

LUOSTARINKATU 5
Selostus

Diaarinumero: 1411-2017
Asemakaavatunnus: 3/2017

Asemakaavanmuutos

7.6.2021, muutettu 9.9.2021 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 002 II

Osoite: Luostarinkatu 5



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Kasvillisuus ja maasto	7
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö	10
3.1.4 Muinaismuistot	12
3.1.5 Maanomistus.....	14
3.1.6 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	14
3.1.7 Liikenne.....	14
3.1.8 Tekninen huolto.....	14
3.1.9 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Maakuntakaava	15
3.2.2 Yleiskaava.....	15
3.2.3 Asemakaava	17
3.2.4 Rakennusjärjestys	18
3.2.5 Pohjakartta	18
3.2.6 Selvitykset.....	18
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Osalliset	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	19
4.4.1 Käynnistäminen.....	19
4.4.2 Vireille tulo.....	20
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	20
4.4.4 Aloite Johan Gadolinin museon perustamisesta	20
4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
4.4.6 Luonnosvaiheen mielipiteet	22
4.4.7 Luonnoskäsittely.....	22
4.4.8 Tontinluovutuskilpailu	22
4.4.9 Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu	23
4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset	24
4.4.11 Yleisötilaisuus.....	24
4.4.12 Lausunnot	24
4.4.13 Muutokset nähtävilläolon jälkeen	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	25
5.1.1 Yleistä	25
5.1.2 Korttelialueet	25
5.1.3 Liikennealueet	25
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	26
5.3 Kaavan vaikutukset	26
5.3.1 Rakennettu ympäristö.....	27

5.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä kesäkuuta 2021 päivättyä ja 9.9.2021 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutettua asemakaavanmuutostkarttaa **Luostarin-
katu 5 (3/2017)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	002 II	II
Kortteli:	5	5
Tontti:	3	3

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	002 II	II
Kortteli:	5 (osa)	5 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: II-5.-6 ja 7

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan II kaupunginosaan korttelin 5 tontille 3. Suunnittelualueen raja-alue on esitetty alla olevassa kartassa. Kaupungin omistuksessa oleva tontti rajautuu luoteessa Vartiovuoren puistoon, kaakossa Luostarinkatuun ja pitkiltä sivuiltaan vierisiin tontteihin.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.10.2017
2. Asemakaavakartta 7.6.2021, muutettu 9.9.2021 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 7.6.2021, tarkistettu 8.9.2021
4. Vuorovaikutusraportti 7.6.2021, muutettu 9.9.2021 (lausunnot ja muistutukset)
5. Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Okulus 16.4.2018
6. Kasvillisuus selvitys, Tarja Marsh 14.11.2018
7. Arkeologinen koetutkimus, raportti, Muuritutkimus Oy 15.11.2018
8. Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu, muistio, 2.3.2021
9. Meluselvityksen tarpeen arviointi, Jaana Mäkinen 26.5.2021
10. Tontinluovutuskilpailun voittanut ehdotus "Villa Yttrium", Sigge Arkkitehdit

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.9.2017 § 272
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	6.10.2017
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2017–2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	20.8.2019 § 324
Tontinluovutuskilpailu	15.6.2020–2.10.2020
Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto teki päätöksen voittajan valinnasta	30.11.2020 § 69
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	21.6.–2.8.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Kaavaprosessin vaiheet

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden lisääminen täydennysrakentamisella huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Entisen lastenkodin tontti jaetaan kahteen osaan. Kaavassa suojeltava ns. Gadolinin laboratorion rakennus jää palvelurakennusten korttelialueelle, jolle saa myös sijoittaa liikkeen ja museotoimintaa. Sen pohjoispuolelle muodostettava tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaava täydentää Vartiovuoren puiston laitaa uudella asuinkerrostalolla, jonka pysäköinti sijoittuu kellariin ja maanalaiseen tilaan. Päiväkodin piha siirtyy suojeltavan rakennuksen eteläpuolelle.

Tonteilla on yhteinen liittymä Luostarinkadulta, josta johtaa ajoyhteys P-korttelialueen itäreunaa pitkin AK-korttelialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen kaavan toteutusta tulee suunnitella ja toteuttaa Vartiovuoren puiston vesialtaan vesi- ja hulevesijohtojen siirto.

Hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä.

Palvelurakennusten korttelialueelta on järjestettävä kulku puistoon asuinkerrostalotontin kautta. Se edellyttää ulkoportaiden rakentamista asuinkerrostalon tontille sekä nykyisen päiväkodin että puiston suuntaan. Lisäksi puiston puolelle tulee suunnitella ja toteuttaa tarvittavat polut Luostarinkatu 5:n rajalta puistoon.

Vuonna 2020 järjestetyn tontinluovutuskilpailun voittanut ehdotus Villa Yttrium toimii AK-korttelialueen rakentamistapaohjeena.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue rajautuu luoteessa Vartiovuoren puistoon ja kaakossa Luostarinkatuun. Pitkiltä sivuiltaan se rajautuu viereisiin tontteihin.

Päärakennus sijaitsee tontin keskellä vinossa asennossa nykyiseen katuun nähden mutta samassa koordinaatistossa Luostarimäen museoalueen kanssa. Tontilla on päärakennuksen lisäksi 1920-luvulla rakennettu sauna- ja pesularakennus sekä kolmelta sivulta suljettu makuuhalli, joka toimii nykyisin lastenrattaiden säilytyspaikkana.

Akatemian professori Johan Gadolin perusti alueelle laajan hyötypuutarhan ostettuaan nk. Alleenin pellot itselleen vuonna 1794. Päärakennuksen vanhin osa on vuodelta 1798 ja professori Gadolin rakennutti sen laboratoriokäyttöön. Rakennuksen eteläpuolella sijainneessa puutarhassa toimi 1800-luvun alussa lyhyesti myös huvipuisto nimeltä Surutoin. Rakennuksen tiloissa on toiminut 1800-luvulla kuumesairaala ja synnytyslaitos, sittemmin rakennuksessa on toiminut myös Turun kaupungin lastenkoti. Rakennus oli lastenkotikäytössä vuoden 2016 loppuun ja on nyt vuokrattu yksityiselle päiväkotiyritykselle. Saunarakennuksen yläkerrassa on kaksi asuntoa.

Kaava-alueen pinta-ala on 3174 m².



Ilmakuva kaavamutosalueesta.

3.1.2 Kasvillisuus ja maasto

Luostarinkatu 5:n tontilla olevat suuret lehtipuut ovat näkyvä osa Luostarinkadun katumaisemaa. Keskustan suunnasta tultaessa merkittävimpanä näkyy kadun varren koivu. Portin vieressä sijaitsee yksittäinen vaahtera ja tontin itäisimmässä reunassa kadun varressa neljän vaahteran ryhmä. Myös päiväkotirakennuksen seinustalla kasvaa yksi vaahtera ja rakennuksen itäpäädyssä tontin ainoa havupuu, kuusi. Vartiovuoren puiston

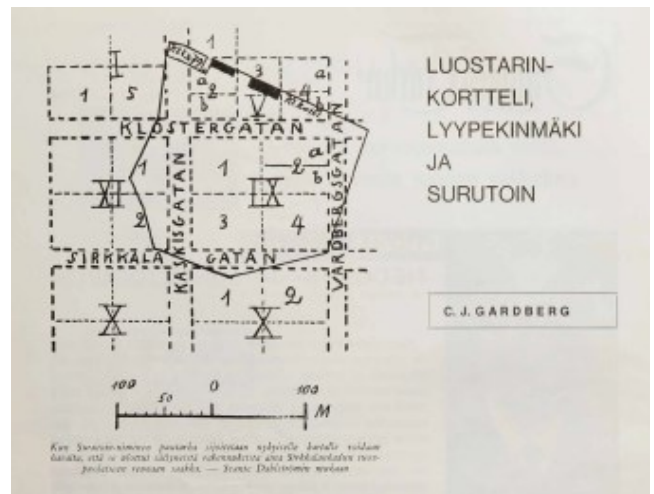
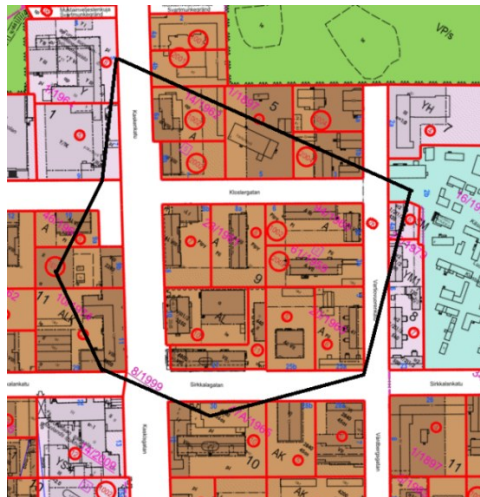
ja tontin välisellä rajalla tai sen läheisyydessä kasvaa 10 lehtipuuta. Niistä kolme on tontin puolella ja seitsemän puiston puolella mutta rajan välittömässä läheisyydessä. Tontilla olevat puut ovat vuorijalavia. Puiston puolella kasvaa vuorijalavien lisäksi kaksi vaahteraa.

Maasto tontilla on tasainen lukuun ottamatta aivan tontin pohjoisosaa. Takapihan alueella maa nousee Vartiovuorta kohti ja peruskallio on lähes maan pinnassa. Piha-alueella samoin kuin Vartiovuorenmäellä on näkyvissä avokalliota.

Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimiala (nyk. kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus) on tilannut dokumentointia ja mahdollisten luontoarvojen määrittämistä varten selvityksen, joka sisältää katsauksen Luostarinkatu 5:n puutarhahistoriaan, mahdollisten historiallisten kasvimuseoaineistojen selvittämisen tontin alueelta sekä kasvillisuuskartoituksen kasvukauden 2018 aikana. Selvityksen tekijä on FM Tarja Marsh.

Kasvillisuuskartoitus

Nykyinen Luostarinkatu 5:n tontti on vain pieni sirpale paikalla aiemmin sijainneesta Johan Gadolinin puutarhasta sekä sitä seuranneesta Surutoin -huvipuistosta.



Surutoin -huvipuiston alueen sijoittuminen nykyisen ruutukaava-alueen kartalle, Luostarinkatu 5:n tontti ja Gadolinin laboratorio tontin koillisreunan keskivaiheilla. Piirretty Turun karttapalvelun pohjakartalle Svante Dahlströmin mukaan.

Nykyisen Kaskenmäen laki oli 1700-luvun jälkipuoliskolla suurelta osin peltona, josta suurimman osan omisti postitarkastaja Erik Johan Alléen. Turun Akatemian ylimääräinen kemian professori, 34-vuotias Johan Gadolin, hankki vuonna 1794 omistukseensa ns. Alléenin pellot, ja perusti alueelle puutarhan. Hankittu alue oli noin kolmen hehtaarin laajuinen, ja Gadolin laajensi sitä myöhemmin vielä lisää lunastamalla itselleen viereisiä alueita. Gadolinin puutarhasta on kirjoitettu seuraavasti:

”Gadolin piti 1800-luvun alkuvuosina kaupan puutarhatuotteita. Lisäksi hän myi kivennäisvettä, väriaineita ja muita laboratorioissaan valmistamia tuotteita. Vuonna 1811 hän kuitenkin myi puutarhansa. - - - Siinä kasvoi mm. 300 omenapuuta ja 200 kirsikkapuuta. Hän tarjosi sitä akatemialle, mutta kun akademia ei kyennyt sitä ostamaan, hän myi sen apteekkari Henrik Johan Kjöllnerfeldtille. Apteekkari ryhtyi tietenkin viljelemään lääkekasveja. Laboratorion hän muutti olutpanimoksi. Ilmeisesti hän aikoi hyötyä puutarhasta vielä kolmannellakin tavalla. Siitä piti tulla huvikenttä, jossa oli kirjavia lippuja ja viirejä, keinuja ja karuselleja ja jossa turkulaiset saivat vähäistä maksua vastaan huvitella ja käyskennellä.” (Nikula 1970)

Vuonna 1819 apteekkari Kjöllfeldt vuokrasi omistamansa alueen puistoksi, jonne sotakamreeri Lewison perusti Surutoin -nimisen huvipuiston, jossa oli hedelmäpuiden lomassa keinuja, karuselleja ja huvituksia – laboratorio puolestaan toimi olutpanimona. Huvipuisto ei kuitenkaan kannattanut taloudellisesti, ja vuonna 1822 alue siirtyi panimomestari Pehr Lundbergin omistukseen. Lundberg päätyi konkurssiin vuonna 1825, ja puutarha siirtyi seuraavana vuonna pakkohuutokaupalla takaisin ensimmäisen omistajansa, Johan Gadolinin haltuun.

Gadolin ei ehtinyt kuitenkaan kauaa pitää hallussaan uudelleen omistukseensa hankkimaa puutarha-/huvipuistoaluetta, sillä syyskuussa 1827 riehunut Turun palo muutti kaupungin peruuttamattomasti. Palo ei levinnyt Vartiovuoren takaisille alueille, ja laboratoriorakennukseen sijoitettiin heti palon jälkeen kodittomien muonituskeskus. Seuraavana vuonna vahvistettu Engelin ruutukaava ei ottanut aiempaa kaupunkirakennetta huomioon; uudet kadut ja korttelit vedettiin entisen kaupunkirakenteen päälle, ja kaupunki pakollisesti puutarhan alueen tonttimaaksi. Kooltaan yli kolmen hehtaarin kokoinen puutarha-/huvipuistoalue jaettiin nykykaupungin kortteleiksi ja tonteiksi, ja laboratoriorakennus jäi kooltaan noin 3000 m²:n kokoiselle Luostarinkatu 5:n tontille.

Piha on käyttötarkoituksensa luonteen ja historian mukaisesti monilajista nurmikkoa ja tallattua pihatannerta, jossa kasvillisuus keskittyy luonteenomaisesti rakennusten reunoille, aitojen vierustoille ja pensaiden alle.

Luostarinkatu 5:n tontilta havaittiin yhteensä kolmetoista puu- tai pensaslajia. Tontilla kasvaa Turulle varsin tyypillisiä jalopuita; jalavaa, vaahteraa ja saarnea, sekä etupihalla kookkaat kuusi ja koivu. Sauna- ja pesutuparakennuksen eteläpäädyssä kasvaa kolme luumu-puuta, ja Luostarinmäen puoleisella reunalla aidan viereen istutettuna tuoksuvatukkaa sekä jokunen karviais- ja vadelpensas. Etupihalla on kookas, jo iäkäs pihasyreeni-istutus, uudempia angervopensaita sekä yksittäinen punalehtiruusun taimi. Tonttia rajaa Luostarinkadun suunnassa kiiltotuhkapensasaita.

Luostarinkatu 5:n tontilta luetteloiitiin yhteensä 54 ruohovartista kasvilajia tai -sukua. Lajisto koostuu pääosin sekä muinaistulokkaista että vanhan kulttuurin seuralaislajeista, joukossa on myös vanhoja hyötykasveja, perinnekasveja, tulokkaita sekä alkuperäislajeja.

Muinaistulokkaiksi luetaan kasvilajit, jotka ovat ihmisen seuralaisina kulkeutuneet alueelle ennen 1600-lukua: Luostarinkatu 5:n tontilta havaituista lajeista näihin lukeutuvat mm. jauhosavikka, ketohanhikki, koiranheinä, kyläkellukka, kylänurmikka, lutukka, nurmihärkki, pelto-orvokki, pihatatamo, pihatatar, pikkukäenrieska, pukinparta, seittitakainen, siankärsämä, tannervihvilä, valkopeippi ym.

Vanhan kulttuurin seuralaislajeista tavattiin mm. hukanputkea, sekä hyöty- ja rohdoskasveinakin aikanaan käytettyjä keltamoja ja vuohenkelloa, joiden uskotaan saapuneen maahamme alun perin luostarien puutarhojen kautta. Puutarhaperinteeseen voidaan lukea myös tontilla kevätaikaan kukkiva Turun vanhoille puistoille ja pihaille varsin tyypillinen jalokiurunkannus, joka on saapunut maahamme 1700-luvun lopulla Pietari Kalmin tuomana.

Varsin mielenkiintoinen kasvilöytö oli myös sauna- ja pesutuparakennuksen seinustalla kasvanut myrkkyykirveli, jota on Suomessa tavattu satunnaistulokkaana vain muutamassa paikassa. Sen varhaisin havainto Turusta on vuodelta 1893 Vartiovuorelta.

Johtopäätökset

Luostarinkatu 5:n tontti on vain sirpale paikalla aiemmin sijainneista Johan Gadolinin puutarhasta ja Surutoin -huvipuistosta, eikä lajistossa – alkuperältään tuntemattomia

luumupuuta lukuun ottamatta – ole näkyvissä viitteitä paikan puutarha- ja huvipuistovaiheista. Tontilla ei kasva uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Tontilla kasvavien kolmen luumupuun alkuperää ei tiedetä. Yksilöinä luumupuut eivät saavuta kovin korkeaa ikää, mutta kasvustot uudistuvat hanakasti juurivesojen kautta, eikä ole mahdotonta, että kyseiset puut ovat tontin aiempien vaiheiden aikana paikalle istutettujen puiden jälkeläisiä (Arno Kasvi, suullinen tiedonanto).

Luostarinkatu 5:n tontin ruohovartislajistossa on selvästi nähtävissä kerrostumia historiallisesta kaupunkikulttuurista. Pihan käyttötarkoitukset ovat vaihdelleet vuosisatojen saatossa, ja paikalle on valikoitunut, sopeutunut ja elintilaa valloittanut historialliseen asutus- ja kaupunkimiljööseen sopeutunut monilajinen kasviyhteisö. Monipuolinen kasvilajisto edustaa elävää vanhan kaupungin kulttuurihistoriaa, joka on mahdollista ottaa huomioon tontin käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa. Vanhojen kasvustojen ja maaperän siemenpankin säilymistä edistää esim. maamassojen tarpeettoman siirtelyn ja vaihtelun, sekä pihan pintojen liiallisen uusimisen ja siistimisen välttäminen.

(Lähde ja kuva Surutoin-huvipuiston sijoittumisesta: Kasvillisuus selvitys, Tarja Marsh 14.11.2018)

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Vartiovuori on maamme vanhimpia ja historiallisesti arvokkaimpia kunnallisia kaupunkipuistoja. Vartiovuoren puisto on keskieuropalaisen maisematyylin sovellus pienipiirteisessä pohjoismaisessa maisemassa. Sen lähimpinä esikuvina ovat samanaikaiset Tukholman ns. mäkipuistot. Vartiovuori on osa Turun kansallista kaupunkipuistoa.

Mäeltä avautuvat näkymät on sisällytetty puistosommitelmaan ja pyritty pitämään avoimina, tosin puistoa ympäröivä rakentaminen on myös sulkenut niitä. Puisto on tärkeä kaupunkikuvallinen elementti. Suunnitteluidean muita esimerkkejä ovat Helsingin Tähtitornin puisto ja Kaivopuisto sekä Turun Puolalanmäki.

Vartiovuorenpuistoa reunustavat useat 1900-luvun alun rakennukset. Puiston sisäänkäyntiä Kaskenkadulla reunustavat jugendtyyliset asuinkerrostalot Pantern ja Hjorten. Vartiovuorenkadun puolella ovat Åbo Akademin käytössä olevat jugendtyylinen Spoofin asuinpalatsi (1900) ja Villa Solaris (1939–41). Mäen lounaisrinteellä on Turun kaupunkipalaoa edeltävä Gadolinin laboratorion kivirakennus vuodelta 1798.

Puiston etelärinteessä on Turun palosta 1827 säästynyt käsityöläiskortteleiden alue, josta on muodostettu 1700-luvun kaupunkirakennetta ja -rakentamista kuvastava Luostarinmäen ulkomuseo. Luostarinmäen museoalue ja Gadolinin laboratorio ovat keskenään samassa koordinaatistossa, joka poikkeaa ympäröivästä, Engelin kaavan mukaan palon jälkeen toteutetusta ruutukaava-alueesta. Engelin kaavan mukaisessa kaupunkirakenteessa Gadolinin laboratorio sijaitsee ympäristöstään poiketen keskellä nykyistä tonttia, vinossa asennossa suhteessa katuun, mikä antaa sille kaupunkikuvallisen erityisluonteen.

Suunnittelualue on osa Vartiovuorenpuiston, Turun Akatemian observatorion ja Luostarinmäen käsityöläiskortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Gadolinin laboratorion kivirakennus mainitaan RKY-kuvauksessa. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue sijoittuu rakentamisen mittakaavoiltaan erilaisten tonttien väliin. Alueen länsipuolella olevat, 1960–70 -luvuilla toteutetut asuinkerrostalot ovat 6- ja 7-kerroksisia

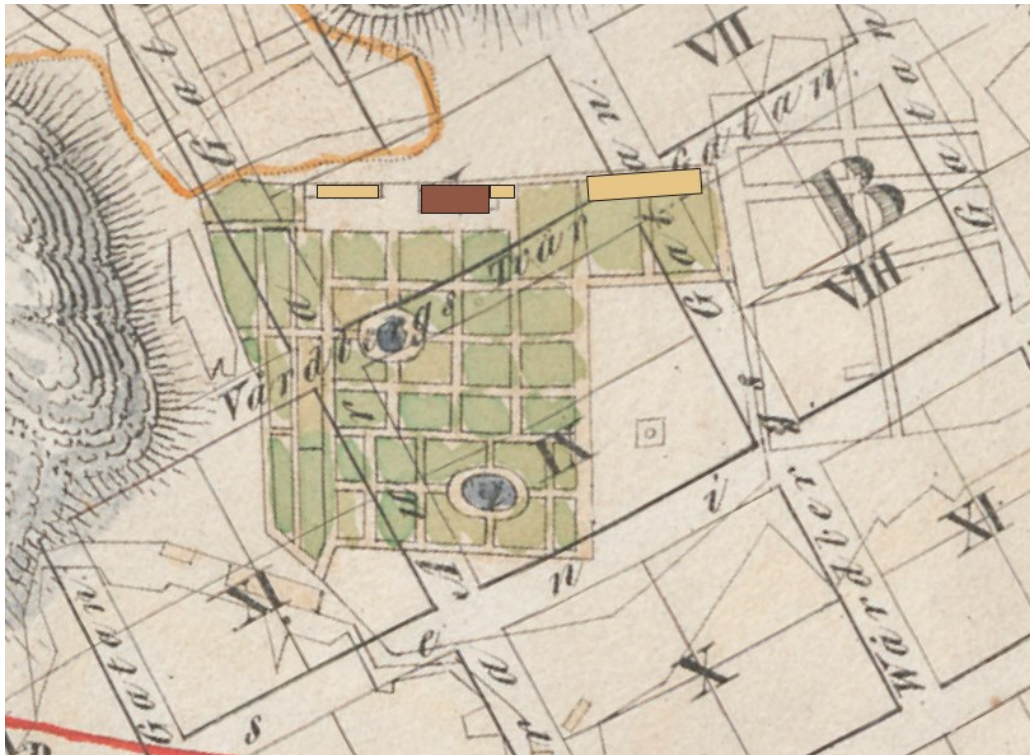
ja sijoittuvat Kaskenkadun ääreen. Kerrostalojen pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä, joten pysäköintialueet vaikuttavat merkittävästi pihojen ilmeeseen. Rakennukset eivät rajaa Luostarinkatua. Samanaikainen rakentaminen jatkuu myös Luostarinkadun toisella puolella. Suunnittelualueen itäpuolen tonteilla rakentaminen on korkeintaan 3-kerroksista. 1800-luvun ja 1900-luvun alkupuolen rakennukset rajaavat katutilaa ja Vartiovuoren puistoa. Korttelin sisäosaan sijoittuvat talousrakennus ja 1990-luvulla rakennettu paritalo, jotka rajautuvat suunnittelualueeseen. Tällä alueella rakentaminen on tiivistä, pihatilat mittakaavaltaan intiimejä eikä laajoja pysäköintialueita ole.

Luostarinkatu 5:n rakennushistorialliset arvot

Arkkitehtitoimisto Okulus on laatinut suunnittelualueesta rakennushistoriaselvityksen.

Luostarinkatu 5 on pieni mutta merkityksellinen osa Vartiovuorenpuiston, Turun Akatemian observatorion ja Luostarinmäen käsityöläiskorttelien muodostamaa RKY-alueetta. Päärakennus on (maakuntakaavassa) osoitettu tunnuksella SR 022, nimikkeellä Gadolinin laboratorio. Valmistuessaan vuonna 1800 rakennus oli koko tämän alueen keskeisiä painopisteitä, ehkäpä suorastaan koko alueen merkityksellisin rakennus, aina siihen saakka, kunnes mäen päälle valmistui observatorio.

RKY:n kuvausteksti mainitsee rakennuksen Gadolinin laboratorioksi, mutta rakennuksen käyttöhistoriassa laboratoriotoina oli varsin lyhyt. Kahdensadan vuoden aikana Luostarinkatu 5:n kivirakennusta on käytetty panimona, tislaamona, hätämuonituskeskuksena, köyhien työtalona, kuumesairaalana, pienten lasten vastaanottokotina, lastenkotina ja lopulta päiväkotina.



Kartta, johon on vuoden 1828 Engelin asemakaavakartan päälle sijoitettu Gadolinin puutarha käytävineen sekä siihen liittyvät rakennukset, laboratoriorakennus tummanruskealla.

Gadolinin merkitys alueen muodostumisessa ja sen kulttuurihistoriallisessa kehityksessä on ollut keskeinen. Gadolinin laboratoriona rakennus kytkee koko tontin ja lähialueen palontakaiseen historiaan — tästä huutomerkin kaltaisena osoituksena on rakennuksen asento poikkeavassa, luonnollisen topografian mukaisessa koordinaatistossa. Suuren puutarhan huomiota herättävänä kivirakennuksena laboratorio on ollut ympäristönsä

merkityksellinen dominantti. Kun kaupunki on vähitellen täyttänyt puutarhan, on laboratoriorakennuksen olemus sen keskellä jäänyt hiljaiseksi ja väistyväksi. Gadolinin ajan painottuminen rakennuksen ja sen lähiympäristön arvoissa liittyy myös Gadolinin persoonaan sekä hänen toimintansa positiiviseen ja tuotteliaaseen luomisvoimaan. Mikään myöhempi vaihe ei ole muokannut ympäristöään yhtä ylevän kokonaisvaltaisesti.

Toisaalta rakennuksen kaksisataa vuotta pitkä historia vähävaraisten, sairaiden ja yhteiskunnan heikkojen tukikohtana ja siten yhteiskunnan sosiaalisen tasa-arvon kehityksen tapahtumapaikkana on todella merkittävä. Luostarinkatu 5:n tontti on jokseenkin ainoa Vartiovuorta kehystävistä tonteista, jonka puiston puoleinen laita ei ole täyteen rakennettu, vaan Luostarinkadulta voi nähdä Vartiovuorenmäen rehevän vehreyden.

Sauna- ja pesutuparakennus vuodelta 1922 edustaa hyvin selkeää ja ryhdikästä, klassisen arkkitehtuurin yksinkertaiseksi redusoitunutta hahmoa. Jyrkkä kattokulma ja neliömäinen pohja tekevät rakennuksesta tukevan ja levollisen. Rakennus on omassa lajissaan tyyppillinen, pienehkön asuinyhteisön yhteiskäytössä oleva rakennus, mutta tehostuneen rakentamisen ja yhteiskäyttöisten tilojen vähentämisen myötä lajityyppinsä harvinaiseksi käynyt edustaja.

Pienille lapsille tarkoitettu makuuhalli vuodelta 1922 on säilynyt kohtalaisesti. Kevyt, avonainen, peittomaalattu puurakenne on aukeaa kohti etelää, jotta sen sisään muodostuu lämmin pienilmasto lasten nukkua. Rakennusajankohtana tuberkuloosin parannuskeinona käytettiin nimenomaan lepoa ja raittiissa ilmassa makaamista.

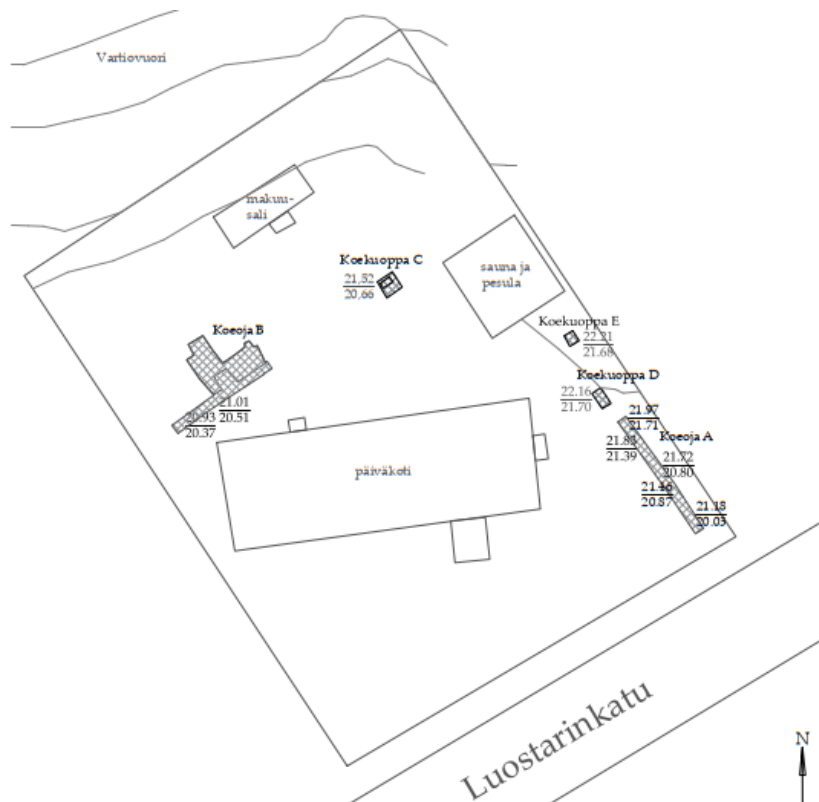
(Lähde ja kuva: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Okulus 16.4.2018)

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualue on osa muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue, jolla tarkoitetaan 1200-luvulta paloon asti kehittyntä kaupunkirakennetta.

Luostarinkatu 5:n arkeologinen koetutkimus

Muuritutkimus Oy on tehnyt alueella arkeologisen koetutkimuksen kesällä 2018.



Arkeologisen koetutkimuksen yleiskartta, jossa näkyy koekuoppien ja -ojien sijainti

Tutkimusten tarkoituksena oli paikallistaa hautoja lähistöltä tehtyjen aiempien havaintojen vuoksi. Lisäksi tarkoituksena oli etsiä paikalla sijainneen Johan Gadolinin puutarhan rajoja.

Koetutkimuksissa havaittiin tontin takaosassa olevalta piha-alueelta laajahko matala tiilirakenne, jonka rajat tavoitettiin kahdelta suunnalta. Muista koeojista ja -kuopista rakenteita ei löytynyt. Takapihan puolella oli selkeitä saven- ja hiekansekaisia purkumaakeroksia, joissa oli runsaasti laastia ja tiilimurskaa. Tontin etuosassa olevan puutarhan puolella tavoitettiin puutarhakerros, jonka alla Vartiovuorelta laskeva kallio tuli esiin melko lähellä maanpintaa. Lähellä Luostarinkatua havaittiin kattotiilimurskaa sisältävä purkukerros.

Löytöaineisto koostui 1700-luvun lopun ja 1800-luvun keramiikasta, lasista ja metallista. Kalkkikivikorallin pala oli poikkeuksellisin löytö. Palamatonta luuta oli jonkin verran. Ihmisluita tai hautarakenteita ei havaittu tutkituilta alueilta.

Kallio saavutettiin n. 15–85 cm syvyydellä kaikista koeojista, mutta etupihan puutarha-alueen koeojassa kallio lähti laskemaan Luostarinkatua kohti mentäessä ollen ojan päässä jo n. 120 cm syvyydellä. Takapihaa Vartiovuorenmäkeä kohti noustaessa kallio on paikoin näkyvissä heti maan pinnalla.

Tontin nurmialueena olevan puutarhan maa-aines oli sekoittunutta puutarhamaata, josta eriaikaisten puutarhakerrosten havaitseminen ei myöskään ollut mahdollista. Maanäytteissä havaittiin kasvijäänteitä, mutta niiden historiallinen kehys ei koetutkimuksissa selvinnyt. Puutarhakäyttöön viittasi kuitenkin savinen ojanne, joka saattaa viitata 1700-luvun lopun puutarhanhoitokäytäntöihin.

Tiilirakenteita tontilla on laajemmin kuin mitä koetutkimuksissa saatiin esille. Lähellä pintaa oleva kallio rajoittaa rakenteiden mahdollisia esiintymisalueita. Tiilirakenteet viittaavat mahdollisesti tontilla edelleen olevan laboratoriorakennuksen kanssa samanaikaiseen tai vanhempaan rakentamiseen.

(Lähde ja kartta: Arkeologinen koetutkimus, raportti, Muuritutkimus Oy 15.11.2018)

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue (3174 m²) on kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin yksityinen päiväkotitoiminta.

Päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat Kaskenkadun varrella 150 metrin päässä ja keskustan palvelut kouluineen sijaitsevat alle kilometrin päässä. Joukkoliikenne kulkee Kaskenkadulla.

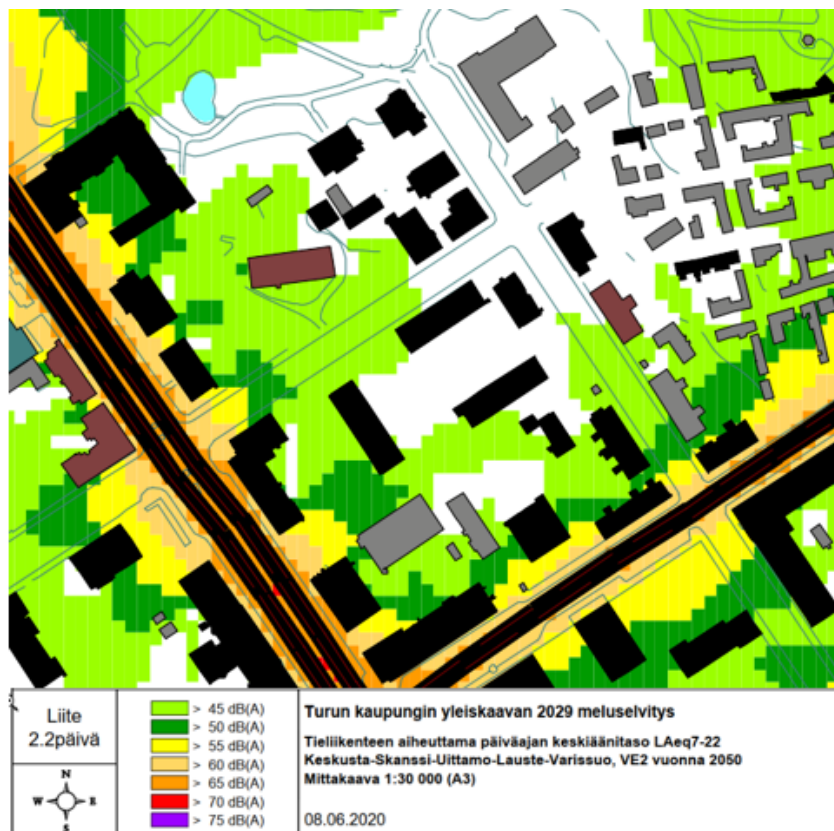
3.1.7 Liikenne

Päiväkodin saatto- ja noutoliikenteen pysäköintipaikat ovat Luostarinkadun varrella.

3.1.8 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket sekä Turku Energian kaukolämpöjohdot on rakennettu katualueille. Vartiovuoren puiston vesialtaan vesi- ja hulevesijohdot ovat kaupungin omistamia tonttijohtoja. Ne tulevat altaalle kaavamuuotosalueelta.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät



Turun yleiskaavan 2029 meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2050 päiväajan melutaso päiväkodin ja asuinrakennuksen pihalla sekä rakennusten julkisivuilla on alle 55 dBA, joten melusuojausta ja määräyksiä ääneneristävytyksestä ei tarvita. (Lähde: Meluselvityksen tarpeen arviointi, Jaana Mäkinen 26.5.2021)

Alueelta ei löydy tietoa todetuista ja mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C (TPLMK), joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot; sisältää myös keskusta-asumisen. Kaavanmuutosalue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta (VSMK) eli valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaita maisema-alueita.

Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioiva.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeän alueen suunnittelumääräyksen mukaan maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmiille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Gadolinin laboratorio on osoitettu merkinnällä SR 022. Suunnittelualue sisältyy myös aluerajaukseen SR 026 (Vartiovuoren puisto, Kaskenmäki). SR-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Niitä koskee suojelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia, ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleis-

kaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Lisäksi alue on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokasta aluetta. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

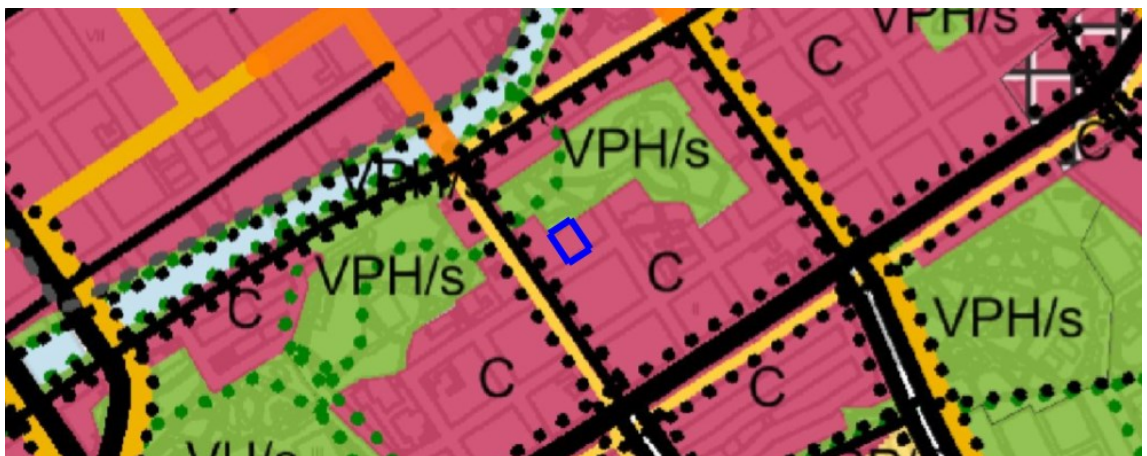


Ote ajantasayleiskaavasta

Valmisteilla olevan yleiskaava 2029:n luonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaluonnoksessa 2029 alue on keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on arvokasta maisema-aluetta, jolla maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää ja rakentaminen sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Avoimen maisematilan rajautumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maisemaa muuttavat rakennustyöt vaativat maisematyöluvan.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä on osoitettu myös yleiskaavaluonnoksessa. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteet on toteutettava rakennettua kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen.

Yleiskaavaluonnoksessa todetaan myös, että alue on osa kiinteää muinaisjäännöstä. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.



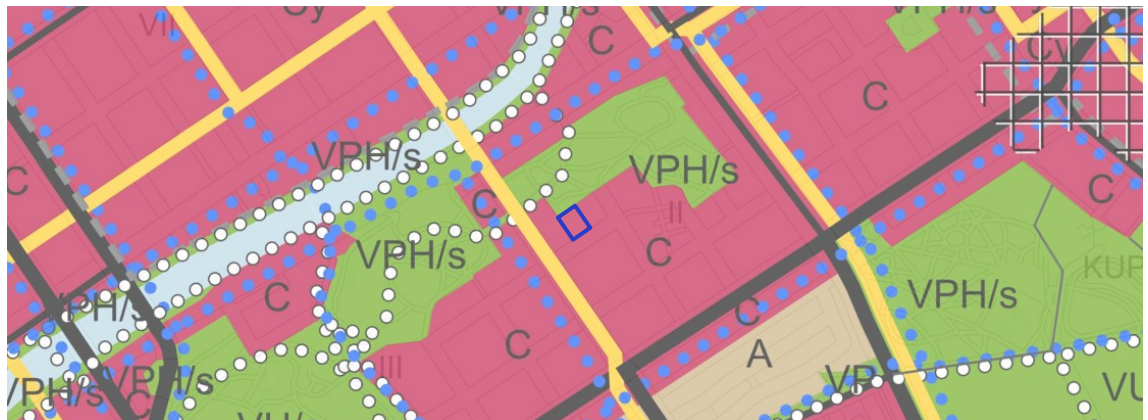
Ote Turun yleiskaavaluonnoksesta 2029

Kaupunkiympäristölautakunta palautti Turun yleiskaava 2029 ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 (430 §). Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoimin-

noille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Yleiskaavaehdotuksessa todetaan alueen olevan myös osa muinaismuistokohdetta. Se on muinaismuistolalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen todetaan myös olevan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Toimenpiteet on toteutettava rakennettua kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen siten, että myös alueen paikallisesti ja alueellisesti merkittävät arvot säilyvät. Täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.



Ote Turun yleiskaavaehdotuksesta 2029

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1897. Kaavamuutosalue on kaupunkitontti, jolle ei saa laittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Ajantasa-asemakaavaan (ks. alla) alue on tulkittu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Vuoden 1964 rakennusjärjestyksen mukaan määräytyvä rakennusoikeus on 3174 k-m². Saman rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen korkeus tontilla voi olla enintään 11,3 m.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021. Kaavamuuotosalueella on voimassa vuoden 1964 rakennusjärjestys.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 25.5.2021.

3.2.6 Selvitykset

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Okulus 16.4.2018
- Kasvillisuus selvitys, Tarja Marsh 14.11.2018
- Arkeologinen koetutkimus, raportti, Muuritutkimus Oy 15.11.2018

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Vartiovuoren puistosta on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2009 ja se on hyväksytty 24.8.2010 (YKL § 421). Tällä hetkellä suunnitelman päivittämistarvetta selvitetään.

Kaavamuuotosalueen länsipuolisten kerrostalotonttien asemakaava on tullut voimaan vuonna 1962. Muilla tonteilla on voimassa vuoden 1897 kaava kuten kaavamuuotosalueellakin.

Luostarinkadun toisella puolella olevien tonttien kaavat ovat tulleet voimaan vuonna 1961.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Turun Kiinteistöliikelaitos (nyk. Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus/ tonttipalvelut) vuonna 2017. Aloitteessa esitettiin 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakennusala tontin takaosaan. Pysäköinti oli esitetty maanalaisena.

Luostarinkatu 5 on yksi kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston 4.3.2019 § 14 päättämistä kehityskiinteistöistä. Kaupungin lastenkotitoiminta Luostarinkatu 5:ssä lakkautettiin vuonna 2017 eikä kiinteistöä ole tarpeellista enää omistaa kaupungin omaa palvelutuotantoa varten.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuuden hallinto, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuuden hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalvelut (Turun museokeskus), Museovirasto, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, luvat ja valvonta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden lisääminen täydennysrakentamisella huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Maanomistajan aloitteen perusteena on tavoite tiivistää ja tehostaa yhdyskuntarakennetta, toteuttaa lisärakentamista jo olemassa olevien palveluiden äärelle nykyinen infra hyödyntäen ja vastata keskusta-alueen kerrostalotonttikysyntään.

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Vartiovuoren puiston laitaa uudella ympäristöön sopivalla asuinrakennuksella. Entisen lastenkodin tontti jaetaan siten, että ns. Gadolinin laboratorion rakennus jää päiväkotikäyttöön.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.9.2017 § 272. Lisäksi lautakunta päätti, että alueen suunnittelun pohjaksi otetaan se, että lautakunnalle esitetään erilaisia vaihtoehtoja sekä mahdollisesta uudisrakennuksesta että pysäköintiratkaisuista

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa vuosina 2017–19. Ilmoitus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 6.10.2017.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 6.11.2017 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 19 kirjallista mielipidettä tai kannanottoa. Yhden kannanotoista jätti TeliaSonera Finland Oyj. Nimettyjä mielipiteen jättäjiä oli yhteensä 13 henkilöä, viisi taloyhtiötä, Turun nuorisovaltuusto sekä Turun kemistikerho ry ja Kemiska sällskapet i Åbo yhdessä.

Kahta lukuun ottamatta kaikissa kannanotoissa tuotiin esiin kielteinen kanta kaavamuu- tokseen, korkean kerrostalon rakentamiseen ja/tai kaikkeen lisärakentamiseen alueella.

Mielipiteissä tuotuja näkökantoja on avattu tarkemmin tähän selostukseen liittyvässä vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Aloite Johan Gadolinin museon perustamisesta

Valtuutettu Ulla Achrén on tehnyt kaupunginvaltuustolle aloitteen Johan Gadolinin mu- seon perustamisesta Gadolinin entiseen laboratoriorakennukseen. Turun museokeskus on vastauksessaan 21.3.2019 puoltanut esitystä. Kaupunginvaltuusto on merkinnyt asian käsitellyksi 23.9.2019 § 140.

Tilapalvelukeskus on pyytänyt 18.12.2019 Turun museokeskukselta tarkempaa näke- mystä museotoiminnan järjestämisestä Luostarinkadun kiinteistöllä. Vastauksessa tode- taan, että museokeskus ei ole Gadolinin museon ylläpitäjä. Alueellisena vastuumuseona museokeskukselle luonnollisesti kuuluu museon toiminnan edistäminen ja asiantuntija- avun antaminen.

Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palvelualueen 10.2.2020 antaman lausunnon mu- kaan Luostarinkadulla toimivalla 40 paikkaisella päiväkodilla on keskeinen merkitys paik- kojen riittävydessä keskustan tuntumassa jatkossakin.

Saatujen lausuntojen perusteella kaupunkiympäristöpalveluiden tonttipalvelut on jatka- nut kohteen myyntivalmistelua kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston 3.2.2020 § 8 mukaisesti siten, että tontinluovutuskilpailun järjestämisestä on valmisteltu erillinen päätösehdotus.

Vuonna 2015 Turkuseura-Åbosamfundet ry:n hallitus ja emeritusprofessori Timo Soikka- nen ovat tehneet Turun kaupunginhallitukselle aloitteen entisen Gadolinin laboratoriora- kennuksen palauttamisesta 1700-luvun lopun asuun ja sen muuttamisesta matkailukoh- teeksi, joka kertoisi tunnetun kemistin Johan Gadolinin (1760–1852) elämäntyöstä. Aloit- teeseen on vastattu 16.1.2017. Vastauksessaan Kiinteistöliikelaitos (nyk. kaupunkiympä- ristöpalveluiden tonttipalvelut) totesi, että kyseiselle kiinteistölle on ohjelmoitu vuonna 2017 käynnistyväksi asemakaavanmuutos Luostarinkatu 5, jossa lähtötavoitteena on kyseisen keskustakorttelin täydennysrakentaminen. Kaupungin palvelutoiminnasta pois- tumisen myötä Kiinteistöliikelaitoksen tavoitteena on löytää kiinteistölle uusi omistaja asemakaavanmuutoksen edettyä.

4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisumalleja tontin täydentämiseksi. Vaihtoehdot esitettiin lautakunnalle luonnoskäsittelyn yhteydessä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa tontin takaosaan pystyi rakentamaan korkeudeltaan 5-kerroksista rakennusta vastaavan asuinkerrostalon, jonka toiseksi ylin asuintaso on pinta-alaltaan korkeintaan 3/4 ja ylin asuintaso korkeintaan 1/3 isoimman kerroksen alasta. Uudisrakennuksen alla oleviin kellaritiloihin sijoituivat sen tarvitsemat autopaikat. Rakennusoikeus oli 1800 k-m².

Tässä vaihtoehdossa rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus jäi matalammaksi kuin Villa Solariksessa ja myös harjakorkeudeltaan rakennus oli hieman matalampi. Ks. seuraavat kuvat.



Asuinrakennusten muodostama julkisivunauha Kaskenkadulta Vartiovuorenkadulle (versio 1)



Alueleikkaus puistosta Gadolinin laboratoriolle (versio 1)

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tutkitun vaihtoehdon 1 mukaiset alueleikkaukset

Toisena vaihtoehtona tutkittiin 3-kerroksisen kaupunkirivitalon rakentamista tontin takaosaan. Osa uudisrakennuksen pysäköinnistä sijoittui rakennusrungon sisällä oleviin autotalleihin ja osa pihalle. Tämän vaihtoehdon rakennusoikeus oli 1200 k-m². Ks. seuraava kuva.



Asuinrakennusten muodostama julkisivunauha Kaskenkadulta Vartiovuorenkadulle (versio 2)

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tutkitun vaihtoehdon 2 mukainen alueleikkaus

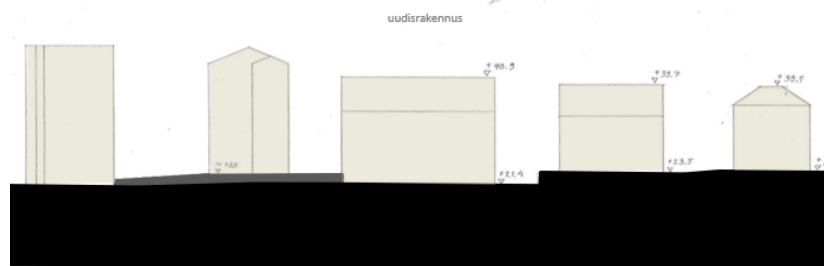
Vaihtoehtoisten versioiden vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehdon 1 uudisrakennus on matalampi kuin naapurinsa, Villa Solaris. Pituudellaan uusi rakennus tuo puiston reunan rakennusrivistöön uudenluonteisen vaakasuuntaisen elementin muihin, noppamaisiin rakennuksiin verrattuna.

Vaihtoehdon 2 rakennuksen mataluus mahdollistaa Vartiovuoren puiston puiden latvusten paremman näkymisen Luostarinkadulle rakennuksen yli. Rakennus ei kuitenkaan ota mittakaavaansa naapuritonttien rakennuksista vaan tuo paikkaan täysin uuden mittakaavan. Se ei ole samassa mittakaavassa myöskään Gadolinin laboratorion kanssa.

Lisäksi vaihtoehdossa 2 rivitaloasuminen tuo mukanaan rivitalon pihajärjestelyt, jotka muodostavat poikkeaman suhteessa lähistöllä olevien rakennusten pihoihin, joissa ei ole rajattu asuntojen yksityisiä alueita. Rivitalo poikkeaa Vartiovuoren puiston reunan muusta rakentamisesta, joten sellaisen tuominen Gadolinin laboratorion viereen ei täydennä kokonaisuutta luontevasti.

Kaavaluonnokseksi valittiin ympäristöön paremmin sopiva, noppamaisempi rakennusmassa (vaihtoehto 3). Se toimii parhaiten välittäjänä viereisten, keskenään erimittakaavaisten rakennusten välillä.



Kaavaluonnokseksi valitun vaihtoehdon 3 mukainen alueleikkaus

4.4.6 Luonnosvaiheen mielipiteet

Luonnosvaiheessa saatiin osallisilta 10 kirjallista mielipidettä tai kannanottoa. Yhden kannanotoista jätti Turku Energia Sähköverkot Oy. Nimettyjä mielipiteen jättäjiä oli yhteensä 4 henkilöä, kaksi taloyhtiötä ja Keskikaupunkiseura Tälpuol jokka ry.

Lähes kaikissa mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosta ja tuotiin esiin mahdollisuus perustaa suojeltavaan rakennukseen Gadoliniin liittyvä museo. Useissa mielipiteissä myös tavoiteltiin alueen puutarhahistorian elvyttämistä tontilla. Useimmissa mielipiteissä nähtiin, että 6-kerroksinen rakennus on liian korkea ja katkaisee näkymän puiston ja kaupungin välillä. Viereisen tontin taloyhtiö toi esiin huolensa rakentamisen vaikutuksista heidän rakennukseensa, joka on rakennettu kiinni kiinteistörajaan.

Mielipiteissä tuotuja näkökantoja on avattu tarkemmin tähän selostukseen liittyvässä vuorovaikutusraportissa.

4.4.7 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 20.8.2019 § 324. Lautakunta teki päätökseen seuraavan lisäyksen: ”Kaavaan lisätään ehto siitä, että uuden rakennuksen räystääslinjojen on sovellettava yhteen tontin 1004 3-kerroksisten rakennusten kanssa ja uudisrakennuksen on muutenkin kunnioitettava arvokasta ympäristöään. Uudisrakennuksen maksimikorkeudeksi merkitään 40,9.”

4.4.8 Tontinluovutuskilpailu

Lautakunnan hyväksymän kaavaluonnoksen pohjalta järjestettiin tontinluovutuskilpailu 15.6.2020–2.10.2020. Kilpailu järjestettiin Vartiovuoren historialliseen miljööseen sopivan, toteuttamiskelpoisen ja laadukkaan asuinrakennus- ja tonttisuunnitelman löytämiseksi.

Kilpailuun tuli 10 kilpailuehdotusta. Yleisesti kilpailuehdotusten laatutaso todettiin melko vaihtelevaksi, mutta keskeisimpiin arviointikriteereihin eli kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtuuriin oli selvästi panostettu. Kokonaisarviointin perusteella kilpailun voittajaehdotus erottui selkeästi edukseen ja sitä voidaan pitää ympäristöönsä erittäin hyvin sopivana, ratkaisuiltaan toimivana ja arkkitehtuuriltaan laadukkaana.

Voittaneen kilpailuehdotuksen ”Villa Yttrium” tarjoaja oli SL Laatuasunnot Oy ja suunnittelija Sigge Oy. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto teki päätöksen voittajan valinnasta 30.11.2020 § 69. Alueen asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä tontinluovutuskilpailun voittaneen tahon kanssa.

Valittu suunnittelu- ja toteutusryhmä on jatkosuunnittelun aikana muokannut suunnitelmaansa kilpailun arvioinnissa edellytetysti, mm. seuraavilta osin:

- Rakennusvalvonnan kanssa on käyty läpi määräyksien täyttäminen.
- Pelastusjärjestelyt on ratkaistu. Puistoon ei ole osoitettu pelastustietä/ tikasauton nostopaikkaa.



Tontinluovutuskilpailun voittanut kilpailuehdotus "Villa Yttrium".

4.4.9 Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu

Turun museokeskus totesi 8.3.2019 lausuntonaan, että Luostarinkatu 5:n kaavaa varten tehdyt arkeologiset selvitykset ovat riittävät. Selvityksissä tuli ilmi, että tontilla on säilynyt osia muinaismuistolain tarkoittamista ja suojelemista kulttuurikerroksista ja rakenteista. Mikäli tontille osoitetaan lisärakentamista, kaavoittajan tulee järjestää muinaismuistolain 13§:n mukaiset neuvottelut Museoviraston kanssa siitä, millä ehdoilla muinaisjäänökseen voidaan kajoa.

Museoviraston kanssa on käyty Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu 2.3.2021. Museoviranomaisten näkemys on, että muinaisjäänökseen kajoaminen on mahdollista, koska rakennettavalla alueella säilyneet muinaisjäänöksen osat ovat koetutkimusten perusteella arvioitavissa merkitykseltään vähäisiksi. Lisäksi pääosa Gadolinin puutarhasta sijaitsee rakennettavan alueen ulkopuolella ja siten säästyy.

Kajoamisen ehtona ovat ennen rakennustöiden alkua tehtävät riittävät arkeologiset tutkimukset. Arkeologiset tutkimukset tehdään koko kaavassa muodostettavan tontin ja sille osoitetun ajo-oikeusosuuden alalla, koska tontille tulee uudisrakennusten lisäksi maanalaista rakentamista. Lisäksi ajo-oikeusosuuden linjalta viedään kunnallistekniikkaa tontille. Näin ollen muinaisjäänös tulee tuhoutumaan.

Säilyneiden rakenteiden (tiili- ja kivilatamus) ja ojanteen kohdalla tulee tehdä arkeologiset kaivaukset. Muutoin alue voidaan tutkia arkeologisena konekaivuun valvontana. Turun museokeskus valmistele lausunnon arkeologisen hankkeen kilpailutusta ja tutkimuslupaa varten.

4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.6–2.8.2021. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta.

Muistutusten sisältö ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa.

4.4.11 Yleisötilaisuus

Asemakaavasta järjestettiin yleisötilaisuus verkkotilaisuutena Teams-sovelluksen kautta 28.7.2021.

4.4.12 Lausunnot

7.6.2021 päivätyistä kaavaehdotuksesta pyydettiin samaan aikaan nähtävillä olon kanssa lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Nuorisovaltuustolta, Vammaisneuvostolta, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuuden hallinnolta, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuuden hallinnolta, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalveluilta (Turun museokeskus) ja Museovirastolta.

Lausunnot saatiin Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalveluilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisällä rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelulta, tonttipalveluilta ja kaupunkiympäristön toteutussuunnittelusta.

4.4.13 Muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutamia muutoksia lausuntojen, muistutusten ja viranomaisten kommenttien perusteella.

Määriteltiin viherkaton toteuttamisessa käytettävät kasvilajit. Lisättiin viherkerroin palvelurakennusten korttelialueelle. Määrättiin, että ajoyhteyttä rakennettaessa tulee varmistaa naapuritontilla olevien puiden kasvuedellytykset. Palvelurakennusten korttelialueen istutettavalle alueen osalle annettiin kulttuurihistoriallisen kasvilajiston säilymistä edistävä määräys.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Yleistä

Luostarinkadun puolella kaupunkikuvassa säilyy näkyvissä suojeltava rakennus, ns. Galdolinin laboratorio. Päiväkotina toimivan rakennuksen taakse muodostetaan asemakaavamuutoksella uusi tontti asuinkerrostaloa varten.

Uusi asuinrakennus täydentää Vartiovuoren puiston reunan taloriviä. Päiväkodin piha siirtyy kadun puolelle suojeltua rakennusta.

Asuinkerrostalotonttia rajaa naapureiden suuntaan lännen puolella polkupyörävarasto ja idän puolella maanalaisiin tiloihin johtavan ajorampin rakenteiden, katoksen ja jätehuoneen muodostama rakennusmassa. Tontin pysäköinti järjestetään kellarissa ja maan alla.

Asuinkerrostalo muodostuu kahdesta lasisen porrashuoneen yhdistämästä harjakattoisesta massasta. 4-kerroksisten asuinmassojen päälle saa rakentaa ullakot, jotka tulee toteuttaa kaksitasoisina. Ullakoille voi sijoittua kaksi kaksikerroksista ullakkoasuntoa. Porrashuone on 5-kerroksinen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3174 m².

Alueelle sijoittuu arviolta 40–50 uutta asukasta.

5.1.2 Korttelialueet

Vartiovuoren puiston puoleinen osa kaavamuutosalueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta **AK-1**.

Luostarinkadun varrelle sijoittuu palvelurakennusten korttelialue **P-1**, jolle saa myös sijoittaa liike- ja museotoimintaa. Nykyisen päiväkodin osalta kaava mahdollistaa toiminnan säilymisen ennallaan, vaikkakin pihajärjestelyt muuttuvat.

AK-korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2 150 k-m². AK-korttelialueen pinta-ala on 1432 m², joten tontin tehokkuus $e = 1,50$. Lisäksi korttelialueella saa rakentaa merkittävä rakennusoikeutta ylittäen maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan rakenteita sekä niihin liittyvän sisäänkäyntikatoksen ja jätehuoneen. Myös maanalaista tilaa ja kellaripysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja yms. varten saa rakentaa asemakaavassa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen.

P-korttelialueella olevan suojellun rakennuksen kerrosala on 425 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen pinta-ala on 1742 m², joten tontin tehokkuus $e = 0,24$. Ullakolle saa suojelumääräykset huomioon ottaen rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa rakennusoikeutta ylittäen. Osa ullakosta on jo otettu käyttöön. Ullakon tasolle mahtuu tilaa yhteensä arviolta noin 190 k-m².

Molempiin korttelialueisiin liittyy merkintä **/RKY**. Se tarkoittaa, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aluetta koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

5.1.3 Liikennealueet

Tonteilla on yhteinen liittymä Luostarinkadulta, josta johtaa ajoyhteys/ johtoja varten varattu alueen osa P-korttelialueen itäreunaa pitkin AK-korttelialueelle.

AK-korttelialueella maanalaiseen tilaan tai kellariin on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuinkerrosalan 1/120 k-m² kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka/2 asuntoa. Vieraspaiikat sisältyvät tontin autopaikkavaatimukseen. Autopaikkamitoitus noudattaa tontinluovutuskilpailun autopaikkamitoitusta, jonka perusteella tarjoajat ovat jättäneet tarjouksensa. Autopaikkamitoitus on siten määritelty ennen kuin kaupunginhalitus hyväksyi pysäköinnin mitoitusohjeen 8.2.2021 § 71.

P-korttelialueelle saa sijoittaa korkeintaan viisi autopaikkaa. Päiväkodin saatto- ja noutopaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan Luostarinkadulle.

Palvelurakennusten korttelialueelta on järjestettävä kulku puistoon asuinkerrostalojen korttelialueen kautta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavoituksessa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Alue on osa Vartiovuoren puiston, Turun Akatemian observatorion ja Luostarinmäen käsityöläiskorttelien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston äärelle. Kaavassa oleva RKY-merkintä edellyttää, että suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

Uudisrakennuksen mittakaava perustuu Vartiovuoren puistoa naapuritonteilla reunustavien rakennusten, Villa Solariksen ja Spoofin asuinpalatsin, noppamaisiin muotoihin. Villa Solariksen tontti on noin kaksi metriä uudisrakennuksen tonttia ylempänä, mikä edesauttaa rakennuksen korkeuden sopeuttamisessa miljööseen. Villa Solariksen harjan korkeusasema on +39.61 ja kaava edellyttää uuden harjakattoisen asuinrakennuksen ylimmän sallitun korkeusaseman olevan korkeintaan +40.9. Villa Solariksen räystäiden korkeusasema on n. +33.4. Uuden asuinkerrostalon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin sallittu korkeusasema on +34.0, joten uusi rakennus ottaa myös räystäslinjallaan huomioon viereisen rakennuksen.

Hyvän toteutustavan löytämiseksi asuinkerrostalotontin suunnittelusta järjestettiin tontinluovutuskilpailu. Kilpailun voittajatyöhön perustuva asemakaavaehdotus takaa laadukkaan kaupunkirakenteen täydennyksen. Muodostuvan ympäristön laatua on ohjattu myös lähiympäristön suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Suurikokoiset puut ovat olennaisia ympäristön viihtyisyyden ja vehreyden kannalta. Ajoyhteyden toteuttaminen johtaa neljän vaahteran muodostaman ryhmän kaatamiseen Luostarinkadun ääreltä. Näiden tilalle kaava edellyttää korvaavien puiden istuttamista toiseen kohtaan tonttia.

Naapurikiinteistölle istutetaan rakennustöiden myötä menetettäviä puita korvaavat puut. Puiston puolella puut istutetaan puistosuunnitelman tai aiemmin laaditun yleissuunnitelman pohjalta tarkennetun puistonrakennussuunnitelman mukaisesti.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen yksi vertailukohta on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1897. Ajantasa-asemakaavaan alue on tulkittu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Vuoden 1964 rakennusjärjestyksen mukaan määräytyvä rakennusoikeus on 3174 k-m² ja alueelle saa rakentaa enintään 11,3 metriä korkeita rakennuksia.

Seuraavassa arvioidaan vaikutuksia suhteessa vallitsevaan nykytilanteeseen.

5.3.1 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja lähiympäristö

Uudisrakennus täydentää Vartiovuoren puiston reunan rakennusrivistöä ja tiivistää kaupunkirakennetta. Suojeltava rakennus tuo edelleen oman maastomuodoista lähtevän koordinaatistonsa Luostarinkadun katumaisemaan. Yhteinen koordinaatisto liittää rakennuksen Luostarinmäen museoalueeseen.

Uusi asuintalo näkyy Luostarinkadulle suojeltavan rakennuksen yli. Se sitoutuu mittakaavaltaan ja hahmoltaan viereisen tontin Villa Solarikseen. Kaavan mahdollistama täydennys on pieni, jotta se sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta haittaa naapurikiinteistöille. Rakennuksen arkkitehtuuri ja materiaalisuus on selkeää ja yksinkertaista eli saman luonteista kuin naapurirakennuksissa.

Nykyisin puisto näkyy Luostarinkadulle kaavamuutosalueen kohdalla Gadolinin matalan laboratoriorakennuksen yli. Näkymä Luostarinkadun ja mäkipuiston välillä säilyy tontin itäreunassa olevien yksikerroksisten osien yli samoin kuin tontin länsireunalla suojeltavan rakennuksen yli. Gadolinin laboratorion ja puiston välillä säilyy näköyhteys tontin reunaosien kautta ja lisäksi uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen välityksellä. Kadunvarren tontille varmistetaan kaavassa suora kävely-yhteys puistoon.

Kaavaa toteutettaessa joudutaan kaatamaan neljän puun ryhmä Luostarinkadun varrelta. Villa Solariksen tontin rajalle kasvaneita kahta puuta ei pystytä säilyttämään muutoksista johtuen. Hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen. Suurten puiden poistuminen muuttaa kaupunkikuvaa, mutta uusien puiden myötä palokujanne säilyy jatkossakin. Kaava edellyttää, että ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa naapuritontin palokujanteen alueella olevien puiden kasvuedellytykset. Lähiympäristön luonteen säilyttämiseksi kaavassa on lisäksi ohjeistusta tonteilta edellyttävästä vehreydestä. Vehreyteen johtavat myös edellytetyt viherkertoimet: AK-korttelialueella vähintään 0,8 ja P-korttelialueella 0,7.

Kaavan toteuttaminen edellyttää sauna- ja pesutuparakennuksen sekä entisen makuukatoksen purkamista ja päiväkodin pihan siirtämistä Luostarinkadun varteen.

Kulttuurihistorialliset arvot

Koko kaava-alueella koskee RKY-merkintä, joka edellyttää museoviranomaisen kuulemista suunnitelmista tai muutostöidenpiteistä.

Ns. Gadolinin laboratoriota koskee kaavassa suojelumääräys, joka tähtää sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseen. Historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokasta rakennusta ei saa purkaa ja siihen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Sisätiloissa suojelu koskee rakennukselle luonteenomaisia tilasarjoja ja alkuperäistä kiinteää sisustusta. Rakennukseen ei saa sijoittaa asumista. Lupahakemuksia käsitellessään rakennusvalvontaviranomaisen on kuultava asiassa museoviranomaista.

Kaavan mukaan ullakolle saa suojelumääräykset huomioon ottaen rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa rakennusoikeutta ylittäen. Tätä nykyä ullakolle on toteutettu kerrosalaa 192 m². Ullakolle saattaisi olla mahdollista toteuttaa yksi lisähuone, joka saisi valonsa itäpäädyn ikkunasta. Tällä hetkellä ullakolla on itäpäädyssä ainoastaan pieni ilmastointikonehuone.

Suunnittelualue on osa muinaismuistolailalla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue (muinaisjäännösrekisteri nro 853500004). Alueen

kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

AK-korttelialueen ja ajoyhteyden osalta on käyty Muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut, joiden perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Kaavasta aiheutuvat kustannukset ja tulot

Vartiovuoren puiston vesialtaan vesi- ja hulevesijohdot tulevat altaalle tontilta, jota kaavamuuotos koskee. Tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksessa maanalainen tila ei ole koko tontin levyinen, joten johdot voi edelleen viedä tontin kautta. Kaava sallii maanalaisen tilan toteuttamisen koko tontin levyisenä. Tällöin maanalaiseen tilaan saadaan sijoitettua enemmän varasto- ja teknisiä tiloja. Johdot täytyy siirtää, jos näin halutaan toimia.

Turun Vesihuolto Oy:n mukaan Vartiovuorenkatu voisi olla yksi mahdollisuus em. johdot korvaavalle liittymiselle. Lähin hulevesijohto on Vartiovuorenkadun päässä ja vesijohto etelämpänä kadulla. Kallio on alueella hyvin lähellä maanpintaa. Karkeana kustannusarvio tälle vaihtoehdolle on n. 70 000–90 000 €.

Tonttien luovutuksista tulee kaupungille tuloja.

5.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava mahdollistaa päiväkotitoiminnan tai muun palvelutoiminnan jatkumisen suojeltavassa rakennuksessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Vuonna 2020 järjestetyn tontinluovutuskilpailun voittanut ehdotus Villa Yttrium toimii AK-korttelialueen rakentamistapaohjeena.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen kaavan toteutusta tulee suunnitella ja toteuttaa Vartiovuoren puiston vesialtaan vesi- ja hulevesijohtojen siirto. Kaukolämpöjohto tulee nykyisin sauna-/pesutuparakennukseen, joka kaavaa toteutettaessa puretaan.

Asuinkerrostalotontin kautta on järjestettävä kulku palvelurakennusten korttelialueelta puistoon. Yhteyden toteuttaminen edellyttää ulkoportaiden rakentamista asuinkerrostalon tontille sekä nykyisen päiväkodin että puiston suuntaan. Kulun järjestämiseksi täytyy myös puiston puolelle suunnitella ja toteuttaa tarvittavat polut Luostarinkatu 5:n rajalta puistoon. Kustannukset tulevat hankkeeseen ryhtyvän maksettaviksi. Asia kirjataan tontinluovutussopimukseen.

Hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä.

Vartiovuoren puistoon on istutettava seitsemän jaloa lehtipuuta korvaamaan ne vaahterat ja vuorijalavat, jotka puiston puolelta joudutaan kaatamaan rakennettaessa AK-korttelialueen maanalaisia tiloja. Puut istutetaan puistosuunnitelman tai aiemmin laaditun yleissuunnitelman pohjalta tarkennetun puistonrakennussuunnitelman mukaisesti.

Ajoyhteyden toteuttaminen edellyttää neljän vaahteran muodostaman ryhmän kaatamista Luostarinkadun ääreltä. Näiden tilalle kaava edellyttää korvaavien puiden istuttamista toiseen kohtaan tonttia.

Villa Solariksen tontin rajalle kasvaneita kahta puuta ei pystytä säilyttämään muutoksista johtuen, vaan myös niiden sijaan istutetaan uudet puut parempaan kasvupaikkaan palokujanteella.

Em. asiat kirjataan tontinluovutus sopimukseen. Samoin sopimukseen kirjataan, että hankkeeseen ryhtyvä neuvottelee päiväkodin kanssa pensasaidan istuttamisesta P-korttelialueelle oman piha-alueensa viereen sekä pensasaidan hoidosta ja aiheutuvista kustannuksista. Pensasaita on olennainen lähiympäristön muodostuksen kannalta.

Pihasuunnitelmissa ja niiden kasvillisuudessa voi jatkotyöskentelyssä hyödyntää tontin puutarhahistoriaa esimerkiksi istuttamalla hedelmäpuita.

Luostarinkadun puoleisella pihalla oleva taideteos, Veikko Haukkavaaran veistos *Suolla* vuodelta 1971, siirretään muualle päiväkodin pihaa toteutettaessa.

Alueen toteuttaminen voi yllä mainitut asiat huomioon ottaen alkaa kaavallisen, sopimusteknisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 7. päivänä kesäkuuta 2021
Muutettu 9.9.2021 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo