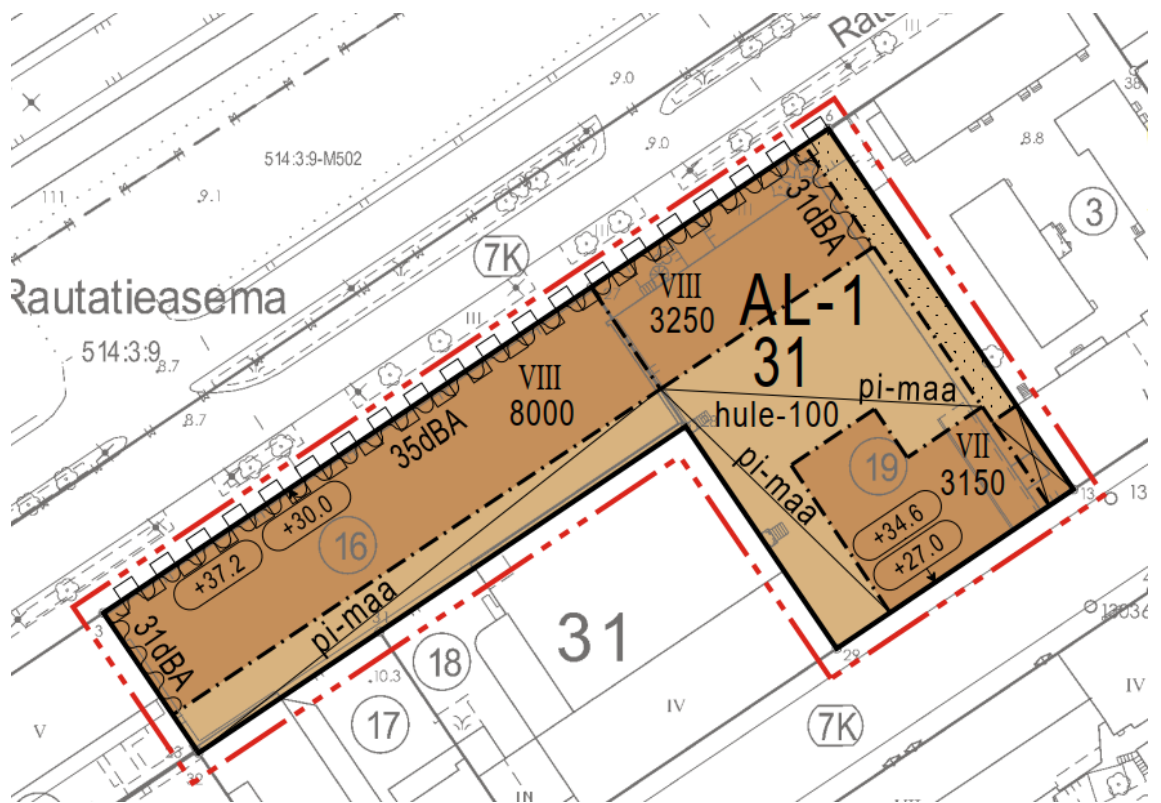


LISKOKORTTELI
Vastineet muistutuksiinDiaarinumero: 13535-2021
Asemakaavatunnus: 3/2023**Asemakaavanmuutos**

19.4.2024

Kaupunginosa: VII (7)

Osoite: Ratapihankatu 32-36



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (8.2.2024)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.2 – 26.3.2024. Tuona aikana ehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

As Oy Ostola I

1. Suunnitellut rakennukset ovat aikaisempaa rajarakentamista huomattavasti korkeampia, mikä haittaa merkittävästi Ostolan asumisviihtyisyyttä. Tontille 19 Ratapihankadun puolelle kaavoitettu lamellitalo on korkea ja massiivinen suhteessa naapuritonttien 3 ja 22 (Ratapihankatu 30 ja 28) rakennuksiin. Rakennuksen tontin 3 puoleisen osan tulisi olla korkeintaan 4-kerroksinen ja rakennusmassan pitäisi madaltua kohti naapuritonttia. Mikäli Ostolan piha ympäröitäisiin korkealla rakentamisella, tuntuu se kokoaan pienemmältä. Toivoisimme rajallemme matalampaa rakentamista ja että alueelle tyypillistä kerroksellista arkkitehtuuria ja elävää pihakulttuuria tässä mielessä arvostettaisiin.
2. Varjostamista ei ole kaavassa arvioitu riittävästi. Kaavaselostus ei sisällä minkäänlaisia varjostuskuvia. Kaavaselostuksen rakennuksia kuvaavissa havainnekuvinna auringonvalon suunnasta päätellen kuvattu hetki on vuoden valoisin hetki, juhannuspäivän keskipäivä. Varjostusta pitäisi tutkia myös kaikkina muina ajankohtina, jolloin aurinko ei paista noin ylhäältä. Korkeat rakennukset varjostavat tonttiamme ja rakennuksiamme estäen erityisesti meille tärkeän ilta-auringon pääsyn tontille käytännössä kokonaan. Varjostusta tulisi pienentää esimerkiksi muokkaamalla puutalojen puoleista päätyä matalammaksi ja muokkaamalla katon mallia niin, että varjostushaitta minimoituu.
3. Ostolan pihalla, aivan rajan tuntumassa on vanha vaahtera, jota on jo Turun Autopihan rakentamisen aikaan pidetty suuressa arvossa ja sen säilyttäminen on Ostolan asukkaille ensisijaisen tärkeää. On siis syytä huomioida, että maarakentaminen naapuritontilla ei vahingoita tätä vanhaa ja näyttävää puuta. Ehdotuksessa ei ole merkattuna puutalopihan hevuskastanjaa. Toivottavasti myös tämä suuri puu säilytetään paikallaan. Tämä antaa myös talojen välille näkösuojaa.
4. Suunnitelmassa myös ratapihankadun puolen istutuksia on poistettu ja rakennukset on piirretty kiinteistön rajaan kiinni. Toivoisin että huomioisitte suunnitelmassanne hieinan alustavia suunnitelmia paremmin viherrakentamisen elävöittävän merkityksen kaupunkisuunnittelussa. Alueella on jo nykyisellään vähänlaisesti puita ja istutuksia ja tämä muutos heikentää tilannetta entisestään.
5. Tontin 3 suuntaan rakennettavat ikkunat ja parvekkeet tulisi tehdä niin, että ne eivät osaltaan estä tontin 3 kaavan muuttamista myöhemmin vastaavasti kuin tontin 19 kaavaa.
6. Läntisen Pitkätien rakennusten korkeusvaihtelu voi olla tosiasia, mutta se ei tarkoita, että sen pitäisi olla erityinen tavoite. Yhtenäisyyden lisäämiseksi Tontille 19 rakennettavan rakennuksen räystäslinjan tulisi jatkaa samaa linjaa kuin tonttien 21 ja 3 rakennusten (Läntinen Pitkäkatu 27 ja 29)
7. Kaava-alueen koillisosassa olevan rasitekaistaleen osalta jää epäselväksi, mikä on Läntisen Pitkätien puoleiseen rakennukseen jätettävän kulkuaukon ja rasitekaistaleen Ratapihankadun pään aitaamiskiellon tarkoitus. Korttelin yleisen asumis- ja kulkumukavuuden vuoksi kaistale olisi hyvä osoittaa roskisten sijoituspaikan lisäksi myös selkeästi kaikille avoimeksi jalankulkureitiksi.

8. Kaavasuunnitelmassa Lätisenkadun puoleinen rakennus tulee suoraan kiinni Ostolan kerrostalon seinään. Turku energian muuntaja on suunnitelmassa purettu ja Ostolan ja Autopihan välinen rakentamaton pihakaistale tulee uuden kerrostalon piha-alueeksi. Tämä vehreä raja-alue on Turun Autopihan ja Ostolan välisellä sopimuksella annettu vuonna 1992 Ostolan käyttöön toistaiseksi ja sillä sijaitsee mm. Ostolan, tamppausteline, leikkiteline ja hiekkalaatikko. Se on siis toiminut Ostolan oleskelupihana sovitun mukaisesti. Tämä muutos toteutuessaan merkittävästi heikentää Ostolan asukasviihtyvyyttä kahdella tavalla. Ensinnäkin viheralue ympärillämme pienenee ja toiseksi joutuisimme luopumaan lasten leikkipaikasta ja osasta oleskelupihaamme.
9. Pihakannen korkeus on ehdotuksessa 70cm korkeammalla kuin Lätinen Pitkäkatu. Lätisen Pitkänkadun korkeus on eri kartoissa merkattu eri korkeudelle. Toivomme, että lopullisessa toteutuksessa Lätisen Pitkänkadun ja pihakannen välinen korkeusero on todellakin tuo 70cm.
10. Jätesäiliöiden sijaintia ei ole kaavaehdotuksessa esitetty. Roska-astioita ei toivota sijoitettavan tontin keskivaiheille, vaan ne tulisi sijoittaa Ratapihankadun puoleiseen päähän tai jonnekin muualle tontilla.
11. Kaavaselostus sisältää ristiriitaisuuksia. Kohdassa "2.2 Asemakaava" sanotaan, että alueelle sijoittuisi arviolta 250-300 uutta asukasta. Kohdassa "5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus" taas sanotaan, että Alueelle sijoittuisi arviolta 450-500 uutta asukasta ja n. 240 uutta asuntoa. Näiden lukujen ero on niin suuri, että asia vaatii selvennystä.
12. Kaavaselostus (8.2.2024) on myös osin virheellinen. Kohdassa "2.3 Asemakaavan toteuttaminen" sanotaan, että alueella olevat rakennukset on purettu. Myös kohdassa "3.1.1 Alueen yleiskuvaus" sanotaan, että alueelta on purettu pysäköintilaitos. Pysäköintirakennusta ei kuitenkaan tosiasiasissa 24.3.2024 ole purettu.

Kaavoituksen vastine:

1. Alueen uusi rakentaminen Ratapihankadun varrella on korkeudeltaan vaihtelevaa ja alueen aiempaa rakennuskantaa korkeampaa. Korkeudeltaan suunnitellut rakennukset muodostavat parin Lätisen Pitkänkadun muiden kerrostalojen korkeuden kanssa. Ratapihankadun puolella ne liittyvät naapurirakennuksen räystääslinjan korkoon, ja kauempaa katsottuna niiden katto-osat liittyvät korkeudeltaan alueen korkeampien rakennusten silhuettiin.
2. Varjostusta on muistutuksen johdosta tutkittu ja esimerkkikuvia lisätty selostukseen kohtaan 5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
3. Johtoa varten varatun alueen määräyksiin lisätään seuraava lause: **"Mahdollisten kaivuutöiden yhteydessä tulee sekä alueella että naapurikiinteistöllä olevat puut suojata, ja niiden juuristoa vahingoittaa mahdollisimman vähän"**. Vaahteran ja hevostastanjan arvioitu sijainti on juuri tontin 3 puolella, mutta niiden juuret ulottuvat tontin 19 rasitealueen puolelle. Rakentamisen ohella haittana voi puiden kannalta olla Turku Energian tekniikan linjojen muutokset alueella.
4. AL-korttelialueen kaavamääräyksiin lisätään seuraava lause: **"Ratapihankadun puoleisten sisäänvedettyjen sisäänkäyntien yhteyteen tulee istuttaa pensaita."** Katualueelta poistetut puut tulee korvata uusilla katupuilla niissä paikoissa missä se on rakennusten pelastautumissuunnitelman mukaan mahdollista. Rakennusten sijoitus katu- ja tonttialueen rajalle jatkamaan muiden kadun varren rakennusten julkisivulinjaa on kaupunkikuvallisesti perusteltua. Ratapihankadun ajoväylien reunoilla ja keskellä katua on nykytilanteessa istutusalueet puuriveineen, joita voidaan täydentää em. puiden osalta.

5. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu etäisyys tontinrajaan. Rakennus sijoittuu 4 metriä rajasta, mikä mahdollistaa vastaavanlaisen rakentamisen tulevaisuudessa myös naapuritontilla (4 metriä rajasta).
6. Kaupunkiympäristölautakunnan alkuvaiheen katselmuksessa toivottiin erityisesti korkeusvaihtelua. Läntisen Pitkätkadun puolella asiaa on ratkaistu niin, että uudisrakennuksen räystäslinja on aika lähellä naapurirakennuksen vastaavaa, mutta viistetyn lappeen alla on vielä asuntoja kahdessa kerroksessa.
7. Aitaamiskiellon tarkoitus on mahdollistaa "epävirallinen" läpikulku myös jatkossa. Virallisen yleisen kulkureitin perustaminen yksityiselle alueelle olisi haasteellista monesta syystä. Vastuukysymykset ja kunnossapitoon liittyy monia haasteita. Lisäksi alue on niin kapea, että virallisen kulkuyhteyden rakentaminen kunnossapidon vähimmäisleveysvaatimuksiin ja lumitiloineen johtaisi tilanteeseen, jossa kaikki alueella olevat puut tulisi kaataa. Tarkoitus on säilyttää alue mahdollisimman vehreänä jatkosakin.
8. Kyseinen piha-alue on tosiaan toiminut As Oy Ostolan pihan jatkeena pitkään. As Oy Ostolan ja Rakennustoimisto S. Kujala Oy:n välisessä sopimuksessa todetaan, että As Oy Ostolan hiekkalaatikko, tamppausteline ja liukumäki ovat Kiint. Oy Autopihan tontilla. Välineet voivat olla tontilla toistaiseksi, mutta Kiint. Oy Autopihan omistajat tulevaisuudessa voivat halutessaan siirättää välineet pois.

Alue on pitkään toiminut As Oy Ostolan pihan jatkeena kun Kiint. Oy Autopiha ei ole aluetta käyttänyt tai tarvinnut. Alue sijaitsee kuitenkin Kiint. Oy Autopihan tontilla, ja sitä tarvitaan jatkossa uuden asuinkorttelin piha-alueena.

9. Kaavassa pihakannen korkotasoksi on määrätty n. +11,2. Läntinen Pitkäkatu nousee koilliseen siten, että sen korkotaso muutosalueen ja As Oy Ostola I:n rajalla on n. +10,5. As Oy Ostola I:n porttikäytävän kohdalla kadun korkotaso on n. +10,8. Nykyisen, asfaltoidun autosuojan ylimmän tason korkotasema on n. +12,8. Kaiteen yläreunan korkotasema on n. +13,8.

Uusi kansitaso on siis selvästi alempana kuin nykyinen. Lisäksi julkisivumääräyksillä ohjataan rakentaminen laadukkaampaan suuntaan kuin nykyinen autohalli. Myös itse kansitaso tulee toimimaan uusien kerrostalojen piha-alueena, ja siihen on tarkoitus lisätä myös istutuksia.

10. Kaavamääräyksessä todetaan että: "Jätesäiliöt saa sijoittaa istutettavalle alueelle siten, että niiden tyhjennys tapahtuu pihakannelta, ja siten, että niille rakennetaan suojaseinät, jotka käsitellään osana pysäköintihallin julkisivua". Tarkoitus on siis sijoittaa alueelle maahan upotettavat jäteastiat, joita tyhjennetään ja täytetään pihakannen tasolta. As Oy Ostolan suuntaan tulee pihakannen julkisivun tapaiset suojaseinät.
11. Kaavoituksessa on yleisesti käytetty 1 asukas / 50 k-m² mitoitusohjeena. Tällöin uusia asukkaita olisi tulossa n. 300. Rakentajan viitesuunnitelmissa on asuntojakauma arvioitu niin, että asuntoja olisi yhteensä 224 kpl. Laskennallisesti voidaan arvioida, että asukkaita olisi 1,5 / asunto, jolloin kokonaisasukasmäärä olisi arviolta n. 350. Kohdassa 2.2 on ollut virheellinen alkuvaiheen arvio, joka perustuu kerrosalaan. Luvut korjataan tarkemman arvion mukaan.
12. Tekstissä on virhe, ja ne korjataan muotoon: "autohalli tullaan purkamaan".