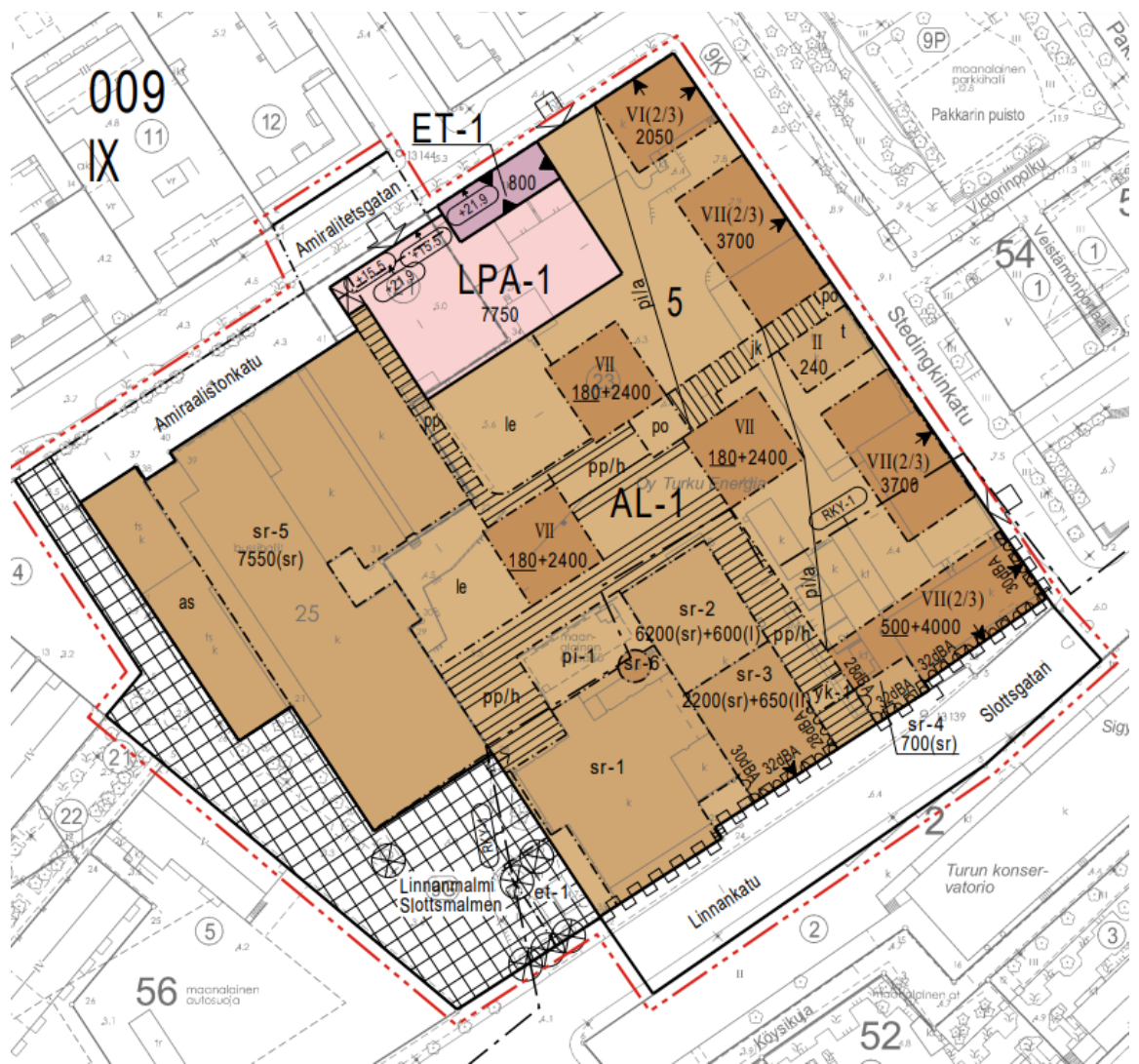


TURKU ENERGIAN KORTTELI
 Vastineet muistutuksiin

 Diaarinumero: 12381-2020
 Asemakaavatunnus: 19/2020

Asemakaavanmuutos

25.5.2022

 Kaupunginosa: IX
 Osoite: Linnankatu 65


Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (10.2.2022)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.2 – 29.3.2022.

Muistutuksia saatiin yhteensä 2 kpl.

As Oy Mittarinkatu 2

Yhteenveto:

Taloyhtiön huoli kohdistuu seuraaviin asioihin:

- 1) suunnitelmiin sijoittaa 6-kerroksinen pysäköintitalo Amiraalistonkadun varteen sekä kulku pysäköintitaloon Amiraalistonkadun puolelta.
- 2) suunnitelmiin siirtää Amiraalistonkadun varteen värinä- ja meluhaittoja aiheuttavat muuntajat.

Ratkaisuna taloyhtiö esittää, että:

- 1) pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajo sijoitetaan Stedingkinkadun puolelle ja rakennuksen korkeutta tarkastellaan uudelleen.
- 2) muuntajat sijoitetaan pysäköintitalon siihen osaan, joka jää nykyisen muurimaisen sähkölaitoksen taakse ja näin hyödynnetään jo olemassa olevan rakennuksen tuoma lievennys värinä- ja meluhaittoihin.

Pysäköintitalon sijoittaminen suunniteltuun kohtaan aiheuttaa merkittävää häiriötä Amiraalistonkadun varren asuntoihin. Lisääntyneen liikenteen aiheuttamien haittojen lisäksi sisään- ja ulosajo aiheuttavat toistuvaa valohäiriötä asuntoihin, mikä on merkittävää sillä vastapäisessä talossa pääasialliset asuintilat ja suuret ikkunat sijaitsevat juuri Amiraalistonkadun puolella. Kaavoituksen edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa on myös käynyt ilmi, että sisään- ja ulosajon sijoittaminen Stedingkinkadulle on teknisesti mahdollista. Stedingkinkadulla ei ole asutusta, joten tämä ratkaisu ei myöskään merkitse häiriön siirtämistä muulle asutukselle.

Korkea pysäköintirakennus ei sovi kyseiseen matalarakentamisen asuntomiljööseen, pimentää olennaisesti vastapäisiä asuinrakennuksia, ja tekee Amiraalistonkadun alkupäästä hyvin kuilumaisen. Tilanteen korjaamiseksi edellytämme vähintäänkin rakennuksen sisennystä ja Amiraalistonkadun puoleisen julkisivun pehmentämistä viherseinällä tai puuistutuksin. Nämä ovat seikkoja, jotka kaavan edellisessä versiossa määriteltiin kaavoittajan ja asukkaiden hyvässä yhteistyössä. Uskottavuuden nimissä näiden seikkojen olisi siirrettävä myös uuteen kaavaehdotukseen.

Muuntajien sijoitus Amiraalistonkadun varrelle, hyvin lähelle vanhaa, 1800-luvulta lähtien rakennettua puutaloasutusta.

Kaavoitusta varten tuotetuissa melu- ja värinäselvityksissä on selvästi nähtävissä, että kyse on merkittävästä ja riskialttiista asiasta. Selvityksissä todetaan, että muuntajien aiheuttama melu ylittää sen läheisyydessä selvästi kansalliset arvot sekä päivällä että yöllä. Erityisen ongelmallisena asiantuntijat pitävät pienitaajuista melua, joka voidaan kokea haitallisena myös merkittävästi toimenpiderajoja pienimmillä äänenvoimakkuuksilla. Asiantuntijat päätyvätkin toteamaan, että ”kokemuksemme perusteella asuinrakennuksia ei tulisi sijoittaa muuntajien läheisyyteen”.

Muuntajista aiheutuvan kapeakaistaisen melun kuuluminen sisälle viereisiin asuntoihin on selvityksen mukaan mahdollista asuinrakennusten hyvilläkin julkisivurakenteilla. Vastapäätä muuntajien suunniteltua sijoituspaikkaa sijaitsee vanhimmilta osiltaan 1800-luvulta olevia puutaloja, joiden julkisivurakenteet ja eristykset ovat hyvin vaatimattomat ja jotka eivät ole muutettavissa. Sen sijaan värinä- ja meluhaittoihin voidaan vastata aivan toisella tavalla uusien rakennusten läheisyydessä jo rakennusvaiheessa tehdyillä paremmilla rakenteilla. Muuntajien aiheuttamat haitat ovatkin parhaiten lievennettävissä, kun ne pystytään ottamaan huomioon jo asuintalojen rakennusvaiheessa.

Vaikka kaavaehdotuksen liitteenä olevat värinä- ja meluselvitykset on tehty tilanteessa, jossa muuntajat sijaitsevat ulkosalla, on varsin mahdollista, ettei muuntajista aiheutuvaa haittaa pystytä poistamaan suojausratkaisuilla. Kaavaehdotuksen liitteissä ei ole myöskään uudempia laskelmia, joissa olisi arvioitu muuntajien uuden sijoituspaikan aiheuttama värinä- ja meluhaittoja Amiraalistonkadun varrella sijaitsevalle nykyiselle asutukselle. Asukkaiden huoli on perusteltua.

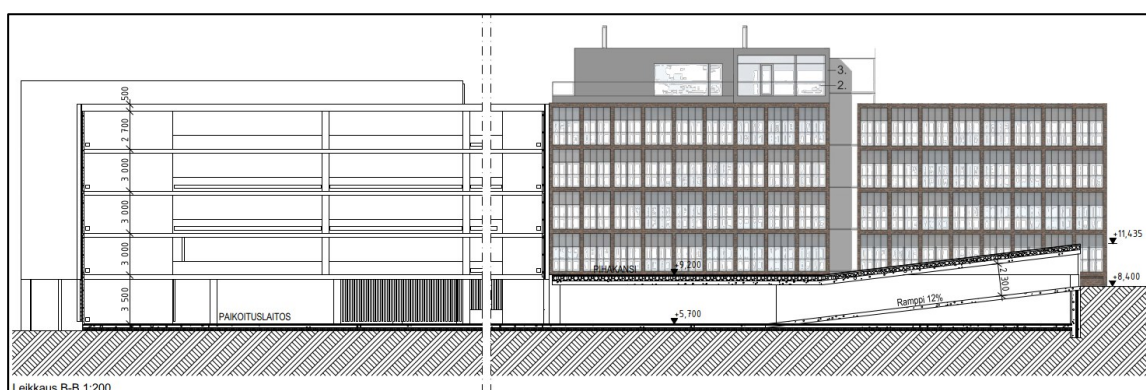
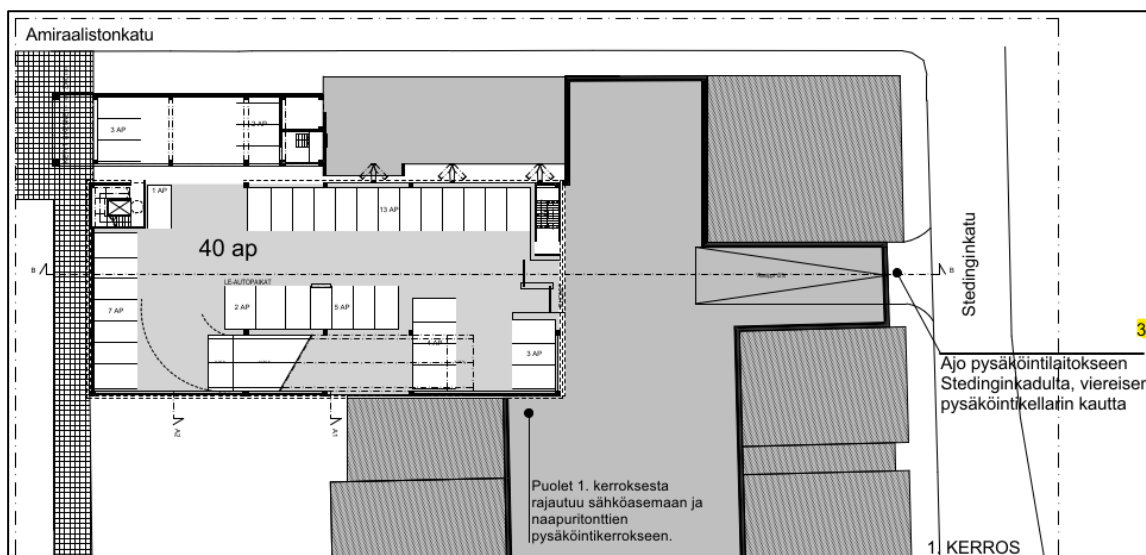
Ratkaisuna esitetään, että muuntajat sijoitetaan pysäköintilaitoksen sellaiseen osaan, joka sijoittuu olemassa olevan muurimaisen sähkölaitoksen taakse. Muuntajien uudessa sijoituspaikassa aiheuttamasta värinä- ja meluhaitoista Amiraalistonkadun asutukselle olisi joka tapauksessa tehtävä selvitys.

Kaiken kaikkiaan as oy katsoo, että laadukas täydennysrakentaminen ei voi vain keskittyä itse suunnittelualueeseen vaan sen on pyrittävä kaikin tavoin selvittämään ja vähentämään haittoja, joita uudisrakentaminen jo olemassa olevalle ympäristölle ja asutukselle aiheuttaa.

Kaavoituksen vastine

Pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoliittymän sijainnista on tehty useampi suunnitelma. Pysäköintihallin käytön kannalta ehdottomasti paras ratkaisu olisi ajo suoraan Amiraalistonkadulta. Ajo Stedingkinkadun puolelta vaatii ajoyhteyden tulevien kerrostalojen pysäköintihallin läpi. Stedingkinkadun korkojen takia paras paikka sisäänajolle on lähellä Linnankadun risteystä. Tämä tarkoittaisi sitä, että pysäköintihalliin ajettaisiin korttelinmittaisen matkan vieressä olevan asuntokerrostalon pysäköintihallin läpi.

Ratkaisuksi kaavoitus esittää, että pysäköintihallin sisään- ja ulosajo siirretään Stedingkinkadun puolelle siten, että liittymä toteutetaan luiskalla Amiraalistonkadun ja Stedinkinkadun kulman läheisyyteen. Tällä ratkaisulla ajo tapahtuu edelleen viereisen kerrostalon pysäköintihallin läpi, mutta reitti on paljon lyhyempi.



Muuntajien sijoittelussa ensisijaisen tärkeänä lähtökohtana on ollut muuntajien huollon järjestäminen. Tavalliset huoltotoimenpiteet voidaan hoitaa muuntajatiloiissa ilman suurempia järjestelyjä. Kuitenkin voi tulla eteen tilanteita, jossa muuntajia tai sen osia on vaihdettava. Silloin muuntajien viereen on päästävä järeällä lavetti- ja nostokalustolla. Nämä ovat harvinaisia, ehkä kerran kymmenessä vuodessa tapahtuvia, mutta kuitenkin suunnittelussa huomioitavia tapahtumia. Näin ollen sijainti Amiraalistonkadun varrella on ensisijaisen tärkeä, koska korttelin täydennysrakentamisen jälkeen korttelin sisälle ei enää tarvittavalla kalustolla pääse.

Muistutuksen johdosta on tilattu muuntajien siirron melutarkastelu sekä liikennemeluselävyys Promethor Oy:ltä. Tehtyjen laskennallisten mallinnusten ja arvioinnin perusteella muuntajat on mahdollista sijoittaa suunniteltuun paikkaan ja eristää rakenteellisesti siten, ettei ympäristön vanhoihin tai uusiin asuinrakennuksiin sisälle tai ulko-oleskelualueille aiheudu määräys- ja ohjearvoja ylittäviä melutasoja. Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ovat Linnankatua sivuavan asuinrakennuksen Linnankadun

puoleisella julkisivulla 32 dB(A) ja Stedingkinkadun puoleisella julkisivulla 30 dB(A). Muille julkisivuille ei ole esitetty äänitasoerovaatimusta.

Asuinrakennusten julkisivuihin ei kohdistu päivääikaan yli 65 dB(A):n keskiäänitasoa, joten asuinhuoneistot voivat avautua vapaasti kaikkiin ilmansuuntiin ja parvekkeita voidaan toteuttaa vapaasti kaikille julkisivuille.

Parvekkeet suositellaan lasitettavaksi Linnankadun ja Stedingkinkadun puoleisilla julkisivuilla. Meluisimmilla julkisivuilla lasitusratkaisujen tulee olla hyvin ääntä eristäviä.

Mallinnustulosten perusteella myös kaava-alueen ulkopuolisten asuinkortteleiden ulko-oleskelualueet ovat liikennemelulta suojassa. Sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) alittuvat kaikkialla rakennusten suojan puolella.

Trellecon Oy

Amiraalistonkadun autopaikoitus: autopaikoitus ja aikarajoitukset tulisi yhteensovittaa rakennuksessa toimivien yritysten tarpeiden mukaisesti.

Linnanmalmi, torialueen käyttö: Mahdollisuus laajentaa rakennuksessa toimivien yritysten toimintaa torialueelle, kuten kesäkaudella kahvila / ravintola ja konservatorion esityksiä.

Linnankadun varrella olevan sr-1 rakennuksen k-m² puuttuu.

Tontinrajaus ehdotetun ravintolan ulkotilan kohdalla: Oleva maanpinta on nykytilanteessa täyttömaalla korotettu ylempää kuin rakennuksen sisälattiataso. Tämä on rakennustekninen ongelma joka tarkoittaa että nykyistä maanpintaa pitää madaltaa. Tontinraja olisi hyvä saada tulevan tukimuurin kohdalle koska alueelle on suunniteltu ravintolan ulkotarjoilualueita.

Kaavoituksen vastine

Amiraalistonkadun katualue raitiovaunuhallien edessä olisi jatkossakin katualuetta, kaupunki järjestää pysäköinnin alueella. Tarkoitus on, että alueelle tulee joko aikarajoitettu tai maksullinen pysäköinti.

Linnanmalmin katuaukion kaavamääräykseen lisätään seuraava lause: "Katuaukiolle rajoituvissa kiinteistöissä toimivien ravintola-, kahvila- ym vastaavien liiketilöiden asiakaspaikkojen sijoittelu katuaukiolle sallitaan siten, että niiden sijoittelussa tulee varmistaa huolto- ja pelastusteiden toimivuus sekä jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus."

Sr-1 rakennuksen k-m² lisätään kaavakarttaan.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako. Raitiovaunuhallien vieressä olevat pp/h- ja l-alueiden rajat siirretään niin, että mahdollistetaan tontinrajan osoittamista Trellecon Oy:n viitesuunnitelman mukaisesti. Kaavakartalla se näkyy siten, että seinän viereen jää muutama metri leveä kaistale, joka ei ole leikkiin eikä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitettua aluetta. Tämä mahdollistaa nykyisen maanpinnan madaltamisen sekä ravintolan ulkopaikkojen tai huoltokäytävän toteuttamisen.

Nähtävilläolon jälkeen (21.4.2022) kaavoitukselle toimitettiin vielä mielipide kaavaehdotuksesta.

Amiraalistonkadulla asuvat mielipiteen antajat antoivat seuraavan mielipiteen:

Amiraalistonkatu on juuri korjattu tuoreen katusuunnitelman mukaisesti. Alueelta poistui jo tässä yhteydessä pysäköintipaikkoja runsaasti. Sisäänajo Turku Energian kortteliin Amiraalistonkadulla vähentää pysäköintipaikkoja entisestään. Pysäköintitarpeet alueella kuitenkin lisääntyvät, mutta sisäänajot sekä pysäköintihalliin, että pihakannen alle vähentävät niitä entisestään. Pysäköintitalo ei tietenkään auta tähän, koska pysäköintitarve on jo alueella asuvilla ja alueella käyvillä ihmisillä.

Sisäänajo pihakannen alle Amiraalistonkadulla on juuri katusuunnitelman puun kohdalla.

Pihakannen ajoreitit tulee sijoittaa kaikki Stedingkinkadun ja Linnankadun varsille. Ei Amiraalistonkadulle. Aivan toimiva järjestely olisi sellainen, jossa Linnankadulla on pelkästään sisäänajo ja Stedingkinkadulta sisään- ja ulosajo.

Esitetty järjestely, jossa pihakannen alle ajetaan Amiraalistonkadulta, ei ole hyväksyttävä. Kyseinen järjestely lisää liikennettä Amiraalistonkadulla tarpeettomasti.

Pysäköintitalo ei ole laadukasta keskustarakentamista. Miksi sen sijainti on Amiraalistonkadun varressa? Minkä talojen asukkaita sen pysäköintipaikat palvelevat? Jos sen autopaikat on tarkoitettu Linnankadun varren suojeltuihin rakennuksiin tuleville asunnoille, niin pysäköintitalon sijainti on aivan väärä.

Talvikunnossapitoa eikä lumen varastointipaikkoja ole kaavassa mietitty lainkaan. Esim. pihakannen päällä on jalankululle osoitettu alue, jonka molemmissa päissä on portaat. Miten sen talvikunnossapito on ajateltu hoidettavan?

Miten korttelin keskellä olevien rakennusten kohdalla on mietitty esimerkiksi asukkaiden muuttoautojen liikkuminen? Mistä sinne ajetaan kuorma-autoilla?

Kaikkien kaava-alueelle suunniteltujen rakennusten korkeus ja kerrosluku on liian suuri. Linnankadun ja Linnanfältin jo olemassa oleva rakennuskanta on matalampaa. Kaava vaikuttaa asumisen suhteen liian tehokkaalta. Siitä seuraa lukuisia ongelmia kaava- ja lähialueelle. Rakennusoikeuden pienentäminen johtaisi huomattavasti parempaan lopputulokseen.

Emme hyväksy Stedingkinkadun ja Linnankadun kulmaan suunnitellun rakennuksen korkeutta emmekä kerroslukua. Amiraalistonkadun pohjoispuolen rakennuskanta on hyvin matalaa eikä näin korkea rakentaminen sovi paikkaan lainkaan. Amiraalistonkatu on toisesta päästäänkin hiljattain kaavoitettu ja uudet rakennukset kaavoitettiin matalamiksi vaikka etäisyydet vanhoihin puutaloihin olivat suurempia kuin tässä asemakaava-alueen kohdassa. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema tulee ilmoittaa kaavassa.

Kaavoituksen vastine

Kysymykseen pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajon sijoitteluun on vastattu As Oy Mitarinkadun 2 muistutuksen vastineessa.

Pysäköintilaitos on suunniteltu palvelemaan seuraavia rakennuksia:

Sr-2, sr-3 ja sr-5 sekä keskipihan 7-kerroksiset kerrostalot. Pysäköintilaitoksen käyttäjät asuvat / toimivat siis sekä Linnankadun varrella, korttelin keskellä että Amiraalistonkadun varrella. Sijoittamalla pysäköintilaitos nyt esitettyyn paikkaan saadaan sen kaupunkikuvallinen vaikutus minimoitua kun suurin osa jää sähköaseman taakse piiloon. Pysäköintilaitoksen sijoittamisessa on pyritty löytämään sille katukuvallisesti mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttava sijainti.

Talvikunnossapidosta on keskusteltu kaupungin kunnossapidon kanssa. He eivät näe siinä ongelmaa, vaan toteavat että myös portaiden osalta kyseessä on normaali talvikunnossatoimenpide.

Korttelin keskellä olevien rakennusten asukkaiden muuttoautot ja muu huoltoliikenne ohjataan Linnankadulta. Kaavakarttaan osoitettu pp/h-alue ulottuu näille rakennuksille saakka, ja sillä alueella on huoltoliikenne sallittu.

Rakennusten sijoittelu ja korkeus on tutkittu kilpailuvaiheessa. Kilpailun voittajaehdotuksessa "Rasteri" esim. Amiraalistonkadun rakennusten korkeus on yhteneväinen olemassa olevan sähköaseman vastaavaan. Vaikka uudisrakennukset ovat korkeimmillaan 7-kerroksiset, dominoivat vanhat voimalarakennukset edelleen korttelia.

Amiraalistonkadun ja Stedingkinkadun kulmassa olevan rakennuksen kerroslukua vähennetään yhdellä kerroksella vastaamaan kilpailuehdotuksen korkoja. Samalla sen rakennusoikeus hiukan pienenee. Kaikkien kadunvarsiuudisrakennusten vesikatton ylimmät korkeusasemat lisätään kaavakarttaan.