

LINNANKATU 45
Vastineet muistutuksiin

Diaarinumero: 11177-2018
Asemakaavatunnus: 14/2020

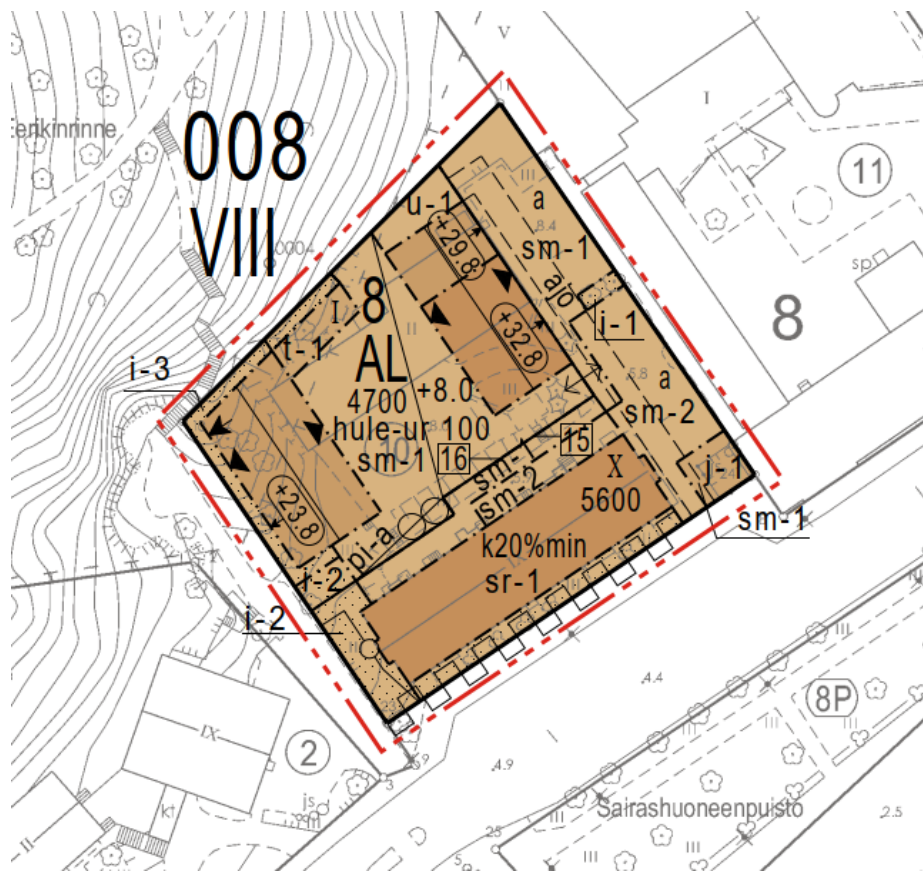
Asemakaavanmuutos

23.11.2021

Muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 008 VIII

Osoite: Linnankatu 45



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (23.11.2021)

Yleistä ehdotusvaiheen muistutuksista

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.11.-28.12.2021 ja siitä jätettiin 2 muistutusta.

Muistutukset

Linnankatu 45:n A-portaan asukas ja osakas:

Muistutuksen jättäjä esittää, että kaavanmuutosta hakenut taloyhtiö ei voi rahallisesti ryhtyä kaavahankkeeseen. Hän ehdottaa, että uudisrakennusoikeutta pitäisi olla enemmän, se ei saisi olla määrätty pelkälle asuinrakentamiselle ja se tulisi toteuttaa 14–16-kerroksisena tornitalona. Kaavassa esitettyä massoittelua hän pitää epätarkoituksenmukaisena perustusolosuhteiden vuoksi ja liikaa naapureita huomioivana kaavanmuutosta hakeneen taloyhtiön kustannuksella. Hän mainitsee vielä erikseen ongelmakohtina uudisrakentamisen polkupyöräsäilytyksen ja jätekatoksen sijoittumisen sekä uudisrakentamisen aiheuttaman liiallisen liikenteen.

Lisäksi muistutuksen jättäjä esittää, että nykyiselle rakennukselle asetettu suojelumerkintä on perusteeton.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ei ota kantaa taloyhtiön rahankäyttöön.

Rakennusoikeuden kasvattaminen ei ole juurikaan mahdollista, sillä kaavan vaatimien pysäköintipaikkojen sijoittamiseen ei tällaisessa tilanteessa ole tilaa. Tornitalo nousisi kaupunkikuvassa hallitsevaan asemaan, mikä ei tontin sijainti huomioon ottaen ole toivottavaa. Koko kaavanmuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joten pelkälle asumiselle sitä ei ole määrätty, vaikka tuleva rakentaminen todennäköisesti asumiseen painottuukin. Kaavan mahdollistama muuntojoustavuus keskustaympäristössä nähdään positiivisena asiana. Erilaisten asuin- ja toimistorakennusmäärien vaihtuaksia on kuvattu kaavaselostuksessa.

Perustamisolosuhteita on tutkittu hankkeessa mukana olevan rakennusliikkeen toimesta ja kaavan mukainen rakentaminen on todettu toimivaksi ratkaisuksi.

Läntisemmän massan madaltaminen, johon muistutuksen jättäjä viittaa naapureita suosivana toimenpiteenä, säilyttää eittämättä As Oy Turun Tornitalon ylempien kerroksien maisemia paremmin, mutta sama vaikutus on myös kaavanmuutosta hakeneen taloyhtiön ylimmissä kerroksissa. Muutos on kuitenkin tehty valonsaannin turvaamiseksi pihalle ja maisemien säilyminen on vain sivuvaikutus.

Kaavassa on määrätty, että pysäköinnin, jätehuollon ja liikenteen osalta on sallittava yhteisjärjestely tonttien kesken. Uudisrakentamisen polkupyöräsäilytys sijaitsee todennäköisesti kokonaisuudessaan muodostettavalla uudella tontilla ja Linnankadun varren jättepiste laajennetaan molempien tonttien käyttöön. Autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden noin 30 paikalla, mikä ei aiheuta merkittävää liikenteen kasvua tontilla.

Linnankadun varren rakennuksen suojelumerkinnällä on vahva perustelu. Suojelumerkintää ovat vaatineet sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus että Turun Museokeskus. Kaavanmuutosalue on Yleiskaava 2020:ssä merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueen osaksi ja lisäksi se on Yleiskaava 2029-ehdotuksessa tunnistettu arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi (kohde Linnankatu 45-55).

Linnankatu 45:n C-portaan osakas:

Muistutuksen jättäjä esittää, että asemakaavanmuutoksen pohjaksi selvitetään massoittelevaihtoehtoja niin, että rakentaminen sijoitetaan nykyisen 3-kerroksisen rakennuksen tilalle ja siihen sisältyisi mahdollisia maanvaihtoja kaupungin kanssa. Muistutuksen liitteenä on kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joista toinen koostuu pistetalosta sivurakennuksella tontin takareunan keskellä nykyisen 3-kerroksisen rakennuksen kohdalla ja toinen kahdesta lamellitalosta, joka ovat toisiinsa nähden ristikkäin tontin perällä, osin kaupungin maalla.

Kaavamääräyksistä muistutuksen jättäjä toteaa, että ne ovat epätarkkoja. Hän esittää, että Eerikinrinne-puistoalueella portailta olisi suora näköyhteys asuntoihin ja että portaat joutuisivat rakentamisen vuoksi sortumavaaraan. Hänen mukaansa uudisrakentamisen, pihakansi mukaan lukien, ylin korkeusasema jää epäselväksi, varsinkin verrattuna Linnankadun varren nykyiseen rakennukseen. Hän esittää lisäksi, että suojelluiksi merkityt puut eivät tule säilymään ja toteaa, että puistokäytävään istutettavista puista ei ole kaavamääräystä ja että päärakennuksen eteläpuolen yksi puu olisi perusteena puiden säilymiselle. Hän tuo myös esille, että Linnankadun varren rakennuksen julkisivukäsittely ei vastaa alkuperäistä ja se pitäisi tuoda ilmi suojelumääräyksessä.

Selvityksiin liittyen muistutuksen jättäjä ehdottaa hulevesiselvityksen laatimista. Lisäksi hän toteaa, että muutamat kaavan selostuksessa mainitut liitteet eivät ole saatavilla Kaavahaussa.

Kaavaprosessia muistutuksen jättäjä kommentoi esittämällä väitteen, että osallistamista olisi tarkoituksellisesti kaavan valmistelussa vaikeutettu muun muassa yleisötilaisuuden ajankohdan valitsemisella. Lisäksi hän esittää, että kaava-aineistosta ei selviä kuka on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaavoituksen vastine:

Kaavan lähtötietona ollut viitesuunnitelma on tullut aloitteen mukana sillä tiedolla, että kaavanmuutosta hakenut taloyhtiö on sisäisesti selvittänyt erilaisia vaihtoehtoja usean vuoden ajan ennen kaavan valmistelua ja kyseinen versio on saanut selvän enemmistön hyväksynnän. Tästä huolimatta myös asemakaavatyön alkuvaiheessa on selvitetty vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoisia kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten reunaehtojen selvittämiseksi. Kaavaselostukseen on lisätty kuvia alkuvaiheen vaihtoehtoluonnoksista. Valmistelussa on kuitenkin selvinnyt, että autopaikoituksen ja kulkuyhteyksien järjestämisen, rakennusoikeuden määrän ja rakennettavuuden suhteen kaavan lähtötietona ollut vanhaan rakennuksen nähden kahden poikittaisen uudisrakennuksen massoittelevaihtoehto on paras perusratkaisu. Muistutuksen jättäjän esittämät luonnokset eivät ratkaise edellä mainittuja ongelmia, joista erityisesti pysäköinnin sijoittaminen on suurimpia. Maanvaihtoihin puistoalueen osalta kaupunki ei ole valmis. Kaavanmuutosalueen länsikulman lähes luonnontilaisen alueen luontoarvojen samantyyppisyys kaavanmuutosalueen luoteisreunan vierellä olevan puistoalueen kanssa on perustelu juuri välttää maanvaihtoja, koska niillä ei saavuteta merkittävää eroa luonnonympäristön heikkenemisen suhteen.

Ahtaassa ympäristössä, kuten puiston portaiden välittömässä läheisyydessä, toimiminen asettaa omat haasteensa, joihin voidaan rakennuslupavaiheessa vaatia tarkemmat suunnitelmat. Joka tapauksessa rakentaja on vastuussa portaille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta. Portailta asuntoihin avautuviin näkyymiin voidaan vaikuttaa normaalein asuntosuunnittelun keinoin, joten kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi ottaa asiaan kantaa.

Suurin sallittu kerrosluku on jätetty tarkoituksella pois uudisrakentamisen osalta tontin jyrkän rinteeseen vuoksi, jotta vältetään hankaluuksilta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kerroksen määrittelyssä. Kaavassa on sen sijaan määrätty uudisrakennusten korkein sallittu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema (ns. räystäskorko) ja rakennusten satulakaton kulma on määritelty olevan 1/3. Näin ollen katonharjan ylimmät korkeusasemat voidaan laskea lisäämällä räystäskorkoon rakennuksen leveyden kuudesosa. Kaavaan on nähtävillä olon jälkeen lisätty havainnollisuuden vuoksi pihakannen likimääräinen korkotaso (+8,1) ja kaavaselostukseen leikkauskuva uudisrakentamisen suhteesta nykyrakentamiseen.

Tontin puut on kartoitettu kaavatyön yhteydessä ja suurimmat puut on päivitetty kaavan pohjakarttaan. Puuston muutoksista kertovaa osuutta kaavaselostuksen alaotsikon 5.4.2 *Luonnonympäristö* alla on tarkennettu ja muutoksista on lisätty havainnollistava karttakuva. Puiden suoja-alueet on katsottu ympäristönsuojelun kanssa riittäväksi. Muistutuksen jättäjän viittaus Linnankadun varren rakennuksen eteläpuolella olevaan puuhun on virheellinen, sillä mielipidevastauksessa on viitattu nimenomaan koko puiden suoja-alueeseen (i-2), jolla säilyy muutama puu uudisrakentamisen tontilla. Näistä puista yhdellä on suurikokoisena vaikutusta myös sisäpihan ympäristöön. Länsireunan menetettävää puustoa korvaava istutettava puurivi tulee kaava-alueen ulkopuolelle, joten siitä ei ole kaavamerkintää, vaan asiasta on sovittu maankäyttösopimuksessa. Pihakannelle on kaavamääräyksen (pi-a) mukaan istutettava vähintään pienikokoisia puita.

Julkisivujen käsittelystä ei ole tarpeen mainita tarkemmin Linnankadun varren rakennuksen suojelumerkinnässä, sillä kaavamääräyksen mukaan rakennuslupaa käsitellessään rakennuslupaviranomaisen on kuultava asiassa museoviranomaisia.

Erillistä hulevesiselvitystä ei ole katsottu kaavan yhteydessä tarpeelliseksi, koska kyseessä on pieni kaava-alue ja hulevesistä ja niiden käsittelystä on esitettävä suunnitelma rakennuslupavaiheessa. Uuden muodostettavan tontin on oltava hulevesien käsittelyltään ns. omavarainen, eikä sieltä saa valua vanhalle tontille vettä. Kaavaselostuksessa otsikon 1.4 *Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista* alla olevat liitteet eivät ole olleet saatavilla kaavahaussa, koska niitä ei ole katsottu olennaisiksi liitteiksi. Osa näistä liitteistä on myös vain ollut kaavoituksen käytössä, ja ne ovat kaavanmuutosta hakeneen taloyhtiön omaisuutta. Selvitykset ovat saatavilla kaavoittajalta erillisellä pyynnöllä, mikäli niitä voidaan luovuttaa eteenpäin.

Osallistaminen on kaavassa suoritettu lain vaatimusten mukaan, eikä sitä ole tarkoituksellisesti vaikeutettu. Kaavoittaja halusi pitää yleisötilaisuuden kasvotusten osallisten kanssa tontilla. Tilaisuuden järjestäminen aikaisemmin ei kuitenkaan onnistunut voimassa olleiden koronapandemiaan liittyvien yleisötilaisuusrajoitusten vuoksi, joten ajankohdaksi valikoitui ensimmäinen mahdollinen hetki. Tämä mahdollisuus oli juhannusviikon tiistai, ei juhannuksen jälkeinen viikko, kuten muistutuksessa virheellisesti väitetään. Tilaisuutta mainostettiin muun muassa taloyhtiön ilmoitustaululla ainakin viikkoa ennen, ja koska tilaisuudessa oli paikalla yli 30 henkeä, voidaan sanoa sen olleen hyvin saavutettava.

Nähtäville asetettu asemakaava on valmisteltu kaupungin asemakaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki tai Turun kaupungin hallintosääntö eivät edellytä, että lautakunnan tai muun toimielimen pitäisi päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Viireillä olevaa asemakaavaa ei ole valmisteltu vaikutuksiltaan vähäisenä ja sen hyväksymisestä tulee päättämään kaupunginvaltuusto.