

28.2.2019

Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
Tapani Laiho
PL 335
20101 TURKU

Mielipide asemakaavamuutokseen (OAS)

Asemakaavatunnus: 11/2018
Diaarinumero: 12227-2013
Nimi: "Patrianpuisto"
Kaupunginosa: NUMMI

Asemakaavaan tulee merkitä johtoalueet (metri molemmin puolin johdon keskilinjasta) Vatselan- ja Parkinkadun risteyksessä tonttien kulmien läpi kulkevalle Turku Energia sähköverkot Oy:n (TESV) keskijännitekaapelille (10 kV) liitteen mukaisesti. Johtoalueille ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä uusia istutuksia.

Ystävällisin terveisin

Turku Energia Sähköverkot Oy
Verkko-omaisuus


Janne Strandén
yleissuunnittelija

Liite. Johtoalueet

Patriankadun asukkaiden mielipiteenilmaus alustavasta asemakaavaehdotuksesta

Olemme tyytyväisiä, että nykyiseen luonnokseen sisältyy ehdotus selkiyttää Patriankadun tilannetta mm. puistoalueen sekä katualueella olevien rakennettujen alueiden liittämiseksi niitä tosiasiallisesti käyttäviin kiinteistöihin. Myös alkujaan tontin istutettaville alueilla olevien rakennusten tai niiden osien merkitseminen rakennetuksi on tilannetta selkiyttävää. On hyvä, että alueen kaavan päivitys on nyt käynnistynyt. Kuten aikaisemmissakin yhteydenottoissamme kaupunkiin mm. vuonna 2014 Patriankatu 2:n kaava-asiaan liittyen, asukkaat pitävät tärkeänä kadun alueen yhtenäisen ilmeen säilymistä ja uuden kaavan tasapuolisuutta. Patriankatu muodostaa sen aivan alkupäätä lukuun ottamatta edelleen yhtenäisen 1920-luvulla rakennetun puutaloalueen puukerros- ja pientaloineen.

Tämän mielipiteenilmauksen nyt allekirjoittaneet Patriankadun asukkaat edellyttävät, että uusi asemakaava

- kunnioittaa alueen kulttuuri- ja ympäristöarvoja
- on tasapuolinen ja kohtuullinen kaikille eikä heikennä kenenkään asemaa
- korjaa rakennusoikeudet vastaamaan vähintään nykyistä tilannetta
- huomioi tasapuolisuuden mm. tehokkuuslukujen asettamisessa koko kadun alueella, mahdollistaen samalla koko kadun alueen säilymisen yhtenäisenä ja puutarhamaisena miljööinä.

Nyt ehdotetussa asemakaavassa erottuu jostain syystä erilaiset rakennusoikeuden tehokkuusluvut kadun eri puolilla. Siihen on taustalla mahdollisesti joitain jäänteitä vanhassa kaavassa, jotka tulisi korjata. Molemmilla puolilla katua on myös omakotitaloja ja vastaavasti osassa kadun eteläpuolen taloista on ollut aikaisemmin useampia asuntoja ja useamman asunnon mahdollisuus tulee myös eteläpuolella säilyttää. Lisäksi kadun eteläpuolella rakennusalan sijoittelu poikkeaa esityksessä pohjoispuolen esityksestä. Nyt eteläpuolen tonteille esitetty rakennusalan sijoittelu estää rakentamisen perinteisesti ja järkevästi ja tontin rakennettavaa aluetta on selkeästi pienennetty nykyisestä. Perinteisessä rakentamisessa esim. talousrakennukset sijoitetaan tontin perälle ja osassa kadun eteläpuolen tonteissa tällainen rakentaminen onkin jo toteutettu. Osassa tonteista pihan perälle rakentaminen myös suojaisi puutarhamaista tonttia kauppakorkeakoulun suuntaan, jossa on suuri, pientaloalueesta poikkeava rakennusmassa.

Vähintään nykyisen rakennuskannan mukainen tarkoituksenmukainen rakennusoikeus tulee kaavassa vahvistaa. Myös kohtuullinen lisärakentaminen tulee mahdollistaa samoin periaattein kaikille kadun kiinteistölle ja kadun molemmille puolille. Samalla kuitenkin puutarhamaisen ilmeen on tärkeä säilyä koko alueella. Uusien rakennusoikeuksien tulee mielellään olla joka tapauksessa vähän väljempinä. Tämä siksi, että 1920-luvulla rakennettujen puupienkerrostalojen ja omakotitalojen todellisuudessa käytettävä tila on yleensä suurempi mitä rakennusoikeuden perusteella tulee suoraan ilmi (korkeat kellaritilat, mansardikatot). Vähän väljempi rakennusoikeus mahdollistaa esim. tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentamisen siten, että käytössä on todellisuudessa vastaavasti tilaa kuin nykyisessä rakennuksessa. Nykyisessä kaavassa on asuinrakennuksen lisäksi määritelty erikseen talousrakennusten rakennusoikeus.

Niissä tapauksissa, jolloin jo olemassa oleva nykyinen rakennuskanta väljästikin tulkittuna ei edellytä aivan korkeinta kadulle esitettyä 0,85:n tehokkuutta (erityisesti nykyisissä taloyhtiöissä on tämä tehokkuus varmaankin tarpeen), voisi mahdollisen uudisrakentamisen osalta pohtia sitä, riittäisikö kadun muille kiinteistölle tasapuolisesti hieman 0,85:ttä pienempi tehokkuusluku. Tällöin myös yleiskaavassa alueelle määritelty 20 prosentin rakentamaton piha-alue ja alueen idyllinen, puutarhamainen ilme voisi todellisuudessa jatkossa toteutua. Toisaalta kadun eteläpuolen 0,45:n tehokkuusluku voi kuitenkin joissakin tapauksissa tuntua suhteessa hieman liian pieneltä jos esim. yllä mainittua vähän väljempää laskentatapaa.

Alustavassa ehdotuksessa ei vielä oteta kantaa tarkemmin esim. uudisrakentamisen tyyliin, etäisyyksiin yms. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi on tärkeää katsoa miten mahdollinen uudisrakentaminen tarkemmin määritellään kaavaehdotuksessa ja mihin suuntaan edellä mainitsemamme asiat prosessin aikana etenevät. Asukkaat korostavat dialogin jatkumisen tärkeyttä prosessin aikana.

16 allekirjoittajaa

Turun kaupunki

s-posti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

s-posti: kirjaamo@turku.fi

MIELIPIIDE ASEMAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELUSTA

Diaarinumero 12227-2013 Asemakaavatunnus 11/2018

Kaavan työnimi: Patrianpuisto, Osoite: Parkinkatu, Patriankatu

Totean asiassa seuraavaa:

1.

Hienoa, että tätä asemakaavanmuutosta vihdoinkin tehdään. Mm. asemakaavassa oleva Patrianpuisto ei ole toteutunut 70 vuoteen. Kuitenkin olisi ollut perustuslain yhdenvertaisuusperiaatteen ja MRL:n mukaista laatia koko alueelle ml. se Armas-pömpeli (Patriankatu 2), joka pilaa koko maiseman ja varjostaa Parkinkatu 1:n pihan. Kiinteistönjalostaminen suoritettiin Turun hyvän käytännön mukaisesti postimerkkiasemakaavalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus voisivat joskus suorittaa jälkikatselmuksia todetakseen minkälaista jälkeä sen hyväksymillä vallan mainioilla postimerkkiasemakaavoilla on saatu aikaiseksi.

2.

Turun kaupunginvaltuuston päätti 5.5. 1997, että Turun suuralueelle 1 laaditaan keskustan osayleiskaava, eikä tätä päätöstä ole laitettu täytäntöön 20 vuoteen vastoin kuntalakia ja MRL:ää. Asia ei ole edes vireillä. Kaupunginvaltuusto nimenomaisesti halusi yksimielisesti laadituttaa keskustan osayleiskaavan, koska Turun koko kaupungin kattava yleiskaava on varsinkin keskustaluueella (C:tä pukkaa) niin suurpiirteinen, että se ei ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavoitusta. Nyt uudessa yleiskaavaluonnoksessa on entisestään epämääraistetty yleiskaavoitusta maalaamalla koko suuralue 1 punaiseksi C-alueeksi. On toimittu aivan päinvastoin kuin mitä kaupungin yli päättävä elin, kaupunginvaltuusto on halunnut.

Vatselankadun pientaloalueen yleiskaava merkinnät ovat väärä jo nyt (PY) ja vielä väärempiä yleiskaavaluonnoksessa (C). Mitä edes on "keskustamainen asuminen"? Yleiskaavaluonnoksen merkinnät mahdollistavat vielä suuremman spekuloinnin Vatselankadun pientaloalueella. (postimerkki)Asemakaavoja on suhteellisen helppoa muuttaa ja poikkeusluvilla se vielä kätevämmä. MRL:n tuleva uudistus tulee mitä todennäköisemmin mahdollistamaan yhä helpompia tapoja jalostaa tontteja. Tämä pientaloalue ei ole turvassa kiinteistökeinottelulta ja Turun taudin mukaisilta

postimerkkiasemakaavoilta ja poikkeusluvilta riippumatta siitä, mikä on tämän asemakaavamuutoksen sisältö. Alue on liian houkutteleva kohde kaikille kuspäisille kiinteistönjalostajille ja heidän rahottamille lakeijoilleen Turun SDP:ssä ja muussa kokoomuksessa. Näitä Helsinginkadulla hämmöttäviä SRV:n sijoitusasuntosummeja ei kaivata tänne Vatselankadun kulttuurihistorialliselle pientaloalueelle. Siksi yleiskaavassa alue on merkittävä A-alueeksi niin kuin mm. Kuvuuri.

3.

Onko tarkoitus ottaa oikeasti koko Patrianpuiston alue tarkasteluun, vaan vain Patriankadun ja Parkinkadun välisellä alueella? Ns. Patrianpuisto jatkuu Vatselankadun suuntaisesti Vatselankadun asutuksen takana aina radalle asti. Olisi aiheellista tutkia koko alue.

Parkinkatu 3:n ja Parkinkatu 1:n osalta kyse on siitä, voidaanko paikoittaminen ns. puiston päällä sallia ko. talojen asukkaille, mikä on täällä hetkellä villi käytäntö. Lisäksi Parkinkatu 2:n puolella on käytössä oletetun puiston päällä paikoitustilaa. Onko tarkoitus laajentaa Patrianpuiston paikoitusta myös radan suuntaan?

Kaupunki on tuskin myymässä "puistoa" As. Oy Parkinkatu 3:lle ja Parkinkatu 1:lle?

Minulla ei ole mitään sitä vastaan, että paikoitusta sijoitetaan ns. puistoalueelle, mutta siitä tulee vaatia asukaspysäköintimaksu. Jos asuisin asunto 4:ssä, vastustaisin paikoitusta Parkinkatu 3:n ja 1:n välisellä Patrianpuistolla, koska kuulen toisinaan sen häiritsevän kaasuttelun ja tyhjäkäytön myös toiseen päähän taloa. Jos se sopii niille jotka asuvat sen ns. puiston vieressä, se on minun puolestani OK.

Patrianpuisto on ollut kuollut kirjain jo 70 vuotta ja alueella on kuitenkin puistomaista tilaa, eikä yliopisto kai ole rakennuttamassa puistoon? Tämäkin pitäisi varmistaa yleiskaavalla merkitsemällä sinne vanhan kasarmialueen puistoalueet

By the way, se Patriankatu 2:n Armas-pömpeli on rakennettu osin Patrianpuiston päälle – väittää Turton butiikki mitä tahansa. Asia tiedetään myös Patriankadulla.

4.

Kuten olen jo aiemmin todennut, alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee tarkastella ja suojella asemakaavalla maakuntamuseon lausunnon perusteella alueen arvot. Näihin suojeltaviin rakennuksiin kuuluu museon vanhan lausunnon mukaan ainakin asumani (ja osakeomistamani & toiminnatarkastamani) . Lisäksi todennäköisesti esimerkiksi Parkinkatu 1 ja 5 sekä Patriankadun pään rakennuksia.

Odotan mielenkiinnolla, minkälaista tarinaa tästä syntyy. Turussa kun ei ole tapana suojella edes tuomiokirkkoa asemakaavalla.

5.

Parkin eli Parkinkatu 6:n salakapakan asemakaavamerkintään pitää saada tarkennus eli asemakaavamääräys, että kiinteistöllä ei saa harjoittaa de facto ravintolatoimintaa eikä muutaakaan melua tai haittaa aiheuttavaa toimintaa. Kaikki pihajuhlat tulee kieltää. Ko. kiinteistö ei ole lainkaan asuinkäytössä, ja siksi se on pelkkä häiriötekijä Vatselankadun pientaloalueella. Asuin- ja liikekäyttökäyttö on kaavan määräys, mutta siitä on pudonnut asuminen kokonaan pois asuminen, jota kukaan ei halua salakapakassa harjoittaa.

Parkin osalta kannatan gryndaamista siten, että pihalle sijoitetaan onton monikulmion muotoinen, melukatettu 3-kerroksinen opiskelija-asuntola ns. kerhotilan ympärille meluesteeksi ja kuppakorkeakoulun opiskelijat sinne asumaan vähintään vuodeksi ns. kerhotilan, moottoritien ja radan iloihin. Ikkunoita ei voisi asunnossa avata kuin sisäpihalle. Ei parkkipaikkoja koko tontilla.

Kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta on itse vakuuttanut rakennusluvan (poikkeuksen) yhteydessä, että kiinteistöllä ei meluta (kirjelmä 26.8.2004): ”

”Tontin ulkoaluetta ei varata kokoontumisiin, joiden aiheuttama meluhaitta kohoaisi yli asuntoalueilla sallittujen ohjearvojen.”

”Ohjeellisia asuntoalueen melunormeja ylittäviä toimintoja ei sijoiteta ulkoalueelle.”

On mielenkiintoista, että kuppakorkeakoulun pissikonsultit pitävät valtioneuvoston asettamia meluohjearvoja ”ohjeellisina”, vaikka ne ovat asetuksen taseisia määräyksiä ja niissä lukee selvästi:

” melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.”

Tämä kuvastaakin Kuppakorkeakoulun ylioppilaskunnan asennetta Parkin meluhaittoihin.

Pelkästään 3–300 Parkinkatu 6:n pihalla huutavaa kuppakorkeakoulun pissistä ja/tai heidän kusi- & kännipääasiakasta saa aikaiseksi kotirauhan häirintää ja asuinalueen melurajat ylittävää melua asuinalueella. Puhumattakaan siitä, että kuspäälapsukaisilla on yleensä jokin kiva pädi tai muu melusoitin nupit kaakossa. Pelkkä huutaminen ja kiljuminen kun ei riitä. Oma lukunsa ovat sellaiset kivat pihajuhlat, joissa soitetaan ämyreitä noin tai jopa yli 80–90 desibelin edestä. Sitten on tietenkin kusipäisten ja kännipäisten huutavien ja kiljuvien asiakkaiden poistuminen pienemmissä ryhmissä pitkin yötä Parkin salakapasta aina klo 4 asti. Joskus huutamista jatketaan Parkinkadulla kokoontuen minun ikkunani alla keskellä yötä ja aamuyöstä.

Turun kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta tekee bisnestä kotirauhaa häiritsemällä, asemakaava- ja rakennuslupaehtoja rikkomalla sekä ylittämällä valtioneuvoston asettamat meluohjearvot.

Minulla on vuodesta 2016 lähtien melumittauksia (toistuvasti yli 55 dB päivällä ja yli 50 dB klo 22 jälkeen, ei virallisia mittauksia), muistiinpanoja ja äänityksiä kuppakorkeakoulun kusipäiden mökäämisestä. Olen varta vasten hankkinut melumittarin, koska kuppakorkeakoulun mulkut väittävät sil-

mät kirkkaina, että melutasoja ei ylitetä, vaikka eivät tiedä mistään mitään eivätkä mittaa mitään. Tämä on linjassa kuppakorkeakoulun pissisten paskanjauhantabisneksen kanssa.

Parkin paskapäille myönnettiin rakennuslupa toimisto- ja toimitilaan vuonna 2004, vaikka sitä vastutettiin laajasti Vatselankadun asuinalueella, koska jo vanhan salakapakan häiriöt tiedettiin. Mikään ei olennaisesti muuttunut, mutta todella meluavia pihajuhlia on alettu viettää ahkerasti viimeisen viiden vuoden aikana, eikä se näytä kiinnostavaa valvovia viranomaisia.

Parkin toimitilan piti olla toimisto- ja kerhokäytössä, mutta se on käytännössä salakapakka ja ns. opiskelijajuhlapaikka, joka merkitsee "vapaata ja infernaalista bilettämistä". Kuten eräs Parkin asiakas (ei-opiskelija, meluttuaan Parkin pihalla 2.6–3.6.2018 ensin koko illan ja yön seurueensa kanssa niin että Vatselankadulla asti raikui) noin klo 2 totesi minulle möykätessään loppukarona kassa pienemmällä porukalla Parkinkadulla ikkunani alla: *"Tämähän on opiskelijabilepaikka. Oma vika kun asut niin lähellä."*

Kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta vakuutteli rakennuslupavaiheessa (kirjelmä 26.8.2004):

"Ylioppilaskunta ei ole harjoittanut kiinteistössään ravintolatoimintaa eikä vuokraa tilojaan ulkopuolisille."

Tämä on silkkää paskanjauhantaa. Kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta vuokraa tiloja ulkopuolisille ja harjoittaa *de facto* ravintolatoimintaa. Se tapahtuu joko pussikaljoittelulla tai ostamalla viinakuponkeja etukäteen.

Kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta totesi rakennuslupavaiheessa (kirjelmä 26.8.2004):

"Naapuritonttien alueellinen koskemattomuus varmistetaan rakennettavan aidan myötä."

Ainakaan vastapäisen tontin koskemattomuutta ei ole voitu varmistaa millään aidalla, koska Parkinkatu 3:n pihalla on ollut Parkista peräisin olevia roskia, oksennusta ja roska-astioiden levittämistä pihalle sekä talon seinän spreijaamista (myös Parkinkatu 1). Myös polkupyöräni varastettiin pihalta. Sen lisäksi asukkaiden Parkinkatu 4–6 kohdalla olevia asukkaiden autoja on sotkettu mm. hampurilaisjätteillä.

6.

Olen hämmentynyt siitä, minkälaista ajantasakaavaa OAS:ssa esitetään. Kuppakorkeakoulun Parkin rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa asemakaavassa, (piirustus vuodelta 2004) Parkinkatu 2–8 edustoilla on laajempi viheralue: *"Istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä korttelialue."* Asemakaavoja ei ole muutettu alueella, joten tämä lienee voimassa. Tämä istutusalue ei ole toteutunut Parkinkatu 6:n osalta ollenkaan. Kuppakorkeakoulun kusipäät eivät ole edes istuttaneet sen kaatamansa suuren kuusen tilalle uutta puuta. Koko Parkinkatu 6:n "istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä tontinosa" on asfalttia, parkkipaikkoja ja mm. roskasäiliötä. Tontin rajalla Parkinkadulla on pieni pensasaitapätkä ja yksi lehtipuu.

Parkinkatu 2, 4, 8:n osalta puistomaisuus on toteutunut osin. Esimerkiksi Parkinkatu 4:n pihalla on useita puita eikä parkkialuetta ole asfaltoitu.

Parkinkatu 1–9 edustalla oleva kapea istutettu alue on pääosin toteutunut.

Kuppakorkeakoulun kusipäät ovat ainoita, jotka eivät ole edes yrittäneet noudattaa asema-kaavaa.

Lisäksi Turun kuppakorkeakoulun ylioppilaskunta lupasi rakennuslupahakemuksessaan (kirjelmä 26.8. 2004) mm. seuraavaa:

"Rakennusta tullaan isännöimään ammattimaisesti ja laadittavan strategian avulla varmistetaan, että asemakaavan mukaisesti toteutettu kiinteistö toimintoineen sopeutuu muuhun asutukseen. Tontin naapureiden vastaiset rajakaistat varustetaan puurakenteisella aidalla ja lisäksi rajojen läheisyyteen istutetaan pensaita."

Tontilla ei ole ainoatakaan pensasta tonttinaapureiden rajalla. Salakapakka-, biletyös- ja opiskelija-juhlatoiminta sopii äärimmäisen huonosti pientaloalueelle.

7.

Minulle luvattiin aikoinaan oma ramppi moottoritien /Helsinginkadun yli. Se olisi myös aiheellinen vieläkin. Kaupungissahan ollaan kovin innostuneita rakentelemaan (pääosin turhia) siltoja. Tämä silta olisi oikeasti tarpeen. Väylä maan tasalla oli epävirallisessa käytössä ennen kuin moottoritie rakennettiin. Kävelysilta (siis vain kävelysilta) Parkinkadun päästä Kirkkotielle helpottaisi opiskelijoiden ja asukkaiden siirtymistä mm. Kirkkotien terveystalolle ja Nummenmäen palveluihin. Vatselankadun pientaloalue kuuluu kuitenkin Nummenmäkeen, mutta se on jäänyt tois puolel moottoritietä Turun älyvapaan postimerkkikaavoituksen ansiosta.

8.

Tämä ei liity varsinaisesti asemakaavaan, mutta **Parkinkadulle pitää saada asukaspysäköinti**, koska kuppakorkeakoulun opiskelijat täyttävät kadun autoillaan ilmaiseksi arkisin. Asukkaiden on vaikeaa löytää paikoitustilaa. Tampereen teknillisen yliopiston laskelmien mukaan yksi parkkipaikka kadulla Tampereen keskustassa maksaa kaupungille noin 1000 euroa vuodessa. Turussa hinta lieenee samaa tasoa, joten tämä autoilun tuki pitää saada loppumaan.

Parkinkatu on kapea ja huonosti hoidettu. Lisäksi siellä on näitä älyvälikkyjä mulkkuautoilijoita, jotka pysäköivät silloin tällöin väärälle puolella (pysäköintikielto), jonka jälkeen hälytysajoneuvoilla, takseilla, roska-autoilla ja muilla ei ole mitään pääsyä Parkinkadulle.

Turussa 17.3. 2019

Lähetäjä:

Lähetetty: maanantai 17. kesäkuuta 2024 9.41

Vastaanottaja: Tómasson Mikael <mikael.tomasson@turku.fi>

Aihe: Asemakaavamuutos Patrianpuisto: liiketilat

Hei,

Kiitos selventävästä ja hyvästä keskustelusta perjantaina erityisesti Patriankatu 7 kiinteistön kysymyksiin liittyen koskien kaavamuutosta.

Unohdin keskustella laajemmasta kysymyksestä eli mainitusta liikehuoneistojen mahdollistavasta kaavasta.

Onko tätä mahdollista vielä selventää: liittyykö siis uuteen yleiskaavaan ja mikä nyt valmistelussa olevan kaavan osuus on siinä? Voidaanko suojelukaavassa ottaa huomioon seikkoja tähän liittyen? Kuinka suurta aluetta Patrianpuiston alueen ympärillä tämä koskee)

Yliopiston läheisyyden huomioiden liikehuoneistojen osalta ulkopuolinenkin intressi voisi kohdistua nimenomaan sellaisiin toimintoihin kuten baarit ja kokoontumistilat, joissa toimintaa tapahtuu myös kello 22 jälkeen. Nykyisellään tämän tyyppistä toimintaa on ollut Parkinkadulla ja viereisellä Kauppakorkakoulun Montulla. Jälkimmäisen osata tilanne on saatu balanssiin muutama vuosi sitten koulun johdon keskustelujen jälkeen. Parkinkadusta en itse osaa ottaa kantaa mikä tilanne siellä on. En usko, että kukaan naapuristossa toivoo asuinalueen keskelle (lisää) tällaista toimintaa, joista on asumiselle ja kotirauhalle oleellista haittaa.

Lähdes satavuotta vanhoissa rakennuksissa lisäeristyksen lisäämisen niin, että esim. bassoäänet ja ihmisjoukkojen huutelu lähistöllä eivät kuuluisi sisälle on käytännössä mahdotonta. Meillä on tästä myös kokemusta.

Toivon siis, että tämä näkökanta voidaan vakavasti ottaa suojelukaavassa huomioon. Baari- ja juhlatominta erityisesti yöaikaan sopivat huonosti yhteen vanhan (suojellun) asuinalueen kanssa.

Turun kaupunki
kaupunkiympäristötoimiala / kaavoitus
PL 355
20101 TURKU

Mielipide Patrianpuiston asemakaavan valmistelusta

Kaavatunnus 11/2018

Lausuman antaja **Suomen Yliopistokiinteistöt Oy**
(myöhemmin SYK Oy)
PL 310
33101 TAMPERE

Kiinteistö 853-11-104-2

Yleistä

Maankäyttö ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoitus on mm. alueiden käytön kehittäminen ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen. MRL 51 §:n mukaan asemakaava on pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Nyt valmistelussa olevan asemakaavan osalta ensivaikutelma on se, ettei kyseessä ole alueen kehittäminen vaan nykytilanteen betonointi. Tonttien rakennusoikeuden supistaminen ei myöskään tue alueen rakennuskannan käytön edistämistä.

Kiinteistöjen rakennusoikeudet

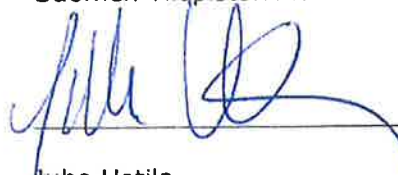
Maankäyttö ja rakennuslainsäädännön lähtökohta on, että kiinteistön omistajia on kohdeltava tasapuolisesti.

Asemakaava-aineiston mukaan rakennusoikeutta on korttelitasolla käytetty 80 – 150% nykyisen kaavamääräyksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Osassa kortteleita kiinteistönomistajat ovat ylittäneet kaavan mukaisen rakennusoikeuden. Nyt uudessa asemakaavassa nämä rakennusoikeuden ylitykset vahvistetaan kaavan mukaisiksi, kun rakennusoikeutta ei määritellä edes korttelikohtaisesti vaan pääsääntöisesti tonttikohtaisesti ja mitä ilmeisimmin vastaamaan tonteilla nyt käytetyn rakennusoikeuden määrää. Kaava-alueella tehokkuus on esitetty jopa vierekkäisillä tonteilla vaihdeltavaksi $e=0,42$ ja $e=0,92$ välillä. Menettely loukkaa kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua ja Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 1982 I 4 katsonut sen lainvastaiseksi.

SYK Oy:n omistaman tontin 104-2 osalta uusi kaavamääräys pienentäisi tontin rakennusoikeutta lähes 30%. Emme pidä esitettyä muutosta hyväksyttävänä.

Tampereella 27.03.2019

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy



Juha Uotila

Johtaja; kampuskehitys ja markkinointi

Turun kaupunkiympäristö, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson

Ref. Asemakaavamuutos Patrianpuisto 11/2018, 12227-2013

28.8.2024

Mielipide asemakaavamuutokseen Patrianpuisto

Kiitämme asemakaavamuutosta käsitelleestä asukastilaisuudesta kesän alussa. Esitelty kaavamuutos alueelle oli hyvin ottanut huomioon sekä alueen miljöötä että muita valmisteluun ja kiinteistöihin liittyviä seikkoja. Kuten tilaisuudessakin kävi ilmi, miljööseen vaikuttaa yksittäisiä rakennusten lisäksi kokonaisuus, ympäristön luonne. esim. Patriankadun tapauksessa kadun alkuperäisen luonteen säilyttäminen, joka oli suunnitelmassa myös huomioitu. Miljööseen vaikuttavat myös muut ympäristön seikat kuten melu.

Tilaisuudessa kävi ilmi, että myös liiketoiminta mahdollistuu alueella. Esimerkiksi liiketoiminta vuokraamisen muodossa tai toimistokäyttöön soveltuu alueelle hyvin. Kuitenkin vanhalle pientaloalueelle huonosti soveltuisi baari- tai muu laajempiin kokoontumisiin liittyvä toiminta, josta vääjäämättä aiheutuisi asuinalueelle melua ja muuta häiriötä. Tällaisiin häiriöihin on järjestyslain ja muiden ohjeiden ja asetusten puitteissa jälkikäteen erittäin vaikeaa puuttua ja ne voivat johtaa pitkiin prosesseihin. Toivommekin, että pääasiassa asuinkäytössä ja korkeakoulualueen kupeessa olevien kiinteistöjen suojeluarvona nähtäisiin myös se, että edellä mainittuja, todennäköisesti melua ja häiriötä aiheuttavien toimintoja ei suojelukaavassa mahdollistettaisi pientaloalueelle. Samaten mahdollisen uudisrakentamisen osalta tämä olisi tarpeen huomioida.

As Oy Patriankatu 6, Eva Gottberg, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, Tomi Rastio, isännöitsijä

+ 10 kpl
allekirjoittaja

Turun kaupunkiympäristö, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson

Ref. Asemakaavamuutos Patrianpuisto 11/2018, 12227-2013

30.8.2024

Mielipide asemakaavamuutokseen Patrianpuisto

Patriankadun ja alueen yksittäisten rakennusten suojeluarvoa tärkeämpi on miljöönsäilyminen, jota kaavaesityksellä tavoitellaan huomioiden mm. kadun luonteen säilyttäminen. Siten myös uudisrakentaminen voi jossain tilanteessa tulla kyseeseen. Toivomme, että kaavassa on myös mahdollista tarkentaa uudisrakentamisen osalta määrittelyjä siitä, että mahdollinen uudisrakentaminen luontevasti sopeutuu miljööseen, välttämällä liikaa kontrastia nykyisen rakennuskannan kanssa. Rakennusten korkeuden, koon ja värimaailman lisäksi olisi suotavaa, että jo suojelukaava määritteli tarkemmin alueelle soveltuvan rakentamisen esim. noudattamaan soveltuvasti perinteistä muotokieltä tai nykyisen rakennuskannan edustaman 1920-luvun klassismin piirteitä.

MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTADiaarinumero 12227-2013
Asemakaavatunnus 11/2018**ASEMAKAAVANMUUTOS****Kaavan työnimi: Patrianpuisto**

Osoite: Parkinkatu, Patriankatu

Mielipidelomake pyydetään lähettämään **31.8.2024 mennessä** osoitteeseen: Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

Turun kauppätieteiden ylioppilaat ry, 2250208-7 (Turun KY) on tutustunut viitteen mukaiseen kaavaluonnokseen ja esittää siitä seuraavia huomioita.

Turun KY omistaa kiinteistön Parkinkatu 6:ssa, jota käytetään yhdistyksen toimintaan päivittäin. Kiinteistöllä sijaitsee yhdistyksen kerhotalo "Parkki", joka on toiminut yhdistyksen toiminnan keskiössä jo vuodesta 1984. Turun KY on yksi Turun suurimmista ja perinteikkäimmistä opiskelijajärjestöistä ja Parkki mahdollistaa pitkälti yhdistyksen ainutlaatuisen toiminnan.

Rakennus on rakennutettu Turun KY:n toimesta kiinteistölle vuonna 2006 ja rakennuksen käyttötarkoitus on toimisto- ja toimitilarakennus. Turun KY on toiminut kiinteistöllä vuodesta 1984, jolloin alkuperäinen toimisto- ja toimitilarakennus on ostettu. Tilat on ensisijaisesti tarkoitettu Turun KY:n toimintaan, mutta saunaosastoa ja alakerran juhlatilaa vuokrataan myös yksityisille henkilöille ja yhteisöille. Rakennuksessa ei saa yöpyä, eikä vuokraustoiminta ole kiinteistön ensisijainen käyttötarkoitus. Parkinkadun käyttöä on myös käsitelty Turun hallinto-oikeudessa päätöksessä 20/0115/1, jolloin toiminnan katsottiin olevan lainmukaista.

Tontilla on voimassa 20.12.1941 hyväksytty asemakaava, jossa rakennuspaikalle 853-11-2002-2 on osoitettu rakennusala enintään kaksikerroksista paloahdastavaa asuin- ja liikerakennusta varten.

Kiinteistöllä on rakennusoikeutta 391 m², josta jatkossa saisi olla liiketilaa 78,2 m² (20 %). Turun KY katsoo, että kaavamuuotos ei ole yhdistyksen kannalta vähäinen ja voi muodostua yhdistyksen kannalta kohtuuttomaksi kaavamääräykeksi. On selvää, että kaavamuuotos ei vaikuttaisi nykyisen rakennuksen käyttöön, mutta ongelma muodostuisi tilanteessa, jossa rakennus jouduttaisiin jostain syystä rakentamaan uudestaan.

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää. Turun KY kiinnittää huomiota siihen, että kaavamuuoksen tarkoituksista on kirjattu seuraavaa:

"Kaupungin tavoitteena on Patrianpuiston alueiden liittäminen niitä tosiasiallisesti käyttäviin kiinteistöihin. Tavoitteena on myös päivittää nykyisten osittain vanhentuneiden asemakaavojen rakennusoikeudet vastaamaan paremmin alueella vallitsevaa tilannetta.

Patriankadun neljän yksityisen aloitteiden tekijän tavoitteina on rakennusoikeuksien tarkistaminen ja asemakaavan katualueen kaventaminen Patriankadun kohdalla vastaamaan olemassa olevaa tilannetta."

Turun KY katsoo, että kaavaan olisi lisättävä määräys, joka mahdollistaa nykyistä vastaavan rakennuksen rakentamisen samalle paikalle ja samaan käyttötarkoitukseen kuin nyt. Toissijaisesti Turun KY esittää, että Parkinkatu 6 kaavoitettaisiin nykyistä vastaavasti siten, että kiinteistölle saa jatkossakin rakentaa asuin- tai liikerakennuksen.

Turun KY katsoo, että määräyksen lisääminen kaavaan ei estäisi kaavamuutoksen tavoitteiden saavuttamista, mutta sillä voidaan estää Turun KY:lle aiheutuva kohtuuton haitta. Kohtuuttomuuden arviointi on MRL:n esitöiden (HE 101/1998 vp.) mukaan suhteellista ja sitä on arvioitava kaavan tavoitteiden perusteella. Koska kaavamuutosta valmistellaan vähäisenä, on myös siedettävän enimmäismäärää pidettävä varsin vähäisenä. Tästä syystä myös Turun KY:lle aiheutuva haitta voisi muodostua käytännössä kohtuuttomaksi muun muassa tilanteissa, joissa Parkinkatu 6:ssa sijaitseva rakennus tuhoutuisi yhdistyksestä riippumattomista syistä.

Turun KY kiinnittää huomiota siihen, että se on toiminut kiinteistöllä 40 vuotta ja kaavamuutoksen kohteena oleva alue on muutoinkin valmiiksi rakennettua aluetta, joten kaavamuutokselle ei ole esitetty riittäviä perusteluja liiketilan vähyydelle. Turun KY ei katso myöskään, että edellä ehdotettu vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista. Kaavamuutoksen tarkoituksissa ei ole sellaista kirjausta, joka edellyttäisi Parkinkatu 6:n kaavoittamista nyt esitetyllä tavalla.

Turun KY:llä ei ole erityistä lausuttavaa muusta kaavamuutoksen sisällöstä.

aika ja paikka	Turussa 21.8.2024
nimi ja osoite (tekstaten)	Ossi Ryynänen, Turun Kauppatieteiden Ylioppilaat ry:n puolesta Rehtorinpellonkatu 3, 20500, Turku