katselmus kaavanmuutosalueella (os. Linnankatu 45) ulkotilaisuutena 10.11.2020. Paikalla oli kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ja noin 10 As Oy Turun Tornitalon asukasta tai osakasta, mukaan lukien taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Tilaisuudessa kerrottiin tarkemmin naapureille mitä kaavahankkeessa on tapahtumassa ja kartoitettiin naapurien näkemyksiä ja toiveita hankkeeseen liittyen.

#### 4 Yleisötilaisuus

Keskustelutilaisuus Linnankatu 45:n asemakaavanmuutoksesta pidettiin lähialueen taloyhtiöille ja niiden asukkaille kaavanmuutosalueella (os. Linnankatu 45) ulkotilaisuutena 22.6.2021. Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esittelivät kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ja arkkitehti Mikko Lemmetti LEMMETTI Arkkitehdit Oy:stä. Lisäksi paikalla olivat taloyhtiön ja rakennusliikkeen edustajat vastaamassa yleisön kysymyksiin. Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkilöä, joista suurin osa oli Linnankatu 45:n asukkaita tai osakkaita.

Tilaisuudessa suhtautuminen hankkeeseen oli yleisesti positiivista ja yleisö esitti paljon kysymyksiä. Jonkin verran kannettiin huolta esimerkiksi hulevesien valumisesta uudelta pihalta alemmas vanhalle pihalle ja nykyisten ikkunanäkymien peittymisestä.