



Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö
kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström

KAKOLAN TORNIN ASEMAKAAVAMUUTOS

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI 20.2.2017, PÄIVITETTY 10.10.2017
(1.8.2017 PÄIVÄTYN OASIN MIELIPITEET 27-32)

dnro 8731-2015
asemakaavatunnus 2/2016

Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

ELY-keskuksen pyynnöstä järjestettiin 27.1.2016 kaavanmuutoksen aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, johon osallistui kaupunkisuunnittelun, ELY-keskuksen ja Museokeskuksen edustajat.

Viranomaisneuvottelun jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Museokeskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat antaneet lausuntonsa keskusvankilaa koskevasta kaavahankkeesta.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Vireilletulon/ Kaavoituskatsauksen perusteella kaupunkisuunnitteluun toimitettiin kolme mielipidettä.

7.6.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

8.12.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 16 mielipidettä.

1.8.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä

Kaikki mielipiteet ja ennakkolausunnot vastineineen on kuvattu alla.

Lausuntovaiheen lausunnot ja vastineet on kuvattu kaavaselostuksessa.

1. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

ELY-keskuksen pyynnöstä järjestettiin 27.1.2016 kaavanmuutoksen aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, johon osallistui kaupunkisuunnittelun, ELY-keskuksen ja Museokeskuksen edustajat.

Neuvottelun tarkoituksena oli tarkentaa kaavanmuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita. Kaavoitusaloitteen tekijä tavoitteli 26-kerroksista asuinrakennusta, ylimpänä näköalatasanne.

Neuvottelussa tuotiin esiin mm. se että:

- Voimassa olevan kaavan taustalla on arkkitehtikilpailu, jonka yhteydessä sivuttiin myös korkean rakentamisen sijoittamisen mahdollisuutta alueelle, mitä ei kuitenkaan pidetty hyvänä vaihtoehtona.
- Kakolan alueen kehittämistä on syytä tukea, mutta alueelle sopivalla tavalla.
- Kaavan yhteydessä tutkitaan erilaisia ratkaisumalleja.
- ELY-keskus piti aloitteen mukaista mallia yksiselitteisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisena.
- ELY-keskuksen mukaan korkean rakentamisen sijoittuminen on tutkittava kaupungissa laajemmin ja sitä voidaan sijoittaa vain paikkoihin, joihin se on maisemallisesti sopivaa.
- Museokeskus suhtautuu aloitteen mukaiseen vaihtoehtoon kielteisesti. Myös Museoviraston kanta tornitalon rakentamiseen on kielteinen.
- Lausuntoa pyydetään maakuntaliitolta, ELY-keskukselta, Museokeskukselta ja Museovirastolta. Lausunnot viedään lautakunnalle tiedoksi, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma viedään tiedoksi merkittäväksi.

2. Ennakkolausunnot

Viranomaisneuvottelun jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Museokeskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat antaneet lausuntonsa keskusvankeilaa koskevasta kaavahankkeesta.

Varsinais-Suomen liitto toteaa (19.4.2016), että Kakola on ainutlaatuinen rakennuskokonaisuus, jonka arvot ja kehittämisen reunaehdot on tunnistettu asiantuntevassa ja huolellisessa suunnitteluprosessissa. Tulokset on sisällytetty voimassa olevaan asemakaavaan, jonka pohjalta alueen kehittämistä tulee jatkaa.

Korkean rakentamisen maisemalliset vaikutukset ovat merkittävät ja sijainnin kaupunkirakenteessa tulee olla perusteltua ja harkittua. Kakolanmäelle se ei sovellu. Turun kaupunkirakenteesta on löydettävissä paremmin ko. rakentamiselle soveltuvia alueita.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo (20.4.2016), että asemakaavan muutoksen tarkoitus on lähtökohdiltaan ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevien tavoitteiden ja velvoitteiden kanssa. Kiinteistönomistajan hakemuksen mukainen korkea tornirakennus ei ole sovitettavissa Kakolanmäen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja -maisemaan. Uuden hallitsevan tornimaisen elementin tuominen vankilapihalle rikkoo kokonaisuuden, eikä sovi alueen historialliseen kehitykseen ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaista.

Kakolanmäki ei ole sovelias korkeaan rakentamiseen. Korkea rakentaminen on sijoitettavissa Turussa alueille, joissa se ei turmele eikä heikennä kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti tärkeitä näkymiä ja on muutoinkin sopivaa kulttuuriympäristön kannalta. ELY-keskus katsoo kantanaan, että haetun mukaista asemakaavamuutosta ei tule aloittaa.

Turun museokeskus vastustaa (28.4.2016) asemakaavanmuutoksen Kakolan torni laatimista kiinteistönomistajan esittämällä tavalla. Museokeskus ei pidä tarpeellisena uuden asemakaavan laatimista vaan katsoo, että vanhan rakennuskannan korjaaminen ja hyödyntäminen on mahdollista voimassaolevan asemakaavan sallimissa puitteissa. Kaiken täydennys- ja hienovaraisen lisärakentamisen tulee jäädä alisteiseksi historiallisesti erittäin arvokkaille ja jo nyt kaavassa vahvasti suojelluille vankilarakennuksille. Mahdollisen uudisrakentamisen ei tule nousta vanhojen yläpuolelle eikä hämärtää kokonaisuuden ymmärrettävyyttä ja mittakaavaa.

Kaupunkisuunnittelussa valmisteilla oleva korkean rakentamisen selvitys osoittaa myös, että Kakolanmäki ei ole sovelias paikka korkealle rakentamiselle.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalla oli käytössään em. lausunnot käsitellessään kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2016 ja 7.6.2016.

3. Mielipiteet (ennen 20.2.2017 toimitetut)

Vireilletulon/ Kaavoituskatsauksen perusteella kaupunkisuunnitteluun toimitettiin kolme mielipidettä.

1. Yksityinen henkilö
2. Toispuol jokke-seura
3. Portsalainen

7.6.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä.

4. As Oy Turun Michailowinportti
5. Turun nuorisovaltuusto
6. Turun Seudun Energiatuotanto Oy (TSE)
7. Sankaritarina Oy
8. Turkuseura ry
9. Portsa ry

8.12.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 16 mielipidettä.

10. Kakolankatu 7:n kaksi asukasta
11. Turun nuorisovaltuusto (nro 2)
12. Kakolankatu 7:n asukas
13. Kakolankatu 7:n asukas
14. Toispuol jokke-seura (nro 2)
15. Lohrmanninkatu 4:n kuusi asukasta
16. Thalia säätiö

17. Kaksi muutosalueen naapuria
18. As Oy Turun Juneo
19. Peab Oy (As Oy Turun Mathildan puisto, As Oy Turun Korkeavuori ja Kiinteistö Oy Korkeavuoren parkki puolesta).
20. Sankaritarina Oy (nro 2)
21. Portsa ry (nro 2)
22. Pro Kakolanmäki ry
23. Vammaisneuvosto
24. Turkuseura ry
25. As Oy Turun Kakolankallio 1
26. Pohjola Rakennus Oy Länsi-Suomi / Kakola Yhtiöt Oy

Mielipiteissä toistuvat hyvin pitkälti samat aiheet. Tornia vastustetaan melkein poikkeuksetta, Kivimäen puistoalueen tärkeyttä korostetaan ja liikenne-ratkaisut huolestuttavat. Lisäksi monessa mielipiteessä arvostellaan kaupungin kaavoituspäätöksiä siitä, että pitkäjänteisyys ja kokonaisnäkemys puuttuvat, sekä sitä, etteivät päättäjät ota huomioon muiden viranomaisten kielteisiä lausuntoja.

Alla on koottu mielipiteiden keskeisimmät aiheet. Suluissa olevat numerot osoittavat ne mielipiteet, joissa asiaa on nostettu esille.

- A) Kaavoituksen pitkäjänteisyys ja kaavanmuutoksen tarve (2, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 24)

Turun kaupungin kaavoituspolitiikkaa pidetään sattumanvaraisena, ilman minkäänlaista kokonaisnäkemystä. Alueella on varsin tuore, pitkään valmisteltu, arkkitehtikilpailuun pohjautuva asemakaava. Kakolanmäelle on rakennettu paljon uusia asuntoja, ja moni on asuntoa ostaessa luottanut siihen että kaava myös toteutuu. Nyt esitetty kaavanmuutos vaikuttaisi toteutessaan alueen viihtyisyyteen ja mahdollisesti myös lähialueen asuntojen hintoihin tavalla, joka ei ollut tiedossa niitä ostaessa.

Kaupunkisuunnittelu:

Entisten, pitkälti suojeltujen, vankilarakennusten myynti on kestänyt suunniteltua pidempään ja on siten viivästyttänyt Kakolan tammikuussa 2010 voimaan tulleen asemakaavan toteutumista. Kaupunki toivoo alueen ripeää toteutumista. Uuden omistajan halut kehittää aluetta poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta. Kakolan vankilarakennusten muuttaminen pääosin asumiseen on käynnissä myönnettyjen poikkeamispäätösten ja rakennuslupien pohjalta. Omistajalla on halu korvata korttelin 35 huonokuntoisin rakennus (ei suojeltu) uudisrakennuksella ja tarjota kaupunkilaisille uuden näköalapaikan tarkastella kaupunkia. Kaavaluonnoskäsittelyssä ratkaistaan uudisrakentamisen korkeus; valitaan vaihtoehto jatkosuunnitteluun, jonka pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.

- B) Korkea rakentaminen ja sen soveltuminen Kakolanmäelle. mittakaavaltaan täysin poikkeavien rakennusten sijoittuminen kaupunkirakenteseen (2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24)

Mielipiteissä viitataan ja yhdytään ELY-keskuksen, Turun Museokeskuksen ja Varsinais-Suomen liiton antamiin lausuntoihin, joissa kaikissa suhtaudutaan kielteisesti tornihankkeeseen, sekä kyseenalaistetaan koko kaava-hankkeen tarpeellisuutta. Osa mielipiteen jättäjistä pitää myös käsittämättömänä etteivät päättäjät ole huomioineet näiden viranomaisten lausuntoja.

Tornin rakentamista Kakolanmäelle vastustetaan. Paikkaa pidetään sopimattomana tornille maisemallisista, kaupunkikuvallisista että liikenteellisistä syistä. Turun kaupunkirakenteesta on löydettävissä paremmin ko. rakentamiselle soveltuvia alueita. Kyseiselle kohdalle torni ei yksinkertaisesti mahdu ja liikenteen toteuttaminen on mahdotonta.

Mahdollisia korkean rakentamisen alueita tulisi pohtia yleiskaavatasolla.

Korkeaa rakentamista koskevan selvityksen tuloksia tulisi käsitellä avoimesti esim. kaupungin päättäjien ja eri asiantuntijaryhmien yhteisessä seminaarissa. Kaikki kaavamuutosehdotukset Kakolan osalta tulisi jäädättää, kunnes korkean rakentamisen strategia Turussa on laadittu sekä perusteellisesti läpikäyty ja hyväksytty osaksi yleiskaavaa. Korkean rakentamisen linjoista ja toteutuksesta tulee saada laaja hyväksyntä sekä päättäjien että asiantuntijoiden piirissä.

Kaupunkisuunnittelu:

Viranomaisten lausunnot ja laaditut selvitykset on huomioitu päätösesityksessä. Lausunnot ovat olleet myös kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käytössä päätöksiä tehdessä.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut korkean rakentamisen selvityksen osana valmisteilla olevaa yleiskaavaa. Selvityksessä on luotu arviointikehikko, minkä pohjalta on tunnistettu korkealle rakentamiselle parhaiten soveltuvat alueet sekä alueet, joissa kulttuuriympäristön arvot asettavat rajoituksia korkealle rakentamiselle. Kaupunkisuunnittelun asiantuntijanäkemyksen mukaan Kakolanmäki ei kuulu ensin mainittuihin alueisiin.

Yleiskaavassa on tarkoitus osoittaa korkealla rakentamiselle parhaiten soveltuvat alueet. Korkean rakentamisen selvitystä käsitellään yleiskaavan 2029 yhteydessä. Yleiskaavaluonnoksen toimitelinkäsittelyt ajoittuvat syksyyn 2017. Kakolan tornin asemakaavanmuutosluonnos on ohjelmoitu hyväksyttäväksi lautakunnassa 31.3.2017 mennessä ja asemakaavanmuutos valtuustossa vuonna 2018.

Korkean rakentamisen selvitys toimitetaan luonnoskäsittelyn yhteydessä päättäjien käyttöön.

C) Yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan tavoitteet säilyttää Kakolanmäki kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokkaana alueena, RKY-alueen erityinen huomioiminen kaavaa muuttaessa (7, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 25)

Kakolan alue on valtakunnallisesti ainutlaatuinen historiallinen rakennuskonaisuus. Asemakaavamuutos on ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevien tavoitteiden ja veloitteiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelu:

Alueen maisema-, kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristön arvot on otettu huomioon kaavanmuutoksen valmistelussa. Vaihtoehtoisten maankäyttö- ja liikennematkaisuuden vaikutukset on arvioitu. Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sisällytetään kaavamääräyksiin (/RKY).

D) Selvitysten tarve, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö (7, 9, 16, 17, 20, 21)

Tornitalon vaikutus maisemaan, sosiaaliseen- ja kulttuuriympäristöön, tuuliolosuhteisiin sekä varjostus- ja heijastusvaikutukset tulisi selvittää perusteellisesti.

Portsa ry pyytää Varsinais-Suomen ELY-keskusta järjestämään Turun kaupungin kanssa pikaisesti Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaisen neuvottelun osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentämiseksi.

Täsmällinen kannanotto suunniteltuun asemakaavamuutosvalmisteluun ei ole annettu ja mielipidepyyntöön oheistetun materiaalin perusteella mahdollista.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavoituksen aloitusvaiheessa laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nimensä mukaisesti suunnitelma, jossa kuvataan mm. mitä selvityksiä on tarpeen laatia ja mitä vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Kaavaluonnoksen valmistelussa on arvioitu rakentamisen soveltuvuutta Käkolanmäelle laatimalla kolme erilaista suunnitelmaa. Vaikutukset on kuvattu kaavaluonnoksen päätösesityksen yhteydessä. Selvityksiä täydennetään valittavan vaihtoehdon mukaan.

Osallinen voi halutessaan esittää ELY-keskukselle pyynnön arvioida osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL § 64).

E) Turun asukkaiden ja toimijoiden tasavertainen kohtelu (13, 15, 16, 17, 22)

Usea mielipiteen jättäneistä kysyvät millä oikeudella yhdelle toimijalle ollaan antamassa merkittävästi lisää rakennusoikeutta/ oikeutta rakentaa selvästi ympäristöstä korkeampaa rakennusta. Jos tämä sallitaan, on mahdollista tai jopa todennäköistä että muutkin alueen toimijat vaativat samoja oikeuksia.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakentamisen määrä ja korkeus ratkaistaan asemakaavanmuutoksella. Luonnoskäsittelyssä valitaan vaihtoehto jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa korttelin 35 rakennusoikeus ei merkittävästi kasva. Rakennusoikeuden määrä uudisrakentamisen osalta vaihtelevat n. 3000-5000 k-m² välillä. Samalla rakennusoikeutta vähennetään n. 2000-3000 k-m² tontin luoteispuolen rakennusalan (nykykaavassa 7000 k-m²). Korttelin koilliskulmassa olevan rakennusalan (mihin uudisrakennus suunnitellaan) rakennusoikeus on nykykaavassa 1220 k-m². Kaavanmuutoksessa huomioidaan myös kortteliin myönnetty poikkeamispäätökset.

Kiinteistönsä kehittämistä harkitseva maanomistaja voi jättää kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Keskusta-alueen täydennysrakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

F) Liikenne (10, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 25)

Mielipiteissä vastustetaan Kivimäen puistoalueen pilkkomista. Puiston halki ei tule rakentaa katua. Kadun rakentaminen aiheuttaisi lisäksi asumista haittaavaa läpiajoliikennettä alueella.

Anneksenpolun muuttaminen raskaamman liikenteen väyläksi on ajatusena mahdoton. Suojellut rakennukset ovat niin lähellä, että ajoneuvot eivät pääse kääntymään Lohrmanninkadun ja Anneksenpolun kulmassa. Anneksenpolun siirtäminen kauemmaksi korttelista 35 ja raskaan liikenteen salliminen tarkoittaa suositun ulkoilualueen menettämistä. Anneksenpolun siirtämistä perustellaan epämääräisen tunnelin olemassaololla, joka ei edes ole tontin omistajan alueella. Anneksenpolku tulee jatkossakin säilyttää pääpiirteittäin nykyisellä paikallaan ja vain jalankulku- ja kevytliikennekäytössä. Esitetyn siirron yhteydessä polun leventäminen ja muuttaminen kaduksi aiheuttaisi asumista haittaavaa läpiajoliikennettä alueella.

Tiililinnankadun osan poistaminen liikennekäytöstä ja liikenneyhteyden korvaaminen toisaalla aiheuttaa alueella asukkaiden eriarvoistumista.

Jalankulku- ja polkupyöräliikennettä alueella halutaan parantaa. Lääninvanhikilan parkkipaikan viereen ehdotetaan korotettua kevyen liikenteen väylää, joka yhdistyisi korotetulla suojatiellä Kakolankadulla kulkevaan kevyen liikenteen väylään sekä toisessa päässä Anneksenpolkuun taaten turvallisemman kulun yhä lisääntyvälle kevyelle liikenteelle.

Alueen liikennejärjestelyjen ja pysäköintipaikkojen osalta pyydetään selvittämään tarkasti asemakaavan muutosten vaikutukset. Kakolanmäen kokonaisrakennusoikeuden ja toimintojen määrällä on laajat vaikutukset myös ympäröivään alueeseen ja erityisesti Portsan liikenteeseen.

Kaupunkisuunnittelu:

Liikennemäärät, erilaiset liikenneverkkoaihtoehdot ja niiden vaikutukset on kuvattu alkuvuodesta 2017 valmistuneessa liikenneselvityksessä.

Joukkoliikenteen suunnitelmat ovat alueella muuttuneet sitten Kakolan asemakaavan voimaantulon 2010. Linnankadulta Kakolanmäelle rakennettava funikulaari tarjoaa joukkoliikennepalvelut alueelle. Joukkoliikenteen suunnitelmassa ei ole linja-autoliikenteen läpiajoa. Kaavassa varaudutaan kuitenkin mahdolliseen palvelulinjaan, joka voidaan ajaa normaalia pienemmällä kallustolla.

Liikenneselvityksen mukaan ajoneuvoliikenteen läpiajo Kakolanmäellä esitetään katkaistavaksi Kivimäenpuiston kohdalla Graniittilinnankadun sijaan. Tämä tarkoittaa, että katua ei Kivimäenpuiston alueelle tarvita. Myöskään Kivimäenpuistoon rajoittuvalle Tiililinnankadun osalle ei ole tarvetta.

Anneksenpolku korttelin 35 kohdalla säilyy jalankulkuväylänä. Muutamametrin sivuttainen siirto ei aiheuta suurta muutosta sen käyttöön.

G) Puistoalueen säilyttäminen (3, 10,15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 24, 25)

On tärkeää, että Kakolanmäen viimeiset puistomaiset tai luonnontilaiset alueet säilytetään yhteisinä viheralueina eikä puistoon rakenneta asuintaloja. Kivimäenpuisto tulee säilyttää kokonaisuudessaan nykyisen voimassa olevan kaavan mukaisena puistoalueena.

Mikäli Kivimäen puistoalueelle ja Tiililinnankadun päähän rakennetaan lisää uudisrakennuksia, joudutaan puistoa merkittävästi harventamaan ja alueen puistomaisuus tulee kärsimään huomattavasti.

Kaupunkisuunnittelu:

Voimassa oleva asemakaava sallii maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kivimäen puistoalueen eteläosaan, alueelle, jossa sijaitsee syvä louhos. Puiston rakentaminen yhtenäisenä edellyttää louhosalueen täyttämistä. Louhoksen hyödyntäminen rakentamiseen on järkevää. Keskitetty pysäköinti alueella on kaupungin kannalta kannatettavaa.

Tiililinnankatua ei läpiajoliikenteelle tarvita ja pysäköintilaitoksen Tiililinnankadun puoleinen reunaan esitetään townhouse-tyyppistä asumista. Asuminen pysäköintilaitoksen kyljessä ei pienennä kaavanmukaista puistoaluetta. Yhtenäisen puistoalueen toteuttamiseksi tulee asuinrakennuksen katto integroida osaksi Kivimäenpuistoa viereisen maanalaisen pysäköintilaitoksen tapaan, niin kuin nykykaavassakin on ollut tarkoitus.

H) Hankkeen aikataulu (20)

Osallisille on annettu aikaa ainoastaan noin kolme viikkoa antaa mielipiteensä asiaan, joka vaikuttaa heidän omistamaansa kiinteistöön merkittävästi. Asemakaavamuutoksen nopea valmistelu ja osallisten ajallisesti hyvin rajatut mahdollisuudet herättävät epäilyksen siitä, kuinka paljon heillä on kiinteistönomistajina ylipäätään mahdollisuutta vaikuttaa asemakaava-alueen kehittämiseen.

Nyt esitellyt muutokset, menettelyn nopeus ja asemakaavamuutoksen arviointimenettelyn puutteellisuus eivät ole hyväksyttävässä suhteessa niihin vaikutuksiin, joita mainitun suuruisen alueen muuttaminen aiheuttaa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 13.12.2016 tiedoksi merkittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväys 8.12.2016) postitettiin osallisille 9.1.2017. Mielipiteet pyydettiin toimittamaan 1.2.2017 mennessä. Pyydettyä mielipiteen jättämiselle on annettu lisäaikaa (mielipiteet 20 ja 24). Mielipiteitä on otettu vastaan myös tämän päivämäärän jälkeen.

Valmisteluvaiheen kuulemiselle ei lainsäädännössä ole asetettu vastaavasta määräaika kuin muistutusten jättämiseen kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana. Mielipiteitä saa jättää koko kaavan valmisteluprosessin aikana. Vakiintuneen käytännön mukaan mielipiteiden antamiselle on esitetty päivämäärä, jotta kaikki asiasta annetut mielipiteet voidaan käsitellä asian luottamuslinkäsittelyn yhteydessä.

I) Kakolaan tulisi rakentaa torni (1)

Yhdessä mielipiteessä kannatetaan tornin rakentamista. Tornin houkuttelisi ihmisiä alueelle, ja torni sopii paremmin Kakolanmäelle kuin sinne nyt rakennettavat lähiömäiset talotyypit. Mielipiteessä kyseenalaistetaan uskonnollisten pyhättöjen kohottamista sellaiseen asemaan uskonnonvapauden maassa, että ne voivat estää normaalia toimintaa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan valmistelussa on tutkittu erilaisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja korttelin 35 pohjoiskulmaan. Vaihtoehto 1 käsittää 16-kerroksisen, noin 50 metriä korkean asuinkerrostalon, vaihtoehto 2 noin 45 metriä korkean näkö-tornin ja viisikerroksisen asuinrakennuksen ja vaihtoehto 3 viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Vaihtoehtojen vaikutuksia Kakolanmäen vetovoimaan ja matkailuun on arvioitu. Kaupungin siluetissa näkyvät kirkontornit ja mäkien laeilla olevat julkiset rakennukset.

J) Kulkuyhteydet tontille 7.-10 (26)

Mielipiteessä esitetään, että Kakolankatu ja Tiililinnankadun itäpää rakennetaan voimassa olevan kaavan mukaan, mutta Tiililinnankadun länsipää jätetään rakentamatta.

4. Mielipiteet (20.2.2017 jälkeen toimitetut)

1.8.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

- 27. Thalia säätiö
- 28. Lohrmanninkatu 4:n kaksi asukasta
- 29. Turun nuorisovaltuusto
- 30. Kortteli 34 omistajat ja asukkaat (8 kpl)
- 31. As Oy Turun Kakolankallio 1
- 32. As Oy Turun tornitalo

27. Thalia säätiö

Poikkeuslupakäytännön ei pitäisi ohjata kaavoittajaa tai poliittista päätöksentekoa. Myöskään kaavoituksen ei tulisi ohjautua vain rakentajan aloitteesta vaan Turun kaupungilla pitää olla oma vahva näkemys mihin suuntaan Kakolanmäkeä pitää kehittää huomioiden alueen historiallinen merkitys.

Alueelle tulevat rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella historialliseen ympäristöön soveltuviksi ja kaupunkikuvaa kehittäväällä, ei tuhoavalla tavalla.

Koska alueella on hyvin tuore asemakaava, johon perustuen alueella on järjestetty arkkitehtikilpailu, on Kakolanmäen muilla maanomistajilla ollut hyvä syy luottaa siihen, että asemakaava ei muutu muita maanomistajia haittavalla tavalla vain yhtä maanomistajaa suosien.

Kadun rakentaminen Korkeavuoren puistoalueen läpi käytännössä päättää nykyisen käyttötarkoituksen ja poistaa viherkaistan alueella. Katuyhteyden rakentaminen aiheuttaisi lisäksi asumista haittaavaa läpiajoliikennettä alueella.

Tiililinnankadun osan poistaminen liikennekäytöstä ja liikenneyhteyden korvaaminen toisaalla aiheuttaa alueella asukkaiden eriarvoistumista.

Anneksenpolku tulee jatkossakin säilyttää pääpiirteittäin nykyisellä paikallaan ja vain jalankulku- ja kevytliikennekäytössä. Anneksenpolkuun nyt kaavailtu linjamuutos ei saa muuttaa kaavamutosta hakeneen yhtiön tontinrajoja.

Ajoliikenne tulisi ohjata pääosin suoraan suunnitteilla oleviin maanalaisiin pysäköintitiloihin, jolloin välttyttäisiin suurelta osaa Kakolan päälle johtavien liikenneväylien ruuhkautumiselta.

28. Lohrmanninkatu 4:n kaksi asukasta

Lisää rakennusoikeutta ei pidä missään tapauksessa sallia, sillä nykyistenkin rakennusoikeuksien puitteissa Kakolan alue rakennetaan liian täyteen. Rakennusoikeuksien lisäämistä pihakansien alle ei tule myöskään sallia. Alueella on paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa, joita räjäytystyöt jo nyt rasittavat.

On käsittämätöntä että uudella asemakaavamuutoksella haetaan jo nyt erittäin vähäiseksi käyneiden puistoalueiden tuhoamista. Tuntuu arveluttavalta että kulttuurihistoriallisesti merkittävästä alueesta halutaan tehdä täyteenrakennettu lähiötyyppinen alue. Onko tavoitteena Kakola Yhtiöiden voiton maksimointi keinolla millä hyvänsä, vai alueen kestävä kehittäminen?

Anneksenpolku tulee ehdottomasti säilyttää kevyenliikenteenväylänä myös rakennusaikana. Kesän ja syksyn 2017 aikana olemme naapurissa olleet todistamassa useita vaaratilanteita, ja myös itse joutuneet sellaisiin, kun rakennustyömaan liikenne (henkilöautoja, kuorma-autoja) ei kunnioita kevyenliikenteenväyliä ja niillä olevia merkkejä.

29. Turun nuorisovaltuusto

Turun nuorisovaltuuston mielestä asemakaavanmuutos on perusteltu, eikä löydä siitä huomautettavaa.

30. Kortteli 34 omistajat ja asukkaat (8 kpl)

- 1) rakennusoikeuksien lisäämistä ei tule sallia, koska liian tiivis rakentaminen alueelle laskee alueen viihtyvyyttä, laskee asuntojen ja alueen arvoa sekä infrastruktuuri ei ole riittävä siihen nykyisellään. Ei myöskään rakennusoikeuksien lisäämistä pihakansien alle tule sallia. Alueella on paljon kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja kaikki räjäytystyöt vaurioittavat niitä jollain tasolla.
- 2) kortteli 35 koilliskulmaan suunniteltu torni tai 5. kerroksinen uudisrakennus ei sovellu vanhaan rakennuskantaan. Purkupäätöksen saanut

koilliskulman rakennus tulee säilyttää ulkomitoiltaan (sisältäen mahdolliset parvekkeet) samanlaisena kuin entinen rakennus, jotta alueen harmonia säilyy ja liikennejärjestelyt pystytään hoitamaan myös rakennusaikana. Koilliskulma on ahdas ja muut suojellut rakennukset sijaitsevat sen välittömässä läheisyydessä.

- 3) Anneksenpolun linjaaminen Kakolankallion suuntaan ei ole mahdollista omistamamme/käyttämämme rakennuksen kohdalta. Jos linjaus palautetaan jo rakennetulle Anneksenpolulle Lohrmanninkadun ja Anneksenpolun risteyksessä oleva ahdas kohta tulee entistä ahtaammaksi ja vaarallisemmaksi kävelijöille ja pyöräilijöille. Anneksenpolku tulee säilyttää kevyenliikenteenväylänä myös rakennusaikana. Kesällä 2016 vaaratilanteita on jo syntynyt.
- 4) Korkeavuoren ja Kivimäen puistoalueet tulee säilyttää viihtyvyyden ja vehreyden turvaamiseksi.
- 5) Tiililinnankadun katkaiseminen ja alueen antaminen piha-alueeksi mahdolliselle lisärakennukselle vaikeuttaa poikittaisliikennettä. Tavoite mahdollisimman suureen ”autottomuuteen” alueella edellyttää selviä kevyenliikenteen reittejä, läpikulku Tiililinnankadulta olisi näin toivottavaa.
- 6) Kortteli 34:n tontille tulee sallia ajo Kakolankadun kautta jatkossakin. Muutos ajoreitissä on kohtuuton aiempaan kaavan verrattuna. Huomioiden erityisesti huolto ja invapysäköinnin.
- 7) Kaavan kehittäminen samanaikaisesti käsiteltävien poikkeuslupien kanssa luo alueen kehittymiselle ristiäviä päämääriä ja estää yhdenmukaisen tavoitteiden saavuttamisen. Tästä syystä räikeästi nykykaavan kanssa poikkeavat poikkeusluvut ovat käsiteltävä yhdessä nyt laadittavaan kaavan kanssa. Muutoin vaarana on tulevankin kaavan muodostuvan toteuttamiskelvottomaksi. Useissa haetuissa poikkeusluvista on sama taho hakijana kuin kaavamuutoksella.

31. As Oy Turun Kakolankallio 1

Kortteleiden 33, 34 ja 35 Portsan puoleinen alue tulee säilyttää mahdollisimman koskemattomana eikä tehdä muutoksia, jotka lisäävät liikennettä merkittävästi.

Anneksenpolku tulee säilyä vain kevyenliikenteen käytössä eikä sen leventämistä nykyisestä tule sallia. Portsan puoleisessa reunassa sen tulee rajoittua nykyiseen kallioleikkaukseen.

Korkeavuori-niminen puisto tulee säilyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan ilman katuyhteyden rakentamista. Puistoa ei tule käyttää ajoneuvoliikenneyhteytenä rakentamisenkaan aikana.

Läpiajoliikenne Kakolankadun kautta Michailowinkadulle tulee rajoittaa kieltoimerkein ja mahdollisuuksien mukaan teknisin ajoestejärjestelyin.

Ajoneuvoliikenne ja paikoitus tulisi ohjata pääosin suoraan maanalaisiin pysäköintitiloihin jo ennen nousua ylös Kakolanmäelle. Kapeat kadunvarsialueet eivät sovi paikoituskäyttöön.

Kaavoitusalueetta tulee laajentaa osin Linnankadulle asti ajoneuvoliikenneyh-
teyden järjestämiseksi suoraan louhoskohdan tulevaan pysäköintilaitokseen
myös Linnankadulta.

Jalankulku- ja kevyen liikenteenväylä Eerikinrinteen kautta Sairashuoneen-
kadulle ja Linnankadulle tulee säilyttää, mieluiten molemmin puolin nykyistä
lääninvankilaa.

Funikulaari tulee toteuttaa mahdollisimman pian.

Rakennusalueiden viereiset puistoalueet tulee säilyttää nykyisessä käyttö-
tarkoituksessaan myös rakentamisen aikana.

Uudet rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella ympäristöön soveltu-
viksi muun muassa parvekkeiden ilmansuuntien osalta.

Rakennusalueiden ulkopuoliset puistot, kulkuväylät, raput ja muut alueet tu-
lee siistiä ja kunnostaa yleisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Kaupungin päätöksentekovelinten tulee olla toimissaan johdonmukaisia ja
noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

32. As Oy Turun tornitalo

Ei ole hyväksyttävissä, että voimassa olevaa asemakaavaa ollaan muutta-
massa ilman kestäviä perusteita. Pelkästään taloudelliset tavoitteet eivät ole
kestäviä perusteita. Erityisesti kerrosalojen kasvattaminen, rakennusten
massoittelun muuttaminen raskaammaksi ja herkkään, kallioiseen ympäris-
töön sovittaminen siten, että puistoalueelta louhitaan runsaasti ja poistetaan
vanhoja puita, eivät ole hyväksyttävissä. Jos näin menetellään, niin menetee-
tään peruuttamattomasti korvaamattomia ympäristöarvoja.

Asemakaavamuu-
tosehdotuksen aineistoon tulisi lisätä mallinnetut havainne-
kuvat, joista nykyisen kaavan ja kaavamuu-
tosehdotuksen mukaisia ratkai-
suja voisi verrata keskenään. Erityisen tärkeää olisi nähdä muu-
tosehdotuk-
sen vaikutukset Eerikinkadun suunnasta: tarkastelupiste Koulukadun ja Ur-
sininkadun välillä. Havainneku-
vissa tulisi huomioida voimakkaasti maise-
maa muokkaavat toimenpiteet, puiden poisto ja louhinta.

As. Oy Turun Tornitalo esittää kantanaan, ettei esitetyn asemakaavamuu-
tosehdotuksen mukaisiin muutoksiin ole perusteita.

Kaupunkisuunnittelu:

Kivimäen puistoalueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu ka-
tualue, jolla joukkoliikenne sallitaan. Tällä hetkellä ei ole suunnitteilla bussi-
linjaa mäen päälle, vaan joukkoliikenne Kakolanmäelle on tarkoitus hoitaa
funikulaarilla. Henkilöautoilla ajo puiston läpi ei ole sallittu.

Tiililinnankadun yhdistäminen Lohrmanninaukiolle on korkeuserojen takia
todettu olevan haastava ja kallis rakentaa. Koska läpiajoliikenne Kakolan-
kadun kautta Michailowinkadulle ei ole toivottavaa, vaikean ja kalliin kadun ra-
kentamiselle ei ole perusteita.

Anneksenpolku ei tule Portsan puoleisessa reunassa ylittämään nykyisen kallioleikkauksen. Kyse on muutaman metrin siirrosta Lohrmanninkadun ja Michailowinkadun välisellä osuudella.

Anneksenpolku on sekä voimassa olevassa kaavassa että tässä kaavanmuutosehdotuksessa osoitettu polkupyörätieksi, jolla autolla ajaminen ei ole sallittu.

Pysäköinti ohjataan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin, kadunvarsipysäköintiä ei ole tarkoitus sallia mäellä.