

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Vuorovaikutuslomake, ehdotusvaihe,<br/>Lainaanranta – Pirkkakatu 6.3.-4.4.2017</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Vastine lausuntoon</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><u>Lausunto ympäristölautakunta 29.3.2017 § 45.</u></p> <p><u>Esittävät lausuntonaan mm. seuraavaa:</u></p> <p>Että Pirkkakadun AP-alue voidaan muuttaa AK-alueeksi, mutta Lainaankadun LP-alue säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisena mm. alapuolella olevan leikkipuiston (UL) käytön sekä Linaanrannan ja Vanhantorin tapahtumien asiakkaiden pysäköinnin turvaamiseksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Maankäyttöä ja rakentamista säädellään laeilla, asetuksilla ja muilla säädöksillä. Maankäytön suunnittelussa päävastuu on kunnilla. Lainsäädäntö antaa yhteiskunnalle laajat oikeudet maankäytön ohjaamiselle ja suunnittelulle, jota toteutetaan kaavoituksen kautta.</p> <p>Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus ovat yksimielisesti päättäneet molempien kaavoituksen kohteena olevien pysäköintialueiden muuttamisesta asuinkäyttöön. Teknisen toimialan käsityksen mukaan alueen käyttömäärän poistuminen ei oleellisesti heikennä aluepysäköintiä, eikä heikennä Linaanrannan leikkipuiston käyttöä tai saavutettavuutta, eikä virkistysalueita. Alueella on edelleen myös yksi toteuttamaton kadunvarsialueella oleva pysäköintivaraus.</p> <p>Täydennyskaavoituksen rajoittaminen kyseessä olevilla pysäköintialueilla ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden hengen mukaista. Mikäli kyseessä olisi jokin muu käyttötarkoitus esim. virkistysalue, niin maankäyttö- ja rakennuslaki sekä muut tavoitteet ja säädökset asettaisivat kyseisen alueen suunnittelun toiselle tasolle.</p> |
| <p><u>Muistutus, kirjattu 4.4.2017, Apajatien asukas.</u></p> <p><u>Muistutuksessa esitetään mm. seuraavaa:</u></p> <p>Hanke tulee vaikuttamaan merkittävästi jo alueella sijaitsevien asuntojen arvoon negatiivisesti. Hanke peittää monen taloyhtiön viher- ja jokinäkymät. Todettu ”yhteenveto asemakaavan muutoksen luonnoksen selostuksessa esitetty, lähinnä kaupunkirakenteen tiivistämistä ja taloudellisuutta korostavat selvitykset ja arviot eivät ole riittävä peruste asemakaavan muuttamiselle”. Hanke ei tuo minkäänlaista lisäarvoa arvostetulle alueelle, vaan päinvastoin, se laskee siellä asuvien ja omistavien asukkaiden huoneistojen neliöhintoja. Hanke hävittäisi Linaanrannan vähäisetkin puistoalueet kokonaisuudessaan.</p> <p>Kaavassa tonteille ja tontille on osoitettu koko tontin osalta maanalainen pysäköinti ja kaapeleiden sekä putkistojen tontille jääminen on siten</p> | <p>Vastine annettuihin muistutuksiin</p> <p>Täydennyskaavoituksen osalta väite alueella sijaitsevien asuntojen arvon vaikutuksen negatiivisuutena tuntuu epätodellisesta. Aluetta on uudisrakennettu ja täydennetty jo vuosikymmeniä ja alueen arvo, kuin asuntojenkin arvo on alueella todennäköisesti päinvastoin noussut, kuin laskenut.</p> <p>Kaavoituksessa on huomioitu huolto- ja pelastustoimien saavutettavuus alueen kiinteistöille. Mm. Lainaankadun tontin molemmin puolin on tarkoituksella jätetty vapaata tilaa kyseisen toiminnan varmistamiseksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>mahdotonta, kustannukset nousevat ja aiheuttavat ongelmia ja katkoja asukkaille.</p> <p>Onko kaavoituksessa huomioitu pelastustoimen pelastustiet?</p> <p>Pysäköintialueiden häviäminen aiheuttaa yhtiöille ja lähiympäristölle ratkaisemattoman pysäköintiongelman.</p> <p>Riski 1. Hanke tuo mukanaan melun.</p> <p>Riski 2. Hanke tuo mukanaan pölyn.</p> <p>Riski 3. Hanke tuonee mukanaan polttonesteiden huolimattoman varastoinnin ja käsittelyn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Alueella olevat johdot ja putkistot ovat selvitetty Rovaniemen Energian ja Veden osalta sekä teleyhtiön osalta ja niiden muutokset eivät ole yhtiöiden mukaan este alueen toteuttamiseen.</p> <p>Rakentaminen nykyisellään edellyttää, että muistutuksessa mainitut 3. kohtaa, eivät saa aiheuttaa ympäristöönsä yli lainsäädännön mukaista häiriötä.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Muistutus, kirjattu 4.4.2017, As. Oy Tukkihaminan asukkaat.</p> <p><u>Esittävät muistutuksessa mm. seuraavaa:</u></p> <p>Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakola Oy:n mielipiteessä tuodaan selkeästi esille, miksi Lainaankadun tontti ei sovellu asuinrakennukselle.</p> <p>Missä ja miten on todettu, että Lainaankadun pysäköintiin varattu alue on ollut jo vuosia vajaakäytöllä?</p> <p>Miten Lainaankadulla olevien talojen pelastus- ja huoltotiet pystytään varmistamaan?</p> <p>Pirkkakadun ja Lainaankadun liittymäkohtaan esitetään korvaavaa parkkipaikkaa jopa 12 autolle.</p> <p>Miten kaupunginosan keskeinen viheralueen pieneneminen vaikuttaa ympäristön viihtyisyyteen? Onko selvitetty, mikä vaikutus tällä muutoksella on asuntojen hintatasoon?</p> <p>Rakentamistapaohjeessa esitetään istutettavaksi pensaita ja kadunvarsipuustoa yhtenäisen kaupunkikuvan vahvistamiseksi ja pihojen tulisi olla helposti saavutettavissa.</p> <p>Onko tehty laskelmat, kuinka kalliiksi tulee rakentaa parkkipaikka maan alle Lainaankadulla, sillä tontti</p> | <p>Kaavoitus on tutkinut alueen vaihtoehtoiseen ja kaupunginhallituksen päättämä kaavaehdotus on mahdollista alueelle toteuttaa.</p> <p>Tekninen toimialan piiristä on todettu, että alue on vajaakäytöllä ja alueella on ollut pitkiä aikoja mm. asuntovaunuja, peräkärryjä, huonokuntoisia ajoneuvoja. Kyseisten alueiden käyttö ko. toimintaan ei siten ole vastannut kyseistä käyttötarkoitusta.</p> <p>Kaavoitus ei pienennä alueella olevia viheralueita.</p> <p>Maankäytön suunnitteluun ei kuulu asuntojen hintatason määrittely.</p> <p>Kaupunkikeskustan nykyinen maankäytön suunnittelu tähtää yhä enenemisessä määrin maanalaisen pysäköinnin sijoittamiseen. Myös yleiskaava ohjaa toimintaa rakentamisen määrän nostamiseen jonka edellytyksenä on maanalaisen pysäköinnin lisääntyminen. Tavoitteena maanalaisella pysäköinnillä on myös se, että</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>sijaitsee tulvariskialueella.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>korttelialueiden ja tonttien viherrakentamista voitaneen kasvattaa ja sitä kautta lisätä kaupunkikuvan viihtyvyyttä.</p> <p>Alue ei kuulu tulvariskin piiriin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Muistutus kirjattu 4.4.2017, Asunto-osakeyhtiö Linaanpuisto, Asunto-osakeyhtiö Säästölainas, Asunto Oy Linaanrinne.</p> <p><u>Muistutuksessa esitetään mm. seuraavaa:</u></p> <p>Taloyhtiöt ovat sitä mieltä, että kaavan muutoksen valmistelussa ei ole tarkasteltu yleiskaavaan perustellusti varatun pysäköintialueen käyttötarpeita, eikä osoitettu mitään syytä, miksi yleiskaavasta pitäisi poiketa nähtävillä olevan kaavaehdotuksen mukaisesti.</p> <p>Kaavan muutoksen valmistelu on Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n vastaista.</p> <p>Asemakaavan muutosehdotus ei täytä MRL:n 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia.</p> <p>Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole otettu huomioon. Kaavasta poikkeaminen niin, että pysäköintialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, on niin merkittävä poikkeaminen yleiskaavasta, että muutosta ei voi perustella ilman alueen laajaa yleiskaavallista tarkastelua. Linaanrannan alueella on niukasti kortteleiden sisäisiä pysäköintipaikkoja.</p> <p>Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu yleinen pysäköintialue on ehdottomasti säilytettävä pysäköintikäytössä. Linaanrannan alueelle viime vuosina rakennettujen uudiskerrostalojen kohdalla on todettavissa, että kadunvarsipysäköinti lisääntyy merkittävästi.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen selostuksessa pysäköintialueen poistamista perustellaan mm. korttelin 2 liittyen katualueeseen osoitetulla ”pysäköintialuevarauksella”. Kaavan muutoksen selostuksen kansilehden kuva ja kaavoituksen pohjakarttakin osoittavat, että kyseiseen paikkaan ei voi pysäköintipaikkaa sijoittaa.</p> <p>Asemakaavan muutos vaikeuttaa yleiskaavan</p> | <p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja yleiskaavan ohjaus.</u></p> <p>Yleiskaava ohjaa alueiden maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti, eikä yksityiskohtaisesti. Yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan aina asemakaavoituksessa. Linaankadun pysäköintialue on jo aikoinaan Aallon kaavassa osoitettu kerrostalotontiksi.</p> <p>Eroavaisuus laadittavasta asemakaavasta suhteessa yleiskaavaan voi olla hyväksyttävä MRL 42 § ja MRL 54. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen siinä esitetyt aluevaraukset voivat sijainniltaan ja rajauksiltaan poiketa asemakaavassa esitetystä.</p> <p>Kaavan muuttamisen tarpeellisuus on täysin kunnan ratkaistavissa ja siten ratkaisu on yhteiskunnan kannalta maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukainen.</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteetkin edellyttävät yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennemäärien hillintää. Nyt meneillään oleva kaavoitusprosessi huomioi edellä mainitut seikat.</p> <p>Painoarvoina prosessin osalta voitaneen todeta, että kahden vajaakäytöllä olevan pysäköintialueen muutokselle asuinkäyttöön on varsin painavat perusteet.</p> <p>Eri kaavatasot, maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava, poikkeuksena ranta-asemakaava, eivät voi olla kiveen hakattuja kaavoja yhteiskunnan muutostarpeiden vuoksi.</p> <p><u>Pysäköinti ja -paikat</u></p> <p>Voimassa olevissa asemakaavoissa noudatetaan normaalin tonttipysäköinnin mitoitusmääritelmiä.</p> <p>Tonttien pysäköintialueiden osalta voitaneen todeta, että asukkaiden automäärät ovat kasvaneet niin, että normaali pysäköintimitoitus</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>toteuttamista, ei ainoastaan rakentamisen tai pysäköinnin järjestämisen vuoksi, vaan yleiskaavalla ohjatun kaupunkikuvan toteutumista. Asemakaavan valmistelussa esitetään karkein havainnekuvin, että rakennukset sopivat suunnitellun korttelin alueelle, ei osoiteta asemakaavan muutoksen täyttävän siinä määrin yleiskaavalle asetettuja sisältövaatimuksia, että yleiskaavasta poikkeaminen voitaisiin perustella asemakaavalla.</p> <p>Muutosta laadittaessa ei ole otettu MRL:N vaatimusta hyvästä ja viihtyisästä kaupunkikuvasta niin, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle.</p> <p>Yleiskaavassa alueelle on osoitettu pysäköintialue. Pysäköintialue on selkeästi tarkoituksellinen aukko rakentamisessa avaamaan maisema Lainaankadulta rannalle. Aukko ei ole pelkästään pysäköinnin tarpeisiin, vaan se on olennainen osa kaupunkikuvan lähimaisemaa. Muutoksen selostuksessa ei ole lainkaan kuvattu minkälaisen muutoksen kaavan muutoksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi Lainaankatua liikkuvan ihmisen perspektiivistä.</p> <p>Asemakaavan muutoksen selostuksessa esitetyt, lähinnä kaupunkirakenteen tiivistämistä ja taloudellisuutta korostavat selvitykset ja arviot eivät ole riittävä peruste asemakaavan muuttamiselle. Selostuksessa on hyvin lyhyesti ohitettu muutos kaupunkikuvaan, eikä muutosta ole perusteltu, kuvattu riittävästi, eikä lainkaan arvioitu sen merkitystä asukkailla ja kadun käyttäjille. Myös oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta poikkeaminen on selostuksessa käsitelty taloudellisuuspainotteisesti ympäristö- ja maisemavaikutukset perustelematta.</p> | <p>kerrostalotonteilla ei riitä. Autoja perheissä voi olla useita, joten on myös hyvä kysyä, että onko kyseinen asuntomuoto silloin oikea valinta asuinpaikan suhteen. Asuntoa ostettaessa on tieto tulevilla asukkailla tonttien todellisista pysäköintimahdollisuuksista. Taloyhtiöiden ylisuuren automäärän osalta ei kunnalla ole velvollisuutta järjestää muuta pysäköintiä.</p> <p>Yleiskaavassa ei suunnitella, eikä osoiteta alueiden yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua. Niin kuin kaavan nimikin jo osoittaa, että kyseessä on alueiden yleispiirteinen, ei yksityiskohtainen maankäytön suunnittelu.</p> <p>Yleiskaavassa ei myöskään osoiteta yksityiskohtaista kaupunkikuvan toteuttamista, vaan se tutkitaan asemakaavoissa.</p> <p>Alueelle on laadittu kaupunkikuvaa osoittavia havainnekuvia, korkeustasotarkasteluja sekä rakentamistapaohjeita joilla esitetään alueelle tulevaa asemakaavan mukaista rakentamista. Materiaali osoittaa, että tuleva rakentaminen ei nouse jo olevaa rakennuskantaa ylemmäs. Tuleva rakentaminen jättää myös kohtuullisen kokoiset ”aukot” jotta maisemakuvaa ei peitetä tai kulkua estetä. Rakennusten massoittelu noudattaa myös jo olevan rakennuskannan massoittelua.</p> <p>Ennen varsinaisen rakennusluvan myöntämistä asiaa käsitellään kaupunkikuvatyöryhmässä eri alojen ammattilaisten kanssa parhaan lopputuloksen saamiseksi.</p> |
| <p>Muistutus, kirjattu 5.4.2017, Asunto Oy Ounas-Luusua.</p> <p><u>Muistutuksessa esitetään mm. seuraavaa:</u></p> <p>Aallon kaavassa vuodelta 1961 Lainaankadun pohjoispuoli on nykytilanteen mukainen. Aallon henkeen ei kuulu kaavaan kuulumattomien rakennusten sijoittaminen, puhumattakaan nyt esitetyllä väkivaltaisella tavalla. Sen sijaan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Aallon kaavassa nyt kaavoituksen kohteena olevat alueet ovat jo aikoinaan osoitettu asuinkerrostalojen rakentamiselle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Pirkkakadun tontti on jo tuolloin suunniteltu käytettäväksi asuinrakentamiseen. Tuore yleiskaava ja Aallon asemakaava 1961 jyrätään epätarkoituksenmukaisella muutosehdotuksella.

Avara tunne katoaa lisärakentamisen myötä, ja rakennus varjostaa olennaisesti lasten leikkipuistoa. Alueen parempi käyttötarkoitus voisi olla puiston laajentaminen useilla metreillä Lainaankadun suuntaan ja silti pysäköintiin jää riittävä alue.

Lainaankadun eteläpuolen talojen 1-7 kohdalla voi pysäköidä laillisesti vain muutama auto, koska taloissa on kadulle avautuvia autotalleja lähes koko talojen mitan. Lainaankadun pysäköintialue on ollut korvaamassa näin syntynyttä pysäköintipaikkavajetta. Alueen käyttäjät asuvat lähitaloissa ja alueelle on tarvetta myös vieraspaikoille.

Väite Lainaankadun pysäköintialueen vajaa- ja toisarvoisesta käytöstä on karkeasti tosiasioiden vastainen, vain Pirkkakadun osalta väite pitää paikkansa.

Asemakaavan valmistelussa kaupunki on viitannut alueen pysäköintialuevarauksiin. Viitatu alueet eivät korvaa sen enempää määrällisesti kuin laadullisestikaan nyt käytössä olevaa pysäköintialuetta.

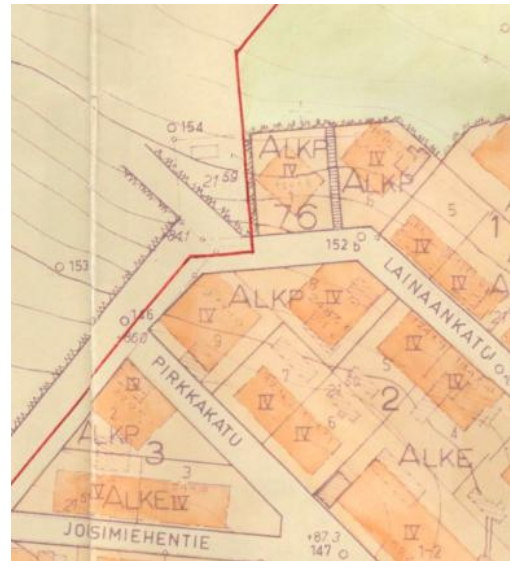
Laadukkaaseen toteuttamiseen ei kuulu rannan puolelle esitetty tukimuuri, jota voidaan pitää silmiinpistävänä häiriönä naapuritonttien rakennuksiin verraten.

Yhtiömme katsoo, ettei hyväksyttäviä perusteita kaavamutoksen toteuttamiselle ole.

Yhteenveto Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakola Oy, Tallbergin puistotie 1, 00200 Helsinki

Laadittu selvitys ja viitesuunnitelmat osoittavat, että ahdas, korkeusolosuhteiltaan vaativa ja vaikean muotoinen tontti on huolella jatkotyöstettävissä kaupunkirakenteeseen soveltuvaksi esim. liitekuvien ratkaisuperiaatteen mukaisesti. Tällöin asemakaavan muutosehdotusta tulee tarkistaa seuraavasti:

Ma-merkintä ja sen myötä syntyvä tukimuurimahdollisuus rannan puolelta tulee



Pääperiaate pysäköinnissä on, että kaikki alueen asuinrakennusten pysäköintitarve on osoitettava tontilta, ellei kaavassa ole muuten osoitettu tonttien pysäköinnin sijoittamista muualle.

Rakennuksen toteuttaminen Lainaankadun varteen rannanpuoleisella osalla on kaavassa osoitettu ensimmäiseksi kerrokseksi. Kerrokseen on mahdollista toteuttaa porrashuoneistoja, asuntoja, autotalleja, varastoja jne.

Ma- merkintä osoittaa maanalaisen rakentamisen, ei maanpäällistä rakentamista. Merkinnällä voidaan saavuttaa parempi ratkaisu joka mahdollistaa tontin paremman käytettävyyden mm. ajoluiskan toteuttamiseen tontilla varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Kun alueita suunnitellaan, niin toiminnot tulee aina pääsääntöisesti toteuttaa tontille, eikä tontin ulkopuolisille alueille/alueen osille.

Muut kuin tonttien omat ajoyhteydet osoitetaan yleensä asemakaavassa. Tonttien omat ajoyhteydet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>poistaa tarpeettomana.</p> <p>Maanalainen autopaikoitusmerkintä tulee osoittaa vain esitetyn rakennusalan kohdalle ja vain tarkkaan rajatuin osin Lainaankadun sisääntulopiha puolelle.</p> <p>Uudisrakennuksen ahdas tontti tulee olla mahdollisimman laajasti istutettu ja tämän vuoksi tontille ei tule osoittaa omaa ajoluiskaa uudisrakennuksen kellarikerrokseen. Ajoreitti tulee ratkaista ja esittää viereisen VL alueen kautta.</p> <p>Ajoyhteydet viereisille tonteille säilytetään ja toteutetaan rasittein/yhteisjärjestelysopimuksin.</p> | <p>ratkaistaan rakennuslupavaiheessa kaavan mukaisesti, eikä niitä voi siten perustaa muille osille tonttia tai muiden tonttien tai alueiden osalle. Kaavaan on osoitettu uuden tontin molemmille puolille ajo –yhteydet, joiden tarkoitus on palvella pääsääntöisesti palo- ja pelastus- sekä mahdollisesti tarvittavaa huoltotoimintaa varten.</p> <p>Ajoyhteyksien järjestäminen tonteille pitää pääsääntöisesti aina saada järjestymään kaavoituksen ja rakennuslupien kautta alueella olevilta kaduilta. Yhteisjärjestelysopimukset eivät kuulu kaavoituksen piiriin.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|