

Asemakaavamuutos osalle Paraisten Pohjois-Keskustan kaupunginosan (07) korttelia 2 sekä osissa viereisiä kevyen liikenteen väyliä; Norra Famnen

VASTINEET ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAATUUN PALAUTTEESEEN

1. VASTINEET LAUSUNTOIHIN

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen lausunto:

Kaava-alueen kiinteistöjen läheisyyteen tulee päästä pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla. Pelastuslaitos suosittelee AK-6 kortteliin rakennussuunnittelun tueksi korttelisuunnitelmaa, josta ilmenee ohjeellisesti mm. rakennusten sijoittuminen, tonttiliittymät sekä ajoluiskat kellaritilaan.

Maanalainen tila (ma) ulottuu tontin rajalle saakka. Tontin rajalla tai rajan läheisyydessä tulee huomioida palon leviämisen rajoittamisesta naapurin suuntaan rakenteellisilla tai muilla keinoilla.

Ajoyhteys LPA-6 alueen läpi toteutunee olemassa olevana pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sopivana.

Vastine: Pelastusviranomaisen huomiot liittyvät pääasiassa rakennussuunnitteluvaiheeseen, jossa ne on huomioon otettava. Ajoyhteys säilyy LPA-6-alueella. Lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon lausunto:

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Kaava on rakennussuojelun näkökulmasta kehittynyt siten, että kaksi rakennusta on osoitettu sr-27-merkinnällä. AO-alueen kaavamääräys on laadittu asianmukaisesti. sr-27 kaavamääräykseen tulee lisätä museoviranomaisen kuulemisvelvoite korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

On myönteistä, että virastotalon osalta vaikuttaisi lähtökohtana olevan rakennuksen säilyttäminen. Toistaiseksi rakennuksen suojeluarvoja ei ole selvitetty. Jos kaavassa mahdollistetaan asuntojen rakentaminen, saatetaan päätyä hankalaan tilanteeseen, mikäli suojeluarvoja selvitetäessä todetaan asunorakentamisen olevan ristiriidassa arvojen kanssa. Siksi vastuumuseo esittää edelleen, että virastotalon suojeluarvot selvitetään jo kaavoitusprosessin aikana ja selvityksen pohjalta määritellään rakennukselle sopivat käyttötarkoitukset.

Vastine: Sekä tonttia että suojeltavia rakennuksia koskevat määräykset ovat riittävät turvaamaan rakennusten kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Rakennukset eivät sijaitse RKY-alueella tai muussa sellaisessa ympäristössä, että yksilöity kuulemisvelvoite olisi kirjattava asemakaavaan. Kaavamääräys ei kiellä kaupungin ja vastuumuseon välistä hyvää yhteydenpitoa, kun mahdolliset

muutos- ja korjaustyöt ovat vähäisiä suurempia. Kaavamääräykseen ei ole tarvetta lisätä kuulemisvelvoitetta.

Virastotalon ominaispiirretarkastelu on koottu erilliseksi taustaselvitykseksi. Selvityksestä laadinnassa on konsultoitu vastuumuseota. Selvityksen johtopäätöksenä on todettu mm., että rakennuksen sijainnilla kiinteistöllä ja alueella on suurempi merkitys kuin itse rakennuksella. Rakennuksessa olevista toiminnoista johtuen sisätilojen esittäminen tai tarkempi dokumentointi laadittavan asemakaavan liiteasiakirjassa ei ole mahdollista. Aineisto on kuitenkin ollut kaavoittajan käytettävissä. Koska selvitys on laadittu eikä virastotalossa ole todettu olevan sellaisia arvoja, jotka estäisivät rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen, on kaavamääräyksestä perusteltua poistaa lause, jossa edellytetään selvityksen laatimista ja vastuumuseon kuulemista.

Tehtävä tarkennus: Kaavasta poistetaan määräys, jossa edellytetään ominaispiirreselvityksen laatimista ja vastuumuseon kuulemista.

Caruna Oy:n lausunto:

Alueella sähkön käyttö lisääntyy ja sen myötä tarvitaan uusia kaapelointeja.

Meillä ei ole muuta lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheen lausuntoon.

Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Caruna Oy on uusinnut aiemmin prosessin aikana antamansa lausunnon. Lausunto merkitään tiedoksi. Tieto kaavan hyväksymisestä lähetetään lausunnon antajalle.

2. VASTINE MUISTUTUKSEEN

Asemakaavamuutoksessa osallisena oleva kiinteistönomistaja on jättänyt muistutuksen asemakaavaehdotuksesta. Muistutuksessa esitetään asemakaavan palauttamista valmisteluun ja että siihen tehdään muistutuksessa esitetyt muutokset. Lisäksi pyydetään saada tieto kaavan hyväksymisestä.

Vastine muistutukseen annetaan havainnollisuuden vuoksi muistutuksessa olevan numeroinnin mukaan.

- 1) Muistuttaja esittää tontin 17 laajentamista sen lounaisosassa.

Vastine: Kaavamääräyksen edellyttämät pysäköinti- ja pihajärjestelyt ovat toteutettavissa kaavaehdotuksessa esitetyn tontin alueella sekä tarvittaessa hyödyntämällä LPA-6-aluetta, jolle on mahdollista sijoittaa tontin 17 edellyttämiä pysäköintipaikkoja. Tonttia 17 on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa laajennettu hieman Rantatien suuntaan, jotta rakennuksen jo toteutunut pysäköintialue sijaitsisi kokonaisuudessaan tontin alueella.

Muistuttaja huomauttaa Nuohoojankujan toteutuneen asemakaavan vastaisesti ja kyseenalaistaa kaupungin toimet ja päätöksenteon koskien tätä yhteyttä.

Vastine: Nyt muutettava asemakaava on kauttaaltaan pääosin toteutumaton. Parhaillaan laadittavassa asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon vanha ja vakiintunut jo ennen

muutettavaa asemakaavaa muotoutunut tielinjaus ja kulkuyhteys Vanha Bläsnäslintie. LPA-6-alueen kautta on myös mahdollista tarvittaessa toteuttaa lisäkulkuyhteys raititeena tontille 17.

Tehtävä tarkennus: Kaavakarttaan tehdään tekninen tarkennus, jossa LPA-6 alueen ohjeellinen ajoyhteys levennetään alueen itärajaan.

- 2) Muistuttaja katsoo kaupungin tavoin, että tontilla 17 olevan kaupunkikuvallista merkitystä, mutta esittää, että vaatimus rakennuksen ominaispiirteiden selvittämisestä ja vastuumuseon kuulemisesta on poistettava.

Vastine: Kaavoitusyksikkö on laatinut ominaispiirteitä koskevan selvityksen. Selvityksen johtopäätöksenä on todettu mm., että *rakennuksen sijainnilla kiinteistöllä ja alueella on suurempi merkitys kuin itse rakennuksella*. Ja edelleen: *Nykyinen rakennus on hyödynnettävissä muuhunkin käyttötarkoitukseen. Kiinteistöä kehitettäessä on tärkeää, että rakennus tai mahdollinen uudisrakennus sovitetaan kaupunkikuvaan ja rakennuksen suunnittelussa huomioidaan naapurusto ja sijainti yhtenä osana tuota hallinto- ja liikerakennusten kokonaisuutta. Rakennuksen joustavaksi ja muunneltavaksi suunniteltu rakenneratkaisu mahdollistaa virasto- tai toimistokäytöstä poikkeavankin käyttötarkoituksen. Pikkukaupungin paikallishallinnon tarpeisiin rakennettu virastotalo on sisätiloiltaan hyvin tavanomainen. Suunniteltaessa merkittävämpiä muutoksia käyttötarkoitukseen tulisi sisätilat dokumentoida ennen muutokseen ryhtymistä.*

Rakennuksessa olevista toiminnoista johtuen sisätilojen esittäminen tai tarkempi dokumentointi laadittavan asemakaavan liiteasiakirjassa ei ole mahdollista.

Tehtävä tarkennus: Kaavamääräystä tarkennetaan muistutuksessa esitetyllä tavalla.

- 3) Muistutuksessa on kiinnitetty huomiota kaava-aineiston liitteenä olevaan alustavaan havainnekuva-aineistoon ja AK-6-tontin kerroslukua koskevaan määräykseen.

Vastine: Havainnekuvassa ja sen johdosta kerroslukua koskevassa kaavamääräyksessä on virhe. Virhe on korjattava, oikea kerrosluku on eteläisemmän rakennuksen osalta ½ k VI. Kaavaehdotuksen kerroslukumääräys koskien pohjoista rakennusta on sen sijaan oikein, eikä sitä ole tarpeen muuttaa. Kuvasovitteet ja kaupunkikuvaa koskeva tutkielma on tehty lähtökohdasta, että eteläisempi rakennus on kerrosluvultaan oikein, eli ½ k VI, joten kaavaehdotukseen tehtävällä tarkennuksella ei ole kaupunkikuvallista vaikutuksia. Kaavaehdotukseen kirjattavalla rakennuksen korkeutta koskevalla lisämääräyksellä turvataan kaupunkikuvan kannalta sopivaksi arvioidun lopputuloksen saavuttaminen. Liiteaineiston havainnekuvaa tarkistetaan. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennusoikeuteen.

Tehtävä tarkennus: Rakennuksille tontilla 20 on tarpeen antaa erilaiset kerroslukua koskevat määräykset. Kerrosluku korjataan eteläisen rakennuksen osalta muotoon ½ k VI ja lisätään määräys vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+ 28,5 m).

- 4) Muistuttaja on ilmaissut huolensa eri tonteille kulkemisen osalta.

Vastine: LPA-6-alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty ajo-yhteys. Se palvelee tonttia 22 ja tarvittaessa tonttia 17. Tontin 21 asemakaavamuuotos on toteava eikä vakiintunutta kulkuyhteyttä suojeltavaksi merkitylle rakennukselle muuteta. Rakennuksen osoitteena säilyy Vanha Bläsnäslintie. Tontille 20 järjestyy kulku mm. Nuohoojankujalta.

Muistuttaja on huomauttanut, että LPA-6 alueelle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa estää ajoneuvoliikenteen tontille sen eteläreunasta.

Vastine: Ko. kevyenliikenteen väylä on yksi pääasiallisista kevytliikenneväylistä keskustan itä- ja länsiosien välillä. Liikenneturvallisuuksista on tarpeellista rajoittaa ajoneuvoliikennettä ko. väylällä. Reitillä on kuitenkin mahdollista sallia risteävä liikenne tontille 17. Huomionarvoista on, että tontille 17 on järjestettävissä lukuisia muitakin tonttiliittymiä.

Tehtävä tarkennus: Väylällä sallitaan risteävä liikenne tontille 17 (pp-1).

- 5) Muistuttaja on esittänyt autopaikkavaatimuksen keventämistä.

Vastine: Joukkoliikenteen palvelutaso on Paraisten keskustassa hyvä, mutta se ei kuitenkaan ole Turun kaupungin joukkoliikenteen vertainen. Pysäköintijärjestelyihin ja niiden vaatimaan tilaan ei sovi suhtautua väheksyvästi. Paraisten keskusta-alueella on viime vuosina vakiintunut käytännöksi edellyttää yhden autopaikan toteuttamista asuntoa kohti, mikä on näytetty ja koettu olevan hyvä, toimiva ja tarpeellinen ratkaisu. Tämän asemakaavan yhteydessä ei ole tarpeen muuttaa tätä käytäntöä. Pysäköintipaikkojen mitoitus liittyen kerrosalaan voidaan tarkentaa maanomistajien yhdenvertaisuus huomioon ottaen siten, että määräys on 1 ap/(as+80m²)

Tehtävä tarkennus: Pysäköintipaikkavaatimusta tarkistetaan.

- 6) Muistuttaja esittää, että kaavaan lisättäisiin tarkennus, että mahdollisten parvekkeiden rakentaminen sallittaisiin rakennusalan ulkopuolella.

Vastine: Esitetty voidaan lisätä määräykseen. Rakennusalan ylittäviä ulkonevia parvekkeita ei kuitenkaan voi toteuttaa virastotalon itäiselle julkisivulle. Ehdollisella parvekkeiden sallimisella turvataan kaupunkikuvan eheys ja miellyttävä jalankulkuympäristö.

Tehtävä tarkennus: Lisätään määräys, joka sallii parvekkeiden rakentamisen rakennusalan ulkopuolelle virastotalon itäistä julkisivua lukuun ottamatta.

- 7) Muistuttaja esittää, että LPA-6-korttelin kaavamääräykseen kirjattaisiin periaate, miten autopaikkojen lukumäärä jaetaan sitovasti tonttien 7 ja 17 välillä.

Vastine: Paraisten keskustan alueella on useita vastaavia pysäköintialueita, joissa on sallittu pysäköintiä eri tonttien käyttöön. Lukumäärän sitominen asemakaavamääräyksessä poistaa joustavuuden, joka on tarpeen säilyttää asemakaavan tarkoituksenmukaisen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Kaavamääräystä ei ole tarpeen muuttaa.

- 8) Muistuttaja esittää yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen poistamista tontilta 17.

Vastine: Yhteys on osa laajempaa, useamman korttelin läpi kulkevaa yhtenäistä pohjoiseteläsuuntaista väylää. Väylä on erotettu pysäköintialueista istutusaltain eikä pysäköinti heikennä väylän liikenneturvallisuutta. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta suurin vaaratekijä on risteävä ajoneuvoliikenne. Koska nykyinen väylä ei kauttaaltaan täytä pyöräilyä varten varattavan alueen edellytyksiä, on merkintä tarpeen kohdentaa koskemaan vain jalankulkua.

Tehtävä tarkennus: Väylä osoitetaan jalankulkua varten.

- 9) Muistuttaja esittää ALY-2 kaavamääräykseen liittyvän vaatimuksen poistamista koskien riittäviä leikki- ja oleskelualueita.

Vastine: Lainsäädäntö edellyttää, että uudiskohteissa, kun toteutetaan asuntoja, on varattava riittävästi ulkotilaa leikkiä ja oleskelua varten (MRL 155 §). Sen sijaan muutoskohteissa, joissa esim. hallintokäytössä ollut rakennus muutetaan osittain tai kokonaan asunnoiksi, sallii lainsäädäntö poikkeuksen leikki- ja oleskelualueiden toteuttamisessa tietyin ehdoin. Tästä syystä kaavaehdotuksen ALY-2-merkintää koskevaan määräykseen on kirjattu edellytys

riittävän alueen varaamisesta leikki- ja oleskelualueeksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin riippumatta kaavamääräyksestä rakennuslupaa myöntäessään käyttötarkoituksen muutokselle huolehtia siitä, että MRL:n mukainen vaatimus leikki- ja oleskelualueista täyttyy. Tästä syystä määräys voidaan poistaa muistuttajan toiveen mukaisesti.

Tehtävä tarkennus: Määräys poistetaan.

- 10) Muistuttaja esittää, että kaavaehdotuksen nähtäville asettamisessa olisi tapahtunut menettelyvirhe.

Vastine: Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL:n 27 §:n mukaisesti 30 vuorokautta (lauantai 20.2-sunnuntai 21.3.2021). Nähtävilläolosta julkaistun kuulutuksen mukaan mahdolliset muistutukset on pyydetty toimittamaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muusta lainsäädännöstä johtuen, kun kaavaehdotuksen nähtävilläolon määräpäivä tai määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen (Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta 5 §). Näin ollen muistutus kaavaehdotuksesta, joka olisi saapunut kaupungille maanantaina olisi otettu huomioon kaavan valmistelussa. Maanantaina 22.3. kaupungille ei ole saapunut muistutuksia. Nähtävilläolo on toteutettu lain ja hyvän hallinnon edellyttämällä tavalla.

Tieto kaavan hyväksymisestä lähetetään muistutuksen antajalle.