

FREYA**Vastineet muistutuksiin, toinen nähtävillä olo**Diaarinumero: 8799-2014
Asemakaavatunnus: 29/2015**Asemakaavanmuutos**23.3.2022, muutettu 17.10.2022 (lausunnot ja muistutukset)
Vastineen päiväys 25.1.2023

Kaupunginosa: VII (seitsemäs kaupunginosa)

Osoite: Humalistonkatu 3b, Kristiinankatu 10a, Yliopistonkatu 24 ja 26



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (23.3.2022, muutettu 17.10.2022)

NÄHTÄVILLÄ OLO JA MUISTUTUKSET

Kaavaehdotus oli nähtävillä ensimmäisen kerran 28.3.–26.4.2022. Tuolloin saapui seitsemän muistutusta, joiden tiivistelmät ja vastineet on koottu erilliseen asiakirjaan.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotuskarttaan lisättiin Asunto Oy Kristiinanahteen toivoma tonttijaonmuutos, jossa tontti 12 (Kristiinankatu 10a) jaetaan kahdeksi tontiksi (15 ja 16). Kaavoitus lähetti jaettavan tontin naapureille 20.9.2022 sähköpostitse ilmoituksen, jossa pyydettiin naapuritonttien maanomistajilta hyväksyntää tonttijaon muuttamiselle. Kaikki naapurit eivät hyväksyneet tontin jakamista määräaikaan mennessä. Siksi kaavaehdotus asetettiin nähtävillä uudelleen. Uuden nähtävillä olon aikana, 14.11.–13.12.2022, saapui yksi muistutus Asunto-osakeyhtiö Otavan kahdelta osakkaalta. Ohessa ovat muistutuksen tiivistelmä ja kaavoituksen vastine.

Muistutus Asunto-osakeyhtiö Otavan (Yliopistonkatu 24) kahdelta osakkaalta

Asunto-osakeyhtiö Otavan kiinteistöä on hoidettu hyvin ja pieteetillä. Otavan rakennukselle ei tule lisätä suojeluvaatimuksia, jotka vaikeuttavat, pitkittävät ja monimutkaistavat korjaus- ja perusrannushankkeita.

Asemakaavassa ei tule sallia lisärakentamista Otavan ullakolla. Ullakkorakentamiselle ei ole realistisia taloudellisia edellytyksiä, ja sen mahdollistaminen kaavassa suurentaa kiinteistöveroa.

Asunto Oy Kristiinanahteen tontille esitetty uusi kerrostalo varjostaisi merkittävästi Otavan kiinteistöä ja peittäisi nykyiset näköalat. Aukkaiden yksityisyys heikkenee, jos lähietäisyydelle rakennetaan ikkunoita, joista on näkymä suoraan kohti Otavan makuuhuoneita. Esitämme, että Kristiinanahteen lisärakentamista ei sallittaisi. Jos se ei ole mahdollista, lisärakentamista tulisi sallia enintään yhden tai kahden kerroksen verran.

Kaavoituksen vastine:

Asunto-osakeyhtiö Otavan hallitus on 18.1.2023 päättänyt hyväksyä kaavaehdotuksen sellaisena kuin se oli, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi sen 1.11.2022 § 414. Siksi emme poista ehdotuksesta suojelumerkintää (sr-1) tai ullakkorakentamismahdollisuutta. Suojelumerkintä on aiheellinen, koska Otavan funkisvaikutteinen klassistinen kerrostalo on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas muun muassa hyvin säilyneen porrashuoneensa ja alkuperäistä tyyliä hyvin edustavan julkisivunsa vuoksi.

Kaavaehdotuksen mukaan Asunto Oy Kristiinanahteen uusi kerrostalo on muotoiltava siten, että se peittää Otavan pihasiiven ikkunanäkymiä mahdollisimman vähän ja pihasiiven asunnot säilyvät mahdollisimman valoisina. Pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia ikkunoita tai parvekkeita, joista on suora näkymä pihasiiven päätyikkunoihin ja jotka ovat alle 16 m etäisyydellä pihasiivestä.