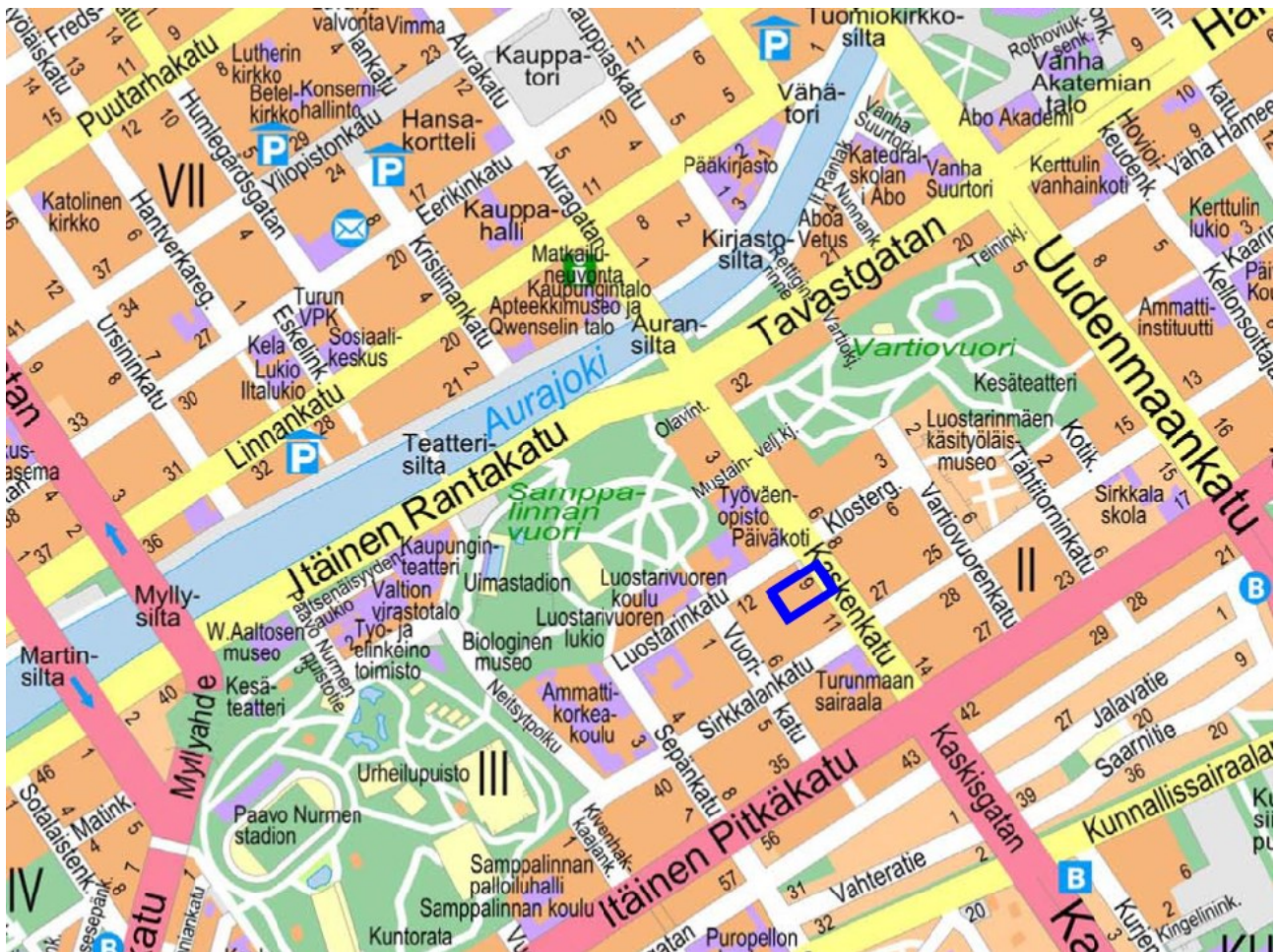


KASKENKATU 9B
VuorovaikutusraporttiDiaarinumero: 7597-2016
Asemakaavatunnus: 1/2019**Asemakaavanmuutos**

11.5.2022

Kaupunginosa: III (003)

Osoite: Kaskenkatu 9b



Kuva 1. Kaavanmuutosalueen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa	2
2 Mielenpitoet	2
2.1 Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentamisen sopiminen ympäristöön.....	2
2.2 Vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueisiin.....	3
2.3 Vaikutukset pihapuihin	4
2.4 Liikenne.....	4
2.5 Kaskenkatu 9b:n pysäköinti.....	5
2.6 Yleinen pysäköintialue.....	5
2.7 Paloturvallisuus	6
2.8 Johdot ja kaapelit	6
2.9 Muut mielenpitoet	7
3 Lausunnot	7
3.1 Vapaa-aikatoimialan museopalveluiden eli Turun museokeskuksen lausunto, 16.11.2020	7
Liite 1: Alustava tarkastelu koko korttelin täydennysrakentamisesta	8

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Asemakaavan laadinta perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavanmuutoksen tavoitteet 9.4.2019 § 137. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksissa.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.5.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäisestä, 3.4.2019 päivätystä versiosta saatiin yhteensä 3 mielipidettä Asunto Oy Kaskenkatu 11:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Keskikaupunkiseura Tälpuual jokke ry:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.10.2020 lisäämällä kaavanmuutosalueeseen yleinen pysäköintialue, joka sijaitsee osoitteessa Kaskenkatu 9b olevan tontin vieressä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 15.10.2020. Kaava-alueen laajennuttua saapui seitsemän mielipidettä sekä lausunto vapaa-aikatoimialan museopalveluilta eli Turun museokeskukselta. Mielipiteet olivat osoitteissa Kaskenkatu 11 ja Luostarinkatu 12 sijaitsevilta asunto-osakeyhtiöiltä, Kaskenkatu 11:n asukkaalta, Asunto-Oy Sampanpuiston (Vuorikatu 6a) osakkaalta, Keskikaupunkiseura Tälpuual jokke ry:ltä sekä Turun Vesihuolto Oy:ltä.

Loppujen lopuksi yleinen pysäköintialue kuitenkin jätettiin pois kaavanmuutoksesta. Jos pysäköintialue säilyy asemakaavassa katuna, se voidaan tarvittaessa muuttaa myös muuhun kuin pysäköintikäyttöön, esimerkiksi aukioksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 8.12.2020 § 445. Luonnosvaiheen jälkeen saapui mielipide Turun Vesihuolto Oy:ltä 1.9.2021.

2 Mielipiteet

Seuraavassa esitetään yhteenveto kirjallisista mielipiteistä. Mielipiteissä esitetyt kommentit luetellaan aihepiireittäin. Kuhunkin aihepiiriin liittyvien kommenttien jälkeen on lyhyt vastaus kaavoitukselta. **Kunkin kommentin jälkeen mainitaan suluissa, kuinka monessa kirjallisessa mielipiteessä kyseinen näkemys esiintyy.**

2.1 Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentamisen sopiminen ympäristöön

Pihakannta käsitellään myös kohdassa 2.5 Kaskenkatu 9b:n pysäköinti.

- Kaavanmuutosta ei pidä viedä eteenpäin. / Vastustetaan asemakaavanmuutosta. (5)
- Kaavanmuutos ei ole lainkaan hyväksyttävä. (2)
- Suunniteltu rakentaminen ei sovi ympäristöön. (4)
 - o Uusi kerrostalo on liian massiivinen ja korkea. (1)
 - o Suunniteltu rakennus ei sovi historiallisesti arvokkaalle alueelle. (3)
 - o Pihankansi on täysin sopimaton ympäristöönsä. Se poikkeaa liikaa vanhemmasta rakennuskannasta ja pilaa korttelin ilmeen. (1)
- Kaavanmuutos johtaisi slummiutumiseen. (1)
- Kaavanmuutos johtaisi liian tiiviiseen rakentamiseen. (4)
 - o Pilaisi korttelin väljän yleisilmeen. (2)
 - o Vähentäisi viihtyisyyttä (3)
- ”Turun keskusta Kaskenkadun ympäristössä on valmiiksi rakennettu kaupungin keskusta-alue jo pelkästään sen historiallisen merkittävyyden vuoksi. Lisärakentamista

alueelle voi harkita vain hyvin pienimuotoisesti pihojen matalina autokatosrakenteina tai purkamalla jo vanhaa rakennuskantaa, mikä ei kuitenkaan ole vaihtoehto.” (1)

- Uusi kerrostalo heikentäisi naapuritonttien lisärakentamismahdollisuuksia. (3)
- Kaikille korttelin tonteille ei pystytä osoittamaan yhtä paljoa uutta rakentamista kuin osoitteeseen Kaskenkatu 9b -kaavaluonnoksessa esitetään. (1)
- ”Ei ole mitään yleistä perustetta lähteä muuttamaan kaavaa antamalla yhden tontin osalta oikeus rakentaa korttelin keskelle kaikkia naapureita haittaava 7-kerroksinen kerrostalo.” (1)
- Maanomistaja on jo käyttänyt nykyisessä kaavassa annetun oikeutensa rakentaa korkea rakennus. (1)
- Nykyinen asemakaava on huomattavasti parempi kuin suunnitellut muutokset. (3)
 - o Nykyisen asemakaavan määräyksillä pyritään estämään liian tiivis rakentaminen historiallisesti arvokkaalla alueella. (3)
 - o Voimassa olevaan kaavaan merkitty kaksikerroksinen pysäköintirakennus olisi ratkaisu alueen pysäköintiin. (3)
- Kaavanmuutos kumoaisi nykyisen asemakaavan määräyksen, jonka mukaan tontin pihan puoleiselle alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen autojen säilytyspaikan. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Keskustan täydennysrakentaminen on yksi Turun kaupungin linjaamista maankäytön suunnittelun tavoitteista. Kun asuntoja keskitetään lähelle keskusta-alueen palveluita, tarve ympäristöä kuormittavaan henkilöautoiluun vähenee. Lisärakentamista kaavoitettaessa on toki tärkeää varmistaa, ettei rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa esimerkiksi kaupunkikuvalle, lähiympäristön asukkaille tai luonnonympäristölle.

Uusi kerrostalo mitoitetaan siten, että sen muoto, koko ja korkeus ovat samankaltaiset kuin korttelin muissa rakennuksissa. Korttelin muilla tonteilla ei ole pihakantta, mutta sitä muistuttavia rakenteita ovat esimerkiksi Kaskenkatu 11:n autokatokset. Nykyinen asemakaava sallii laajan pysäköintirakennelman osoitteissa Kaskenkatu 9b ja Kaskenkatu 11. Nykyisessä kaavassa autopaikkarakennelma on kuitenkin matalampi kuin kaavaehdotuksessa.

Asemakaavanmuutosta valmisteltaessa on tarkasteltu täydennysrakentamismahdollisuuksia myös muilla korttelin tonteilla (ks. liite 1). Uusi kerrostalo ei estä naapureiden lisärakentamista, mutta se vaikuttaa siihen, minne uusia rakennuksia ja nykyisten rakennusten laajennuksia voidaan sijoittaa.

2.2 Vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkyisiin ja piha-alueisiin

Pihakantta käsitellään kohdissa ”2.1 Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentamisen sopiminen ympäristöön” sekä ”2.5 Kaskenkatu 9b:n pysäköinti” ja pihapuita kohdassa ”2.3 Vaikutukset pihapuihin”.

- Uusi rakennus lisäisi varjoisuutta. (3)
- Uusi kerrostalo peittäisi muiden asuinrakennusten näkymiä. (3)
 - o Näkymät peittyisivät etenkin Kaskenkatu 11:n pihasiivessä. (2)
 - Alentaisi asuntojen arvoa. (2)

- Uusi kerrostalo varjostaisi Kaskenkatu 11:n oleskelupihaa ja rumentaisi sieltä avautuvia näkymiä. (1)
- Uuden kerrostalon sijainti esitetään havainnekuvin harhaanjohtavasti. Rakennus ulottuisi todellisuudessa pidemmälle koilliseen ja tulisi Kaskenkatu 11:n pihasiiven eteen. (1)
- Kaavanmuutos / tiivis rakentaminen vähentäisi viihtyisyyttä. (3)
- Tontinrajan korkeusasemaa ei saa nostaa osoitteissa Luostarinkatu 12 ja Kaskenkatu 9b sijaitsevien tonttien välissä. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Uusi kerrostalo ei voi sijaita lähempänä Kaskenkatu 9b:n nykyistä kerrostaloa kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty. Se johtuu maanalaisista johdoista, jotka kulkevat tontin halki. Uudisrakennus on esitetty pidempänä maankäyttösuunnitelman aikaisemmissa versioissa. Kyseiset vanhat versiot eivät ole toteuttamiskelpoisia, koska niissä rakennus sijaitsisi maanalaisten johtojen päällä.

Uusi rakennus ei tule suoraan Kaskenkatu 11:n ikkunoiden eteen. Se kuitenkin rajaa luoteeseen ja länteen päin avautuvia näkymiä.

Arosuo Arkkitehdit Oy on laatinut kaavioita siitä, kuinka uusi kerrostalo vaikuttaa ympäristönsä valoisuuteen. Rakennus varjostaisi Kaskenkatu 11:n pihaa oleellisesti vasta kello 17 jälkeen.

Maanpintaa ei ole tarpeen nostaa merkittävästi Kaskenkatu 9b:n ja Luostarinkatu 12:n rajalla. Kaavaehdotuksessa määrätään, että pihakansi saa olla enintään 24 m korkeudella merenpinnasta eli noin 1,5–2 metriä korkeammalla kuin Luostarinkatu 12:n maanpinta.

2.3 Vaikutukset pihapuihin

- Useita lehtipuita jouduttaisiin kaatamaan rakennuksen tieltä, ja niiden muodostamat palokujanteet katoaisivat. (2)
- Puiden kaataminen heikentää viihtyisyyttä. (2)
- Kaskenkatu 9b:n ja Luostarinkatu 12:n rajalla kasvavia puita ei saa kaataa, ja ne on merkittävä kaavassa suojeltavaksi. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Uusi rakennus tulee toteuttaa vähintään 7 metrin päähän Kaskenkatu 11:n ja Kaskenkatu 9b:n rajalla kasvavista puista. Siten turvataan puiden säilymistä. Pihakansi muotoillaan siten, että myös Luostarinkatu 10:n itänurkan puut voidaan säilyttää. Osa pihapuista joudutaan kuitenkin kaatamaan uuden rakennuksen tieltä: luultavasti ainakin kaksi jalavaa, jotka kasvavat täydennettävän tontin lounaisreunalla. Kaavaehdotuksen mukaan uusi rakentaminen tulee pyrkiä toteuttamaan siten, että naapuritonteilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan.

2.4 Liikenne

- Alustavassa suunnitelmassa esitetään ”mahdollista kulkua tontille” Luostarinkadulta. Mitä muita vaihtoehtoisia kulkureittejä on suunnitteilla? (1)

- Miten järjestetään jatkossa Kaskenkatu 9b:n Sale-myymän jätetilat, varastohuoneet ja tavarankuljetukset? Jääkö kuljetuksille riittävästi tilaa? (2)
- Alustavassa suunnitelmassa ei ole huomioitu Kaskenkatu 9b:n Sale-myymälää ja sen tarvitsemää logistiikkaa tavara- ja jätekuljetuksineen. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Aluksi harkittiin myös sitä mahdollisuutta, että osoitteeseen Kaskenkatu 9b ajettaisiin Kaskenkadulta. Kaavaehdotuksessa ajoliittymä on kuitenkin merkitty Luostarinkadun puolelle. Jos tontille ajettaisiin Kaskenkadulta, pyöräkaistan turvallisuus heikkenisi merkittävästi, näkemäalue tontilta olisi huono ja kadunvarren pysäköintipaikkoja jouduttaisiin poistamaan.

Alustavassa maankäyttösuunnitelmassa piha-alue on mitoitettu siten, että jätehuolto- ja tavarankuljetusajoneuvot voivat myös jatkossa ajaa Kaskenkatu 9b:n pihalle.

2.5 Kaskenkatu 9b:n pysäköinti

Pihakannta käsitellään myös kohdassa 2.1 Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentamisen sopiminen ympäristöön.

- Voidaanko autopaikkoja toteuttaa tarpeeksi sekä uudelle että nykyiselle kerrostalolle? (2)
- Alueella on jo valmiiksi puutetta pysäköintipaikoista. (3)
- Miksi pysäköintiä ei voi upottaa kokonaan maan alle? (1)
- Pysäköintitilat eivät saa nousta edes osittain maan päälle. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Pysäköintimitoituksessa huomioidaan sekä uusi että nykyinen rakennus. Autopaikkamäärä perustuu Turun kaupungin pysäköintimitoitusohjeeseen (Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 §71). Autopaikkoja toteutetaan hieman enemmän kuin tontilla on tällä hetkellä, mutta nykyiselle rakennukselle varattava autopaikkamäärä pienenee 35 autopaikasta 19 autopaikkaan.

Pysäköintipaikkoja ei toteuteta kokonaan maan alle, koska se edellyttäisi kahta maanalaista kerrosta. Kahden kellarikerroksen rakentaminen ei olisi maanomistajan mukaan taloudellisesti kannattavaa. Se kuitenkin sallitaan kaavaehdotuksessa.

2.6 Yleinen pysäköintialue

- Miksi jo 1970-luvulta alkaen pysäköintialueena toiminut kaupungin omistama maa-alue on juuri nyt otettu mukaan yksityisen maanomistajan kerrostalohankkeeseen? (1)
- Onko Kaskenkatu 9b:n omistajan kanssa aikoinaan tehty sopimus, jonka mukaan osoitteessa Kaskenkatu 9b olevalle piha-alueelle saa ajaa kaupungin omistaman yleisen pysäköintialueen läpi? (1)
- Onko nyt vireillä olevan kaavanmuutoksen yhteydessä tarkoitus antaa uudisrakennukselle kulkuoikeus kaupungin maa-alueen läpi? Se olisi epäeettistä ja suosisi grynderitoimintaa. (1)

- Olisi oikein muuttaa yleisen pysäköintialueen kaavamerkintä alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Kaskenkadun ja Luostarinkadun risteyksessä sijaitsevaa yleistä pysäköintialuetta ei ole tarkoitus hyödyntää Kaskenkatu 9b:n lisärakentamista varten tai osoittaa pelkästään Kaskenkatu 9b:n käyttöön. Alue otettiin mukaan kaavanmuutokseen, jotta sen kaavamerkintä voitaisiin päivittää nykyisen pysäköintikäytön mukaiseksi. Tällä hetkellä se on asemakaavassa katualuetta. Käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaisi pysäköintipaikkojen vuokraamisen.

Loppujen lopuksi yleinen pysäköintialue kuitenkin jätettiin pois kaavanmuutoksesta. Jos pysäköintialue säilyy asemakaavassa katuna, se voidaan tarvittaessa muuttaa myös muuhun kuin pysäköintikäyttöön, esimerkiksi aukioksi. Silloin ei myöskään ole tarvetta muodostaa rasiitetta, joka sallii tonteille ajamisen pysäköintialueen halki.

2.7 Paloturvallisuus

Pelastustietä käsitellään myös kohdassa 2.8. Johdot ja kaapelit.

- Kaskenkatu 9b:n pelastustievaatimukset eivät saa velvoittaa Asunto Oy Luostarinkatu 12:ta, koska siitä ei ole neuvoteltu. (1)
- Jääkö pelastustielle ja paloauton toimintapaikalle riittävästi tilaa? (3)
- Meneekö pelastustie osittain naapurin puolelle? (2)
 - o Tarvitaanko rasitesopimusta? (1)
- Pelastustie tulee rakentaa riittävän lujaksi, jotta se kestää pelastusajoneuvojen painon. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Alustavassa maankäyttösuunnitelmassa on varattu tilaa paloauton ajoreitille ja pysähtymispaikalle. Paloauton ei välttämättä tarvitse pystyä pelastamaan asukkaita ikkunoista ja parvekkeilta, jos uuteen kerrostaloon tehdään sprinklerit, parvekeluukut tai kaksi erillistä porrashuonetta. Muussa tapauksessa on tarpeen järjestää pelastustie myös osoitteessa Luostarinkatu 12 sijaitsevan naapuritontin kautta. Silloin tulee tehdä rasitesopimus Luostarinkatu 12:n maanomistajan kanssa. Kaavassa ei kuitenkaan edellytetä, että Asunto Oy Luostarinkatu 12:n tulisi suostua sopimaan pelastustien järjestämisestä.

2.8 Johdot ja kaapelit

- Myöskään perustukset tai muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua alle 4 m etäisyydelle Turun Vesihuolto Oy:n putkien kyljestä. Kaavaluonnoksessa johtoa varten varatun alueen länsireuna on piirretty nykyisen johtorasitealueen mukaisesti, jolloin uuden rakennuksen etäisyys johdon reunaan on joissakin kohdissa vähemmän kuin 4 metriä. Turun Vesihuolto Oy ei kuitenkaan vaadi, että johtoa varten varattua aluetta laajennettaisiin kyseisissä kohdissa. (1)
- Pelastustie voi sijaita osittain Turun Vesihuolto Oy:n johtojen päällä. Se on kuitenkin perustettava siten, ettei johdoille aiheudu painumaa. Pelastustiestä pitää pyytää geotekniikan ammattilaisen lausunto, joka tulee hyväksyttäväksi Turun Vesihuolto Oy:ssä ennen rakennustöiden aloittamista. (1)

- Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavanmuutoksesta. Katualueella on Elisan tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee huolehtia. Jos kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat maksullisia. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Tieto kaapeleista on merkitty kaavaselostukseen, ja myös Turun Vesihuolto Oy:n johdot otetaan huomioon. Kaavamääräyksissä todetaan, että pelastustie tai muut johtoalueen rakenteet eivät saa aiheuttaa johdoille painumista tai vaurioita.

2.9 Muut mielipiteet

- Mahdolliset katolle asennettavat laitteet on suojattava seinämillä, jotka ehkäisevät haitallisia ääniä ja muita haittoja. (1)
- Asunto Oy Luostarinkatu 12 esittää, että kaikki kyseessä olevan kiinteistön kaavoittamista, rakentamista tai vastaavaa koskevat päätökset ja tiedonannot toimitetaan isännöitsijätoimiston osoitteeseen tunnuksella: Luostarinkatu 12. (1)

Kaavoituksen vastaus:

Katolle sijoitettavien laitteiden melusuojauksesta ei määrätä kaavaehdotuksessa. Kaavakarttaa täydentävässä selostuksessa kuitenkin todetaan, että naapuriasuntojen meluisuus ei saa kasvaa liikaa.

Kaavoitus pyrkii lähettämään tiedonantonsa Asunto Oy Luostarinkatu 12:lle asunto-osa-
keyhtiön toivomalla tavalla.

3 Lausunnot

Oheen on koottu lausuntojen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastaukset.

3.1 Vapaa-aikatoimialan museopalveluiden eli Turun museokeskuksen lausunto, 16.11.2020

Muuttuvan maankäytön alueella on selvitettävä arkeologisin koekaivauksin, onko kaavamuutosalueella säilynyt muinaisjäännettä. Koekaivauksia on tehtävä vähintään tontilla 1001 eli osoitteessa Kaskenkatu 9b. Selvityksen perusteella päätetään tarvittavista jatkotoimenpiteistä ja kaavamääräyksistä.





Kaavoituksen vastaus:

Muuritutkimus Oy teki arkeologisen selvityksen 19.–23.4.2021, ja kaavoitus keskusteli selvityksen tuloksista Turun museokeskuksen kanssa sähköpostitse. Havainnot muinaisjäänneksistä ovat niin epävarmoja ja vähäisiä, että museokeskus ei edellytä niiden merkitsemistä asemakaavaan.

Liite 1: Alustava tarkastelu koko korttelin täydennysrakentamisesta

Täydennysrakentamiskaavio on laadittu Turun kaupungin kaavoituksessa 2018 ja sitä on muutettu 2.5.2022.



-  Uusi rakennus
-  Vaihtoehtoinen paikka uudelle rakennukselle
-  Puustoisena säilytettävä leikkipaikka
-  Rakentamista rajoittava maanalainen johto