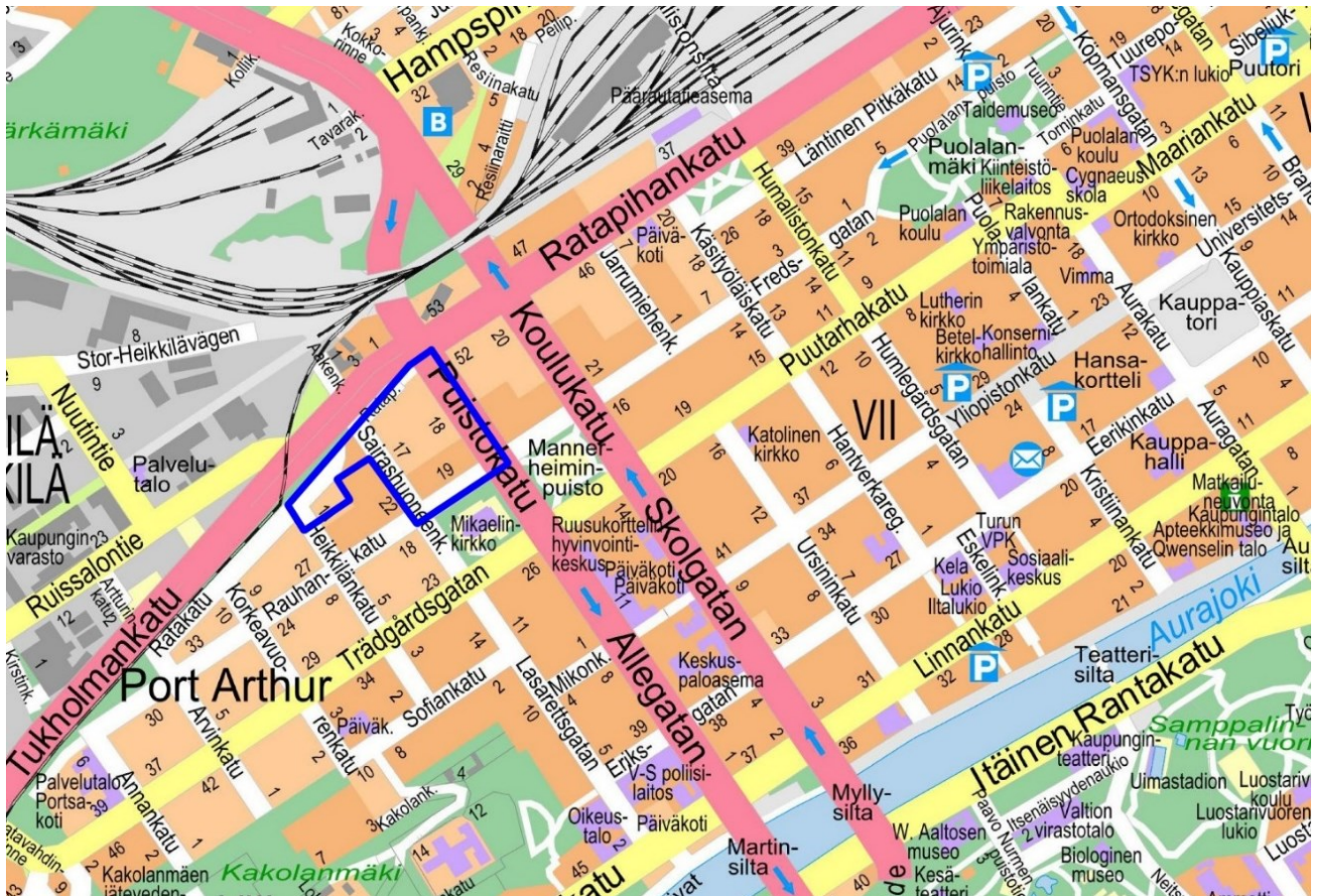


**RAUHANKATU 19–21
Vuorovaikutusraportti**Diaarinumero: 4415-2016
Asemakaavatunnus: 15/2017**Asemakaavanmuutos**

24.8.2020, muutettu 5.11.2020 (lausunnot)

Kaupunginosat: VII (007) ja VIII (008)

Osoite: Rauhankatu 19–21, Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26, Heikkilänkatu 11



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa	3
2 Mielipiteet	3
2.1 Lisärakentamisen tarpeellisuus ja kaupunkirakenteen tiivistäminen	4
2.2 Täydennysrakentaminen osoitteessa Rauhankatu 19–21: yleisluontoiset kommentit	4
2.3 Kaupunkikuva ja uudisrakennusten korkeus	4
2.4 Täydennysrakentamisen vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueeseen ..	6
2.5 Vaihtoehtoisia ehdotuksia täydennysrakentamisesta	8
2.6 Puistokatu 18:n savupiiput	8
2.7 Liikenne ja pysäköinti	9
2.8 Paloturvallisuus	10
2.9 Suojelutarpeen selvittäminen	11
2.10 Suojeltaviin rakennuksiin tehtävät muutokset	12
2.11 Lisärakentaminen puutaloteilla	12
2.12 Maaperä	12
2.13 Muut uudisrakentamisen vaikutukset naapurirakennusten kuntoon	15
2.14 Selvitykset (muut kuin maaperään liittyvät)	15
2.15 Luontoarvot ja kasvillisuus	16
2.16 Johdot	17
2.17 Kaavanmuutos kokonaisuudessaan	18
2.18 Kaavanmuutoksen valmistelu	18
2.19 Yhdenvertaisuus	19
2.20 Aloitteentekijän edustajien mielipide kaavaluonnoksesta, 11.1.2019	19
3 Lausunnot.....	20
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 1.9.2020	20
Turun Vesihuolto Oy, 5.10.2020	21
Vapaa-aikatoimialan museopalvelut (Turun museokeskus), 7.10.2020.....	21
4 Muistutukset.....	21
Liite 1: Yleisötilaisuuden muistio	22
Rauhankatu 19–21 -asemakaavanmuutoksen yleisötilaisuus 4.6.2018	22
Täydennysrakentaminen	22
Täydennysrakentaminen vaikutukset olemassa olevien asuntojen näkymiin ja viihtyisyyteen	23
Täydennysrakentamisen vaikutukset maaperään ja naapurirakennusten painumiseen	23
Paloturvallisuus	24
Kaavanmuutosalueen rajausta.....	24
Kaavanmuutoksen eteneminen.....	24

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 10.10.2017 (§ 299). Ilmoitus vireilletulosta sekä 3.10.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksen toimitiloissa sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumista saatiin kolme mielipidettä suunnittelualueen pientalotonttien asunto-osakeyhtiöiltä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella alustavista suunnitelmista saatiin 16.11.2017 mennessä 18 kirjallista mielipidettä. Niistä yksi oli nuorisovaltuustolta, yksi Telia Finland Oy:ltä, yksi Portsa ry:ltä, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, kolme suunnittelualueen pientaloasunto-osakeyhtiöiltä, kaksi muilta lähialueen asunto-osakeyhtiöiltä ja loput yksityishenkilöiltä. Ennen kaavaluonnoksen valmistumista saapui lisäksi 8 mielipidettä marraskuun 2017 ja elokuun 2018 välillä. Niistä yksi oli suunnittelualueella sijaitsevalta asunto-osakeyhtiöltä, yksi toiselta lähialueen asunto-osakeyhtiöltä ja loput yksityishenkilöiltä.

4.6.2018 järjestettiin yleisötilaisuus osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan kerrostalon pihalla. Tilaisuudessa esiteltiin uusi, huhti-kesäkuussa 2018 valmistunut maankäyttösuunnitelma. Uusi maankäyttöluonnos sekä Ramboll Finland Oy:n laatima rakennettavuusselvitys (2.10.2017 päivätty versio) julkaistiin Internetin kaavahaussa kesäkuun alussa. Yleisötilaisuuden muistio on tämän vuorovaikutusraportin lopussa.

Kaavaluonnoksen aikaisempi, 7.1.2019 päivätty versio oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä tammikuussa 2019. Luonnoksesta lähetettiin kolme mielipidettä, jotka ovat aloitteentekijän edustajilta, suunnittelualueen asukkaalta ja suunnittelualueella sijaitsevalta asunto-osakeyhtiöltä. Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 29.1.2019 (§ 42). Lautakunta toivoi maaperäselvitystä siitä, miten suunniteltujen uudisrakennusten ja maanalaisen pysäköinnin rakentaminen vaikuttaa suojeltaviin rakennuksiin. Muistion valmistuttua saapui kaksi mielipidettä kaavanmuutosalueen asunto-osakeyhtiöiltä ennen kaavaluonnoksen uutta lautakuntakäsittelyä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 16.4.2019 (§ 154) siten muutettuna, että luonnoksesta poistetaan maanalainen pysäköinti ja Sairashuoneenkadun puoleinen uusi kerrostalo ja autopaikoitus toteutetaan pihalle. Lautakunta päätti myös, että uudisrakennukselle tulee järjestää autopaikkoja vähintään yksi 140 kerrosneliömetriä kohden (eli vähemmän kuin luonnoksessa oli esitetty) ja samalla pyritään säilyttämään pihan puusto.

Kaavaehdotuksen alustava versio lähetettiin kaavanmuutosalueen maanomistajille kommentoivaksi keväällä 2020 ennen lausuntojen pyytämistä. Tuolloin saatiin kaksi kirjallista mielipidettä ja suullisia kommentteja.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.8.–29.9.2020, ja samaan aikaan siitä pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Ehdotuksesta ei lähetetty muistutuksia. Lausunnon lähettivät Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Vesihuolto Oy ja Turun museokeskus. Lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.

2 Mielipiteet

Seuraavassa esitetään yhteenveto kirjallisista mielipiteistä sekä toukokuussa 2020 saadusta suullisesta mielipiteestä. Mielipiteissä esitetyt kommentit luetellaan aihepiireittäin. Kuhunkin aihepiiriin liittyvien kommenttien jälkeen on lyhyt vastaus kaavoitukselta.

Kunkin kommentin jälkeen mainitaan suluissa, kuinka monessa kirjallisessa mielipiteessä kyseinen näkemys esiintyy. Ensimmäinen luku ilmoittaa niiden mielipiteiden määrän, jotka ovat saapuneet ennen yleisötilaisuutta. Toinen luku ilmoittaa yleisötilaisuuden jälkeen ennen kaavaluonnosta saapuneiden mielipiteiden määrän, kolmas luku kaavaluonnosta koskevien mielipiteiden määrän ja neljäs luku keskeneräistä kaavaehdotusta koskevien mielipiteiden määrän.

2.1 Lisärakentamisen tarpeellisuus ja kaupunkirakenteen tiivistäminen

- Rakennusmaata löytyy varmasti mielekkäämmästäkin paikasta. (1, 0, 0, 0)
- Lisärakentaminen ei ole tarpeen kyseisellä paikalla, koska lähialueita täydennysrakennetaan muutoinkin runsaasti / lähellä on paljon muuta aluetta täydennysrakentamiselle. (1, 1, 1, 0)
- Miksi kaupunkirakennetta pitää tiivistää? Silloin ihmisille jää yhä vähemmän tilaa hengittää ja liikkua omassa asuinympäristössään. (0, 1, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Keskustan täydennysrakentaminen on yksi Turun kaupungin linjaamista maankäytön suunnittelun tavoitteista. Kun asuntoja keskitetään lähelle keskusta-alueen palveluita, tarve ympäristöä kuormittavaan henkilöautoiluun vähenee. Yleisesti Turun kaupunki kaavoittaa keskustassa sijaitseville tonteille tarvittaessa lisää rakennusoikeutta, mikäli siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa esimerkiksi kaupunkikuvalle, lähiympäristön asukkailla tai luonnonympäristölle. Tiivistämisestä huolimatta pyritään varmistamaan, että täydennettävien alueiden viihtyisyys säilyy.

Kaupunki pyrkii kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti. Sen vuoksi ei olisi perusteltua estää jonkin alueen täydennysrakentamista yksinomaan siksi, että lähellä on paljon muitakin lisärakentamispaikkoja.

2.2 Täydennysrakentaminen osoitteessa Rauhankatu 19–21: yleisluontoiset kommentit

- Suhtaudutaan kriittisesti/varauksella täydennysrakentamiseen. (5, 0, 0, 0)
- Suhtaudutaan erittäin kriittisesti täydennysrakentamiseen. (1, 0, 0, 0)
- Vastustetaan uudisrakentamista / lisärakennusoikeuden antamista. (7, 2, 4, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Näiden mielipiteiden perusteluihin vastataan seuraavissa alaluvuissa.

2.3 Kaupunkikuva ja uudisrakennusten korkeus

Uudisrakennusten korkeutta käsitellään myös kohdissa Täydennysrakentamisen vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueeseen sekä Luontoarvot ja kasvillisuus. Pihan osalta kaupunkikuvallisia vaikutuksia käsitellään kohdassa Täydennysrakentamisen vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueeseen.

- Kaavanmuutos heikentää ympäristön kaupunkikuvallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja / ei sovi yhteen ympäristönsä kanssa. (2, 1, 1, 0)
 - o Lisärakentamisen määrä on ylimitoitettu ympäristöön nähden. (0, 0, 1, 0)
- Pitää huomioida Puistokadun puoleisen rakennuksen sopivuus kaupunkikuvaan. (5, 1, 0, 1)
 - o Uuden rakennuksen pitäisi sopia Puistokadun vanhaan rakennuskantaan. Se ei saisi olla liian moderni tai pelkistetty. (1, 0, 0, 0)

- Puistokadun puoleisen uudisrakennuksen katutaso tulisi rakentaa siten, että se sopii kaupunkikuvallisesti yhteen viereisen kolmekerroksisen kivitalon ja sen alakerrassa olevien liiketilojen kanssa. Umpinainen kivijalka ei ole toivottava. (1, 0, 0, 0)
- Vastustetaan / ei pidetä suotavana korkeaa rakentamista Puistokadun varrelle. (5, 2, 0, 1)
 - Uudisrakennuksen tulisi olla enintään viisikerroksinen. (2, 0, 0, 1)
 - Jos rakennetaan uudisrakennus Puistokadun puolelle, sen tulisi olla mahdollisimman matala. (1, 0, 0, 0)
 - Korttelissa on vain matalia Porsalle ominaisia puutaloja lukuun ottamatta Rauhankatu 19–21:n kerrostaloa ja kolmekerroksista kivitaloa. (1, 1, 0, 0)
 - Kuusikerroksinen uudisrakennus on liian korkea suhteessa suojeltavaan ympäristöön ja viereiseen jugendtaloon. Sen kerroslukua ja enimmäiskorkeutta tulee pienentää. (0, 0, 0, 1)
 - Puistokadun toisella puolella olevat korkeat kerrostalot eivät sovi yhteen ympäristönsä kanssa. Siksi ne eivät ole riittävä peruste sille, että uusi rakennus olisi kuusi kerrosta korkea. (0, 0, 0, 1)
- Mikäli Puistokadun puoleiseen taloon tulee saada suurempi rakennusoikeus, taloa pitää leventää korkeuden kustannuksella. (2, 0, 0, 0)
- Sairashuoneenkadun puoleinen uudisrakennus on sovitettu paremmin viereisiin rakennuksiin. (1, 0, 0, 0)
- Ei legopalikkamaisia rakennuksia. (1, 0, 0, 0)
- Ei puolikkaita kerroksia. (2, 0, 0, 0)
 - Ovat käytännössä terasseja. (1, 0, 0, 0)
 - Rikkovat alueella käytössä olevaa kattomallia. (2, 0, 0, 0)
 - Ylittää nykyisen kaavan kerrosmäärän. (1, 0, 0, 0)
- Tulisi huomioida poliitikkojen linjaus uusien rakennusten korkeuden sovittamisesta olevaan rakennuskantaan. (1, 1, 0, 0)
- Suunnitteilla olevat kerrostalot eivät sovi puutalomiljööseen modernistisuutensa vuoksi. (0, 1, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 16.4.2019 (§ 154), että uusi kerrostalo kaavoitetaan vain Puistokadun puolelle. Rakennuksen korkeus mitoitetaan vastaamaan ympärillä sijaitsevien kerrostalojen korkeutta. Vaikka täydennysrakennettavassa korttelissa on paljon matalia puutaloja, Puistokadun ja Sairashuoneenkadun toisella puolella sijaitsevat rakennukset ovat kuudesta seitsemään kerrosta korkeita ja Rauhankatu 19–21:n nykyinen kerrostalo on yhdeksänkerroksinen. Uusi rakennus saa olla enintään kuusi kerrosta korkea.

Asemakaavassa edellytetään, että kerrostalon tulee sopia yhteen naapurirakennusten kanssa ja siinä tulee olla kaksilapainen satulakatto eli harjakatto kuten naapuritaloissa. Mahdollisten kattoterassien ja niiden kaiteiden, katosten ja lasitusten tulee sulautua katon muotoon.

Alustavan maankäyttösuunnitelman havainnekuviissa on esitetty rakennuksen muoto vain viitteellisesti. Ei ole tarkoitus, että rakennuksesta tulisi täsmälleen havainnekuviien mukainen. Kivijalan umpinaisuutta pyritään vähentämään edellyttämällä, että Puistokadun varrelle rakennettavan kerrostalon maantasokerrokseen tulee toteuttaa liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuva tila. Puistokadun puolella ensimmäisen kerroksen julkisivussa tulee olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa.

2.4 Täydennysrakentamisen vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueeseen

Puistokadun lehmusten valontarvetta käsitellään kohdassa Luontoarvot ja kasvillisuus.

- Tontin piha-alueiden väljyys ja puutarhamaisuus katoaisi / voisi kadota. (2, 1, 1, 1)
 - o Vaikuttaisi asumisviihtyvyyteen. (1, 1, 1, 0)
 - o Pihalle suunniteltu rakentaminen pilaisi merkittävää viheraluemaismaa ja vähentäisi sen vieressä sijaitsevien asuntojen arvoa. (0, 1, 0, 0)
 - o Kaavanmuutos merkitsisi suunnanmuutosta siihen, että alueen tonteilla on perinteisesti rakennettu väljästi. (1, 0, 0, 0)
 - o ”Tuloksena olisi talojen välille syntyvää puutonta tyyliä autokantta ja autokatoksia ajoyhteyksineen, ja molempien lähimmän puutalo-yhtiön sekä hakijataloyhtiön asumisen laadun pysyvä heikkeneminen. Kaupunkiympäristö köyhtyisi muutoksessa.” (0, 0, 1, 0)
 - o ”Ainoakin Rauhankatu 19-20 pihan maanvarainen viherkaistale maanalaisen kellarin vieressä on varattu mitoittamattomalle hulevesialtaalle, jolloin senkin puusto jouduttaisiin tuhoamaan.” (0, 0, 1, 0)
 - o Autokatokset tekisivät pihasta vähemmän avaran. (0, 0, 0, 1)
- ”Katoksen/katosten viherkattoisuus ei saa johtaa säilytettävään ympäristöön soveltumattomiin kummallisuuksiin, joissa painettaisiin autopaikkoja osittain pihan tason alapuolelle ja nostettaisiin oleskelupihan tasoa suhteessa ympäristöönsä.” (0, 0, 0, 1)
- Kaavassa tulisi määrätä, ettei autopaikkoja tule tarpeettomasti kattaa. (0, 0, 0, 1)
- Jos autokatokset sallitaan, tulee määritellä asemakaavassa pihan korkeus-asema, jotta pihan luonne ja suhde naapuritontteihin säilyisi nykyisen kaltaisena. (0, 0, 0, 1)
- Rauhankatu 19–21:n pihan tulee sopia yhteen naapuritonttien kanssa. (0, 0, 1, 0)
- Uudet kerrostalot on esitetty rakennettavaksi liian ahtaasti. (1, 0, 1, 0)
 - o Vaikuttaa asumisviihtyvyyteen sekä kerrostalotontilla että naapuritonteilla. (1, 0, 1, 0)
- Tulee kiinnittää huomiota uudisrakennusten korkeuteen ja sijaintiin. (1, 0, 1, 0)
- Tulee kiinnittää huomiota siihen, kuinka uudisrakennukset vaikuttavat ympäröivien alueiden valoisuuteen. (3, 2, 1, 1)
 - o Myös autokatokset varjostaisivat ympäristöään, mitä tulee välttää. (0, 0, 0, 1)
- Esitetyt lisärakennukset eivät saa heikentää olennaisesti naapuriyhtiöiden asu-
mismukavuutta, valoisuutta, viihtyisyyttä tai asuntojen arvoa. (3, 1, 1, 0)
- Jos rakennukset toteutetaan kaavanmuutosaloitteen liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla, se heikentää olennaisesti naapuritonttien valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä osoitteessa Sairashuoneenkatu 17 sijaitsevien asuntojen arvoa. (1, 0, 1, 0)
- Puistokadun puoleinen uudisrakennus
 - o Uudisrakennus vaikuttaa kolmekerroksisen kivitalon piha-alueeseen. (1, 0, 0, 0)
 - o Toivotaan, ettei Puistokadun puolelle tehtäisi uudisrakennusta. (2, 0, 0, 0)
 - ”Vastustamme uudisrakentamista ja varsinkin korkeaa sellaista Puistokadun varrelle.” (1, 0, 0, 0)
 - o Uuden rakennuksen muodoissa tulee huomioida Puistokadun pimentyminen. (1, 0, 0, 0)
 - o Vastapäätä tuleva rakennus ei saa varjostaa tai pimentää Puistokatu 15:n rakennusta. (1, 0, 0, 0)
 - o Maltillinen lisärakentaminen tai korkea aita Puistokadun puolella suojelisi korttelia liikennemelulta mutta esitetty rakentaminen vaikuttaa ylimoiteltulta. (1, 0, 1, 0)

- Sairashuoneenkadun puoleinen uudisrakennus
 - o Vastustetaan Sairashuoneenkadun puoleista uudisrakennusta. (1, 1, 0, 0)
 - o Sairashuoneenkadun puoleinen rakennus on ylimitoitettu. (3, 1, 0, 0)
 - o Rakennus varjostaa naapuripuutaloa. (1, 1, 0, 0)
 - o Tulee sellainen olo, että astuessaan pihalle "lyö päänsä uuden talon seinään". (1, 1, 0, 0)
 - o Tulisi harkita tarkkaan kyseisen rakennuksen kaavoittamista. (3, 1, 0, 0)
 - o Erityisesti Sairashuoneenkatu 17 kärsii kohtuuttomasti mahdollisesta kaavamuutoksesta. (1, 0, 0, 0)
 - o Se, että Sairashuoneenkadun puolelle suunniteltu talo siirrettäisiin kokonaan pihan puolelle, ei paranna hanketta lainkaan. (0, 1, 0, 0)
- Täydennysrakentaminen heikentää asuntojen arvoa naapuritont(e)illa. (1, 2, 0, 0)
- Uudisrakennukset heikentäisivät Rauhankatu 19–21:n olemassa olevien asuntojen näkymiä. (1, 2, 1, 0)
 - o "Toivomme, että suunnitelmia arvioidaan uudelleen joko luopumalla kokonaan Puistokadun puoleisen kerrostalon rakentamisesta tai madaltamalla suunniteltua taloa esim. puutalo-yhtiön kadun viereisen kivitalon korkeuteen, jolloin se myös sopisi paremmin paikkaan." (1, 0, 0, 0)
 - o Näkymien heikkeneminen heikentäisi asuntojen arvoa. (1, 1, 0, 0)
- "Nykyinen rakentamistapa on tyypiltään lähiökerrostalo, jossa on tavoiteltu valoisaa ja väljää rakentamistapaa, ja jossa naapurirakennuksen etäisyyden on tullut olla rakennusmassan korkeuden suuruinen varjostusvaikutuksen välttämiseksi. Täydennysrakentamiseen esitetyllä tavalla kyseinen tontti soveltuu huonosti." (0, 1, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kerrostalotontin piha säilyy tilallisesti melko väljänä, koska uusia kerrostaloja saa rakentaa vain yhden – ja senkin pihan reunalle. Mahdolliset autokatokset kuitenkin saattavat vähentää väljyyttä hiukan. Kaavassa määrätään, että autokatosten korkeus saa olla enintään 3 m ja yhteenlaskettu pinta-ala enintään 400 m². Se vastaa sitä, että katetaan hieman yli puolet havainnekuvassa (kaavaselostuksen sivulla 31) esitetyistä pysäköinti-ruuduista. Lisäksi määrätään, että maanalaisia tiloja saa rakentaa vain kaavassa osoitetuille rakennusaloille. Ne eivät siis ole sallittuja autokatosten kohdalla. Autokatosten tulee sopia hyvin yhteen ympäröivien rakennusten kanssa.

Uusi kerrostalo pyritään sijoittamaan siten, että se vaikuttaa mahdollisimman vähän naapuritonttien valoisuuteen ja naapuriasuntojen näkymiin. Lisärakentamisella on eniten vaikutusta niihin näkymiin, jotka avautuvat Rauhankatu 19–21:n olemassa olevasta kerrostalosta. Kerrostalon kaikkien asuntojen olohuoneet ja parvekkeet ovat kuitenkin Rauhankadun puolella, joten niiden valoisuuteen ja näköaloihin lisärakentaminen ei vaikuta. On käytännössä väistämätöntä, että osaan asunnoista kohdistuu suurempia vaikutuksia kuin toisiin.

Uusi kerrostalo ei pimennä Puistokadun toisella puolella olevia asuntoja kohtuuttomasti, koska kadun leveys on suurempi kuin suunnitellun rakennuksen korkeus.

Kerrostalotontin vihreys ei juurikaan vähene, koska maanalaista pysäköintiä ei rakenneta ja koska olemassa olevat pihapuut tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla. Istutusten säilymistä tukee myös viherkerroin, jonka vähimmäisarvoksi määritetään kaavassa 0,90. Viherkerroin kuvaa istutusten määrää, luonnon monimuotoisuutta ja huleveden eli sade- ja sulamisvesien käsittelyä suhteessa tontin pinta-alaan.

Täydennysrakennettavan tontin ja naapuritonttien raja-alue tulee säilyttää suurimmaksi osaksi istutettuna. Tältä rajavyöhykkeeltä poistetaan kaavaluonnoksessa ollut merkintä hulevesien viivytämisestä.

2.5 Vaihtoehtoisia ehdotuksia täydennysrakentamisesta

- Laadukkaat puurivitalot Rauhankadun suuntaisesti (1, 0, 0, 0)
- Olisi myös tutkittava, olisiko järkevää rakentaa uudisrakennus Puistokadun ja Sairashuoneenkadun välille samansuuntaisesti kuin nykyinen rakennus. (1, 0, 0, 0)
- Mahdolliset lisärakennusoikeudet tulisi rajoittaa perinteisiin puutaloihin, jotka sopivat yhteen olemassa olevan puutalokannan kanssa. (1, 0, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Rauhankadun suuntainen lisärakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska tuolloin rakennukset veisivät paljon tilaa pihalta ja autopaikoilta. Rauhankadun suuntaiset uudisrakennukset rajoittaisivat useampien asuntojen näkymiä kuin Rauhankatuun nähden poikittaiset talot, elleivät ne olisi todella matalia.

Matalat uudispuutalot voisivat olla teoriassa mahdollisia. Niiden rakennusoikeus olisi kuitenkin pieni verrattuna siihen, kuinka paljon ne kutistaisivat pihaa.

2.6 Puistokatu 18:n savupiiput

- Osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan kivitalon päädyssä on käytössä olevia savupiippuja. Uudisrakennus on esitetty rakennettavaksi kiinni kyseisiin piippuihin. (1, 0, 1, 1)
 - o Aiheuttaisi savu-, noki- ja pienhiukkashaittoja uusille asunnoille. (1, 0, 0, 0)
 - o Savu ohjautuisi myös uudisrakennuksen pihanpuoleiselle sivulle. (1, 0, 0, 0)
- Kaavanmuutos tulee laatia siten, että Puistokatu 18:n savupiippujen korottaminen ei ole tarpeen. (0, 0, 1, 0)
- Kuinka piippujen korottaminen sopii yhteen kivitalon suojeluarvojen kanssa? (0, 0, 1, 0)
- ”Piippujen korottaminen ei esitetyllä tavalla sovi suojeltuun miljööseen.” (0, 0, 0, 1)
- ”Puistokatu 18 jugendkerrostalon harjalla olevan savupiipun korottamistarvetta tulee tarkastella vielä kriittisesti jugendkerrostalon arvojen ja olevan suhteikkouden säilymiseksi.” (0, 0, 0, 1)
- Pihanpuoleista piippua ei tarvitse korottaa. Sitä tarvitaan vain ilmanvaihdon takia. (0, 0, 0, 1)
- Piippujen korottamisesta tulee sopia, ennen kuin kaava hyväksytään. (0, 0, 1, 0)
- Asunto Oy Aro ei aio sallia piippujen korottamista. (0, 0, 0, 1)

Kaavoituksen vastaus:

Jos uudisrakennus toteutetaan kiinni Puistokatu 18:n kivitaloon kyseistä kivitaloa korkeamana, kivitalon savupiippua pitää korottaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia piipun korottamisesta Puistokatu 18:n omistajan eli Asunto Oy Aron kanssa.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa on laadittu havainnekuvat siitä, miltä korotettu savupiippu näyttäisi. Piippu olisi kiinni uudisrakennuksen seinässä, joten sen korottaminen ei vaikuttaisi kaupunkikuvaan kovin paljoa enempää kuin uuden rakennuksen toteuttaminen. Savupiippu ei ole niin merkittävä osa Puistokatu 18:n kivitalon arkkitehtuuria, ettei sen korottaminen olisi mahdollista kulttuurihistoriallisista syistä. Piippuun tehtävän korotuksen tulee kuitenkin sopia yhteen kaupunkikuvan ja suojeltavaksi osoitettavan kivitalon kanssa.

2.7 Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintiä käsitellään myös kohdissa Luontoarvot ja kasvillisuus, Maaperä sekä Täydennysrakentamisen vaikutukset viihtyisyyteen, valoisuuteen, näkymiin ja piha-alueeseen.

- On positiivista, että alueelle tulee lisää autopaikkoja. (1, 0, 0, 0)
- Autopaikka- ja pyöräpaikoitusnormien uudistaminen ja maanalaisesta pysäköinnistä luopuminen on hyvä ratkaisu. (0, 0, 0, 1)
- Myös Asunto Oy Aron (Puistokatu 18) pysäköintipaikkatarve tulee huomioida. Kaikilla asunnoilla ei ole omaa pysäköintipaikkaa. Pysäköintiin käytetään myös kadunvarsipaikkoja. (1, 0, 1, 0)
- ”Mikäli autottomuus ei kehity oletetulla tavalla, johtaa keskeneräinen kaavaratkaisu esitetyllä tavalla nyt kasvavaan autopaikoitusongelmaan. – – lähikatujen autopaikat ovat jo 100 prosenttisesti käytössä.” (0, 0, 0, 1)
- Kaavanmuutos lisää liikennemäärää. (2, 0, 0, 0)
- Kaavanmuutos heikentäisi liikenneturvallisuutta. (1, 0, 0, 0)
- Vilkkaasti liikennöidylle Puistokadulle suuntautuvia ikkunoita ei voi käytännössä pitää juurikaan auki. (1, 0, 0, 0)
- Kaavanmuutos lisää liikenteen aiheuttamia saasteita/päästöjä. (2, 0, 0, 0)
- Kaavanmuutos lisää liikennemelua. (3, 0, 0, 0)
 - o Liikenteen melu lisääntyy entisestään, jos vastapäätä tulee korkea rakennus. (1, 0, 0, 0)
 - o Uuden rakennuksen muodoissa tulee huomioida Puistokadun pimentyminen ja melun lisääntyminen. (1, 0, 0, 0)
 - o Uuden rakennuksen materiaalin pitää olla sellainen, ettei melu lisääny. (1, 0, 0, 0)
- Puistokadun puoleinen talo suojaisi / saattaisi suojata korttelia melulta. (3, 1, 1, 1)
 - o Vaihtoehtoisesti liikennemelulta voisi suojella korkea aita. (1, 0, 1, 0)
- Meluidan ja -portin rakentaminen tulisi sallia myös Puistokadun puolelle osoitteessa Puistokatu 20. (0, 0, 0, 1)
- Kaavanmuutosalueen potentiaali kestävämmän liikkumisen ratkaisuissa tulisi ottaa rohkeasti mukaan tarkasteluun laajemman alueen tarpeet huomioiden. (2, 1, 0, 0)
- Tulisi / olisi hyvä edistää sähköautoilua ja/tai yhteiskäyttöautoilua. (3, 1, 0, 1)
 - o Sairashuoneenkadulla ja miksei Ratakadullakin olisi esimerkiksi mahdollista erottaa katualueesta tilaa vuokrattavaksi latauspalveluita ja/tai yhteiskäyttöautopalveluita tarjoaville yrittäjille - hyviä esimerkkejä löytyy vaikkapa Tukholmasta. (2, 1, 0, 0)
 - o Kaavan valmistelun yhteydessä tulisi pohtia sähköautojen latauspaikkojen ja yhteiskäyttöisten ajoneuvojen mahdollista sijoittumista alueelle. (1, 0, 0, 0)
 - o Osoitteessa Rauhankatu 19–21 tulisi varata kaksi autopaikkaa yhteiskäyttöautoille. (0, 0, 0, 1)
- Ratakadun kevyen liikenteen edellytyksiä ja turvallisuutta tulisi parantaa. Väylä voisi yhdistää Portsan alueen saumattomasti joukkoliikenteen asemille sekä mm. Humalistonkadun kevyen liikenteen väylään. Ratakadun muuntamista esim. pihakaduksi voisi suunnitella yhdessä alueen asukkaiden kanssa. (2, 1, 0, 0)
- Kaavan valmistelun yhteydessä tulisi parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. (1, 0, 0, 0)
- Keskustan autopaikkamitoituksia tulisi pohtia myös ilmastonmuutoksen näkökulmasta kokonaan uudelleen. (0, 0, 1, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kaavanmuutos ei vaikuta pysäköintipaikkojen määrään puutaloteilla tai kadun varressa. Asukasmäärän kasvu saattaa lisätä kadunvarsiautopaikkojen tarvetta, joka on jo ennestään suuri.

Kaavanmuutos lisää ajoliikennettä suhteellisen vähän, koska uusien asukkaiden määrä on pieni suhteessa alueen nykyiseen asukasmäärään. Ilmanlaatu otetaan asemakaavassa huomioon muun muassa edellyttämällä, että uuden kerrostalon raitisilma tulee ottaa muualta kuin Puistokadun puolelta. Liikennemelua ehkäistään mahdollistamalla meluidan rakentaminen osoitteisiin Puistokatu 20 ja Sairashuoneenkatu 19 Tukholmankadun puolelle. Lisäksi asetetaan vähimmäisvaatimuksia julkisivujen ääneneristävyydestä. Ne koskevat suojeltavia rakennuksia vain, mikäli suojelevarvot eivät vaaranna. Uusi kerrostalo suojaa Rauhankatu 19–21:n ja Puistokatu 18:n pihoja liikennemelulta.

Meluidan rakentamista ei sallita Puistokadun puolella kaupunkikuvallisista syistä. Melulta suojattuja piha-alueita pystytään järjestämään myös osoitteessa Puistokatu 20, vaikka meluaita olisi vain Tukholmankadun puolella.

Kävely- ja pyöräilyreittien kehittämistä ei ratkaista asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Tarvittaessa alueelle voidaan laatia erillisiä liikenne- ja katusuunnitelmia.

Kaavassa edellytetään sähköautojen latauspisteiden järjestämistä osoitteeseen Rauhankatu 19–21. Pysäköintipaikkojen varaamista yhteyskäyttöautoille ei kuitenkaan vaadita, koska se ei ole yleisenä käytäntönä Turun kaupungin asemakaavoissa.

Keskustan pysäköinninmitoituspäätöksiä uudistetaan parhaillaan, ja kaupunginhallitus hyväksyi uudet pysäköinnin linjaukset 19.12.2019 (lisätietoa osoitteessa <https://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/pysakointi/turun-kaupungin-pysakoinnin-linjaukset>). Pysäköinnin linjauksissa esitetty pysäköintinormi tuodaan päätettäväksi erikseen. Se ei kuitenkaan todennäköisesti vaikuta tämän asemakaavanmuutoksen autopaikkamäärään, sillä kaupunkiympäristölautakunta päätti 16.4.2019 (§ 154), että Rauhankatu 19–21:n uudelle kerrostalolle tulee järjestää vähintään 1 autopaikka 140 kerrosneliometriä kohden. Se merkitsee, että pysäköintipaikkoja vaaditaan verrattain vähän.

2.8 Paloturvallisuus

- Tulee huomioida Asunto Oy Aron (Puistokatu 18) palo- ja pelastustie. (3, 3, 1, 1)
 - o Pelastustie tulee turvata myös rakentamisen aikana. (0, 1, 1, 1)
 - o Pelastustietä ei ole todennäköisesti mahdollista järjestää rakentamisen aikana kohtuuhintaisesti. (0, 0, 1, 0)
 - o Jo kaavoitusvaiheessa tulee ratkaista, miten pelastustie järjestetään rakentamisen aikana. (0, 0, 1, 0)
 - o ”Asemakaavaan tarvitaan aukoton ja selkeä merkintä siitä, että paloauton täytyy myös mahdollisen täydennysrakentamisen jälkeen mahtua kulkemaan As Oy Aron kiinteistölle (Puistokatu 18) naapuritontin (Rauhankatu 19-21) kautta.” (0, 1, 0, 0)
 - o Asemakaavassa tulisi vaatia, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma pelastustien turvaamisesta sekä vapaana pitämisestä rakentamisen aikana ja että tästä suunnitelmasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto. (0, 0, 0, 1)
- Kaavoituksen yhteydessä tulisi laatia tarkka kaavio paloauton reitistä. (0, 1, 0, 0)
- ”On turvattava puutaloalueen paloturvallisuus. Puita saisi kaataa ainoastaan paloturvallisuusjärjestelyistä.” (0, 1, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavassa edellytetään, että osoitteeseen Puistokatu 18 tulee järjestää pelastustie osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan tontin kautta myös uutta kerrostaloa toteutettaessa ja uudisrakennuksen valmistuttua. Maanalaista pysäköintiä ei rakenneta, joten pelastustie voidaan järjestää suhteellisen vaivattomasti rakentamisen aikana. Asemakaavamääräyksissä ei erikseen vaadita rakentamisaikaa koskevan pelastustiesuunnitelman laatimista tai lausunnon pyytämistä pelastusviranomaiselta, koska senkaltaisia määräyksiä ei ole tapana merkitä kaavaan. Kaavaselostuksessa kuitenkin mainitaan, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma pelastustien järjestämisestä rakentamisen aikana ja että tästä suunnitelmasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Jos puita tai pensaita kaadetaan puutalotonttien rajoilla sijaitsevilla vanhojen palokujan-
teiden vyöhykkeillä, esimerkiksi paloturvallisuussyistä, tilalle tulee istuttaa uusia puita tai pensaita. Kaadettavat puut tulee korvata uusilla puilla myös tonttien muissa osissa.

2.9 Suojelutarpeen selvittäminen

- Hyvä, että suojelutarvetta selvitetään / vanhoja rakennuksia suojellaan. (4, 1, 0, 0)
- Heikentyykö puutalojen suojelu? Sitä ei pidetä toivottavana. (3, 0, 0, 0)
- Mahdollinen lisärakentaminen tulisi suunnitella suojeltavien rakennusten ehdoilla. (5, 1, 1, 0)
 - o Tulisi ottaa kaavanmuutoksen ensisijaiseksi tavoitteeksi alueen rakennusten suojeleminen ja miettiä vasta tämän tavoitteen ehdoilla huolellisesti mahdollista lisärakentamista. (3, 1, 0, 0)
 - o ”Alueen lisärakentaminen ja alueen suojeluarvot tulee sovittaa huolellisesti yhteen niin, ettei alueen suojeluarvoja heikennetä.” (1, 0, 1, 0)
- Kaikki osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevat rakennukset tulisi suojella, myös tiilen piharakennus. (1, 0, 1, 0)
- Kaavanmuutoksen tavoitteisiin tulee lisätä alueen edeltävien asemakaavojen piirteiden suojelu. (1, 0, 1, 0)
- Tulee selvittää osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan kivitalon porrashuoneen arvoja myös rakennusperinnön suojelusta annetun lain näkökulmasta. (1, 0, 1, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten tulee sopia yhteen olemassa olevien rakennusten kanssa. Kaikki suunnittelualueen tontit kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Sen vuoksi niitä koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

Kaikki alueella nykyisin sijaitsevat rakennukset suojellaan kaavanmuutoksen myötä lukuun ottamatta Rauhankatu 19–21:n kerrostalon yksikerroksista myymäläsiipeä. Tällä hetkellä kaavanmuutosalueen rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa. Sisätiloista osoitteessa Puistokatu 18 olevan kivitalon porrashuone osoitetaan suojeltavaksi.

Kaavanmuutosta valmisteltaessa pyritään säilyttämään edeltävien asemakaavojen piirteitä. Muun muassa Puistokadun lehmusrivit ja puutalotonttien palokujanneistutusalueet osoitetaan säilytettäväksi.

2.10 Suojeltaviin rakennuksiin tehtävät muutokset

- Kattoikkunoiden rakentamisen tulee olla mahdollista myös jatkossa. (5, 1, 1, 0)
- Ympäristöön sopivalla tavalla tapahtuva kattopintojen hyödyntäminen tulisi sallia jatkossakin, mahdollistaen esim. kattoikkunoiden rakentamisen, aurinkosähköä tuottavien ohutkalvopinnoitteiden asentamisen kattopelteilhin tai talousrakennusten viherkattoratkaisut. (1, 0, 0, 0)
- Toivotaan, että kaavamääräykset eivät rajoittaisi ilmalämpöpumppujen ja muiden talotekniikkalaitteiden tai johto- ja kaapeliverkkojen asentamista julkisivuihin. (2, 0, 0, 0)
- Ilmalämpöpumppujen asentamiseen tulisi suhtautua kriittisesti. (1, 0, 1, 0)
- Toivotaan, että suojelumääräykset eivät rajoita ullakoiden tai kellareiden muuttamista kerrosalaksi luettavaksi tilaksi. (6, 1, 1, 0)
 - o Toivotaan, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus turvataan ja kaikkien suojeltavien rakennusten osalta lisärakentaminen nykyisen rakennuskannan sisällä pysytetään ennallaan nykyisen asemakaavan ja vallitsevan lisärakentamistavan mukaisesti. (3, 1, 1, 0)
 - o Asunto Oy Aron kolmekerroksisen kivitalon ullakolle tulisi saada sijoittaa muutakin kuin aputiloja. (0, 0, 1, 0)
- Asunto Oy Aron rakennusoikeus ei saa laskea pienemmäksi kuin se on tällä hetkellä. (0, 0, 1, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kaavanmuutos mahdollistaa kattoikkunoiden rakentamisen sekä sen, että ullakoille ja kellariin toteutetaan kerrosalaksi luettavia tiloja, kuten asuinhuoneita. Kaavamääräykset eivät ota kantaa talotekniikan asentamiseen tai kattopintojen hyödyntämiseen. Talotekniikka voidaan asentaa, jos se ei heikennä rakennusten kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista muutoksista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Turun museokeskus ei suosittele suojeltaviin rakennuksiin tehtävien viherkattojen sallimista asemakaavassa, koska viherkatot eivät kuulu suunnittelualueen rakennusperinteeseen.

Kaavamääräyksiä on muutettu luonnoksen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn jälkeen siten, että osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan kivitalon (sr-1) ullakolle saa rakentaa muitakin pääkäyttötarkoituksen mukaisia huoneita kuin aputiloja. Puutalotonttien rakennusoikeutta ei merkitä asemakaavaan. Tonttien olemassa oleviin rakennuksiin saa toteuttaa niin paljon kerrosalaksi luettavia tiloja kuin suojeluarvoja heikentämättä on mahdollista rakentaa.

2.11 Lisärakentaminen puutalotonteilla

- Toivotaan, että kaava mahdollistaisi katetun jätekatoksen ja pyöräkatoksen rakentamisen. (1, 0, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Jos katokset ovat kevytrakenteisia ja kahden auton autokatosta pienempiä ja niiden seinät avonaisia, ne voidaan rakentaa, vaikka niitä ei olisi merkitty asemakaavaan.

2.12 Maaperä

- Kaavanmuutos lisää / saattaa lisätä maan/puutalojen / puutalotonttien rakennusten vajoamista. (12, 3, 4, 0)
 - o Voi aiheuttaa vaaraa rakenteille. (7, 0, 2, 0)

- Pysäköintilaitos lisää / saattaa lisätä maan vajoamista / vaurioittaa rakennuksia. (10, 2, 2, 0)
 - Maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen katkaisee veden liikkumisen savialueella, vaikka rakenne tehtäisiin allasmaisesti. (2, 0, 0, 0)
 - Lisärakentaminen tulisi mitoittaa siten, että maanvarainen pysäköinti riittää alueen kaikille kiinteistöille. (3, 1, 1, 0)
 - Maanalaista pysäköintitilaa ei tulisi sallia. (2, 2, 1, 0)
 - Jos jotain sattuu, korvauksiin ei voi luottaa. (1, 1, 1, 0)
- Laajat rakennustyöt tontilla VIII-27-7 ja erityisesti maanalaiset rakennustyöt ovat omiaan aiheuttamaan liHAVAN saven kuivumista. (4, 0, 0, 0)
- Se, että veloitetaan rakennusoikeuden saaja tarkkailemaan tilannetta mittauksin, ei poista maanvajoamisen ja rakennusten vaurioitumisen riskiä. (2, 0, 0, 0)
- Voi aiheuttaa vajoamista myös osoitteessa Sairashuoneenkatu 20 sijaitsevalla tontilla. (1, 0, 0, 0)
- Ramboll Oy:n rakennettavuusselvityksen perusteella saa sellaisen kuvan, että rakentamisen aikana painumista on / voi olla odotettavissa. (0, 2, 1, 0)
- Etukäteen tehdyt selvitykset eivät voi taata, ettei vaurioita syntyisi. (0, 1, 1, 0)
- Rakennustöiden (esimerkiksi paalutuksen) yhteydessä syntyvä tärinä voi aiheuttaa vaaraa rakenteille / vaurioittaisi rakenteita. (8, 3, 1, 0)
 - Yleisötilaisuudessa tuli ilmi, että kaukana tehty paalutus on aiheuttanut tärinää suunnittelualueella. Voidaanko taata riskitön rakentaminen? (0, 1, 0, 0)
 - ”Kakluunien ja niiden hormistojen rikkoutuminen voisi aiheuttaa tulipaloriskiä.” (0, 0, 1, 0)
- Mikäli harkitaan lisärakennusoikeutta, tulee huomioida 5.4.2017 päivätyssä Geo-Master Oy:n muistiossa esitetyt vaatimukset. (2, 0, 0, 0. Muistio on 5.4.2017 päivätyn mielipiteen liitteenä ja kaavahaussa (www.turku.fi/kaavahaku). Saman sisältöinen muistio on laadittu sekä Työväen rakennus- ja asunto-osakeyhtiö Aurran (Sairashuoneenkatu 17) että Asunto Oy Aron (Puistokatu 18) tontista.)
- Tulee asettaa minimivaatimukseksi Geo-Master Oy:n 22.2.2019 päivätyssä muistiossa esitetyt asiat. (0, 0, 2, 0. Muistio on kaavahaussa (www.turku.fi/kaavahaku).
- Geo-Master Oy:n 22.2.2019 päivätyn muistion perusteella Rauhankatu 19–21:n lisärakentaminen on oleellinen riski naapurikiinteistöille, eikä kaavanmuutosta siksi tulisi toteuttaa. (0, 0, 2, 0)
- Mahdollisen lisärakentaminen tulee perustua perusteellisiin maaperä- ja rakennettavuusselvityksiin. (4, 2, 1, 0)
- Tähän mennessä tehdyt selvitykset maaperävaikutusten huomioimisesta eivät ole riittäviä. (0, 1, 1, 0)
 - Jo asemakaavoitusvaiheessa tulisi tehdä yksityiskohtainen ja syvälinen selvitys täydennysrakentamisen naapuritaloille aiheuttamista riskeistä. (0, 1, 1, 0)
 - Selvityksessä tulisi eritellä myös mahdolliset korvausvastuut ja niistä on sovittava ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. (0, 1, 0, 0)
 - ”On hälyttävää, että kaavoitusprosessissa ei ole tähän mennessä millään tavalla analysoitu sitä, miten puutalojen viereen rakennettava maanalainen tila vaikuttaa savipatjaan.” (0, 1, 0, 0)
 - ”Tähän mennessä kaavoitusprosessissa ei ole onnistuttu riittävästi selvittämään, miten mahdollinen rakennushanke vaikuttaa naapurustossa oleviin vanhoihin ja herkkiin rakennuksiin lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja mitkä ovat rakennushankkeen riski, riskien vähentämistavat sekä mahdolliset korvausvastuut.” (0, 1, 0, 0)
 - ”Riskien arviointia, vahinkojen estämistä eikä niiden täysimääräistä korvaamista naapureille ole vielä lainkaan selvitetty.” (0, 0, 1, 0)

- Lisärakentamisesta ei saa aiheutua haittoja naapuriyhtiöille rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. (3, 2, 2, 0)
- ”On myös hyvä huomioida, että tontin raja on rakennetun kivikerrostalon perustuksena toimii suoraan kallio, jota on tarkoitus välittömästi kerrostalon ulkoseinän vierestä louhia maanalaisten pysäköinnin järjestämiseksi.” (1, 0, 0, 0)
- Lisärakentaminen todennäköisesti vaikuttaa osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan piharakennuksen perustuksiin. (1, 0, 0, 0)
- On ristiriitaista, että mahdollistetaan riskirakentaminen suojeltavien rakennusten lähellä. (0, 1, 3, 0)
- ”Loppukädessä kaupungin tulee vastata siitä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei heikennä naapurien asemaa asemakaavan sisältövaatimusten vastaisesti.” (0, 1, 0, 0)
- Täydennysrakentamishanke tulee aiheuttamaan merkittävät korvausvelvoitteet kaavanmuutoksen hakijalle. (1, 0, 0, 0)
- Miten päätetään, kuka maksaa mahdolliset vahingonkorvaukset? (0, 0, 1, 0)
 - o Jos korvausvastuu on rakennuttajalla, korvaukset voivat jäädä saamatta. (0, 0, 1, 0)
- Kaavassa tulee vaatia sellaista rakennustapaa, joka ehkäisee naapurirakennusten vajoamista. (0, 0, 1, 0)
- Täydennysrakentamisen aiheuttamaa vajoamista voi olla vaikea todistaa, jos se tapahtuu hitaasti. (0, 0, 1, 0)
- Olisi kohtuutonta, että naapureiden pitäisi vahvistaa rakennustensa perustuksia Rauhankatu 19–21:n täydennysrakentamisen vuoksi. (0, 0, 1, 0)
- Voiko autokatosten salliminen johtaa siihen, että niiden alle sijoitetaan maanalaista rakentamista tai että rakennetaan kannenalaisia pysäköintitiloja, jotka ovat osittain maan alle painettuja? (0, 0, 0, 1)
- Kaavassa tulisi kieltää maanalaisten tilojen rakentaminen. (0, 0, 0, 1)

Kaavoituksen vastaus:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 16.4.2019 (§ 154), että Rauhankatu 19–21 -asema-kaavanmuutoksessa ei sallita pihakannen alaisia pysäköintipaikkoja ja uusi kerrostalo toteutetaan vain Puistokadun varrelle. Vaikutukset maaperään ovat kaavaehdotuksessa siten huomattavasti pienemmät kuin kaavaluonnoksessa, jossa ehdotettiin kahta uutta kerrostaloa sekä maanalaista pysäköintitilaa.

Maanalaista rakentamista ei sallita kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolella. Se on siis sallittua vain kerrostalojen kohdalla mutta ei esimerkiksi pysäköintikatosten yhteydessä.

Kaavamääräyksissä todetaan, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaaraa tai haittaa naapurikiinteistöille. Jos vaurioita kuitenkin aiheutuu, niiden korvaamisesta on vastuussa joko rakennushankkeeseen ryhtyvä tai uudisrakennusten toteuttaja.

Korvausvastuuta ei merkitä asemakaavaan, mutta vastuu on kaavasta riippumatta rakennushankkeeseen ryhtyvällä tai rakennuttajalla. Asemakaavassa ei ole tapana määrätä, kuka vastaa vahingonkorvauksista.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 29.1.2019 (§ 42), jotta täydennysrakentamisen maaperävaikutukset otettaisiin tarkemmin huomioon. Ramboll Finland Oy on käsitellyt kyseisiä vaikutuksia vuonna 2018 laatimassaan rakennettavuusselvityksessä, joka kuuluu Rauhankatu 19–21 -kaavanmuutoksen valmisteluaineistoihin. Lisäksi Geo-Master Oy on antanut lausumia siitä, kuinka maaperän painuminen vaikuttaa osoitteissa Sairashuoneenkatu 17 ja Puistokatu 18 sijaitsevien rakennusten perusrakenteisiin ja kuinka siitä aiheutuvia haittoja tulisi ehkäistä lähialueille rakennettaessa (8.10.2003 ja 5.4.2017). Helmikuussa 2019 kaavoitus pyysi

Geo-Master Oy:ltä kommentteja kaavaluonnoksesta ja Rambollin rakennettavuusselvityksestä. Geo-Master Oy laati uuden lausuman 22.2.2019.

Ramboll Finland Oy on tehnyt rakennettavuusselvityksen, jonka viimeisin versio on päivätty 22.3.2018. Siinä huomioidaan rakentamisen vaikutukset maaperään ja naapurirakennusten painumiseen. Ramboll on myöhemmin täydentänyt selvitystä vastaamalla kaavoittajan esittämiin kysymyksiin 16.8.2018. Selvitystä tehtäessä oletettiin, että pihan alle rakennetaan maanalaisia pysäköintiä. Rakennettavuusselvityksen mukaan naapurirakennusten painumista voidaan ehkäistä siten, että kaikki alle +5,5 metriä meren pinnan yläpuolella olevat uudisrakennusten osat tehdään vesitiiviiksi ja kyseisen korkeustason alapuolelle ei rakenneta kuivatusrakenteita, kuten salaojia. Ramboll toteaa laatimansa rakennettavuusselvityksen täydennyksessä (16.8.2018), että pohjavettä joudutaan rakentamisen aikana alentamaan paikallisesti muutamissa kohdissa, mutta ”vaikutusaika on rajallinen ja sen vaikutus pohjaveteen naapuritontilla todennäköisesti marginaalinen”. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee seurata, lisääntykö naapurirakennusten painuminen, ja tarvittaessa ryhtyä jo rakennustyön aikana toimenpiteisiin, mikäli painumista havaitaan. Rambollin laatimaa rakennettavuusselvitystä ei pystytä tässä vaiheessa juurikaan tarkentamaan, koska uudisrakennusten toteuttamisen yksityiskohdat suunnitellaan vasta kaavanmuutoksen valmistuttua.

Tammi-helmikuussa 2019 kaavamääräyksiä on täydennetty rakennettavuutta ja maaperää koskevien selvitysten ja lausuntojen perusteella (Geo Master Oy, 2017 ja 2019, sekä Ramboll Finland Oy, 2018). Kaavaluonnokseen on lisätty seuraavat Rauhankatu 19–21:n lisärakentamista koskevat määräykset:

- ”Tason +5,8 alapuolelle rakennettavat rakennuksen osat on tehtävä vesitiiviiksi. Tämän tason alapuolelle ei saa tehdä kuivatusrakenteita, kuten salaojia, eikä sellaisia johtojen kaivu-uria, joiden kautta vesi kulkeutuu maaperässä.”
- ”Rakennusten toteuttaminen ja kuivatus sekä täyttömaa-aineksen lisääminen tulee tehdä siten, että pohja-, orsi- ja pintavesien olosuhteet naapuritonteilla eivät muutu.”

Lisäksi määrätään, että naapuritonttien viereen ei saa sijoittaa paksuja täyttöjä, suuria lehtipuita tai syviä kaivantoja, jotta savikerrostumien olosuhteet eivät muuttuisi.

2.13 Muut uudisrakentamisen vaikutukset naapurirakennusten kuntoon

- Pitää huomioida rakennuksen toteuttamisen vaikutukset viereisen vanhan kivitalon kuntoon. / Uudisrakentaminen todennäköisesti vahingoittaisi viereistä kolme-kerroksista kivitaloa. (2, 0, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakentaminen ei saa aiheuttaa vaaraa tai haittaa naapurikiinteistöille.

2.14 Selvitykset (muut kuin maaperään liittyvät)

- Tulisi laatia Euroopan neuvoston maisemayleissopimuksen periaatteiden mukaisesti ihan oikea maisemallisten vaikutusten selvitys sisältäen kaikki ne maisemat, joihin muutos vaikuttaa. (2, 1, 0, 0)
- Näkymäkuvia tulisi laatia muualtakin kuin lintuperspektiivistä. (3, 1, 0, 0)
- Rakennusten valo- ja varjo vaikutukset tulee selvittää huolellisesti. (3, 1, 1, 0)
- Tulee selvittää, kuinka Puistokatu 18:n kivitalon savupiippujen korottaminen vaikuttaisi rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. (0, 0, 1, 0)

- ”Asemakaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset on tutkittu, ja selvitetty.” (0, 0, 1, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Uudisrakennus vaikuttaa merkittävästi vain lähiympäristön maisemaan, joten mittavan maisemaselvityksen laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista. Uudesta rakennuksesta on laadittu maantasonäkymäkuvia, jotka havainnollistavat sen kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Havainnekuvissa esitetään myös, miltä Puistokatu 18:n korotettu savupiippu näyttäisi.

Maankäyttösuunnitelmaan sisältyy kaavio rakennusten varjostusvaikutuksesta eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

2.15 Luontoarvot ja kasvillisuus

- Lepakoiden suojelutarpeet tulee selvittää alueella. (1, 0, 1, 0)
- Ympäristön käsittelyssä tulee huomioida alueella esiintyvät lepakot. (1, 0, 1, 0)
- Puutalojen pihojen isokokoinen puusto on osa alkuperäisiä palokujanteita ja pihamaat asemakaavan mukaisia puutarhamaita. (1, 0, 1, 0)
- Kannatetaan puiden säilyttämistä. (0, 0, 1, 3)
 - o Täysikasvuisten puiden säilyminen on tärkeää. (0, 0, 1, 1)
 - Rauhankatu 19–21:n pihapuut suhteuttavat kerrostaloa matalammin rakennettuun ympäristöönsä. (0, 0, 0, 1)
 - o ”Pihojen ja palokujanteiden istutus- ja säilyttämismääräykset tulee vielä harkita uudelleen. Ovathan itse palokujanteet puineen suojelunarvoisia.” (0, 0, 1, 0)
 - o Kaksi pihan keskellä kasvavaa nuorta metsävaahteraa ovat merkityksellisiä osoitteessa Heikkilänkatu 11. Niillä on korvattu alkuperäiset puut, jotka jouduttiin uusimaan. (0, 0, 0, 1)
 - o Kannatetaan myös pihapuiden säilyttämistä tukevia kaavamerkintöjä. (0, 0, 0, 2)
 - o Nykyiseen kaavaan merkityille puutarhamaille eli palokujanteille ei tulisi sijoittaa autopaikkoja. (0, 0, 0, 1)
 - o Kaavaan merkityt puutarhamaat ovat turvanneet puutalotonttien pihoja autopysäköinnin lisäämiseltä. (0, 0, 0, 1)
 - o Säilytettävät istutusalueet tulisi merkitä kaavaan hienopiirteisemmin ja leveämmin. Nykyiseen asemakaavaan merkityt puutarhamaat tulisi säilyttää yhtä leveinä uudessa kaavassa. (0, 0, 0, 2)
- Rakentamisesta saattaa olla haittaa Puistokadun lehmuksille. (1, 1, 0, 1)
 - o Uusi kerrostalo varjostaisi Puistokadun lehmuksia. (1, 1, 0, 1)
 - o ”Puistokadun puusto tulee kärsimään uudisrakentamisen kohdalta aurionvalon pääsyn estymisen takia, ja mahdollisesti myös juuriston vahingoittumisen takia.” (0, 1, 0, 0)
- Osoitteessa Heikkilänkatu 11 sijaitseva asunto-osakeyhtiö toivoo, että istutusaluetta ei merkitä tontin itänurkkaan, jonne asunto-osakeyhtiö haluaisi pyöräkatoksen. Nurkka ei ole tällä hetkellä istutettu. (0, 0, 0, 1)

Kaavoituksen vastaus:

Va. luonnonsuojelutarkastaja, lepakkoasiantuntija Emma Kosonen kävi 21.9.2017 suunnittelualueella osoitteessa Puistokatu 18 Asunto Oy Aron tontilla. Asunto-osakeyhtiön edustaja oli 4.5.2017 arvellut suullisesti, että tontilla saattaisi sijaita lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, ja asunto-osakeyhtiö oli toivonut mielipiteessään lepakoiden huomioimista kaavanmuutoksessa (13.7.2017, uusittu 28.1.2019). Luonnonsuojelutarkastaja keskusteli kolmen eri asukkaan kanssa ja tarkasti saunan ullakkotilan, saunan

kellaritilan, vanhan kivikerrostalon vintin sekä yhden puurivitalojen kellaritiloista. Asukkaat kertoivat nähneensä lepakoita lentelemässä yöaikaan, mutta merkkejä niiden oleskelusta ei tarkastuksessa löytynyt. On mahdollista, että lepakot ovat tulleet alueelle muualta. Lepakot saattavat myös oleskella tarkastetuissa rakennuksissa paikoissa, joihin ei pysty rakenteita purkamatta näkemään, tai jossakin muussa kaavanmuutosalueen rakennuksessa. Jos lepakot käyttävät lisääntymis- tai levähdyspaikkanaan jotain alueen rakennuksista, kaavanmuutos ei uhkaa tätä, koska kaikki nykyiset rakennukset suojelemaan. Myös lepakoiden ruokailualueet pysyvät entisellään, koska alueen puusto ja muu luonnonympäristö säilyvät enimmäkseen nykyisen kaltaisina.

Puutalotontteja koskevassa kaavamääräyksessä todetaan, että on kiinnitettävä erityistä huomiota alueelle luonteenomaisen kasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen. Vanhojen palokujanteiden kohdalla eli puutalotonttien rajoilla tulee säilyttää alueelle luonteenomaiset puu- ja pensasistutukset. Jos palokujanvevyöhykkeiden puita tai pensaita kaadetaan, niiden tilalle tulee istuttaa uusia, alueen tyylin mukaisia puita tai pensaita.

Puistokatu 18:n oleskelupiha merkitään puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Asunto-osakeyhtiön toiveen mukaisesti Heikkilänkatu 11:n itänurkkaa ei merkitä istutettavaksi. Kaavakarttaan ei piirretä pihojen keskellä olevia istutusalueita, jotta kartta ei ohjaisi liian yksityiskohtaisesti pihojen suunnittelua. Tarkoitus kuitenkin on, että kaavamääräys kasvillisuuden ja puuston säilyttämisestä koskee sekä istutettavaksi osoitettavia palokujanteita että muita puutalotonttien piha-alueita. Kaavaan lisättiin kaikkia puutalotonttien osia koskeva määräys, jonka mukaan olemassa olevat pihapuut tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla, jotka ovat luonteenomaisia Port Arthurin alueelle.

Puistokatu on niin leveä, että sen varrella kasvavat lehmukset saisivat melko paljon valoa uudisrakennuksesta huolimatta. Kaupunkiympäristötoimialan puuasiantuntijan mukaan lehmusten juuret eivät välttämättä ulotu jalkakäytävän yli, ja siitä syystä ei ole tarvetta suunnitella uudisrakennuksen perustuksia kauemmas puurivistä kuin maankäyttöluonnoksessa on esitetty. Puiden oksistolle varataan tilaa määräämällä asemakaavassa, että uudisrakennuksen parvekkeet eivät saa ulottua katualueelle.

Kaavassa ei estetä autopaikkojen toteuttamista nykyiseen asemakaavaan merkityille puutarhamaille, koska kyseiset alueet eivät ole enää kokonaan istutettuja. Puilla ja pensaille istutetut puutarhamaiden osat tulee kuitenkin säilyttää istutettuina, eikä niille saa sijoittaa autopaikkoja. Istutusalueet merkitään tämänhetkisten puu- ja pensasistutusten kohdalle. Siksi ne ovat kaavaehdotuksessa enimmäkseen kapeampia kuin nykyisessä asemakaavassa.

2.16 Johdot

- Telia Finland Oyj:llä on kaapelointia kaavamuutosalueella. Puistokadulla Teliällä on kaapeleita kahdella reitillä. Lähempänä tonttia oleva reitti tulee jäämään laajennuksen alle, mutta kyseisellä reitillä on vanhoja kaapeleita ja ne ovat jo tyhjiä. Kauempana oleva reitti ei näyttäisi jäävän tontin laajennuksen alle. Sillä reitillä on suuri määrä kaapeleita, ja näitä on varottava maanrakennustöiden aikana. Mikäli rakennustöistä aiheutuu kaapeleille siirto- tai suojaustarpeita, on tästä oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin (12 vk) ennen maarakennustöiden alkua osoitteeseen production-desk@teliacompany.com. Siirto ja suojauskustannukset laskutetaan tilaajalta. (1, 0, 0, 0. Mielipiteen lähetti Telia Finland Oyj.)
- ”Kaavamuutosalueen Puistokadun suuntaan laajentuvalla tontilla 7 sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) jakokaappi ja maanalaisia pienjännitekaapeleita liitteen mukaisesti. Tarve näiden siirtämiseksi uuden rakennuksen tieltä tulee ilmoittaa TESV:lle hyvissä ajoin.

Verkon muutostöiden kustannukset koituvat kaavamuutoksen aloitteen tekijälle. TESV antaa muutostöiden kustannusarvion pyydettyä.” (1, 0, 0, 0. Mieliapiteen lähetti Turku Energia Sähköverkot Oy.)

Kaavoituksen vastaus:

Johtojen siirtämiseen liittyvät asiat mainitaan kaavaselistuksessa, mutta niitä ei ole tarpeen merkitä asemakaavakarttaan.

2.17 Kaavanmuutos kokonaisuudessaan

- Ei löydetä huomautettavaa. (1, 0, 0, 0. Mieliapiteen lähetti Nuorisovaltuusto.)
- Kaavanmuutos on tarpeeton. (1, 0, 0, 0)
- Koko hanketta ei olisi saanut päästää alkua pidemmälle. (1, 1, 0, 0)
- Alue on osoitettu suojelukohteeksi valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja yleiskaavassa. Heti aluksi tulisi huolellisesti selvittää, ovatko muutokset lainkaan mahdollisia asemakaavatasolla. (3, 1, 0, 0)
- Toivotaan, että täydennetään kaupungin kaavanmuutokselle asettamia tavoitteita alueen arvot huomioiden myös täydennysrakentamisen tapaan ja laatuun kohdistuviksi. (1, 0, 1, 0)
- On hyvä huomioida kaavoittamiseen ja rakentamiseen liittyviä taloudellisia haasteita. (1, 0, 0, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Alueen valtakunnalliset, maakunnalliset ja yleiskaavalliset arvot eivät ole esteenä täydennysrakentamiselle, mikäli uudisrakennukset sopivat yhteen ympäristönsä kanssa ja mikäli niiden toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaurioita naapurirakennuksille.

Kaupunkiympäristölautakunta tai sitä edeltänyt kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta ei ole asettanut tavoitteita kaavanmuutokselle. Käytännössä kaupungin tavoitteena kuitenkin on, että suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät ja että uudisrakennukset sopivat yhteen ympäristönsä kanssa.

2.18 Kaavanmuutoksen valmistelu

- Koko hanketta ei olisi saanut päästää alkua pidemmälle. (1, 1, 0, 0)
- Eikö tällaisissa asioissa lainkaan tehdä maastokatselmusta, ennen kuin ryhdytään hommiin? (1, 1, 0, 0)
- 4.6. pidetty yleisötilaisuus olisi ollut parempi järjestää sisätiloissa. (0, 1, 0, 0)
- Yleisötilaisuuden sisällöstä ei tullut hullua hurskaammaksi. (0, 1, 0, 0)
- Yleisötilaisuudessa ei käsitelty tarpeeksi uudisrakentamisen vaikutuksia maaperään. (0, 0, 1, 0)
- On hyvä, että kaavan valmistelussa on menetelty vuorovaikutteisesti ja pyritty huomioimaan myös naapureiden näkökantoja. (0, 0, 0, 1)

Kaavoituksen vastaus:

Kaavan valmistelija on käynyt suunnittelualueella ja tutustunut sen erityispiirteisiin ennen varsinaisen valmistelutyön aloittamista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistamista.

Pahoittelemme sitä, että yleisötilaisuus ei vastannut kaikkien osallistujien toiveita. Emme kuitenkaan pidä uuden yleisötilaisuuden järjestämistä tarpeellisena, koska suunnitelmasta poistettiin eniten vastustusta aiheuttaneet seikat eli maanalainen pysäköintitila ja

Sairashuoneenkadun puoleinen uusi kerrostalo. Kaavanmuutosalueen asunto-osakeyhtiöille tarjottiin mahdollisuus kommentoida kaavaehdotusta ennen sen asettamista nähtäville.

2.19 Yhdenvertaisuus

- Ei ole korttelin tonttien kannalta tasapuolista, että Rauhankatu 19–21:n rakennusoikeutta lisätään. ”Tontin rakennusoikeus ylittää jo nykyisellään kaikkien alueen tonttien rakennusoikeuden.” (0, 0, 1, 0)
- Kaavanmuutos asettaa alueen puutalotonttien asunto-osakeyhtiöiden osakkaat eriarvoiseen asemaan suhteessa niihin, jotka hyötyvät täydennysrakentamisesta. Rakentamisen riskit kohdistuisivat naapureihin. (0, 0, 1, 0)
- Yhdenvertaisuus osakkaiden kesken ei toteudu, koska osassa Rauhankatu 19–21:n asunnoista pihanäkymät heikkenevät lisärakentamisen seurauksena. (1, 1, 1, 0)

Kaavoituksen vastaus:

Suunnittelualueen puutalotontit ovat Rauhankatu 19–21:n kerrostalotonttiin nähden hyvin erilaisia. Sen vuoksi ei ole aiheellista pyrkiä siihen, että niiden rakentamistehokkuus (eli kerrosalan suhde pinta-alaan) olisi sama. Rauhankatu 19–21:n tehokkuus ei lisärakentamisen jälkeenkään poikkeaisi suuresti keskustan kerrostalotonttien tyyppillisestä tehokkuudesta.

Pienehköä aluetta täydennysrakennettaessa on usein väistämätöntä, että joihinkin osaliisiin kohdistuu enemmän vaikutuksia kuin toisiin ja täydennysrakentamisen hyödyt ja haitat jakautuvat epätasaisesti. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan, että naapureihin kohdistuvat haitat eivät olisi kohtuuttomia.

Uusi kerrostalo on pyritty sijoittamaan siten, että se vaikuttaa mahdollisimman vähän naapuritonttien valoisuuteen ja naapuriasuntojen näkymiin. Sitä ei kuitenkaan pystytä sijoittamaan toteuttamiskelpoisella tavalla siten, että vaikutus kaikkien lähiasuntojen näkymiin olisi yhtä suuri.

2.20 Aloitteentekijän edustajien mielipide kaavaluonnoksesta, 11.1.2019

Aloitteentekijän edustajat ovat sitä mieltä, että Puistokadun puoleisessa uudisrakennuksessa tulisi sallia asuntojen rakentaminen kadun puolelle maantasokerroksessa. He myös toivovat, että kaavassa ei edellytettäisi liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuvan tilan rakentamista Puistokadun varrelle. He perustelevat mielipidettään sillä, että liike- tai palvelutila ei välttämättä olisi kannattava kyseisessä kohdassa ja että maantasokerros voi olla mielenkiintoinen myös ilman näyteikkunoita. Turussa kivijalkatoiminta menestyy vain rajatulla alueella. Olisiko liiketilan saavutettavuus riittävän hyvä osoitteessa Rauhankatu 19–21? Liike-, palvelu- tai toimistotilan näyteikkunat saattavat pilata kaupunkikuvaa, jos ne ovat osittain tai kokonaan umpeen teipattuja.

Lisäksi aloitteentekijän edustajat toteavat, että kadun puoleinen maantasokerros voidaan toteuttaa asumiseen soveltuvana. Asunnoista voidaan teknisillä ratkaisuilla tehdä sellaisia, että katuliikenteen melu ja päästöt eivät ole ongelma. Alueella on jo nykyisin asuntoja vastaavanlaisissa paikoissa.

Kaavoituksen vastaus:

Vaikka Puistokadun varrella on tällä hetkellä asuntoja maantasokerroksissa, se ei tarkoita, että olisi suotavaa rakentaa kadunvarsiasuntoja myös uuden rakennuksen pohjakerrokseen. Viereiset ja vastapäiset Puistokadun varren rakennukset ovat niin vanhoja, että kadun autoliikenne oli niiden valmistuessa huomattavasti nykyistä vähäisempää.

Uusissa asunnoissa melua ja päästöjä voitaisiin vähentää teknisillä ratkaisuilla, mutta se ei ratkaisisi kaikkia ongelmia. Puistokatu soveltuisi ensimmäisessä kerroksessa huonosti tuuletusikkunoiden avautumissuunnaksi. Ohi kulkeva liikenne häiritsisi kaduntasokerroksen asukkaita, vaikka suurin osa melusta saataisiin eristettyä.

Vaikka suunnittelualue ei ole Turun liikekeskustan ytimessä, alueella ja sen lähiympäristössä toimii useita liike- ja palvelutiloja rakennusten pohjakerroksissa. Ne elävöittävät katutilaa, lisäävät alueen toiminnallista monipuolisuutta ja edistävät kävely-ympäristön viihtyisyyttä tekemällä julkisivuista kiinnostavia ja avoimia.

Kaavat on tarkoitettu ohjaamaan maankäyttöä muuttuvissa olosuhteissa pitkällä aikavälillä. Vaikka liike-, palvelu- tai toimistotilalle ei tällä hetkellä olisi tarvetta, on aiheellista varata sille paikka tulevaisuuden tarpeita varten. Kaava ei edellytä, että rakennuksen pohjakerroksessa olisi jatkuvasti liike-, palvelu- tai toimistotila vaan että vähintään 50 k-m² Puistokadun puoleisesta katutasokerroksesta on muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotilaksi. Kyseistä tilaa voidaan käyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilana, varastona tai talopesulana, kunhan se pystytään helposti muuttamaan liike- tai palvelukäyttöön sopivaksi. Melko varmasti osa uudisrakennusten varasto-, yhteis- ja aputiloista pitää joka tapauksessa sijoittaa maantasokerrokseen. Niinpä asuntojen määrään ei oleellisesti vaikuta, että Puistokadun varsi on muussa käytössä kuin asuntolina.

Puistokadun varrelle kaavoitettavan uudisrakennuksen vieressä sijaitsee kolmekerroksinen kivirakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunoita. Jos myös uudisrakennuksessa olisi näyteikkunoita, se sopisi paremmin yhteen naapurirakennuksen kanssa. Niiden ei välttämättä tarvitse olla liiketilan ikkunoita. Myös varasto- tai yhteistilan ikkunat voivat olla näyteikkunamaisia.

3 Lausunnot

Oheen on koottu lausuntojen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastaukset.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 1.9.2020

Uuden kerrostalon suunnittelussa on huomioitava, että Puistokadun puolelta ei voi osoittaa pelastuslaitoksen pelastustoimenpiteitä, koska säilytettävä puurivi estää nostolavaajoneuvon toimintaa. Osoitteeseen Puistokatu 18 johtavassa ajoyhteydessä tulee huomioida pelastustievaatimukset uuden kerrostalon rakentamisaikana ja sen valmistuttua. Osoitteessa Rauhankatu 19–21 rajoitetaan ajoliikennettä Puistokadun puolella rakenteellisesti, esimerkiksi puomilla tai portilla. Ajoesteen tulee olla sellainen, että pelastuslaitos voi avata sen helposti.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavamääräyksiin lisätään, että osoitteesta Rauhankatu 19–21 osoitteeseen Puistokatu 18 johtavan ajoyhteyden tulee soveltua raskaalle pelastusajoneuville myös uudisrakennusta rakennettaessa ja uudisrakennuksen valmistuttua ja että pelastuslaitoksen on voitava avata Rauhankatu 19–21:n ajoeste helposti. Määräyksiin lisätään myös tieto siitä, että puurivi estää pelastustoimenpiteitä Puistokadun puolella.

Turun Vesihuolto Oy, 5.10.2020

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutosehdotuksesta.

Vapaa-aikatoimialan museopalvelut (Turun museokeskus), 7.10.2020

Monipuoliseen arviointiin ja huolelliseen tarkasteluun perustuva asemakaavanmuutosehdotus täyttää alueen rakennusperinnön ja alueelle sekä kaduille tyypillisen vehreän ympäristön ominaisluonteen säilyttämiseksi asetetut tavoitteet. Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotukseen.

4 Muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.8.–29.9.2020. Ehdotuksesta ei lähetetty muistutuksia.

Liite 1: Yleisötilaisuuden muistio

Muistio 25.6.2018
Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus

Rauhankatu 19–21 -asemakaavanmuutoksen yleisötilaisuus 4.6.2018

Yleisötilaisuus järjestettiin maanantaina 4.6.2018 klo 17 alkaen osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan asuinkerrostalon pihalla. Paikalla oli yli 50 osallistujaa.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen osoitteessa Rauhankatu 19–21 sekä suojella vanhoja rakennuksia puutaloteilla osoitteissa Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 sekä Heikkilänkatu 11. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä loka-marraskuussa 2017. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos valmistuisi syksyllä 2018 ja kaavaehdotus asetettaisiin nähtäville vuoden 2018 lopussa tai vuoden 2019 alussa.

Schauman Arkkitehdit Oy on päivittänyt tontin Rauhankatu 19–21 täydennysrakentamisesta laatimaansa alustavaa suunnitelmaa keväällä 2018. Suunnitelma on laadittu Asunto-Oy Turun Rauhankatu 19–21:n toimeksiannosta. Päivitetty suunnitelmaluonnos on tarkasteltavissa internetissä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku, kohdassa Asemakaavat hakusanalla "Rauhankatu 19–21". Suora linkki kaavanmuutoksen aineistoihin on: <http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/Asemakaavat.php?content=Kaavahaku&Kaavatunnus=15/2017>. (Lisäys 24.8.2020: Linkki johtaa kaavahaun vanhaan versioon.)

Päivitetystä suunnitelmasta ja muista kaavanmuutoksen valmistelua koskevista seikoista voi lähettää mielipiteitä osoitteeseen kaupunkisuunnittelu@turku.fi tai **Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku**.

4.6.2018 järjestetyn yleisötilaisuuden puheenjohtajana toimi kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Olli A. Manni. Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen kertoi asemakaavanmuutoksen tavoitteista, lähtökohdista ja aikataulusta. Schauman Arkkitehdit Oy:n Janne Helin esitteli alustavaa täydennysrakentamislunnonnosta. Lisäksi paikalla olivat Turun kaupungin edustajina liikennesuunnitteluinsinööri Maija Norava ja aluetyön kehittäjä Katri Arnivaara.

Yleisötilaisuudessa keskusteltiin alla olevista asioista. Osaa tilaisuudessa esitettyjen kysymysten vastauksista on täydennetty jälkikäteen muistiota kirjoitettaessa. Mukana on myös yhteisen keskustelun jälkeen tilaisuuden lopussa annettua palautetta.

Täydennysrakentaminen

- Miksi keskustan kaupunkirakennetta tiivistetään?
 - o Vastaus: Keskustan täydennysrakentaminen on yksi Turun kaupungin linjaamista maankäytön suunnittelun tavoitteista. Kun asuntoja keskittää lähelle keskusta-alueen palveluita, tarve ympäristöä kuormittavaan henkilöautoiluun vähenee.
- Ei ole suotavaa, että Rauhankatu 19–21:n piha muutetaan lähes täysin hulevettä läpäisemättömäksi sen seurauksena, että rakennetaan maanalainen pysäköintitila.

- Vastaus: Asemakaavoissa on nykyisin tapana vaatia, että hulevettä eli sade- ja sulamisvesiä viivytetään tontilla säiliössä, altaassa, painanteessa tai muussa vastaavassa rakenteessa, jotta hulevesiviemärit eivät ylikuormittuisi. Pelkkä viivyttäminen ei kuitenkaan ratkaise sitä, että maahan imeytyvän huleveden määrä usein vähenee, kun tontille toteutetaan uusia rakennuksia ja pihakannen alaista pysäköintiä. Kaavassa voidaan edellyttää, että rakentamatta jätettävät piha-alueet säilytetään hulevettä läpäisevinä. Lisäksi voidaan ohjata viivyttämään hulevettä sellaisessa painanteessa tai altaassa, josta vesi pääsee imeytymään maahan.
- On ristiriitaista, että puutalotonttien rakennukset suojellaan mutta niiden viereen toteutetaan täydennysrakentamista.
 - Vastaus: Kaavanmuutosta valmisteltaessa pyritään varmistamaan, että uudet rakennukset sopisivat ympäröivään kaupunkikuvaan ja että uudisrakentamisen haitat naapuritonteille olisivat mahdollisimman vähäisiä.

Täydennysrakentaminen vaikutukset olemassa olevien asuntojen näkyisiin ja viihtyisyyteen

- Uudet asuinrakennukset peittäisivät olemassa olevien asuntojen ikkunanäkymiä täydennysrakennettavalla tontilla.

Täydennysrakentamisen vaikutukset maaperään ja naapurirakennusten painumiseen

- Täydennysrakennettavan kerrostalotontin kanssa samassa korttelissa sijaitsevilla puutalotonteilla rakennukset on perustettu saven varaan. Jo jäteauto saa maaperän hyllymään, ja kun Ukkokotia paalutettiin, astiat tärisivät hyllyllä. Rakennukset painuvat jo tällä hetkellä sen seurauksena, että savi kutistuu kuivuesaan. Monet yleisötilaisuuden osallistujista olivat huolissaan, että uudisrakennusten toteuttaminen lisäisi maan painumista ja että painuminen aiheuttaisi vaurioita rakennuksille.
- Kuka vastaa korvauksista, jos uudisrakentaminen lisää maan painumista naapuritonteilla? Onko kaupungilla valtuudet vaatia uudisrakennukset rakennuttavaa taloyhtiötä ottamaan sellaisen vakuutuksen, joka korvaa naapurirakennuksille aiheutuvat vahingot?
 - Vastaus: Lähtökohtaisesti korvauksista on vastuussa joko rakennushankkeeseen ryhtyvä tai uudisrakennusten toteuttaja. Kaavoitus ja rakennusvalvonta eivät yleensä aseta vaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvän vakuutuksista.
- Tarvitseeko uudisrakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia vaurioita korvata niille asunto-osaakeyhtiöille, jotka sijaitsevat kadun toisella puolella?
 - Vastaus: Korvausvelvollisuus ei riipu siitä, millä puolella katua naapurirakennukset sijaitsevat.
- Toivottiin, että laadittaisiin selvitys uudisrakennusten perustamistavoista.
 - Vastaus: Asunto-Oy Turun Rauhankatu 19–21 teettää ne selvitykset, joita Turun kaupunki edellyttää. Turun kaupungille voi lähettää pyynnön toivottuista selvityksistä kaavanmuutosta koskevana mielipiteenä osoitteeseen kaupunkisuunnittelu@turku.fi.
- Miten täydennysrakentamisesta saatava arvonnousu jaetaan kaupungin ja lisärakennusoikeutta hakeneen taloyhtiön kesken?

- Vastaus: Kun kaavaehdotus valmistuu, laaditaan maankäyttösopimus. Siinä määritellään, korvaukset, jotka kaavanmuutosaloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaupungille.
- Asukkaiden mukaan naapuritonteilla ei todennäköisesti pystyisi asumaan täydennysrakennusten toteuttamisen aikana. Kuka järjestää korvaavan majoituksen?
 - Vastaus: Tilapäisistä asumisjärjestelyistä pitää sopia uudisrakennukset rakennuttavan maanomistajan kanssa.

Paloturvallisuus

- Tulee ottaa huomioon, että paloautolle jätetään riittävästi tilaa ajaa tontille Puis-
tokatu 18 tontin Rauhankatu 19–21 kautta.
 - Vastaus: Paloauton tarvitsemaa kääntymistilaa on tarkasteltu alustavassa maankäyttöluonnoksessa. Tarvittaessa paloauton reitistä voidaan laatia tarkempia kaavioita.

Kaavanmuutosalueen rajaus

- Miksi osoitteessa Rauhankatu 23–25 sijaitseva kerrostalo ei ole mukana kaavanmuutoksen suunnittelualueessa?
 - Vastaus: Rauhankatu 23–25 aiottiin alun perin ottaa mukaan kaavanmuutosalueeseen, jotta tontille 1950-luvulla rakennetut kerrostalot voitaisiin suojella asemakaavassa. Kerrostalot päätettiin kuitenkin jättää pois kaavanmuutoksesta, koska suunnittelualue oli keskustakaavaksi poikkeuksellisen laaja. Jos kerrostalot olisi otettu mukaan, se olisi saattanut hidastaa kaavanmuutoksen valmistelua ja vaikeuttaa sen läpimenoa, sillä kerrostalotontin asemakaavan uudistamiseen olisi todennäköisesti liittynyt enemmän ristiriitaisia toiveita kuin puutalojen suojelemiseen. Kerrostalot voidaan suojella erillisellä asemakaavanmuutoksella.

Kaavanmuutoksen eteneminen

- Mitä tapahtuu, jos kaavanmuutos ei mene läpi?
 - Jos kaavanmuutosta ei hyväksytä, sitä voidaan periaatteessa alkaa valmistella uudelleen. On kuitenkin tapauskohtaista, tehdäänkö niin vai ei.

Muiston laati kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen, puh. 040 168 4810, etunimi.sukunimi@turku.fi.