

LINNANKATU 45
Vuorovaikutusraportti

Diaarinumero: 11177-2018
Asemakaavatunnus: 14/2020

Asemakaavanmuutos

23.11.2021

Muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 008 VIII

Osoite: Linnankatu 45



SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä	2
1.2 Mielipiteet	2
2 Aloituskokous viranomaisille	6
3 Katselmus naapureille	6
4 Yleisötilaisuus	7
5 Ehdotusvaihe	7
5.1 Yleistä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista	7
5.2 Lausunnot	7
5.3 Muistutukset	8

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla 17.10.2020 – 17.11.2020 välisenä aikana.

1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 11 mielipidekirjettä, joista kuusi oli alueen asukkailta ja osakkailta, yksi naapuritaloyhtiöltä, yksi Toispuol jokke ry:ltä, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja yksi Turun Vesihuolto Oy:ltä.

1.2 Mielipiteet

Linnankatu 45:n A-portaan asukas ja osakas:

Mielipiteen jättäjä esittää, että kaavanmuutosta hakenut taloyhtiö ei voi rahallisesti ryhtyä kaavahankkeeseen. Hän on huolissaan nykyisen rakennuksen pihasta ja autoliikenteen kasvusta tontilla. Lisäksi hän ehdottaa, että tontin etelänurkka pitäisi ottaa hyötykäyttöön esimerkiksi kulkureittinä ja uudisrakentaminen toteuttaa 12–18-kerroksisena tornitalona.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ei ota kantaa taloyhtiön rahankäyttöön.

Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksin. Autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden noin 30 paikalla, mikä ei aiheuta merkittävää liikenteen kasvua tontilla. Tontin etelänurkan alueella kulkee sähkökaapeli, joten alue on säilytettävä viheralueena.

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoitteluvaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi. Tornitalo nousisi kaupunkikuvassa hallitsevaan asemaan, mikä ei tontin sijainti huomioon ottaen ole toivottavaa.

Linnankatu 45:n C-portaan asukas ja osakas 1:

Mielipiteen jättäjä esittää, että kaavoituksen alkuvaihe ja mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen asiasta ei ole toteutunut MRL 62 §:n mukaisella tavalla.

Lisäksi hän toteaa, että uudisrakentaminen sijoittuu liian lähelle nykyistä rakennusta, muokkaa rinnettä kyseenalaisella tavalla ja jättää vanhalle talolle liian vähän pihaa. Hän ehdottaa myös rakentamisen painopisteen siirtämistä puiston puolelle pohjoiseen kaupungin kanssa tehtävien maanvaihtojen avulla.

Kaavoituksen vastine:

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lain mukaisesti kuulutettu ja lisäksi tiedotettu kaavoituskatsauksessa. Osallisiksi määritellyille taloyhtiöille on ilmoitettu vireille tulosta erikseen kirjeitse. On taloyhtiöiden isännöitsijöiden ja taloyhtiön hallituksen vastuulla välittää tieto eteenpäin asukkaille ja osakkaille.

Uudisrakennusten päädyt sijoittuvat lähimmillään 11–13 m päähän nykyisestä rakentamisesta, mikä on keskustaympäristössä melko tyyppillinen etäisyys ja vastaa hieman normaalia kapeamman kadun leveyttä. Rakennusten sijoittelu säilyttää kuitenkin maisemia puistoon, joten avaruuden tuntu säilyy. Rinteen käsittelyyn on otettu kantaa kaavassa ja puistokäytävän puolella nykyinen maanpinta on määrätty säilytettäväksi kaavamääräyksin. Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksin.

Maanvaihdot kaupungin kanssa ja rakentaminen nykyiselle liki luonnontilaiselle puistoalueelle eivät tule kysymykseen, sillä jo alueen luontoarvot estävät sen. Lisäksi alue on jyrkässä rinteessä, jolloin rakentaminen olisi teknisesti vaikeampaa ja samalla laajuudella nousisi oikeustalon takaa nykyistä enemmän esiin kaupunkikuvassa.

Linnankatu 45:n C-portaan asukas ja osakas 2:

Mielipiteen jättäjä esittää, että suunnitellut uudisrakennukset ovat ristiriidassa kaavoitus- tavoitteiden ja yleiskaavan osalta, jossa tontti määritellään kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilaisesti arvokkaaksi alueenosaksi. Hän ehdottaa, että kahden uudisrakennuksen sijaan pitäisi pitäytyä yhdessä, nykyisen toimistorakennuksen paikalle rakennettavassa lamellitalossa ja että rakentaminen voisi olla asuinrakentamisen sijaan toimistorakentamista.

Lisäksi hän esittää huolensa hulevesien käsittelystä ja lisääntyvästä autoliikenteestä.

Kaavoituksen vastine:

Uudisrakentamisen sopimiseen ympäristöönsä on paneuduttu kaavoitusprosessin aikana. Kaupunkikuvaan ja muodostuvan korttelipihan viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja niiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksin. Uudisrakennuksien materiaalit, ulkosivujen parvekeratkaisut ja kattomuoto on kaavamääräyksin sovitettu ympäristöönsä.

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi. Kaava sallii myös toimistorakentamisen.

Nykytilanteeseen nähden hulevesien käsittely todennäköisesti paranee. Uudisrakentamista koskee kaavamääräys, jossa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää riittävän kauan ja rakennuslupavaiheessa on hyväksyttävä suunnitelma hulevesien toimivuudesta. Autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden noin 30 paikalla, mikä ei aiheuta merkittävää liikenteen kasvua tontilla.

Linnankatu 45:n C-portaan asukkaat ja osakkaat 3 ja 4

Mielipiteen jättäjät esittävät molemmat, että uudisrakentaminen sijoittuu liian lähelle nykyistä asuinrakennusta ja että uudisrakennukset varjostavat nykyistä rakennusta, mikä aiheuttaa muun muassa kosteusongelmia. Lisäksi toinen heistä on huolissaan maisemien menettämisestä, näkymien vaihtumisesta betoniseiniksi, nykyisen pihan säilymisestä ja uudisrakennuksen pienistä asunnoista.

Kaavoituksen vastine:

Uudisrakennusten päädyt sijoittuvat lähimmillään 11–13 m päähän nykyisestä rakentamisesta, mikä on keskustaympäristössä melko tyypillinen etäisyys ja vastaa hieman normaalia kapeamman kadun leveyttä. Rakennusten sijoittelu säilyttää kuitenkin maisemia puistoon, joten avaruuden tuntu säilyy. Nykyisen talon C-portaan asuntojen päähuoneet avautuvat Linnankadun puolelle, joten uudisrakentamisen maisemia heikentävä vaikutus myös kohdistuu vain makuuhuoneisiin tai keittiöihin.

Tontin ilmansuuntien vuoksi uudisrakentaminen ei käytännössä varjosta nykyistä asuinrakennusta eikä sen edustaa.

Uudisrakennuksen julkisivut on kaavamääräyksiin määritelty joko puuksi, tiileksi tai rapatuksi tai slammatuksi tiileksi. Nykyisten asukkaiden käytössä olevan pihan määrä kasvaa kaavan myötä, sillä uudisrakentamisen pihan yhteiskäyttö nykyisen rakentamisen kanssa ja sujuva kulku pihalle on varmistettu kaavamääräyksiin. Uudisrakentamisen asuntojakaumaa on hallittu kaavassa määrätyllä perheasuntomääräyksellä.

Gebrese Oy:

Yritys ilmoittaa olevansa purettavaksi aiotussa rakennuksessa osakkeenomistajana ja tukevana kaavanmuutosta.

Naapuritaloyhtiö As Oy Turun Tornitalo:

Naapuritaloyhtiö ehdottaa, että läntinen uudisrakennus olisi matalampi kuin itäinen, jotta pihasta saataisiin valoisampi ja rakennuksen julkisivu porrastettaisiin parempien jokinäkymien mahdollistamiseksi. Lisäksi toivotaan mahdollisimman monen puun säästämistä varsinkin tontin länsirajalla puistokujan yhteydessä. Erityisesti toivotaan suurikokoisten puiden säästämistä ja sitä, että kaadettavia puita ei korvata pensaililla.

Kaavoituksen vastine:

Läntisempää uudisrakennusta on madallettu pihan valoisuuden parantamiseksi ja nykyisten asukkaiden puistonäkymien säilyttämiseksi. Vastaavasti itäisempää uudisrakennusta on korotettu, jolloin rakennukseen saadaan enemmän asuntoja jokinäkymillä. Julkisivujen porrastamiseen tontilla ei ole tilaa, mutta rakennuksiin sallitaan 2 m erkkerit, joiden avulla asukkaiden näkymäsuuntia voidaan kasvattaa.

Puiden säästäminen on ollut yksi kaavoituksen lähtökohdista, mutta tavoitteen toteutusta rajoittaa isojen puiden vaatima suuri juuritila. Kaava-alueen eteläkulmaan on kaavamerkinnöin rajattu puiden suoja-alue, mikä takaa ainakin yhden suurikokoisen puun säilymisen. Lisäksi pysäköintikentän keskellä olevat puut suojataan. Uudelle kansipihalle pitää myös istuttaa pienikokoisia puita, johon myös kaavan viherkerroinmääräys ohjaa. Hankkeen hakijat ovat lisäksi sitoutuneet istuttamaan puistokujalle uuden puurivin, ja asiasta on tarkoitus sopia maankäytösopimuksessa.

Toispuol jokke ry:

Yhdistys puoltaa täydennysrakennushanketta, mutta kantaa huolta kaupunkikuvan vaarantumisesta ja siitä syntyvästä hyvästä asuinympäristöstä. Mielipiteessä ehdotetaan 2–3 massoittelevaihtoehdon arvioimista pihan valoisuuden, naapurirakennuksiin sopeutumi-

sen ja asuntojen jokinäköalojen tutkimiseksi. Konkreettisina ehdotuksina esitetään ulkokehän julkisivulinjojen porrastamista, uudisrakentamisen korkeuden rajaamista oikeustalon puolella Oikeustalon uudisosan räystäskorkeuteen ja läntisemmän rakennusmassan madaltamista pihan valonsaannin kannalta.

Yhdistys ehdottaa lisäksi Linnankadun varren 1950-luvun rakennusten suojelua.

Kaavoituksen vastine:

Ennen kaavoituksen alkua ja sen aikana on tutkittu myös vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja, mutta tehokkuuden, nykyisten asukkaiden näkymien ja pihajärjestelyiden kannalta kaavan lähtökohtana olleen viitesuunnitelman mukainen kahden kohtisuoraan Linnankatua vasten olevan rakennuksen vaihtoehto on todettu parhaimmaksi.

Kaupunkikuvaan ja muodostuvan korttelipihan viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja niiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksin. Uudisrakennuksien materiaalit, ulkosivujen parvekeratkaisut ja kattomuoto on kaavamääräyksin sovitettu ympäristöönsä. Julkisivujen porrastamiseen tontilla ei ole tilaa, mutta rakennuksiin sallitaan 2 m erkkerit, joiden avulla asukkaiden näkymäsuuntia voidaan kasvattaa. Ympäristön viihtyisyyttä on lisätty myös määrämällä kaikkien katosten ja matalien rakennusosien katot viherkatoiksi.

Läntisempää uudisrakennusta on madallettu pihan valoisuuden parantamiseksi ja nykyisten asukkaiden puistonäkymien säilyttämiseksi. Vastaavasti itäisempää uudisrakennusta on korotettu, jolloin rakennukseen saadaan enemmän asuntoja jokinäkymillä. Koska itäinen rakennus nousee hyvin näkyvään asemaan kaupunkikuvassa, on sen muoto porrastettu ja korkeus on rajattu Linnankadun päästä nykyiseen asuinrakennukseen ja puiston puolelta Oikeustalon korkeimpaan osaan.

Kaava-alueella oleva Linnankadun varren rakennus suojellaan kaavassa. Kaava-aluetta ei laajenneta koskemaan muita kortteleita, joten Turun Tornitalon suojeluun ei tässä kaavassa oteta kantaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavaan tulee merkitä Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) oleville kaapeleille johtoalue, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai istutuksia. Johtoalueen tulee olla 4 metriä leveä. Johtoalueella sijaitsee myös TESV:n jakokaappi talon seinustalla.

Tämän lisäksi kaavassa tulee sallia mahdollisesti muodostettavan takatontin (tai hallinnanajakoalueen) sähkönsyöttökaapelien sijoittaminen etutontin läpi Linnankadun suunnasta.

Kaavoituksen vastine:

Johtoalue on merkattu kaavakarttaan.

Turun Vesihuolto Oy:

Linnankadun hulevesiviemäri on paikoitellen niin täynnä, että siihen ei voi johtaa yhtään nykytilannetta enempää vesiä. Kaavanmuutosta hakevan tontin tulee huolehtia, ettei runkoviemäriin johdettavien vesien määrä lisärakentamisen myötä kasva. Mikäli viivytys tontilla ei onnistu, tulee kiinteistön tarkastella hulevesien liitos- / purkupaikka.

Kaavoituksen vastine:

Asia on kirjattu kaavaselostukseen ja kaavassa uudisrakentamista koskee hule-100 ur - määräys.

2 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokouksessa olivat läsnä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudesta aluearkkitehti, liikennesuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu ja ympäristönsuojelu sekä lisäksi Museokeskus ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat. Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy ja TVT Asunnot Oy.

Maisema- ja miljöosuunnittelun edustajat totesivat, että tontin reunan käsittely jyrkässä rinteessä vaatii hienovaraista suunnittelua, rinteestä tontille valuvat hulevedet on huomioitava suunnittelussa ja tontin länsireunan puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään. Tontin viherkertoimen todettiin olevan 0,8.

Ympäristönsuojelun edustaja yhtyi maisema- ja miljöosuunnittelun näkemyksiin huleve-
sistä ja puiden säilyttämisestä. Lisäksi tuotiin esille ympäristöhäiriöistä naapurikorttelissa ollut metallivalimo ja Linnankadun meluhaitta. Metallivalimon ei arvioida vaikuttavan kaava-alueen maaperään.

Liikennesuunnittelun edustaja totesi, että auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen riittävä määrä tulee varmistaa ja että jätehuoneen pitäisi sijaita mieluummin syvemmillä tontilla.

Museopalveluiden edustaja toi esille museon aikaisemmin jättämän ennakkolausunnon, jossa museo ei vastusta toimistorakennuksen purkamista ja totesi Linnankadun varren rakennuksen suojelutarpeen. Arkeologisten koekaivausten mahdollisista löydöksistä todettiin seuraavan neuvottelutarve museon kanssa.

ELY-keskuksen edustaja yhtyi museon näkemykseen Linnankadun rakennuksen suojelutarpeesta ja totesi, että lähiympäristö on huomioitava tarkemmin jatkosuunnittelussa verrattuna alustaviin luonnoksiin.

3 Katselmus naapureille

Lähimmälle naapuritaloyhtiölle As Oy Turun Tornitalolle järjestettiin vapaamuotoinen katselmus kaavanmuutosalueella (os. Linnankatu 45) ulkotilaisuutena 10.11.2020. Paikalla oli kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ja noin 10 As Oy Turun Tornitalon asukasta tai osakasta, mukaan lukien taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Tilaisuudessa kerrottiin tarkemmin naapureille mitä kaavahankkeessa on tapahtumassa ja kartoitettiin naapurien näkemyksiä ja toiveita hankkeeseen liittyen.

4 Yleisötilaisuus

Keskustelutilaisuus Linnankatu 45:n asemakaavanmuutoksesta pidettiin lähialueen taloyhtiöille ja niiden asukkaille kaavanmuutosalueella (os. Linnankatu 45) ulkotilaisuutena 22.6.2021. Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esittelivät kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ja arkkitehti Mikko Lemmetti LEMMETTI Arkkitehdit Oy:stä. Lisäksi paikalla olivat taloyhtiön ja rakennusliikkeen edustajat vastaamassa yleisön kysymyksiin. Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkilöä, joista suurin osa oli Linnankatu 45:n asukkaita tai osakkaita.

Tilaisuudessa suhtautuminen hankkeeseen oli yleisesti positiivista ja yleisö esitti paljon kysymyksiä. Jonkin verran kannettiin huolta esimerkiksi hulevesien valumisesta uudelta pihalta alemmas vanhalle pihalle ja nykyisten ikkunanäkymien peittymisestä.

5 Ehdotusvaihe

5.1 Yleistä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.11.-28.12.2021 ja siitä jätettiin 2 muistutusta. Samalla pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalveluilta (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Lausuntoja saatiin 2 kappaletta.

5.2 Lausunnot

Turun Museokeskus:

Museokeskuksella ei ole huomautettavaa kaavakartan rakennussuojelu- tai muinais- muistomerkinnoista. Kaavaselvityksen osalta Museokeskus toteaa seuraavaa:

Kaavaselvityksen kaavan vaikutuksia arvioivassa kohdassa todetaan, että ”Tontilla olevat muinaismuistot turvataan ennen rakentamista tapahtuvissa arkeologisissa kaivauksissa.” Kaavan vaikutus muinaisjäänökseen on kuitenkin tuhoava. Jos kaavaa ei toteutettaisi, alueen muinaisjäänös säilyisi. Vaikutus muinaisjäänökseen olisi hyvä todeta seuraavasti: Muinaisjäänös tuhoutuu kaavan toteuttamisen yhteydessä, mutta alueella järjestetään lain edellyttämät, rakentamista edeltävät arkeologiset tutkimukset.

Luetteloon muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista tulee lisätä tieto muistiosta (MML:n 13§:n mukaiset neuvottelut) tai muutoin lisätä kaavaselvitykseen tieto siitä, että kajoamisneuvottelut on käyty ja kajoamishoidoista on sovittu. Lisäksi olisi hyvä mainita, että neuvotteluiden jälkeen tutkittava alue hiukan laajeni alkuperäisestä ja että sm-1-merkintä koskee myös jätteiden keräilypiستت.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaselvitykseen on suunnitteluprosessin vaiheita kuvaavan kappaleen alle lisätty uusi alakappale 4.4.5 *Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu*, jossa kuvataan MML:n 13§:n mukaista neuvottelua ja sen tuloksia. Lisäksi kaavan vaikutuksia muinaisjäänöksiin ja niiden säilymiseen on selvityksessä yleisesti tarkennettu lausunnon ehdotuksien mukaan.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

*Kaava-alueen tontin uudisrakentamisen sijoittuminen, tehokas maankäyttö sekä suojele-
määräykset vaikuttavat rakennusten toteutettaviin paloturvallisuusratkaisuihin. Pelastus-
laitos arvioi kaavan perusteella, että uudisrakennusten asuntojen varatiet ovat suunnitel-
tava asukkaiden omatoimisesti käytettäviksi tai rakennukset on varustettava automaatti-
sella sammutuslaitteistolla. Pelastuslaitos kuitenkin ohjaa kaavoitusta ja rakennussuun-
nittelua siten, että uudisrakennusten päätyihin tulisi päästä nostolavayksiköillä. Sairaan-
kuljetusyksiköillä tulisi päästä porrashuoneiden ulko-ovien välittömään läheisyyteen.*

Kaavoituksen vastine:

Uudisrakentamisen osalta omatoiminen pelastautuminen on sallittu kaavamääräyksellä esimerkiksi parvekeluukkujen avulla, koska puistoalueelle ei voida järjestää pelastus-
tietä. Suurin osa itäisen korkeamman uudisrakennuksen huoneistoista on kuitenkin saa-
vutettavissa tikasautolla. Sairaankuljetusyksikön pääsy myös läntisen uudisrakennuksen
porrashuoneen sisäänkäynnin läheisyyteen on turvattu pihakannelle johtavalla, alitus-
korkeudeltaan vähintään kolmemetrillä huoltoyhteydellä itäisen uudisrakennuksen
pohjoispäässä olevan ulokkeen (kaavamerkintä u-1) alta.

5.3 Muistutukset

Linnankatu 45:n A-portaan asukas ja osakas:

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

Lisäksi muistutuksen jättäjä esittää, että nykyiselle rakennukselle asetettu suojelumer-
kintä on perusteeton.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ei ota kantaa taloyhtiön rahankäyttöön.

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

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

Läntisemmän massan madaltaminen, johon muistutuksen jättäjä viittaa naapureita suo-
sivana toimenpiteenä, säilyttää eittämättä As Oy Turun Tornitalon ylempien kerroksien

maisemia paremmin, mutta sama vaikutus on myös kaavanmuutosta hakeneen taloyhtiön ylimmissä kerroksissa. Muutos on kuitenkin tehty valonsaannin turvaamiseksi pihalle ja maisemien säilyminen on vain sivuvaikutus.

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

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

Linnankatu 45:n C-portaan osakas:

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

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

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

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

Kaavoituksen vastine:

Kaavan lähtötietona ollut viitesuunnitelma on tullut aloitteen mukana sillä tiedolla, että kaavanmuutosta hakenut taloyhtiö on sisäisesti selvittänyt erilaisia vaihtoehtoja usean vuoden ajan ennen kaavan valmistelua ja kyseinen versio on saanut selvän enemmistön hyväksynnän. Tästä huolimatta myös asemakaavatyön alkuvaiheessa on selvitetty vaihtoehtoisia massoittelevaihtoehtoja kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten reunaehtojen selvittämiseksi. Kaavaselostukseen on lisätty kuvia alkuvaiheen vaihtoehtoluonnoksista. Valmistelussa on kuitenkin selvinnyt, että autopaikoituksen ja kulkuyhteyksien järjestämisen, rakennusoikeuden määrän ja rakennettavuuden suhteen kaavan lähtötietona ollut

vanhaan rakennuksen nähden kahden poikittaisen uudisrakennuksen massoittelu on paras perusratkaisu. Muistutuksen jättäjän esittämät luonnokset eivät ratkaise edellä mainittuja ongelmia, joista erityisesti pysäköinnin sijoittaminen on suurimpia. Maanvaihtoihin puistoalueen osalta kaupunki ei ole valmis. Kaavanmuutosalueen länsikulman lähes luonnontilaisen alueen luontoarvojen samantyyppisyys kaavanmuutosalueen luoteisreunan vierellä olevan puistoalueen kanssa on perustelu juuri välttää maanvaihtoja, koska niillä ei saavuteta merkittävää eroa luonnonympäristön heikkenemisen suhteen.

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

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

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

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

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

Osallistaminen on kaavassa suoritettu lain vaatimusten mukaan, eikä sitä ole tarkoituksellisesti vaikeutettu. Kaavoittaja halusi pitää yleisötilaisuuden kasvotusten osallisten kanssa tontilla. Tilaisuuden järjestäminen aikaisemmin ei kuitenkaan onnistunut voimassa olleiden koronapandemiaan liittyvien yleisötilaisuusrajoitusten vuoksi, joten ajankohdaksi valikoitui ensimmäinen mahdollinen hetki. Tämä mahdollisuus oli juhannusviikon tiistai, ei juhannuksen jälkeinen viikko, kuten muistutuksessa virheellisesti väitetään.

Tilaisuutta mainostettiin muun muassa taloyhtiön ilmoitustaululla ainakin viikkoa ennen, ja koska tilaisuudessa oli paikalla yli 30 henkeä, voidaan sanoa sen olleen hyvin saavutettava.

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