

NÄHTÄVILLÄ OLO JA MUISTUTUKSET

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.3.–26.4.2022. Nähtävilläoloaikana saapui seitsemän muistutusta: yksi kaavanmuutosalueella sijaitsevalta Asunto-osakeyhtiö Otavalta (Yliopistonkatu 24), kolme asunto-osakeyhtiö Otavan asukkailta ja kolme muilta lähialueen maanomistajilta (Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulmalta (Humalistonkatu 5 / Yliopistonkatu 29c), Kiinteistö Oy Turun Centrumilta (Kristiinankatu 8) ja Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 31:ltä). Oheen on koottu tiivistelmät muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet.

Muistutus 1, Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 31

Kaavamääräykseen tulee lisätä, että on järjestettävä vähintään yksi vierasautopaikka 10 asuntoa kohti Turun kaupungin pysäköintimitoitukseen mukaisesti.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ei lisää kaavaehdotukseen määräystä vieraspysäköintipaikoista, koska tonteille ei luontevasti mahdu enempää pysäköintiä, ellei vähennetä puuistutusten määrää. Kaavanmuutoksen valmistelu alkoi yli kaksi vuotta ennen Turun pysäköintimitoitukseen hyväksymistä. Sen vuoksi vieraspysäköintimääräystä ei voitu huomioida suunnittelun alkuvaiheessa. Vieraspysäköintipaikkoina voidaan käyttää keskustan pysäköintilaitoksia.

Muistutus 2, Asunto-osakeyhtiö Otavan asukas (Yliopistonkatu 24)

Olen huolissani siitä, että uusi kerrostalo tulee hyvin lähelle Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiipeä. Silloin se peittäisi pihasiiven päätyikkunat ja veisi valon koko taloyhtiön sisäpihalta sekä monilta asunnoilta. Kerrostalo varjostaisi asuntoani siten, että aurinko ei paistaisi sinne enää muulloin kuin aamulla ja silloinkin vähemmän kuin nykyään. Sisäpihasta tulee hyvin ahdas, kun rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan.

Jos uusi kerrostalo pitää rakentaa, toivoisin, että se olisi enintään 3–4 kerrosta korkea ja sijaitsisi lähempänä pysäköintitaloa. Eniten toivon, ettei ainutta päivällä valoa tuovaa ikkunaani pihasiiven päässä peitetä. Toivon myös, että uuden kerrostalon ikkunoita tai parvekkeita ei tule Otavan pihasiipi-ikkunoiden eteen. Se heikentäisi asukkaiden yksityisyyttä.

Kaavoituksen vastine:

Asunto Oy Kristiinanahteen eli Kristiinankatu 10a:n uusi kerrostalo lisää ympäristön varjoisuutta ja rajaa näkymiä. Kaavaehdotuksen mukaan rakennus on kuitenkin muotoiltava siten, että se peittää viereisen Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiiven ikkunanäkymiä mahdollisimman vähän ja pihasiiven asunnot säilyvät mahdollisimman valoisina. Rakennus voidaan sijoittaa esimerkiksi kuvan 2 tai 3 mukaisesti (s. 2). Kummassakin esimerkissä säilyy viisto näkymä Vartiovuoren suuntaan. Kuvassa 2 rakennus on kiinni tontin kaakkoisrajassa, jolloin piha on valoisampi iltapäivällä. Kuvassa 3 näkymän säilyttäminen edellyttää, että kerrostalo suunnitellaan tilatehokkaasti, eivätkä esimerkiksi parvekkeet ole hyvin suuria.

Otavan pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia ikkunoita tai parvekkeita, joista on suora näkymä pihasiiven päätyikkunoihin ja jotka ovat alle 16 m etäisyydellä pihasiivestä. Kuvan 2 vaihtoehdossa parvekkeet ovat noin 17 metrin päässä vastapäisistä naapuritalon ikkunoista.

Vaikka uusi kerrostalo rakennettaisiin, myös pihasiiven itäpuolen päätyikkunoihin tulisi valoa iltapäivällä jo noin kello 14:30 Schauman Arkkitehdit Oy:n varjotarkastelun perusteella. Silloin valo tulee kuitenkin vinosti julkisivuun nähden, joten sen määrä on sisätiloissa pienempi kuin keskipäivällä.



Kuva 2. Vaihtoehtoinen luonnos Kristiinankatu 10a:n uudesta kerrostalosta (Turun kaupungin kaavoitus 2022).



Kuva 3. Toinen vaihtoehtoinen luonnos Kristiinankatu 10a:n uudesta kerrostalosta (Turun kaupungin kaavoitus 2022).

Muistutus 3, Asunto-osakeyhtiö Otavan asukas (Yliopistonkatu 24)

Vastustan hankkeen toteutumista. Asuntoni on tällä hetkellä valoisa, ja sieltä on hyvät näkymät Aurajoen yli. Uusi kerrostalo estäisi valon pääsyn asuntoon pihasiiven päätyikkunasta ja peittäisi näköalat, mikä todennäköisesti alentaisi asunnon arvoa.

Jos hanke toteutuu, uusi kerrostalo ei saisi olla yli 3–4-kerroksinen. Näköyhteyttä uudesta rakennuksesta pihasiipemme makuuhuoneisiin ei voi hyväksyä. Alueella kasvavat puut tulee säilyttää, jotta asumisviihtyvyys säilyy.

Kaavoituksen vastine:

Asunto Oy Kristiinanahteen eli Kristiinankatu 10a:n uusi kerrostalo lisää ympäristön varjoisuutta ja rajaa näkymiä. Kaavaehdotuksen mukaan rakennus on kuitenkin muotoiltava siten, että se peittää viereisen Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiiven ikkunanäkymiä mahdollisimman vähän ja pihasiiven asunnot säilyvät mahdollisimman valoisina. Rakennus voidaan sijoittaa esimerkiksi kuvan 2 tai 3 mukaisesti (s. 2). Kummassakin esimerkissä säilyy viisto näkymä Vartiovuoren suuntaan. Kuvassa 2 rakennus on kiinni tontin kaakkosrajassa, jolloin piha on valoisampi iltapäivällä. Kuvassa 3 näkymän säilyttäminen edellyttää, että kerrostalo suunnitellaan tilatehokkaasti, eivätkä esimerkiksi parvekkeet ole hyvin suuria.

Otavan pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia ikkunoita tai parvekkeita, joista on suora näkymä pihasiiven päätyikkunoihin ja jotka ovat alle 16 m etäisyydellä pihasiivestä. Kuvan 2 vaihtoehdossa parvekkeet ovat noin 17 metrin päässä vastapäisistä naapuritalon ikkunoista.

Vaikka uusi kerrostalo rakennettaisiin, myös pihasiiven itäpuolen päätyikkunoihin tulisi valoa iltapäivällä jo noin kello 14:30 Schauman Arkkitehdit Oy:n varjotarkastelun perusteella. Silloin valo tulee kuitenkin vinosti julkisivuun nähden, joten sen määrä on sisätiloissa pienempi kuin keskipäivällä.

Kaavaehdotuksen mukaan Kestilänkulman sisäpihalla tulee säilyttää lounaisempi suurista vaahteroista ja pihan eteläosan jalava. Kaavoitus ei merkitse säilytettäväksi sellaisia puita, jotka voivat aiheuttaa vaaraa huonon kuntonsa vuoksi Entti Infra Oy:n keväällä 2022 tekemän selvityksen perusteella. Jos puita kaadetaan Kestilänkulman sisäpihalla, tilalle pitää kuitenkin istuttaa uudet puut siten, että puita on yhteensä vähintään viisi.

Muistutus 4, Asunto-osakeyhtiö Otavan asukas (Yliopistonkatu 24)

Asunto Oy Kristiinanahteen tontille (Kristiinankatu 10a) ei pitäisi sallia yli 3–4-kerroksista rakennusta. Uusi rakennus ei saa olla korkeampi kuin nykyinen toimistorakennus. Muuten se heikentäisi huomattavasti Asunto-osakeyhtiö Otavan asuntojen valoisuutta ja asumisviihtyvyyttä. Asuntojen näkymien peittäminen vähentäisi merkittävästi niiden myyntiarvoa.

Kestilänkulman (Yliopistonkatu 26) pihapuiden kaataminen heikentäisi Asunto-osakeyhtiö Otavan pihanäkymää. Jos puut korvataan uusilla puilla, kestää useita kymmeniä vuosia, ennen kuin uudet istutukset tuovat samanlaista iloa kuin nykyiset. Pihapuiden poistaminen heikentäisi biodiversiteettiä merkittävästi, koska lähellä ei ole muita puukeskittyksiä. Puut tarjoavat elinympäristön monille eläimille, kuten hyönteisille, linnuille ja oraville. Suurin osa Kestilänkulman puista saataisiin varmasti hoitamalla parempaan kuntoon.

Puiden säilyttäminen auttaisi myös taistelussa ilmastonmuutosta vastaan. On parempi suosia viherrakentamista sen sijaan, että rakennetaan uusia parkkipaikkoja ja asuintaloja. Luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä olisi helppo edesauttaa istuttamalla lisää puita, kukkia ja pensaita sekä rakentamalla esimerkiksi viherkattoja ja hyönteishotelleja.

Onko rakennuttaja ottanut huomioon, että rakentamiskustannukset ovat viime aikoina nousseet? Uusien asuntojen hinnat alkavat olla liian korkeita tavalliselle palkansaajalle. Saadaanko näin suuren rakennuksen asunnot myytyä, kun vastaavan kokoinen talo on tekeillä Aurajoen rannalle kahden korttelin päähän?

Kaavoituksen vastine:

Asunto Oy Kristiinanahteen eli Kristiinankatu 10a:n uusi kerrostalo lisää ympäristön varjoisuutta ja rajaa näkymiä. Kaavaehdotuksen mukaan rakennus on kuitenkin muotoiltava siten, että se peittää viereisen Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiiven ikkunanäkymiä mahdollisimman vähän ja pihasiiven asunnot säilyvät mahdollisimman valoisina. Rakennus voidaan sijoittaa esimerkiksi kuvan 2 tai 3 mukaisesti (s. 2). Kummassakin esimerkissä säilyy viisto näkymä Vartiovuoren suuntaan. Kuvassa 2 rakennus on kiinni tontin kaakkosrajassa, jolloin piha on valoisampi iltapäivällä. Kuvassa 3 näkymän säilyttäminen edellyttää, että kerrostalo suunnitellaan tilatehokkaasti, eivätkä esimerkiksi parvekkeet ole hyvin suuria.

Otavan pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia ikkunoita tai parvekkeita, joista on suora näkymä pihasiiven päätyikkunoihin ja jotka ovat alle 16 m etäisyydellä pihasiivistä. Kuvan 2 vaihtoehdossa parvekkeet ovat noin 17 metrin päässä vastapäisistä naapuritalon ikkunoista.

Vaikka uusi kerrostalo rakennettaisiin, myös pihasiiven itäpuolen päätyikkunoihin tulisi valoa iltapäivällä jo noin kello 14:30 Schauman Arkkitehdit Oy:n varjotarkastelun perusteella. Silloin valo tulee kuitenkin vinosti julkisivuun nähden, joten sen määrä on sisätiloissa pienempi kuin keskipäivällä.

Kaavaehdotuksen mukaan Kestilänkulman sisäpihalla tulee säilyttää lounaisempi suurista vaahteroista ja pihan eteläosan jalava. Kaavoitus ei merkitse säilytettäviksi sellaisia puita, jotka voivat aiheuttaa vaaraa huonon kuntonsa vuoksi Entti Infra Oy:n keväällä 2022 tekemän selvityksen perusteella. Jos puita kaadetaan Kestilänkulman sisäpihalla, tilalle pitää kuitenkin istuttaa uudet puut siten, että puita on yhteensä vähintään viisi.

Muistutuksen lähettäjä kysyy, onko rakennuttaja huomionnut rakentamiskustannusten nousun. Asunto Oy Kristiinanahteen ei toimi rakennuttajana vaan myy uuden kerrostalon rakennusoikeuden. Taloyhtiön isännöitsijän mukaan rakennusliikkeet ovat edelleen kiinnostuneita rakennusoikeuden ostamisesta.

Muistutus 5, Asunto-osakeyhtiö Otava (Yliopistonkatu 24)

Kestilänkulman tontilla tulisi säilyttää enemmän puita. Kaavassa pitäisi merkitä suojeltaviksi ainakin ne vaahterat, jotka kasvavat lähimpänä Asunto-osakeyhtiö Otavan taloa (ja jotka on 23.3.2022 päivätyssä puustoselvityksessä nimetty vaahteroiksi 2 ja 3). Vaahterat ovat erittäin tärkeitä asuntojen kaupunkivihreän ja viihtyisyyden kannalta.

Uusin arvio ja tutkimustulos Kestilänkulman lähes kaikkien pihapuiden poistamisesta on siirtynyt kaavaehdotukseen sellaisenaan ja perustuu kiinteistönomistajan 23.3.2022 teettämään tutkimukseen. Siksi edellytämme, että Humalistonkadun puolella suojeltaviksi määritellyt puut on tutkittu ja arvioitu 23.3.2022 samalla menetelmällä kuin pihan poistettavat puut.

Kaavoituksen vastine:

Muistutuksessa mainituista vaahteroista lounaisempi tulee kaavaehdotuksen mukaan säilyttää, samoin pihan eteläosan jalava. Kaavoitus ei merkitse säilytettäviksi sellaisia puita, jotka voivat aiheuttaa vaaraa huonon kuntonsa vuoksi Entti Infra Oy:n keväällä 2022 tekemän selvityksen perusteella. Jos puita kaadetaan Kestilänkulman sisäpihalla, tilalle pitää kuitenkin istuttaa uudet puut siten, että puita on yhteensä vähintään viisi.

Kaavoitus ei pidä tarpeellisena kadunvarsipuiden tarkkaa kuntoarviota. Sisäpihan puut tutkittiin mikroporalla, koska niistä pudonneet oksat olivat aiheuttaneet vahinkoa. Kaavoituksen tietoon ei ole tullut, että kaavanmuutosalueen kadunpuoleisista puista olisi pudonnut suuria oksia.

Muistutus 6, Kiinteistö Oy Turun Centrum (Kristiinankatu 8)

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 54 §:n 3 mom. mukaisesti asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavaselostuksen mukaan kaavanmuutos heikentää lisärakentamismahdollisuuksia ainostaan Centrumin tontilla (Kristiinankatu 8). Kiinteistönomistajia ei siis kohdella yhdenvertaisesti. Centrumin maanomistajalle aiheutuu kohtuuton rajoitus, koska lisärakennusoikeus pienenee ja korttelin lisärakennusoikeus jakautuu yhdelle omistajalle muiden omistajien kustannuksella. Kiinteistö Oy Turun Centrum haluaa kaavoittajalta tarkan selvityksen siitä, millaisella alueella rakentamismahdollisuudet heikkenevät. Lisäksi maanomistaja haluaa tiedon siitä, miten kaavamuuos rajoittaa kaavoitusmahdollisuuksia Centrumin tontilla tulevaisuudessa.

Turun Centrum ei anna lupaa tehdä pelastustietä kaavanmuutosalueelle osoitteessa Kristiinankatu 8 sijaitsevan tonttinsa läpi. Luonnoksesta ja kaavasta tulee poistaa kaikki merkinnät, jotka viittaavat pelastustien järjestämiseen Centrumin tontin kautta.

Uusi kerrostalo pimentäisi todennäköisesti ajoväyliä, jotka johtavat Centrumin pysäköintitasanteille ja lastausalueelle. Ajoväylien valaistusta voidaan joutua lisäämään kaavanmuutoksen vuoksi. Kiinteistö Oy Turun Centrum on valmis hyväksymään varjostusvaikutukset, jos rakennus sijoitetaan siten, että luonnonvalo vähenee Centrumin tontilla mahdollisimman vähän.

Kaavoituksen vastine:

Freya-kaavanmuutos ei pienennä minkään naapuritontin nykyistä rakennusoikeutta, mutta kaavanmuutos saattaa vaikuttaa siihen, miten ja mihin kohtaan liikekeskus Centrumin tontilla voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa uutta rakentamista. Jos uudessa kerrostalossa on asuntojen ikkunoita Centrumin tontin suuntaan, niiden ja Centrumin mahdollisen uudisrakennuksen väliin on suositeltavaa jättää tilaa vähintään sen verran kuin sitä on nykyisessä asemakaavassa (ks. kuva 4).

Poistamme kaavaehdotuksesta pelastustietä koskevan yhteisjärjestelymääräyksen. Emme kuitenkaan voi poistaa kaavaselostuksesta tietoa siitä, että harkitsimme pelastustien järjestämistä Centrumin tontin kautta. On oleellista kertoa, miksi kyseisestä vaihtoehdosta on luovuttu, koska se on tärkeä lähtötieto rakennusten tarkempaa suunnittelua varten.

Uusi kerrostalo varjostaa Centrumin pysäköintitasanteita pääosin sellaisina vuorokaudenaikoina, joina suurin osa pysäköintipaikoista muutoinkin on varjossa, mutta epäsuoran valon väheneminen saattaa lisätä valaistustarvetta. Todennäköisesti pysäköintitasanteiden varjoisuutta ei voida merkittävästi vähentää muuttamalla uuden rakennuksen muotoa tai sijaintia, koska täytyy huomioida auringonvalon tarve myös asunnoissa ja piholla. Kaavaehdotuksessa kuitenkin määrätään, että kerrostalon tulee olla vaalea. Se lisää julkisivusta heijastuvan valon määrää ja vähentää varjostusvaikutusta.



Kuva 4. Suositus Centrumin tontin avoimena säilytettäväksi alueeksi on merkitty vinoviivoilla.

Muistutus 7, Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma (Humalistonkatu 5 / Yliopistonkatu 29c)

Kestilänkulman rakennusten korottamista ei tule sallia, ja Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma suhtautuu kielteisesti sellaiseen lisärakentamiseen, jossa lisätään rakennusten korkeutta. Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu lainkaan Kasinonkulman mielipiteitä. Vaikutuksia ympäristöön, kaupunkikuvaan ja naapureihin ei ole otettu huomioon riittäväällä tavalla.

Kestilänkulman korottaminen lisää ympäristön varjoisuutta. Schauman Arkkitehdit Oy on tehnyt tarkastelun varjostusvaikutuksista Kasinonkulman julkisivuun, mutta siinä ei näytetä vuodenaikojen vaihtelua. Kestilänkulman kerrostalo varjostaa Kasinonkulmaa erityisesti vuoden pimeänä aikana, joka ei ole tarkastelussa mukana. Varjokaavioista kuitenkin ilmenee, että vaikutukset huoneistojen valoisuuteen ovat merkittäviä. Esimerkiksi 20. maaliskuuta Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulman asuntoihin ei kaavanmuutoksen seurauksena paistaisi aurinko lainkaan ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Lisäksi Kestilänkulman korottaminen peittäisi Kasinonkulman asuntojen näköaloja. Näkymien peittyminen, valon väheneminen ja auringon jääminen piiloon talvisaikana vaikuttaisivat asuntojen arvoon. Jos Turun kaupunki sallii Kestilänkulman liiketalon lisäkerrokset, Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma vaatii yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla vastaavaa lisärakentamisoikeutta kerrosmäärää lisäämällä.

Alueella on monia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, muun muassa Hospits Betel-hotellin ja Betel-kirkon ympäristö. Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma ympäristöineen

on merkitty Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kestilänkulman korottaminen vaikuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaan ja siten myös suoraan suojeltuun kulttuuriympäristöön.

Oikeudellisesta näkökulmasta Kestilänkulman korkeuden lisääminen olisi äärimmäisen ongelmallista voimassa olevien asemakaavojen ja suojeltujen ympäristöjen takia. Lisäksi tulee huomioida Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa tunnistetut suojelutarpeet sekä maankäyttö- ja rakennuslain pykälät 39, 54 ja 118.

Kaavan hyväksyminen loisi painetta hyväksyä rakennusten korottaminen myös muualla ydinkeskustassa. Se johtaisi suunnittelemattomaan rakennusoikeuden lisäämiseen ja kaavojen suojelumääräyksistä poikkeamiseen. Kaupungin tulee kohdella kiinteistönomistajia tasapuolisesti ja syrjimättä. Jos rakennuksia korotetaan tapauskohtaisesti ottamatta huomioon naapurikiinteistöjen intressejä, se johtaa hyvin vaikeisiin tilanteisiin tulevaisuudessa.

Kaavoituksen vastine:

Kestilänkulman liiketalon laajennus näkyy kadulle ja muuttaa kaupunkikuvaa, mutta korotus on pyritty suunnittelemaan siten, että sen vaikutus olisi mahdollisimman pieni. Uusien kerrosten tulee olla kadun puolella sisään vedettyjä suhteessa nykyiseen julkisivuun, eivätkä ne saa ylittää osoitteessa Yliopistonkatu 24 sijaitsevan Asunto-osakeyhtiö Otavan katonharjan korkeutta. Vesikaton yläpuolelle ei saa rakentaa ilmastointikonehuoneita tai muita teknisiä tiloja.

Kestilänkulman lisäkerrokset ovat noin 28 m päässä vastapäisen Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulman ikkunoista, mikä on tavanomainen välimatka keskusta-alueella. Korotusosa kuitenkin lisää hieman asuntojen varjoisuutta. Kaavoituksen tekemän 3d-mallin perusteella aurinko paistaa kaikkiin Kasinonkulman asuntoihin johonkin aikaan päivästä myös 20.3. Kestilänkulman korottamisen jälkeen, mutta suoran auringonvalon aika lyhenee korottamisen seurauksena. Pimeämpinä kuukausina osa asunnoista jää kokonaan varjoon. Esimerkiksi 21.12. viisi alinta kerrosta ovat jo nykyisin varjossa koko päivän Yliopistonkadun suuntaisessa rakennuksen osassa. Korotuksen myötä varjoon jää myös muutamia ylempien kerrosten asunnoista ja lopuissakin varjoisuus lisääntyy.

Kestilänkulman korottaminen ei merkitse, että kaikkiin keskustan rakennuksiin saisi tehdä uusia kerroksia yhtä paljon. Eri tonteilla rakentamisen vaikutukset muun muassa kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja asukkaiden viihtyisyyteen ovat erilaisia. Siksi kaavoitus ei voi luvata, että esimerkiksi Kasinonkulman kerrostaloja voitaisiin korottaa pelkästään yhdenvertaisuuden vuoksi. Kasinonkulman tontilla on jo nykyisin enemmän rakennusoikeutta suhteessa tontin pinta-alaan, kuin Freya-kaavanmuutoksessa osoitetaan Kestilänkulman tontille.