

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö

23.5.2013

LINNANFÄLTTI
ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro 15986-2005
asemakaavatunnus 5/2006

SISÄLLYS

Diplomityöt esillä 28.10.-1.11.2005

- Mielipiteet
- Tiivistelmät mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.3.-25.4.2006

Tontinvarauskilpailun kilpailuehdotukset esillä 20.11.-2.12.2008

- Mielipiteet
- Tiivistelmät mielipiteistä

Ilmoittautuminen osalliseksi kaavoitukseen

Mielipide asiakaspalautejärjestelmään

- Mielipide
- Tiivistelmä mielipiteestä

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 4.2.-5.3.2013

- Muistutus
- Muistutuksen sisältö ja vastine

Kiinteistön 9-7.-2002 omistajan toiveet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 31.1.-15.3.2013

- Lausunnot
- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

Mielipide nähtävilläolon ja lautakunnan hyväksymispäätöksen jälkeen

- Mielipide
- Tiivistelmä mielipiteestä ja vastine

Diplomityöt esillä 28.10.-1.11.2005

Turun kaupungin Moderni puukaupunki -hankkeen Linnanfältin diplomityöt olivat esillä yleisölle Forum Marinumissa.

Mielipiteet

Kahden portsalaisen mielestä täydennysrakentaminen korttelissa 7 tulisi olla ko. korttelin vanhojen puutalojen mukaista, harjakattoista, eikä diplomitöissä esitettyä kortteliin 5 ja 9, ja korttelin 8 reunalle esitettyä modernia linjaa. Ehdotukset olivat muodonannoltaan vaativia ja onnistuakseen vaatisivat yhden toteuttajan. Näkymäakseleita kohti linnaa pidettiin hyvinä ratkaisuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.3.-25.4.2006

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavatoimistossa (Linnankatu 34) ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Asiasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä. Asemakaavatoimistossa kävi esittämässä toiveitaan alueen kehittämiseksi useita eri henkilöitä kiinteistönomistajan, asukkaan tai yhdistyksen ominaisuudessa.

Tontinvarauskilpailun kilpailuehdotukset esillä 21.11.-2.12.2008

Tontinvarauskilpailun kilpailuehdotukset olivat esillä yleisölle nuorten taide- ja toimintatalo Vimmassa.

Mielipiteet

Kilpailuehdotuksista jätetyissä kahdessa kirjallisessa mielipiteessä kritisoitiin mm. hyväkuntoisimpien puutalojen purkamista Linnankatu 71:n sisäpihalla.

Ilmoittautuminen osalliseksi kaavoitukseen

Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry ilmoittautui huhtikuussa 2010 osalliseksi Linnanfältin kaavoitukseen.

Mielipide asiakaspalautejärjestelmään

Mielipide

3.10.2012 jätetyssä mielipiteessä kysyttiin, miksi voittaneiksi valitut kilpailuehdotukset eivät ole suunnittelun lähtökohta, vaan väkisin alueelle yritetään saada korkeaa tehorakentamista. ”Jos tavoitteena on puutalorakentamisen mallialue, eivät korkeat kivi- ja kerrostalot ole tätä. Esteettisyys ja aito asumisviihtyvyys tahtoo aina unohtua, eikä lähistön taloyhtiöitä infota tulevista kaavasunnitelmista.” Mielipiteen jättäjä ei ilmoittanut yhteystietojaan.

Vastine

Linnankatuun rajautuvilla korttelialueilla tontinvarauskilpailun voittajaehdotuksissa uudisrakentaminen oli asemakaavanmuutosluonnoksen pvm. 18.1.2007 mukaisesti kaksi- ja kolmikerroksista, mutta pysäköinti oli, asemakaavanmuutosluonnoksen pvm. 18.1.2007 vastaisesti, esitetty pihoilta autokatoksiin.

Uusi maanomistaja PSJ Holding Ltd Oy oli halukas kehittämään suunnitelmia tontinvarauskilpailun arviointipöytäkirjan suosittamaan suuntaan siten, että

pysäköinti toteutetaan kaavaluonnoksen edellyttämällä tavalla pihakannen alla. Arviointipöytäkirjan mukaan tällöin rakennustehokkuutta voidaan lisätä, kortteleista tulee kaupunkimaisempia ja pihojen viihtyisyys paranee.

PSJ Holding Ltd Oy tutki yhdessä rakentajatahon kanssa suunnitelmavaihtoehtoja ja totesi, että kaksi- tai kolmikerroksisella rakentamisella tehokkuutta ei voida lisätä riittävästi siten, että pysäköinnin toteuttaminen pihakannen alla olisi taloudellisesti mahdollista. Jatkosuunnittelussa lisääntynyt tietämys hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavista asioista vaikutti osaltaan jatkosuunnittelutyöhön. Näin ollen matalan ja tiiviin rakentamisen toteuttamista-paa arvioitiin uudelleen.

Rakentamisen taloudellista kannattavuutta arvioitaessa on huomioitava mm. puukerrostalorakentamisen kokeellisuuteen liittyvät riskit, pilaantuneiden maiden puhdistamisesta aiheutuvat kulut sekä suojeltavat rakennukset ja niiden kunnostuskulujen vaikutukset kokonaisuuteen. Lisäksi tulevat mukaan kunta-tekniikan uudistamisesta aiheutuvat kulut. Yleisten alueiden laatutasoon on tarkoitus panostaa, mikä merkitsee osaltaan korkeampia investointikustannuksia.

Uudisrakennusten korkeuksia kehitettiin kaupunkikuvallisesta näkökulmasta sovittaen ne suunnittelualueen ja lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan sekä Linnanfältin suunnittelualueen muihin suunnitelmiin. Korkein, yksittäinen viisikerroksinen rakennusmassa on kaupunkirakenteellisessa solmukohtassa kaupunkikuvallisesti perusteltavissa. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakentamisena.

Arkkitehtuurin ja ympäristön laadulle luo lähtökohdat asemakaava- ja rakentamistapamääräykset. Ihmisläheistä ympäristöä luodaan mm. puun käytöllä sekä julkisivujen ja pihapiirien jäsentelyllä.

Nähtävilläoloaikana asemakaavanmuutosehdotuksesta ja hankkeen tilanteesta pidettiin kaikille avoin yleisötilaisuus Forum Marinumissa 27.2.2013.

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä 4.2.-5.3.2013

Muistutus

”Alueen tavoitteena oli rakentaa Portsamaista ympäristöä, tiivistä ja matalaa. Alueen pohjoisosissa kaksi irrallista pienempää tonttia rakentuukin alkuperäisen ajatuksen mukaisesti. Muilta osin kaava-alueen rakentamistehokkuutta ja kerroskorkeuksia on nostettu liian paljon. Alueelle on suunniteltu liian korkeita kerrostaloja.

Alueen suunnitellusta arkkitehtuurista voi olla montaa mieltä. On tietysti mukakysymys, mutta luonnosten perusteella näyttää siltä, että moderni tarkoittaa yhtä kuin rumaa. Asemakaavassa tulisi kuitenkin paremmin huomioida se, että alue rakennetaan puusta. Puun fyysisiä ominaisuuksia ei voi muuttaa sen modernimmiksi kuin mitä ne ovat. Puu ei kestä suojaamatta vuosikausia. Hyvin suojattuna se sen sijaan kestää satoja vuosia. Räystäättömiä puurakennuksia ei tulisi asemakaavassa sallia. Se johtaa väistämättä rakenteellisiin ongelmiin.

Alueella olevia rakennuksia asemakaavassa ei suojella riittävästi. Puu ja Talory ei hyväksy sitä, että rakennetaan puutaloaluetta purkamalla puutaloja.

Suojelun taso säästettävissä rakennuksissa ei ole riittävä.”

Vastine

Rakentamisen korkeus

Linnanfältti ei ole ollut varsinaisesti nimetty Tiivis ja matala – kehittämishankkeen kohteeksi vaikkakin Moderni puukaupunki -hankkeella on hankkeen alkuvaiheessa vastattu myös ympäristöministeriön Tiivis ja matala -projektin (2002-2005) tavoitteisiin. Tiivis ja matala -projektin tarkoitus on ollut edistää kaupunkimaista pientaloasumista kasvukeskuksissa ja sillä on ollut hyviä suunnittelutavoitteita kuten keskeinen sijainti joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä, erikokoiset ja eri hallintamuotoiset asunnot, työtilat asuntojen yhteydessä, asuntojen ja pihojen yksityisyys, asukkaiden yhteistilat, jalankulkuvyöhykkeet sekä julkisten ulkotilojen selkeä erottaminen yksityispihoista.

Tiivis ja matala -kehittämishankkeen suuntaa-antavana kriteerinä oli myös enimmäiskerrosluku kolme, mutta hankkeen ohjelmassa mainittiin, että kriteerit täsmentyvät hankkeiden myötä ja tavoitteita sovelletaan paikallisten olosuhteiden mukaan. Tavoitteet voivat muuttua myös kaavaprosessin aikana kun tietämys suunnitelman toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavista asioista lisääntyy. Myös Moderni puukaupunki -hankkeen tavoitteet ovat muuttuneet ajan kuluessa kun korkeamman puurakentamisen mahdollistava lainsäädäntö on kesäkuussa 2011 muuttunut sallien jopa kahdeksankerroksista puurakentamista.

Kaavaehdotuksessa uudisrakentaminen Linnanfältin alueella liittyy massoitte- lultaan luontevasti olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan. A-1 - korttelialueilla kortteleissa 57 ja 8 sekä A-2 -korttelialueilla korttelissa 7 uudisrakentaminen on esitetty vuonna 2007 hyväksytyn kaavaluonnoksen ja tontinvarauskilpailun voittaneiden ehdotusten mukaisesti kaksi- ja kolmikerroksisena. Linnanfältin tontinvarauskilpailu ja suunnitelman jatkokehittely osoittivat, ettei korttelialueilla 9 ja 56 kaupunkimaiseen ratkaisuun päästä kaksi- ja kolmikerroksisella rakentamisella johtuen vanhan rakennuskannan korjaamisen ja pilaantuneen maan puhdistamisen kuluista. Korttelien 9 ja 56 uudisrakentaminen on esitetty kaksi- tai kolmikerroksisena suojeltavien rakennusten välittömässä läheisyydessä. Korttelissa 9 radan reunalla uudisrakentaminen esitetään nelikerroksisena. Korttelissa 56 kaksi- ja kolmikerroksinen uudisrakentaminen kohoaa vähitellen nelikerroksisuuden kautta viisikerroksiseksi Linnanmalmi-torin reunalla. Viisikerroksisuus vastaa suurin piirtein vanhan sähkölaitoksen harjakorkeutta torin koillisreunalla. Yksittäinen viisikerroksinen massa on kaupunkirakenteellisessa solmukohdassa kaupunkikuvallisesti perusteltavissa. Pienimittakaavaista ympäristöä luodaan mm. puun käytöllä ja sen yksityiskohdilla sekä julkisivujen ja pihapiirien jäsentelyllä.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on mm. rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimisen lisäksi toteuttamisedellytysten luominen hyvälle ajallisesti kerroksiselle elinympäristölle ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kehittäminen eheyttäen ja täydentäen. Linnanfältissä toteutuu yhdessä onnistuneesti sekä taloudellisuus että kaupunkikuva. Yhdyskuntarakenteen kannalta on taloudellisempaa, mitä enemmän asukkaita alueelle saadaan olemassa olevan kuntatekniikan verkoston piiriin. Rakentamisen tehokkuus luo mahdollisuuden sijoittaa autopaikat kaupunkimaisesti pihakansien alle, mikä vaikuttaa puolestaan asumisen viihtyisyyteen ja sitä kautta ihmisten hyvinvointiin.

Arkkitehtuuri, puun kestävyys

Makukysymykset ovat henkilökohtaisia mielikuvia, eivät tietoista analyttistä tarkastelua. Suunnitelmien kaupunkikuvallinen tarkastelu on tehty suunnittelun ammattilaisten toimesta kilpailuehdotusten arvioinnin ja suunnitelmien jatkokehittelyn yhteydessä. Rakentamistapamääräyksissä esitetyt, kilpailun tuloksiin ja niiden jatkokehittelyyn pohjautuvat julkisivusuunnitelmat ovat periaatteellisia ja ne tarkentuvat rakennuslupavaiheessa, jolloin niiden kaupunkikuvallista laatua tarkastellaan vielä kertaalleen Linnanfältin ohjausryhmässä ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Modernilla tarkoitetaan tyyliä eikä materiaalin fyysisiä ominaisuuksia. Moderni syntyy mm. aukotuksesta ja yksityiskohtien toteuttamistavasta (rakennedetaileista), jotka ovat riippumattomia materiaalista.

Jos puujulkisivun rakenteellinen suojaus on niukka, kiinnitetään erityistä huomiota puuverhouksen laatuun ja huollettavuuteen sekä yksityiskohtien hyvin huolelliseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Olemassa olevien puutalojen purkaminen

Asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) mukaan kaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavanmuutosehdotuksessa purettaviksi esitetyt rakennukset eivät ole erityisen arvokkaita. Maakuntamuseo on vuonna 2006 määritellyt suunnittelualueen suojelutavoitteet (kaavaselostuksen liite 3). Hajanaisuudesta johtuen on pitäydytty katunäkymien ja tärkeiden, alueen ja Turun historiasta kertovien, yksittäisten rakennusten säilyttämiseen.

Linnankatu 71:n, korttelissa 5 tontin 3 pihalla on kaksi rakennusmestari A. Salvianderin suunnitelmien mukaan 1898-99 asuinkäyttöön rakennettua uusrenessanssirakennusta, jotka asemakaavanmuutosehdotuksessa tarkoitetaan purettaviksi. Rakennukset edustavat varhaista työväestölle tarkoitettua asuinrakennustyyppiä. Maakuntamuseon mukaan (9.2.2007) pihan asuinrakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa ja miljööarvoa osana vanhaa pihapiiriä, mutta ei sellaista ainutlaatuisuusarvoa, jonka nojalla ne tulisi ehdottomasti säilyttää. Vastaavia Salvianderin suunnittelema asuintaloja on säilynyt ja säilytetään muualla Turussa. Pihalla on myös autotallirakennus, jolla Maakuntamuseon mukaan (15.11.2006) on kulttuurihistoriallista merkitystä osana ahtaus- ja kuljetusliikkeen toimintaympäristöä, mutta sillä ei ole kuitenkaan rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista itseisarvoa. Maakuntamuseon mukaan korttelin sisäosa on nykytilassaan sangen rikkonainen, ainoastaan Linnankadun varren rakennukset muodostavat yhtenäisen ja arkkitehtonisesti moniulotteisen kaupunkikuvan.

Kaupunkimaiset umpikortteliratkaisut, alueen hajanaisen kaupunkirakenteen parantaminen sekä pihakannen alaisen pysäköinnin toteuttaminen eivät mahdollista Linnankatu 71:n piharakennusten säilyttämistä. Pysäköinnin sijoittaminen pihakannen alle mahdollistaa pihojen yhtenäisyyden, viihtyvyyden ja monipuoliset kevyen liikenteen yhteydet. Asemakaavanmuutosehdotuksessa esitettyä kaupunkitilallisesti mielenkiintoista ympäristöä ei Raitiokujalle saada, jos sisäpiharakennukset säilytetään. Uusia ja tulevaisuudessa arvostettavia elinympäristöjä voidaan luoda myös uudisrakentamisen keinoin. Purettavien rakennusten käyttökelpoiset rakennusosat kierrätetään ja käytetään Linnankadun varren erittäin huonokuntoisten rakennusten korjaamisessa.

Linnankatu 75:n, korttelissa 9 tontin 4 takapihalla sijaitsevaa asuinrakennusta ei esitetty suojeltavaksi. Alueen kokonaisrakenne katsottiin tärkeämmäksi kuin ko. rakennus ottaen huomioon rakennuksen rakenne, silmämääräinen kunto ja sijainti suhteessa kokonaissuunnitelmaan. Rakennus oli Maakuntamuseon suojelutavoitteissa arvoitettu matalimpaan suojelutasoon.

Asemakaavassa säilytetään runsaasti kaupunkikuvallisesti merkittävää olemassa olevaa rakennuskantaa; 14 puutaloa, kaksi näiden pihapiiriin liittyvää talousrakennusta, kaksi 1920-luvun kerrostaloa, kolme vanhaa tehdasrakennusta ja entiset hevosraitiovaunutalli ja raitiovaunuhallit. Turun museokeskus katsoo asemakaavanmuutosehdotusta koskevassa lausunnossaan (12.3.2013), että alueen asemakaava on huolella ja erittäin kattavien perusselvitysten pohjalta laadittu, ja lisäksi, että se turvaa toteutuessaan alueen kulttuuriperinnön säilymisen osana mielenkiintoista uutta, ja toteutuessaan puurakennustraditiota eteenpäin kantavaa, kaupunkirakennetta. Alueen arvokkaita ominaispiirteitä kehittävä kaava vahvistaa paikan ainutkertaisuutta ja identiteettiä.

Suojelun taso

Linnanfältin suojeltavat rakennukset on jaettu sr-merkinnöillä luokkiin mm. arvon, suojeluperusteen luonteen ja sen mukaan, kuinka paljon muutoksia julkisivuille sallitaan ja minkä verran rakennuksia voidaan käyttää liike- ja työtilojen rakentamiseen. Lukuun ottamatta kahden puutalotontin rakennuskantaa korttelissa 7, rakennuksissa edellytetään säilyttämään myös kantavat rakenteet ja alkuperäinen kiinteä sisustus. Rakentamistapamääräyksissä tarkennetaan lisäksi, että korjaustöiden ensisijaisena lähtökohtana tulee olla alueen työläis- ja teollisuushistoriasta kertovien rakennusosien ja pintojen säilyttäminen, vain korjauskelvottomat ikkunat saa uusia siten, että ne vastaavat mitoitukseltaan, materiaaleiltaan ja pintakäsittelyltään alkuperäisiä.

Museokeskuksen mukaan kaavan suojelumerkinnät ovat linjassa Turussa käytettyjen määräysten kanssa ja ovat riittäviä. Koska kaikkea suojeltavaa ei voi eritellä, on asemakaavamerkintöjen ja -määräysten oltava kaiken kattavan väljiä, sallien myös ennallistamisen. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä Museokeskus osallistuu korjaussuunnitelmien tarkasteluun ja korjaamisen neuvontaan.

Kiinteistön 9-7.-2002 omistajan toiveet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavanmuutosehdotuksessa *KTY-1* -korttelialueeksi osoitetun tontin toinen omistaja kävi nähtävilläoloaikana kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä keskustelemassa kaavaratkaisusta tontillaan.

Maanomistaja esitti toiveenaan saada Kalastajankadun varrelle talousrakennuksen rakennusala perusteluinaan, että aiemminkin tontin reunalla on sijainnut rakennus. Asemakaavanmuutosehdotukseen lisättiin rakennusala auton säilytyspaikkoja, varastotiloja sekä jätteiden keräilykatosta varten.

Lisäksi maanomistaja esitti toiveenaan, että koko suojeltavan rakennuksen saisi rakentaa kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Kaavoitusyksikkö pyysi kuitenkin toiveen tueksi suunnitelmaa, jonka avulla voitaisiin todeta asemakaavanmuutosehdotuksessa edellytettyjen autopaikkojen ja leikki- ja oleskelualueen toteutuminen. Jos koko rakennus käytettäisiin asumiseen, leikki- ja oleskelualueet veisivät pihalta niin paljon tilaa, että vaadittujen autopaikkojen mahtuminen on epävarmaa. Rakennuksen kellarin pilarijako on 5 x 5 metriä, joten ilman rakennusvalvonnassa hyväksyttyä suunnitelmaa autopaikkamäärää kellarissa ei voi taata. Maanomistaja ei kuitenkaan tässä vaiheessa lähtenyt tutkimaan kellarin käyttöä autopaikoitukseen. Sovittiin, että jos tulevaisuu-

desa rakennusta tutkitaan käytettäväksi kokonaan asumiseen ja edellytetyt autopaikat sekä leikki- ja oleskelualueet mahtuvat tontille, on hankkeessa mahdollista edetä poikkeamispäätöksen kautta.

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 31.1.-15.3.2013

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta ja Kiinteistöliikelaitos.

Lausunnot

Vesiliikelaitos

Asemakaavanmuutosehdotusalueen toteuttaminen edellyttää hulevesiviemärien rakentamista Raitiokujalle ja Linnanmalmi-torille. Turun Vesiliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Turun museokeskus

Alueen asemakaavan ja aluerakenteen muuttaminen sai konkreettisen sysäyksen keväällä 2004, jolloin omistaja – Turun kaupunki ja Finnsteve Oy – tarjosi aluetta valtion puurakentamisen edistämishankkeen 2004-2010 valtakunnalliseksi pilottihankkeeksi. Museokeskuksen edustaja kutsuttiin mukaan hankkeeseen jo alkuvaiheessa, jolloin Moderni puukaupunki -hankkeeksi nimetylle projektille haettiin ideoita arkkitehtikoulujen välisellä opinnäytetyöpäivällä.

Museokeskuksen opiskelijoille valmistelemaan perustietoselvitykseen sisällytettiin alueen rakennuskannalle määritetyt suojelun tavoitteet perusteluineen. Modernin puukaupungin rakentamisen mahdollistamiseksi Linnankadun varren puoleisissa kortteleissa suojelun tavoitteet rajattiin kadunpuoleisiin, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimmiksi määritettyihin rakennuksiin. Kalastajankadun ja Amiraalistonkadun varren kortteleissa, joissa täydennysrakentaminen jo omistussuhteiden pohjalta oli mahdollista vain nk. tyhjillä tonteilla, suojelun pääsubstanssiksi nostettiin teollinen rakennusperintö ja eheänä säilyneet tonttikokonaisuudet.

Museokeskuksen määrittämät suojelutavoitteet ohjasivat Moderni puukaupunki -hankkeen arkkitehtiopiskelijoita opinnäytetöitä laadittaessa ja ovat muodostaneet pohjan myöhemmälle asemakaavanmuutostyölle, jota tehdessään kaavoittaja on ollut tiiviissä yhteydessä museoviranomaiseen. Keskustelua niin Moderni puukaupunkihankkeen opinnäytetyövaiheessa kuin asemakaavan laatimisen aikana on herättänyt Linnankadun vastaisten tonttien sisäosissa olevien puisten asuintalojen suojelun tarve ja kulttuurihistoriallinen arvo. Museokeskus on asiaa harkittuaan päättänyt ratkaisuun, ettei niillä ole sellaista harvinaisuus- tai erityisarvoa, jonka nojalla ne tulisi säilyttää. Vastaavia 1900-luvun alussa työväestölle rakennettuja asuinkasarmeja on säilynyt kaupunkialueella runsaasti ja niistä isohkon osan säilyminen on turvattu asemakaavalla, joten tällä alueella ne voidaan korvata etenkin kun tavoitteena on jatkaa niiden rakennustraditiota pienimittakaavaisen puurakentamisen muodossa.

Turun museokeskus katsoo, että alueen asemakaava on huolella ja erittäin kattavien perusselvitysten pohjalta laadittu. Se turvaa toteutuessaan alueen kulttuuriperinnön säilymistä osana mielenkiintoista uutta, ja toteutuessaan puurakennustraditiota eteenpäin kantavaa, kaupunkirakennetta. Alueen suunnitteluun liittyy poikkeuksellisen paljon hienoja ja kunnianhimoisia tavoitteita ja innovatiivisia tapoja. Erittäin ilahduttavaa on mm. ympäristötaitteen

huomioon ottaminen kaavoitusvaiheessa ja maankäyttösopimuksia laadittaessa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti sähköpostilla, ettei lausunnon antaminen Linnafältin asemakaavaehdotukseen ole tarpeen. Kaavaehdotus on selvityksineen ja vaihtoehtotarkasteluineen laadittu laadukkaasti ja huolellisesti. Havainnollistava materiaali on erityisen monipuolinen. Ehdotuksen myötä alueesta syntyy uutta viihtyisää asuin- ja kaupunkiympäristöä, jossa kulttuuriympäristön piirteitä on onnistuttu hyvin säilyttämään. Rakennustapaohjeet tukevat laadukasta toteutusta. ELY-keskuksella ei ole kaavan yksityiskohtiin kommentoitavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Tiiviisti rakennetulla puutaloalueella paloturvallisuutta on käsiteltävä laajemmin (esim. aluepalovaara, pelastustiet, sammutusvesiasiat) asemakaavasielostuksen henkilö- ja paloturvallisuutta käsittelevässä kohdassa 5.8.

Yli kolmikerroksisista asuinrakennuksista tulee olla mahdollisuus pelastautua omatoimisesti (kaksi porraskäytävää) tai varateiltä pelastuslaitoksen nostolavakaluston avulla. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan kaava-alueen em. kiinteistöillä operointi pelastuslaitoksen nostolavakalustolla on esitettävä pelastustiesuunnitelman avulla. Pelastustiesuunnitelma tulisi esittää pelastusviranomaiselle ennen kunnallisteknisten töiden aloittamista. Pelastustiereitit, jotka eivät ole katuja, on osoitettava kaavassa. Em. kohdissa pelastustiereitit tulee esittää opastetaululla liittyvän kadun risteyksessä.

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan alueelle sallitaan paljon tiloja, jotka edellyttävät automaattisen sammutuslaitteiston asentamista (puukerrostaloja, rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia, maanalaista parkkialuetta, jossa rajan kompensointi toteutetaan paloteknisellä laitteella). Kunnallistekniikan suunnittelussa ja rakentamisessa on tarpeellista huomioida sammutuslaitteistojen edellyttämät vesitarpeet. Alueen kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai -asemat.

Tiivis puurakennusalue ja kaavassa sallittu rakennusten sijoittelu eri käyttötarkoitusten mukaisille rajoille edellyttää palomuurien tai paloteknisten laitteiden rakentamisia. Tonttijaon toteutus vaikuttaa myös paloturvallisuuteen. Tonttijakoa ei ole vielä vahvistettu.

Palomuuereissa on sallittava palamaton rakenne myös julkisivun osalla.

Maanalaisten pysäköintitilojen savunpoisto edellyttää todennäköisesti rakentamista pihoilta. Em. rakenteiden tilavaraukset tulisi esittää kaavassa.

Kaavan tulee sallia olemassa olevien rakennusten paloturvallisuuden korottamisen nykytason vaatimusten mukaisiksi.

Vastine

Rakennusvalvonta valvoo aluepalovaaran torjuntaa (osastoinnit, palomuurit, automaattinen sammutuslaitteisto) koskevien rakennusmääräysten noudattamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä, eikä rakentamismääräyskoelman kohdan E1 *Rakenteellinen paloturvallisuus* sisältöä ole tarkoitukseenmukaista kirjoittaa selostukseen. Selostuksen kohdassa 5.8 on selostettu yksiselitteisesti pelastustiet, jotka sijoittuvat muualle kuin Linnankadulle, Fleminginkadulle, Amiraalistonkadulle ja Kalastajankadulle. Sammutuslaitteistojen edellyttämiin vesitarpeisiin varaudutaan kiinteistöjen sisällä esim. säiliörakennelmin ja pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Pelastusreitit sijoittuvat yleisillä alueilla joko katualueille tai Linnanmalmitorille. Yleisten alueiden suunnittelu on jo käynnissä ja niissä on huomioitu pelastusteiden tarpeet. Korttelien 9 ja 56, joiden sisäpihalle pelastusajoneuvojen tulee päästä, alustavissa suunnitelmissa on otettu huomioon pelastusteiden järjestäminen. Suunnitelmien perusteella asemakaavassa on osoitettu erikseen tonttiliittymien paikat, joissa pelastusajoneuvon kulku on sallittu. Kaavassa määrätään myös, että tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää kutakin asemakaavassa osoitettua pihakannen (pi-maa) ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskeva käyttösunnitelma mm. kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen ja toimivuuden toteutukseksi. Tonteille sijoittuvat pelastusreitit ja opastetaulut esitetään rakennusluvan yhteydessä pelastustiesuunnitelmassa.

Asemakaavassa määrätään, että julkisivumateriaalina on sokkelia lukuun ottamatta käytettävä puuta. RakMk E1 sallii palomuurin tehtäväksi puusta 1-4 -kerroksisissa rakennuksissa. Asemakaavassa on vain yksi viisikerroksinen rakennus, jossa palomuurin tarve voi koskea enintään kahta päätyseinää, riippuen tonttijaosta. Mahdollinen palomuri viisikerroksisessa rakennuksessa tehdään palamattomista tarvikkeista. Rakennusvalvonta harkitsee lupavaiheessa voiko palomuurin verhoilla puulla. Päätyseinät eivät ole 8 metriä lähempänä toista rakennusta, joten mahdollinen palo ei leviä sivusuunnassa toiseen taloon.

Savunpoistolaitteiden tarve ja sijainti ratkaistaan rakennusluvassa. Kaava ei estä niiden sijoittamista pihakannen päälle. Asemakaavassa määrätään, että piha-alueelle saa sijoittaa maanalaiseen tilaan liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet talousrakennuksille osoitetun rakennusoikeuden ylittäen.

Asemakaava ei estä suojeltavien rakennusten paloturvallisuuden parantamista. Paloturvallisuuden parantaminen on ratkaistavissa rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavamääräykset ovat pilaantuneen maaperän osalta perusteltuja ja riittävät turvaamaan ympäristöriskien hallinnan asianmukaisella tavalla.

Ympäristönsuojelu haluaa erityisesti korostaa tulvariskien huomioon ottamista kaava-alueen rakentamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Nykyinen maanpinnan taso kaava-alueen lounaisosassa on alimmillaan vain +1.9. Maaston vietosta johtuen sadevesiä kertyy kaava-alueelle myös sen ulkopuolelta koillisen suunnalta. Rankat sadejaksot liittyvät yleensä voimakkaisiin matalapaineisiin, jolloin merivesi on korkeimmillaan. Tällöin viemäriverkostoon syntyy tulvimisvaara kun purkupisteet sijaitsevat merivedenpinnan tasoa alempana. Linnanfältin kaltaisessa tiheään rakennetussa ympäristössä hulevedet purkautuvat nopeasti hulevesiviemäriin ja maan pinnalle. Tämän vuoksi veden luonnollinen johtaminen haitattomasti maanpintaa myöten tulee taata riittäväällä ennakkosuunnittelulla, joka perustuu kokonaiskuvaan alueen hulevesistä.

Kaavassa on rakennusten maantasokerroksen lattiatasolle kaikissa käyttötarkoituksissa määrätty minimikorkeustaso +2.45. Lisäksi asuinhuoneiden lattiatasot on uudisrakennuksissa määrätty tehtäväksi 0.8 metriä katutasoja korkeammalle. Hulevesille on kaavaan osoitettu tulvareitti pintavesien virtaamista varten Raitiokujalta Linnankadulle. Pääosin vedet tulvatilanteessa kertyisivät Amiraalistonkadulle ja virtaisivat sitä myöten länteen. Kriittisimpiä kohteita veden vapaalle virtaukselle näyttäisivät olevan reitti Aavevaununkujaa myöten

Amiraalistonkadulle ja toisaalta vesien kertyminen Amiraalistonkadun ja Fleminginkadun risteykseen. Asemakaavaehdotuksen rakennustapamääräyksiin on kirjattu velvoittavat piha-alueiden hulevesijärjestelyjen suunnitteluohjeet. Näitä ohjeita olisi hyvä täsmentää koko kaava-aluetta koskevalla hulevesisuunnitelmalla, joka sisältäisi arviot sekä korttelialueilla syntyvistä että niille kaava-alueen ulkopuolelta kohdentuvista vesimääristä ääritilanteissa.

Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Vastine

Alueella on hulevesiviemäriverkosto, joten hulevedet eivät kuormita seka- viemäriä eivätkä aiheuta ongelmia jätevesiverkoston toimintaan. Vesiliikelaituksen mukaan hulevesiputkisto on riittävä. Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan millään järjestelmällä ei voida ehkäistä kaikkein rankimmista sateista aiheutuvia haittoja. Mitoitus on aina riskilähtöinen menettelytapa, jossa punnitaan mahdollisten vahinkojen ja hallintamenetelmien aiheuttamien kustannusten suhdetta.

Koska kaikkea hallintaa ei ole kannattavaa suorittaa varsinaisilla hulevesien hallintamenetelmillä, tulvareittien suunnittelu ja niiden kunnossapito ovat aina keskeinen osa hulevesien hallintaa. Ramboll Finland Oy on yleisten alueiden suunnittelun yhteydessä suunnitellut katujen, kujien ja torien tasaukset sekä alueen tulvareitit. Tulvareittien mitoituksessa käytetään selvästi harvemmin toistuvia rankkasadetilanteita kuin hulevesiviemäriverkoston tai hulevesien hallintajärjestelmien mitoituksessa. Tilanteissa, joissa hulevesiviemärointi ei kapasiteetin ylittymisen vuoksi toimi, hulevedet kulkevat pintavaluntana tulvareittejä pitkin alueen ulkopuolelle. Linnanfältin alueella hulevesien hallittu tulviminen on mahdollistettu Raitiokujan ja Linnanmalmi-torin yhtymäkohdassa. Tälle alueelle sekä Amiraalistonkadun päähän Ramboll on määritellyt kiinteistöjen tulvasuojauksen korkeustasot, jotka on esitetty rakentamistapamääräysten liitteessä 7.

Kaava-alueen pinta-alasta tarkasteltuna noin 60 % tulvavesistä kulkeutuu Amiraalistonkadun kautta rautatiealueelle ja noin 40 % Linnankadulle. Kaava-alueen koillisosista virtaavat tulvavedet eivät kerry Amiraalistonkadun ja Fleminginkadun risteykseen, vaan virtaavat edelleen rautatiealueelle radan vierellä olevaan notkelmaan. Aavevaununkuja ei ole kriittinen kohde veden vapaan virtaamisen suhteen Amiraalistonkadulle, koska valtaosa Aavevaununkujan tulvavesistä virtaa kaakkoon Linnanmalmi-torille. Linnanmalmi-torin ja Raitiokujan tulvavedet virtaavat edelleen Linnankadulle. Hulevedet päätyvät lopulta Aurajokeen. Merivesi käy vähintään joka toinen vuosi tasolla noin +1.37. Tammikuussa 2005 se kävi tasolla +1.54 (N₂₀₀₀). Turun edustan meri-alueella kerran 200 vuoden aikana saavutettava vedenkorkeus on +2.13, joka vastaa Aurajoen rantamuurien korkeustasoa Fleminginkadun ja rautatien kohdalla.

Rakennuslupaan liittyvissä suunnitelmissa esitetään pintavesien hallintasuunnitelma ja perustusten kuivatussuunnitelma. Asemakaavassa määrätään, että kellareiden ja maanalaisten tilojen rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohja- ja orsivesien pinnan tasoja. Rakentamistapamääräyksissä edellytetään, että uudisrakentaminen toteutetaan vesitiiviinä vähintään korkeustasoon +2.65 saakka. Edelleen rakentamistapamääräyksissä edellytetään käytettäväksi pihojen pintamateriaaleina vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, myös pääasiallisesti niillä alueilla, joihin rakennetaan pihakansi. Lisäksi rakentamistapamääräyksissä edellytetään, että pihakansilla hulevesien johtamista hulevesiverkostoon tulee vähentää johtamalla sitä kasvillisuusalueille joko pintavaluntana tai pintarakenteiden alle salaojakerrokseen.

Hulevesien hallintasuunnitelmat tehdään yleisten alueiden ja kiinteistöjen rakennussuunnittelun yhteydessä yleisesti käytössä olevia määräyksiä noudattaen. Rakennussuunnitelmiin on mahdollista tarvittaessa sisällyttää viivytsrakenteita.

Rakennusvalvonta

Rakennuslautakunta toteaa Linnanfältin asemakaavaehdotuksesta kokonaisuutena, että alue on kaavoituksen kannalta erittäin haastava ja kaavaehdotus on laadittu ammattitaitoisesti erilaiset intressit (suojelunäkökohdat, vesitalous ym.) huomioon ottaen.

Lausunnossa esitettiin muutosehdotuksia kaavamääräyksiin ja rakentamista-paohjeeseen:

Rakentamistapamääräysten noudattamisen osalta asemakaavassa tulee selkeästi osoittaa, että kaavan yhteydessä laadittavat rakentamistapamääräykset ovat velvoittavia. Mikäli kaikkia rakentamistapamääräyksiä ei ole tarkoitettu velvoittaviksi, se tulee selkeästi ilmetä kaavamääräyksistä. Ehdotuksessa rakentamistapamääräysten hyväksyminen on todettu kaavan nimiösivulla. Selvyyden vuoksi rakennustapamääräysten velvoittavuus koko kaavan alueella tulisi osoittaa esimerkiksi kohdassa ” muita määräyksiä”. Tällöin viittaus rakennustapaohjeisiin näkyy varmemmin myös rakentamisen suunnittelussa tarvittavassa tonttikartassa.

Vastine

Kaavakarttaan kohtaan ’ muita määräyksiä’ lisätään: ”Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan yhteydessä hyväksyttäviä rakentamistapamääräyksiä.” A-1- ja A-2 -korttelimääräyksistä poistetaan rakentamistapamääräyksiä koskevat maininnat.

Kaavamääräysten sana ”rakennuslautakunta” tulee kaikissa kohdissa korvata sanalla ”rakennusvalvontaviranomainen”.

Vastine

Sana muutetaan ehdotettuun sanamuotoon.

Asemakaavan KTY-2 -määräyksen 2 kappaleen mukaisesti ”...haitta-aineiden terveys- ja ympäristöriskit on arvioitava uusi käyttötarkoitus huomioon ottaen.” Määräys on liian epämääräinen ja tulee muuttaa muotoon ”...haitta-aineiden terveys- ja ympäristöriskit tulee selvittää ja arvioida käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakennusluvan yhteydessä.”

Vastine

Määräys muutetaan ehdotettuun sanamuotoon.

Asemakaavan *t50* –määräyksestä tulee poistaa viimeinen lause ”Jos käyttötarkoitus on ainoastaan asukkaiden monitoimitila, rakennuksen saa rakentaa suurempanakin.” Lause aiheuttaa tarpeetonta tulkintaepäselvyyttä rakennuslupavaiheessa ja on liian epämääräinen rakennusoikeuden kannalta. Lause on mahdollista siirtää kaavaselostukseen, jossa selvitetään kaavan tarkoitusta.

Vastine

Sanamuotoa tarkennetaan: ”Jos käyttötarkoitus on ainoastaan asukkaiden monitoimitila, rakennuksen saa rakentaa koko talousrakennuksille osoitetun rakennusoikeuden suuruisena.”

Kaavamääräyksessä, joka osoittaa rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmän korkeusaseman, tulisi harkita antennien, piippujen tai vastaavien rakennuksen osien korkeusasemaa.

Vastine

Kaavamääräystä tarkennetaan siten, että *A-2* -korttelialueella sallitaan antennien, piippujen ja vastaavien vähäisten rakennusosien rakentaminen määräyksessä mainitun korkeustason yläpuolelle. *KTY-2* -korttelialueella Mittarinkadulta sähköasemalle tulevan 110 kV:n avojohdon vieressä olevalla rakennus- alalla korkeusasemarajoitus koskee myös antennejä ja piippuja.

Asemakaavan *pi-maa* -määräyksen 2 kappaleen viimeisestä lauseesta tulee poistaa sana ”väestönsuojatilaa”, koska asemakaavassa ei voida määrätä, mitkä tilat mitoittavat väestönsuojaa. Pelastuslain 71 §:n mukaan väestönsuojaa mitoittaviksi tiloiksi lasketaan kaikki kerrosalaan laskettavat tilat.

Vastine

Määräyksestä poistetaan maininta väestönsuojasta.

Ajoneuvoliittymän sijainnin osoittavasta kaavamääräyksestä puuttuu kaavakartassa numerointi.

Vastine

Korttelin 7 tonteille 9 ja 10 ajoneuvoliittymän sijainti -merkintöihin ei ole tarpeellista merkitä liittymän käyttötarkoitusta osoittavaa numeroa.

Kun kaavamääräyksissä mainitaan rakentamiskorkeus, tulee merkinnän perään lisätä sulkeisiin viittaus käytettyyn korkeusjärjestelmään (N_{2000}).

Vastine

Korkeusmerkinnät ovat yksiselitteisiä ilman N_{2000} -tarkennusta. On vain yksi järjestelmä käytössä ja kaavassa on päiväys. Lisäksi ennen korkeusjärjestelmän muutosta vahvistuneiden kaavojen korkeusmääräykset on kaupungin tietojärjestelmään muutettu nykyiseen korkeusjärjestelmään, joten tonttikartatkin ovat määräyksineen nykyisen käytössä olevan korkeusjärjestelmän mukaisia.

Pihakannen (*pi-maa*) alueelle istutettavia puita koskeva kaavamääräys tulee muuttaa seuraavaan muotoon: "Pihakannen (*pi-maa*) alueella maanvaraiseen kasvualustaan istutettava jalo lehtipuu (esim. saarni, lehmus, vaahtera, tammi, jalava tai kastanja), jonka juuriston riittävästä veden- ja hapensaannista on huolehdittava. Puusymboliin liittyvän aluerajauksen (juuristoalue) koko tulee olla vähintään 5 m x 5 m. Istutettavan puun tulee edustaa mahdollisim-

man isoa taimikokoluokkaa, min. rym 16-18. Kasvualustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja puun hoito tulee teettää viheralan ammattilaisella." Vaihtoehtoisesti juuristoalueen koko voidaan määräyksessä ilmoittaa neliöinä.

Vastine:

Kaavamääräyksen tekstiä tarkennetaan: " Pihakannen (*pi-maa*) alueella maanvaraiseen kasvualustaan istutettava jalo lehtipuu, jonka juuriston riittävästä veden- ja hapensaannista on huolehdittava. Puusymboliin liittyvän aluerajauksen (juuristoalue) sijainti on likimääräinen ja koko tulee olla vähintään 20 m²."

Rakentamistapamääräyksiin lisätään: " Maanvaraiseen kasvualustaan istutettava jalo lehtipuu voi olla esim. saarni, lehmus, vaahtera, tammi, jalava tai kastanja. Istutettavan puun tulee edustaa mahdollisimman isoa taimikokoluokkaa, minimi runkoympärysmitta 16-18 cm. Kasvualustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja puun hoito tulee teettää viheralan ammattilaisella."

Asemakaavan kohdassa "Muita määräyksiä", 3 kappaleessa korkeusmerkinän +2.45 jälkeen tulee lisätä teksti: "Vesitiivis rakentaminen tulee huomioida vähintään tasolle +2.65 (N₂₀₀₀) asti".

Vastine

Rakentamistapamääräyksissä puhutaan rakennusteknisistä ratkaisuista. Määräystä täydennetään siten, että vesitiivisyys koskee kaikkea uudisrakentamista. Suojeltaville rakennuksille Fleminginkadun ja radan välissä velvoitetta rakentaa vesitiiviisti ei voi asettaa.

Asemakaavan kohta "Muita määräyksiä", A-1-korttelialue, kappale 7: Kohdassa tulee tarkemmin määritellä, kuinka kaukana rakennuksesta 60 dBA:n melutaso saa ylittyä.

Vastine

Lausetta tarkennetaan siten, että puhutaan julkisivun melutasosta.

Rakentamistapamääräykset sisältävät pääosin velvoittavia määräyksiä. Kuitenkin määräyksissä on myös ohjeita ja suosituksia, jotka tulisi selkeästi erottaa velvoittavista määräyksistä. Rakennustapamääräysten esitystavassa velvoittavien ja ohjeellisten määräysten ero näkyy ainoastaan kunkin kohdan sanamuodossa. Tämän lisäksi olisi hyvä harkita erillisiä otsikoita määräyksille ja ohjeille/suosituksille.

Vastine

Pääosin käytetyt sanamuodot ovat samanlaisia kuin asemakaavamääräyksissä käytetään. Suositeltavia asioita on kolmessa eri lauseessa, kuten suositeltaessa nurmikiven tai viherkaton käyttöä, lisäksi kokonainen kappale liittyen ympäristötaiteeseen. Kolme suunnitteluohjetta liittyy pihan istutuksiin ja valaistukseen. Suositeltavia tai suunnitteluun ideoita esittäviä ohjeita ei voi irrottaa omien otsikoittensa alle ilman, että asiasisällön luettavuus ja ymmärrettävyys heikkenisi.

Rakentamistapamääräysten liitteessä on muun muassa kiinteistöjen tulo-vasuojauksen korkeustasot. Rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan kaavan valmistelussa olisi hyvä harkita myös meluselvityksen lisäämistä rakennustapamääräysten liitteeksi. Tällä hetkellä asemakaavan selostusosassa on otteita meluselvityksestä.

Vastine

Meluselvitys on tehty vain kaavan lähtötietoja ja suunnittelua varten silloin kun suunnitellut rakennukset olivat vielä enintään kolmikerroksisia. Neljännen kerroksen tasolta melun leviämistä ei ole tutkittu, vaan se jää rakennuslupavaiheessa rakennuttajan tehtäväksi. Rakentamistapamääräyksiin ei ole sisällytetty perusselvityksiä, jotka löytyvät kaavaselostuksesta.

Rakentamistapamääräysten kohta 2.2. kappale 4: Ikkunakoon riittävyys tulee määrittellä suhteessa johonkin (esimerkiksi suhteessa julkisivuun), koska määräys on sanamuodon mukaan tarkoitettu velvoittavaksi.

Vastine

Määräys poistetaan.

Rakentamistapamääräysten kohta 2.2. kappaleeseen 4 tulisi tehdä seuraava lisäys ” Jos kortteli jaetaan tonteiksi, saa tonttien väliselle rajaseinälle sijoittaa ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla, rakennusten kerrosluvut ja paloturvallisuus huomioiden, rakennusalaa” (lisäys kursivilla).

Vastine

Lausetta tarkennetaan ehdotetulla tavalla.

Rakentamistapamääräysten kohta 2.2. kappale 6: "Jonkin tapahtuminen" tulisi määritellä selkeämmin, esimerkiksi: "...ainakaan katujen ja torien reunalle ei muodostu yli 30 m pitkää yhtenäistä julkisivua."

Vastine

Kappaletta muutetaan seuraavasti: "Sokkelipintojen materiaaliin ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sokkelit eivät saa olla betonielementtipintaa, ellei betonipintoihin sisälly ympäristöaidetta tai erityistä taiteellista kuviointia muottitekniikalla. Yli metrin korkuisissa sokkeleissa tulee välttää yli 30 metrin pituisia yhtenäisiä pintoja."

Rakentamistapamääräysten kohta 2.4: 100 k-m² tulee muuttaa huoneistoalaksi.

Vastine

Määräystä muutetaan ehdotetulla tavalla.

Rakentamistapamääräysten kohta 2.8. kappale 1: Parvekkeiden palonkestoaika tulee olla puolet rakennuksen palonkesto-ajasta parvekkeen rakenteesta riippumatta.

Vastine

Kappaleeseen lisätään: "Parvekkeiden palonkestoajan tulee kuitenkin olla puolet rakennuksen palonkestoajasta."

Rakentamistapamääräysten kohta 2.8 kappale 2: "...missä lasitus on *asema-kaavan mukaan* sallittu..." (lisäys kursivilla).

Vastine

Lause muutetaan sanamuotoon: "Julkisivut tulee jo lähtökohtaisesti suunnitella parveke- ja terassilasitukset huomioiden siellä, missä lasitus on sallittu (kokenaan sisäänvedetyt parvekkeet) tai meluntorjunnan vuoksi edellytetty ja parvekelasitus on tehtävä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa."

Rakentamistapamääräysten kohta 3.1 kappale 5: Määräyksestä ei selviä, mikä on suojabetonilaatta.

Vastine

Suojabetonilaatta on pintarakenteiden alla oleva pintalaatta, joka suojaa kantavan teräsbetonilaatan päälle asennettua vesieristettä ja lämmöneristeitä. Lauseen sanamuotoja muutetaan.

Kiinteistöliikelaitos

Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos. Linnanfältin alueen rakentaminen kokonaisuudessaan vaatii suuria panostuksia alueen kunnallistekniikkaan, mikä edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista PSJ Holding Ltd Oy:n kanssa. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavista maankäyttösopimuksista.

Kiinteistöliikelaitoksen näkemyksen mukaan kaupungin omistamaan kortteliin 5 sekä *KTY*-tontille korttelissa 8 (nyk. Museokeskuksen tontti) tulisi asemakaavanmuutoksen yhteydessä laatia tonttijako.

Kaavamuutosta on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä Kiinteistöliikelaitoksen kanssa. Kiinteistöliikelaitos toteaa, että sillä ei muuten ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Vastine

Asemakaavaan merkitään tonttijako kortteliin 5 sekä *KTY*-tontille korttelissa 8.

Mielipide nähtävilläolon ja lautakunnan hyväksymispäätöksen jälkeen

Mielipide

Turkulaisen yhdistyksen mukaan kaavaratkaisu vaikuttaa poikkeuksellisen onnistuneelta, tämän tasoisia kaavoitusratkaisuja soisi Turussa olevan useamminkin. Linnanfältin alueella kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat oikeaan osuneet: tunnistettava ja omaleimainen moderni puukaupunki. Toivottavasti kunnianhimo säilyy toteutukseen saakka.

Alueen nykyinen rakennuskanta on suojeltu riittävällä laajuudella ja vanha rakennuskanta monipuolistaa ympäristöä niin kaupunkikuvallisesti kuin toiminnallisesti.

Uudisrakennusten korkeudet on sovitettu vanhojen rakennusten mukaan onnistuneesti. Kortteleiden 9 ja 56 massoittelu vaikuttaa rikkaalta ja moni-ilmeiseltä. Kortteleiden 8 ja 57 massoittelu on omaleimaista, mutta poikittaisharja ei ole kuitenkaan aivan yhtä luontevan näköinen ja saattaa johtaa korkeisiin otsapintoihin. Korttelin 57 Aavevaununkuja on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen yksityiskohta, mutta asukkaiden kannalta näköalat ovat aika rajoitetut. Voisiko paikalla sijaita myös toimistotilaa alakerran liiketilan lisäksi?

Umpikorttelipihojen soisi olevan reheviä puustutuksineen, mutta valtaavanko autopaikat kaiken pihojen alaisen tilan niin, ettei puille jää enää sijaa? Tästä ei löytynyt kaavaselostuksessa eikä rakentamistapamääräyksissä tutkielmaa. Kaavamääräyksellä voisi velvoittaa istuttamaan kuhunkin pihaan vähintään (esimerkiksi) kolme puuta muutaman autopaikan kustannuksella.

KTY-2 -korttelialueelle on mahdollistettu enintään 1000 k-m² kaupan yksiköt. Näillä seuduin ei ole kaupallisia palveluita ja olisi suotavaa, että sellainen alueelle sijoittuisi. Vanha raitiovaunuhalli olisi toiminnalle sopiva. Ongelmana saattaa olla, että kaupan yksikkö on liian pieni ja toisaalta autopaikat takaisivat toiminnan kaupalliset edellytykset. Onko Turku Energian tontilta löydettävissä paikkaa pysäköinnille vai voisiko rakennuksen alle sijoittaa autopaikkoja rakennussuojelu ja pohjavesiolosuhteet huomioiden?

Vastine

Rakennuksiin tavoitellaan kaupunkimaista sekoitettua käyttöä eli asumista ja liike-, toimisto- ym. tilaa sekaisin, jolloin kaupunki on elävä kaikkina vuorokauden aikoina. Kaupungissa mielenkiintoista asuinmiljöötä voi luoda myös kujat ja toiminnallisuus, ei pelkästään ikkunasta avautuvat avarat näköalat. Ylemmissä kerroksissa asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.

Asemakaavakartassa on edellytetty muutamien maanvaraisten puiden istuttaminen pihakansia sisältäville pihaille. Merkintä on ilmaistu sijainniltaan likimääräisellä rajauksella ja puusymbolilla. Lisäksi istutusalueen koon tulee olla vähintään 20 m². Kaavaselostuksessa asia on selostettu kohdassa 5.12 *Asemakaavan vaikutukset, alaotsikko Asumisviihtyvyyteen, sosiaaliseen toimivuuteen:* ”Kookkaita puita varten pihakannen alaiseen pysäköintitilaan jätetään istutusaarekkeitä.” Lisäksi pihakannen päälle saa istuttaa kannen päällä kasvavia puita.

Rakentamistapamääräykset, kohta 3.1 *Yhteispihat uudisrakennusten yhteydessä A-1 -korttelialueilla:* ”Pihan yleisvaikutelman tulee olla vehreä ja pihan akustiset ominaisuudet tulee saada miellyttäväksi. Maanvaraiseen kasvualustaan istutettava jalo lehtipuu voi olla esim. saarni, lehmus, vaahtera, tammi, jalava tai kastanja. ... Maanvaraisten puiden ja nurmikon lisäksi istutuksia voidaan monipuolistaa koriste- ja hedelmäpuilla, pensaille ja köynnöskasveilla.”

Kaupan yksikön kokoa on rajoitettu juuri pysäköintipaikkojen vähyden vuoksi. Pysäköintipaikkoja tulee olemaan vain katualueilla. Sähkölaitoksen tonttia kehitetään lähivuosina mm. asuinkäyttöön, joten ainakaan maanpäällistä autopaikoitusta sille alueelle ei ole tulossa. Jos sähkölaitoksen tontille on tulevaisuudessa järjestettävissä kaupan tiloja palveleva rakenteellinen autopaikoitus tai jos entisen raitiovaunuhallin alle on mahdollista rakentaa kellari pysäköintiä varten, voidaan tarvittaessa kaavamääräyksen kokorajoituksesta myöntää poikkeus. 400 k-m²:n kaupan yksikkökin palvelee hyvin Kakolanmäen ja Aurajoen välissä olevan alueen asiakaskuntaa, joka todennäköisesti asioi lähikaupassa pääasiassa kävellen tai polkupyörällä.