



### ASEMAKAAVANMUUTOS LUOSTARINKATU 5

dnro 1411-2017  
asemakaavatunnus 3/2017

#### Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2017 ja 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 12. ja 19.9.2017. Lautakunta 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.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ensimmäinen kannanotto saatiin Turun Sanomien uutisoitua kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman lautakuntakäsittelyyn liittyen. Mielenpiteen mukaan uudisrakennuksen tontille pitäisi velvoittaa rakentamaan riittävä määrä parkkipaikkoja, koska kadunvarsipaikat ovat jo nykyisellään täynnä.

#### Mielenpiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallisille lähetettiin 6.10.2017 kirje vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielenpiteitä 6.11.2017 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pantiin esille Kaupunkiympäristötoimialan (nyk. Kaupunkiympäristön palvelualueen) asiakaspalveluun ja kaupungin internetsivulle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 19 kirjallista mielenpidettä tai kannanottoa. Yhden kannanotoista jätti TeliaSonera Finland Oyj. Nimettyjä mielenpiteen 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 kaavamuutokseen, korkean kerrostalon rakentamiseen ja/tai kaikkeen lisärakentamiseen alueella.

Lisäksi tuotiin esiin seuraavia näkökantoja:

- Puiston eteläreunalla on vain matalaa rakennuskantaa ja Hämeenkadun puolella olevista kerrostaloista vain muutamat ylimmät kerrokset nousevat

puiston profiiliin yläpuolelle, koska ovat jyrkässä rinteessä. Ainoat korkeammat kerrostalot sijoittuvat Kaskenkadun varrelle. Korkea kerrostalo sopisi näin ollen huonosti ympäröivään rakennuskantaan (1 kannanotto)

- kielteinen kanta vanhojen rakennusten purkamiseen: piharakennukset on säilytettävä osana kokonaisuutta (3 kannanottoa)
- tulee tehdä olemassa olevien rakennusten ehdoilla (1 kannanotto)
- ehdotus pienimittakaavaisesta lisärakentamisesta (3 kannanottoa)
- Korkeaa rakennusta puolustellaan taloudellisilla argumenteilla, sillä kellari-parkkia ei kannata rakentaa pienelle kerrostalolle. Pihalle voisi kuitenkin mahdollistaa pienemmän talon autot autokatokseen, mikäli piharakennukset suunnitelmien mukaan puretaan (1 kannanotto)
- ehdotus pienimittakaavaisesta lisärakentamisesta päiväkotikäyttöön (2 kannanottoa)
- ehdotus tontin säilyttämisestä ainakin osittain päiväkotikäytössä (3 kannanottoa)
- ehdotus tontin käyttämisestä vanhusten asumisyksikön tarpeisiin (1 kannanotto)
- ehdotus/ myönteinen kanta museon perustamisesta tai ainakin muutaman museohuoneen sisustamisesta (9 kannanottoa)
- ehdotus suunnitteilla olevan historiamuseon uudisrakennuksen yhdistämisestä kaavamuutosalueelle sijoitettavaan tiedemuseoon (1 kannanotto)
- ehdotus ennallistetusta Gadolinin puutarhasta museon ympärille (3 kannanottoa)
- rakennuksen taakse ulkoilmakahvila-alue täydentämään museotoimintaa (1 kannanotto)
- ehdotus, jonka mukaan entistä lastenkotia ei varattaisi yksityiseksi päiväkodiksi eikä tontille rakennettaisi kerrostaloa, vaan tontin alue avattaisiin virkistyskäyttöön osana Vartiovuoren puistoa ja vanhat rakennukset otettaisiin kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön (1 kannanotto)
- Täydentäminen ei saa estää näkymää puiston ja kaupungin välillä, jottei kadoteta ajatusta mäkipuistosta, joka näkyy kauas ja josta voi nähdä etäälle (6 kannanottoa)
- Ei täydennysrakentamista puistoalueiden laitaan (3 kannanottoa)
- Korkea rakennus varjostaisi puistoa (2 kannanottoa)
- Uudisrakennus tulisi liian lähelle vanhoja rakennuksia (Hjorten, Solariksen rakennukset, Luostarinkatu 3 puutalot ja Käsityöläismuseon rakennukset) ja uudisrakennuksen sijoittaminen tontille yhdessä Gadolinin laboratorion kanssa olisi haasteellista (1 kannanotto)
- Kulku uuden rakennuksen pysäköintiin vähentää olemassa olevien rakennusten arvoa ja käyttömahdollisuuksia (2 kannanottoa)
- Raskas asuntorakentaminen lisää liikennettä (2 kannanottoa)
- Katujen pysäköinti-ongelmat pahenisivat (2 kannanottoa)
- Kulku rakennukseen vaatisi vanhojen puiden kaatamista (1 kannanotto)
- On outoa, että Turun kaupungin kiinteistöliikelaitos haluaa kaikista alueeseen eri kaavatasoilla ja Museoviraston laatimassa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa kohdistetusta rajoitteista, ohjeista ja kielloista huolimatta mahdollistaa kyseiselle tontille suuren kerrostalon. / Kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole huomioitu tarpeeksi (2 kannanottoa)
- Ei huomautettavaa (1 kannanotto)

Muutamissa mielipiteissä myös pyydetään toimittamaan mielipiteen jättäjille kirjallisesti tieto valmistelun eri vaiheissa. Osallisille lähetetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että hankkeen etenemistä voi seurata internetistä Turun kaupungin kaavahausta ([www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku)). Julkisesti nähtävillä olost ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella, mutta muutoin lähdetään liikkeelle siitä, että ihmiset seuraavat aktiivisesti heitä kiinnostavaa kaavahanketta saatuaan siitä tiedon.

## Aloituskokous viranomaisille 20.10.2017

Aloituskokouksessa olivat läsnä kaavoitus, rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelu sekä kiinteistökehitys ja luovutus (1.1.2018 alkaen), lisäksi Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos. Maisema- ja miljöosuunnittelu, liikennemeluasiantuntija, konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus, sivistystoimialan hallinto, Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Turku Energia Lämpö Oy ja Varsinais-Suomen liitto olivat estyneitä.

## Luonnosvaihe

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

## Mielipiteet kaavaluonnoksesta

Luonnosvaiheessa saatiin osallisilta 10 kirjallista mielipidettä tai kannanottoa. Yhden kannanotoista jätti Turku Energia Sähköverkot Oy. Nimettyjä mielipiteen jättäjiä oli yhteensä 4 henkilöä, 2 taloyhtiötä ja Keskikaupunkiseura Tälpuol jokke ry. Seuraavissa yhteenvedoissa on yhdistetty kunkin tahon erillisinä jättämät mielipiteet.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavassa tulee sallia sähkönsyöttökaapelien asentaminen etummaisen tontin kautta taaemmalle tontille.

Keskikaupunkiseura Tälpuol jokke ry:

Näköyhteys puistoon ja puistosta säilytettävä. Tontti on syytä jakaa kahtia, jos sallitaan uudisrakennus asuinkäyttöön. Gadolinin laboratoriorakennuksen muuttamista museoksi tulisi selvittää. Tontin tulisi säilyä puutarhamaisena.

As Oy Vartiovuorenpiha, Luostarinkatu 3:

Kaavamutosta ei tule tehdä. Ei saa sijoittaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön asuinkerrostaloa. Tontille voisi sijoittaa matala uudisrakennus kulttuuritoimintaa varten.

Kuusi kerrosta on liian paljon. Ajoväylää ei voi sijoittaa kiinni As Oy Vartiovuorenpihan rajaan ja rakennukseen, koska rakennus vaurioituisi. Turvallisempi vaihtoehto olisi siirtää suunnitelmaa ajoväylälineen viisi metriä lähemmäs Kasenkatua.

Bostadsaktiebolaget Solaris i Åbo, Vartiovuorenkatu 1a:

Gadolinin rakennukseen tulisi perustaa museo. Tontti on pieni, joten kaavoittamisella ei saada paljoa asukkaita eikä paljoa tuloja kaupungille. Kasvimaailma tulee ottaa huomioon, ja rakennus ei saa sulkea näkymiä puistosta ja puistoon. Toimenpiteet tulee toteuttaa ominaispiirteet säilyttäen. Museopalveluiden näkemyksiä ja osallisten kannanottoja ei ole otettu huomioon. Kaavoitusta ei tule jatkaa.

Yksityishenkilö, Vartiovuorenkatu 1a:

Gadolinin jäljellä oleva laboratoriolaitteisto ja Turun palosta säilynyt kirjasto tulisi siirtää Gadolinin laboratoriorakennukseen perustettavaan museoon. Tontille pitäisi perustaa hyötypuutarha.

Ehdotettu uudisrakennus ei sovi puiston ympäristön pientalomaisemaan. 6-kerroksinen talo peittäisi näkyvyyden puistosta ja pimentäisi puistoa. Puita joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Tulisi priorisoida isompia kaavoja.

3 yksityishenkilöä:

Alue on pieni suurehkolle kerrostalolle. Lähellä tontin rajaa olevien suurten puiden selviytyminen rakentamisessa on kyseenalaista. 6-kerroksinen talo estää näkyvyyden puiston ja Gadolinin rakennuksen välillä. Jo Villa Solariksen kokoinen rakennus estää näkyvyyden puiston ja kaupungin välillä. Mielenpitemien jättäjät ehdottavat Luostarinkatu 5:n tontin säilyttämistä ja 1700-luvun puutarhan kopion palauttamista. Gadolinin ja 1700-luvun tieteen museo olisi tulevaisuudessa toteutettavissa. Kulttuuriympäristö on olennaisempi kuin tämän hetken taloudelliset seikat.

Yksityishenkilö (mukana myös edellisessä mielipiteessä):

Kaavahanke tuhoaa historiaa ja ympäristöä. Kulttuuriympäristö voitaisiin kehittää Gadolinin museoalueeksi.

## Ehdotusvaihe

Kaavamutosehdotus oli nähtävillä 21.6–2.8 2021. Samaan aikaan pyydettiin viranomaisten lausunnot kaavaehdotuksesta.

## Yleisötilaisuus

Asemakaavasta järjestettiin nähtävilläoloaikana yleisötilaisuus verkkotilaisuutena Teams-sovelluksen kautta 28.7.2021. Tilaisuuteen osallistui alle kymmenen yleisön edustajaa.

## Lausunnot

Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen liitto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuuden hallinto, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuuden hallinto, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalvelut (Turun museokeskus), Museovirasto.

Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Telia Finland Oyj ja Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotukseen.

Museovirasto ilmoitti, että heidän ja Turun museokeskuksen työnjakoon perustuen museokeskus antaa tästä kaava-asiasta lausunnon myös arkeologian osalta.

Lausunnot jättivät Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalvelut (Turun museokeskus).

**Turku Energia Sähköverkot Oy** toteaa lausunnossaan, että muodostettavan tontin 7 sähköliittymän toteuttamiseksi kaavakartassa tontille 6 osoitetulle ajoyhteyden reitille tulee sallia maanalaisten sähköjohtojen sijoittaminen.

*Kaavoitus:*

Kaavassa on ajoyhteyden kohdalla myös johtoa varten varatun alueen osan kaavamerkintä, joten sähköliittymän toteuttaminen ajoyhteyden reitille on mahdollista.

**Turun Vesihuolto Oy** toteaa lausunnossaan, että molempien korttelialueiden liittymispisteet heidän verkostoihinsa sijaitsevat Luostarinkadulla.

*Kaavoitus:*

Merkitään tiedoksi.

**Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalvelut (Turun museokeskus)**

toteaa lausuntonaan, että suunnittelualue on alueella ainutlaatuinen säilynyt esimerkki, joka edustaa toisaalta vuoden 1827 paloa edeltävää aikakautta, toisaalta 1900-luvun alkupuoliskoa.

Rakennushistoriallisen selvityksen päätelmissä todetaan, että Gadolinin rakennuksen arvot ja merkitykset voidaan tiivistää seuraavasti:

- 1) Rakennukseen liittyvä, professori Gadolinin historiallinen persoona ja laboratorioa ympäröivä puutarha, sen innovatiivisuus ja lumovoima
- 2) Rakennuksen pitkä ikä ja paloa edeltävältä ajalta periytyvä, ympäröivästä rakennuskannasta poikkeava koordinaatisto
- 3) Käyttöhistoria kaupunkisosaalisen kehityskaaren näyttämönä, sairaalana ja lastenkotina
- 4) Yllä olevien arvojen ansiosta tontti on säilynyt kaupunkirakenteellisen väljyyden puolustajana.

Museokeskus toteaa, että kaavaehdotus ei nykyisellään turvaa suunnittelualueen todettujen rakennushistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilymistä. Kuten RHS:ssä on todettu, Gadolinin laboratorion yhteyttä puistoon ja sitä kautta myös Luostarinmäen koordinaatistoon tulisi vaalia ja vahvistaa. Tämä ei kaavaehdotuksessa toteudu, vaan uudisrakennukset katkaisevat sekä laboratorion että Luostarinkadun näköyhteyden Vartiovuorenpuistoon. Historiallinen kaupunkirakenteellinen väljyys menetetään, jos uudisrakentaminen toteutuu ehdotetussa laajuudessa.

Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää 1920-luvulta peräisin olevien sauna- ja pesutuparakennuksen sekä entisen makuukatoksen purkamista. Saunarakennus on itsessään arvokas, harvinaistunut lajityyppinsä edustaja, joka on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa. Lastenkotia varten rakennettu, pienille lapsille tarkoitettu katosmainen makuuhalli on säilynyt kohtalaisesti.

Saunarakennus ja makuuhalli liittyvät kiinteästi päärakennuksen historiaan lastenkotina. Museo katsoo, että saunarakennuksen edustamien arvojen vuoksi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) eivät sen kohdalla täyty ja myös sille tulee osoittaa suojelumerkintä. Makuuhallin suojelua ei voi pitää ehdottomana edellytyksenä.

Tämän pohjalta museokeskus toteaa, että kaavaehdotus on MRL:ssä esitettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen (54 §: *Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää*). Suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä (RKY), ja tämän erityisaseman myötä uudisrakentamisen tulee olla erityisen harkittua.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Edellä todettuun vedoten museo katsoo, että esitetty kaavaratkaisu ei pohjautu rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätöksiin ja on täten MRL 9 §:n vastainen.

Alueiden käytön suunnittelun tavoite rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimisesta (MRL 5 §, mom. 3) toteutuu kaavaehdotuksessa vain osittain. Entinen Gadolinin laboratoriorakennus suojellaan, mutta rakennus jää entistään vaikealukuisemmaksi fragmentiksi ympäristössään. Alueen historiallinen todistusvoimaisuus heikkenee puistoyhteyden katoamisen ja piharakennusten purkamisen myötä.

Museokeskus katsoo, että alueen historiallisten arvojen säilyttämiseksi uudisrakentamisen harjakorkeuden tai runkosyvyyden ei tule ylittää viereisen Villa Solariksen mittoja. Mustan sijasta rakennuksen toisen puoliskon tiiliverhouksen väriksi tulee valita ympäristöön sopeutuva sävy.

Arkeologinen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja toteaa, että muinaismuistolain 13§:n mukaisten neuvottelujen muistio on asianmukaisesti merkitty kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavakartan merkinnät ja kaavamääräykset ovat kunnossa, ei huomautettavaa.

#### *Kaavoitus:*

Kaavaehdotus turvaa suunnittelualueen todettujen rakennushistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilymisen. Rakennushistoriallisessa selvityksessä esitetystä tiivistelmästä Gadolinin laboratoriorakennuksen arvoista ja merkityksistä suhteessa kaavamuutokseen voi todeta seuraavaa:

- 1) Gadolinin puutarha on sijainnut rakennuksen eteläpuolella, ja rakennuksen pohjoispuolella on kulkenut katu. Rakennuksen pohjoispuoli ei nykyisinkään ole puutarhamainen. Rakennuksen eteläpuolisella tontin osalla sijaitsee pieni jäännös Gadolinin puutarhan alueesta, josta suurin osa on jäänyt ympäröivien tonttien, kortteleiden ja katujen alle. Tontilla säilynyt puutarhan osa tulee säilymään rakentamattomana ja puutarhamaisena jatkossakin.
- 2) Rakennus suojellaan kaavalla. Poikkeava koordinaatisto on parhaiten havaittavissa Luostarinkadun suunnasta niin nyt kuin kaavan mukaisestikin.
- 3) Käyttöhistoria säilyy suojeltavassa rakennuksessa. Sisätiloissa suojelu koskee rakennukselle luonteenomaisia tilasarjoja ja alkuperäistä kiinteää sisustusta.
- 4) Kaava säilyttää tontin kaupunkikuvallisen väljyyden, koska Luostarinkadun varsi säilyy rakentamattomana. Kyseessä on alueen tonteista viimeinen, jota täydennetään.

Luostarinkadulta säilyy edelleen näköyhteys puistoon tontin reuna-alueiden kautta. Gadolinin laboratoriorakennus saa lisäksi näköyhteyden puistoon uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen välityksellä. Kaupunkitilan rikkaus ja monipuolisuus kasvaa.

Kaavan aloituskokouksessa 20.10.2017 Museokeskuksen edustaja Kaarin Kurri totesi, että pesutuvan ja makuuhallin kohtalo on triviaali kysymys. Kaavan valmistelussa on siten edetty museon sen näkemyksen pohjalta, että sauna- ja pesutuparakennuksen säilyttäminen ei ole välttämätöntä. Gadolinin laboratoriorakennuksen taakse ei saa päiväkodin kävelyreitille järjestettyä pelastusajoneuvolle ajoyhteyttä purkamatta sauna- ja pesutuparakennusta. Rakennushistoriallisessa selvityksessä ei myöskään mainita sauna- ja pesutuparakennusta Luostarinkatu 5:n rakennushistoriallisista arvoista puhuttaessa.

Kaupunki on elävä kokonaisuus, kuten elävä organismi, joka kehittyy jatkuvasti. Kaupunki ei voi olla museo, johon ei kelpuuteta tiettyä ajankohtaa uudempaa materiaalia. Elävän kaupungin kehitys ei pääty tiettyyn aikakauteen, vaan meidän aikamme kerrostuma on yhtä arvokas kuin aiemmat kaupunkirakenteen kerrostumat. Kaupungin kehittyminen on toteutettava ympäristön arvot huomioon ottavalla tavalla, ja näin on tehty Luostarinkatu 5:n asemakaavamuutoksessa.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on erityisen harkittua, kuten alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön edellyttääkin. Alueen erityisiä arvoja ei ole hävitetty, vaan aluetta on täydennetty juuri nämä arvot huomioon ottaen. Kaavamuutoksessa on määritelty rakentamisen kattomuoto, harjakorkeus ja jopa julkisivujen korkeus sovittaen ne naapurissa olevaan Villa Solarikseen. Rakennuksen rakennusoikeus on pieni ja rakennus on lisäksi jaettu kahteen massaan, joita yhdistää lasinen porrashuone. Näin rakennusmassat jatkavat Villa Solariksen ja Spoofin asuinpalatsin rakeisuutta puiston reunalla.

Kaavaratkaisu pohjautuu rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätöksiin ja sen numeroituihin arvoihin ja merkityksiin seuraavasti:

- 1) Puutarha säilytetään siellä, missä se oli Gadolinin aikaan, eli rakennuksen eteläpuolella
- 2) Rakennus suojellaan kaavalla. Poikkeava koordinaatisto säilyy näkyvissä.
- 3) Käyttöhistoria säilyy rakennuksen suojelun myötä.
- 4) Tontti säilyy kaavan mukaan edelleen alueella kaupunkirakenteellisen väljyyden puolustajana, koska sen Gadolinin aikainen puutarhapuoli säilyy kaavassa edelleen rakentamattomana.

Rakennus ei jää vaikealukaiseksi fragmentiksi ympäristössään, vaan näyttäytyy edelleen puutarhansa takana kaupungin nykyisestä koordinaatistosta poikkeavana rakennuksena. Ainoastaan Luostarinkadun suunnasta katsottaessa poikkeama nykysinkin selittyy Luostarimäen käsityöläismuseon vastaavan koordinaatiston avulla. Puistoyhteys säilyy kaavassa niin tontin reunoilla kuin uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen kautta. Pesutuparakennuksen sijaan saadaan uusi, erittäin korkeatasoista suunnittelua edustava asuinrakennus, joka täydentää paikan paremmaksi kuin se nyt on. Kaupunki ei voi olla museo, vaan sen on sallittava kehittyä, jos sen halutaan säilyvän elävänä.

Uuden asuinrakennuksen runkosyvyys on Villa Solariksen ja Spoofin asuinpalatsin runkosyvyyksien väliä, joten sen voi katsoa sopivan alueelle erittäin hyvin. Villa Solariksen harjakorkeuden ja kaavan salliman ylimmän harjakorkeuden välinen erotus on 1,29 m. Korkeudet ovat niin lähellä toisiaan, että luonnossa rakennukset vaikuttavat hyvin saman korkuisilta. Tiilien väreiksi on tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksessa mainittu vaalea ja tumma. Kyseessä ei ole musta tiili, mikä näkyy myös havainnekuvissa.

Rakennushistoriaselvityksen sivulla 71 todetaan 1922 rakennetusta sauna- ja pesutuparakennuksesta ”Rakennus on omassa lajissaan tyypillinen, pienehkön asuinyhteisön yhteiskäytössä oleva rakennus, mutta tehostuneen rakentamisen ja yhteiskäyttöisten tilojen vähentämisen myötä lajityyppinsä harvinaiseksi käynyt edustaja.” Kaupunkisuunnittelu korostaa, että kaavoituksen yhteydessä joudutaan arvioimaan ja painottamaan eri sisältövaatimuksia eikä kaavaa voida laatia vain yhtä sisältövaatimusta noudattaen. Kaavalla suojellaan Gadolinin laboratoriorakennus ja säilytetään sen puutarha. Lisäksi, kuten edellä on todettu, myös yhteys puistoon säilyy. Kaavaratkaisu perustuu huolelliseen ja alueen arvot huomioivaan suunnitteluun.

Alueen rakennuskannasta johtuen kulkuyhteyttä uudisrakennuksille ja maan- alaiseen pysäköintiin ei olisi voitu toteuttaa muutoin ja näin ollen liikenteen järjestämiseksi tontin sisäosassa oleva saunarakennus ei tule kaavaratkaisun seurauksena säilymään. Kaupunkisuunnittelu myös toteaa, että museokeskuk- sen arvio saunarakennuksen ja katoksen merkittävydestä on muuttunut kaa- voituspöytätyön aikana. Aloituskokouksessa Museokeskus ei ole pitänyt niiden suojeluun liittyviä kysymyksiä tärkeinä.

Kaavoituksessa joudutaan sovittamaan yhteen keskenään ristiriitaisiakin ta- voitteita. Kun otetaan huomioon kaavan tavoitteet täydennysrakentamisesta siihen liittyvine sisältövaatimuksineen, kuten vaatimus turvallisesta ympäris- töstä ja liikenteen järjestämisestä sekä toisaalta sauna- ja pesutuparakennuk- sen sekä makuukatoksen arvoista saatu selvitys ja niiden sijainti, kaavamuu- tos ei ole lainvastainen sillä perusteella, että saunarakennusta ja makuuka- tosta ei ole suojeltu. Kaavaratkaisussa on sovittu uudisrakentaminen arvok- kaaseen ympäristöön ja suojeltu historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kau- punkikuvallisesti erittäin arvokas Gadolinin laboratoriorakennus. Kaavarat- kaisu perustuu kokonaisuutena arvioiden riittäviin selvityksiin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen** toteaa lausunnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava- alueen kiinteistöillä tulipalo- tai muussa äkillisessä onnettomuustilanteessa.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja to- teutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaava mahdollistaa tiiviin rakennuskannan muodostumisen. Rakennussuun- nittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota palon leviämisen estämiseen naa- purirakennuksiin.

*Kaavoitus:*

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa nostokoriauton käyttämisen pelastamiseen.

**Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** toteaa lausun- nossaan, että rakennushistoriallisessa selvityksessä nostetaan esiin muun muassa päärakennuksen yhteys puistoon. Yhteyden edes osittaista säilymistä puistoon on hyvä suunnittelun keinoin pyrkiä varmistamaan. Kulkuyhteyden lisäksi myös visuaalinen yhteys on tärkeä.

Kasvillisuus selvityksessä todetaan mm.: ”Monipuolinen kasvilajisto edustaa elävää vanhan kaupungin kulttuurihistoriaa, joka on mahdollista ottaa huomi- oon tontin käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa. Vanhojen kasvustojen ja maape- rän siemenpankin säilymistä edistää esim. maamassojen tarpeettoman siirte- lyn ja vaihtelun, sekä pihan pintojen liiallisen uusimisen ja siistimisen välttämi- nen”. Tämän huomioimista kaavamääräyksissä ja toteutuksessa on vielä hyvä harkita, ts. onko mahdollista ottaa pihojen suunnittelussa huomioon alueen historiaa.

Kaavaehdotuksen määräyksissä todetaan tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen toimivan AK-korttelialueen rakentamistapaohjeena ja erityisesti parvekejulkisivujen jäsentelyn ohjeena. Kaavamääräyksen sanamuoto jättää tulkinnan varaa rakentamistapaohjeiden roolista. Johdonmukaisempaa olisi kirjata rakentamistapaohjeiden pääkohdat kaavamääräyksiin sekä koota ra- kentamistapaohjeet selkeäksi kaavaselostuksen liitteeksi.



Asemakaavan pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitetta on hyvä tarkentaa ulkona sijaitsevien pyöräpysäköintipaikkojen osalta rakennusjärjestyksen mukaisella kirjauksella: "Kerrostaloissa ulkona sijaitsevista asukkaiden paikoista 50 % tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa."

#### *Kaavoitus:*

Nykyisin päiväkotitontilta ei ole suoraa kulkuyhteyttä puistoon. Kaavaehdotuksessa edellytetään kulkuyhteyden rakentamista palvelurakennusten korttelialueelta AK-tontin kautta puistoon. Kulun järjestämiseksi täytyy puiston puolelle suunnitella ja toteuttaa tarvittavat polut AK-tontin rajalta puistoon. Kaavoituksen yhteydessä on sovittu, että syntyvät kustannukset tulevat hankkeeseen ryhtyvän maksettaviksi ja että asia kirjataan tontinluovutussopimukseen. Tilaan tulee siis paranemaan nykyisestä.

Gadolinin laboratoriorakennuksen visuaalinen puistoon yhteys säilyy tontin länsireunan kulkuyhteyttä pitkin ja itäreunan matalan massan yli. Visuaalinen näköyhteys syntyy myös uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen kautta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen ja sille johtavan ajoyhteyden kohdalla nykyinen kasvillisuus tullaan rakentamisen yhteydessä todennäköisimmin pääosin poistamaan. Palvelurakennusten korttelialueen istutettavan alueen osan määräys on muutettu muotoon i-2: *Sijainniltaan ohjeellinen istutettava alueen osa. Kulttuurihistoriallisen kasvilajiston säilymisen edistämiseksi tulee välttää maamassojen tarpeetonta siirtelyä ja vaihtamista sekä istutettavan alueen liiallista uusimista ja siistimistä.* Nykytilanteessa kulttuurihistoriallista kasvilajistoa on tontin reunoilla ja rakennuksen seinustoilla, jotka ovat jääneet vähemmälle hoidolle.

Oikeuskäytännössä (KHO:2008:12) on katsottu, että ollakseen velvoittavia rakentamistapaohjeet tulee hyväksyä kaavan yhteydessä. Kaupunkisuunnittelu arvioi, että yhtä tonttia koskevien määräävien rakentamistapaohjeiden laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista. Koska tässä tapauksessa ohjeena on käytännössä kilpailuehdotus, joka koostuu pääasiassa havainnekuvista ja jota ei hyväksytä kaavan yhteydessä, ei kyse ole velvoittavista määräyksistä vaan ohjeista. Kyseisten ohjeiden avulla kuitenkin rakennusvalvonta ja kaupunkikuvaviranomainen voivat arvioida hankkeen ympäristöön soveltuvuutta rakennusluvapavaiheessa. Lisäksi kaupunki pystyy varmistamaan kilpailutuloksen noudattamisen tontinluovutuksen yhteydessä.

AK-korttelialueella asukkaiden maantasossa sijaitsevat polkupyöräpaikat sijoituvat talusrakennukseen, joten polkupyöräpysäköinti on järjestetty lausunnossa ehdotettua laadukkaammin.

#### Muistutukset

Kaavamuu- tosehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta.

**Bostadsaktiebolaget Solaris i Åbo** vastustaa kaavaehdotusta. Kaavamuu- tosehdotus ei ole hyväksyttävissä, koska se ei täytä tavoitettaan keskustan elinvoimaisuuden lisäämisestä ja koska alue kuuluu RKY-alueeseen.

Kaavamuu- tos on käynnistynyt yksinomaan kaupungin taloudellisten intressien vuoksi. Kaava-alue on harvoja paikkoja Vartiovuorenpuiston ympärillä, jota ei ole rakennettu täyteen. Puiston reunaan suunniteltu rakentaminen estää näkymiä Vartiovuorenpuistoon, heikentää kaupunkikuvaa eikä huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Ehdotettu massiivinen rakentaminen sitä seuraavine liikenne-, maisema- ym. ongelmineen, tulisi aiheuttamaan laissa (MRL 54 § 3 mom.) tarkoitettua

elinympäristön laadun heikkenemistä, paitsi muille, erityisesti naapuritontin omistavan Solariksen asukkaille. Uudisrakennus pimentäisi Solariksen lounaispäädyn asunnot ja yhtiön piha-alueen.

Kaupungin taloudelliset intressit eivät voi olla hyväksyttävä peruste muutosehdotuksen hyväksymiselle. Se, että kaupunki ei maanomistajana saisi hyödyntää omistamaansa maata esitetyllä tavalla, ei ole maanomistajalle lain tarkoitama kohtuuton rajoitus.

Lain mukaan (MRL 54 § 2 mom.) rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaava rikkoo Yleiskaava 2020:n ja maakuntakaavan kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevia suunnittelumääräyksiä. Kaavan tosiasiallisella tarkoituksella ei voida perustella menetettäviä luonnonympäristön arvoja.

Tontin (3174 m<sup>2</sup>) pilkkominen kahteen osaan ja ei-rakennettavan tontinosan (n. 1740 m<sup>2</sup>) myyminen suojeltavine rakennuksineen yksityiselle yritykselle kuvaa kaupungin kaavoitusmonopolin käyttöä sille kuulumattomalla tavalla. Tontin jakaminen kahteen pieneen tonttiin ei ole tae Gadolinin rakennuksen suojelemiseksi.

Nykyisen tontin 3 rakennusoikeus on 3174 m<sup>2</sup> ja rakentamisen tehokkuusluku 1. Tuo tehokkuusluku on käsityksemme mukaan myös alueen muilla tonteilla. 2150 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen rakentaminen 1432 m<sup>2</sup>:n tontille on liian tehokasta rakentamista: uudisrakennuksen massa on liian suuri ja muuhun rakennettuun ympäristöön sekä alueen erityisominaisuuksiin nähden paikkaan soveltumaton. Rakentamisen tehokkuus tulisi olemaan 1432 m<sup>2</sup> tontilla aiemman yhden sijasta 1,50. Kaavaehdotus ei kohtele tonttien maanomistajia yhdenvertaisesti. Ei voi olla hyväksyttävää, että kaupunki maanomistajana ja kaavoitusmonopolin haltijana nostaa kaavamutoksella omaksi edukseen tehokkuusluvun puolitoistakertaiseksi.

Uudisrakennuksen vähäinen autopaikkamäärä kellarissa aiheuttaa ongelmia piha-alueella (lyhytaikainen pysäköinti). Luostarinkadulla ei ole juuri koskaan vapaita autopaikkoja, ja vierasautopaikoista kaavaselostuksessa ei ole mainittua. Liikenneolosuhteita arvioitaessa on myös muistettava päiväkodin liikennetarpeet. Voimassa olevaa, hyväksyttyä paikoitusohjeistusta ei saa rikkoa. On utopistista kuvitella, että kadun varteen mahtuisi lisää autoja. Siitä tulee tehdä selvitys ennen kuin kaavaa voi hyväksyä.

Rakentaminen ajoyhteyksineen rikkoo ympäristön. Vanhojen puiden kaataminen puistoalueelta ja myös naapurin tontilta on peruuttamaton vahinko ja kaupungin hyväksymään periaatteeseen viheralueiden/puiden säilyttämisestä täysin sopimaton teko. Uusien, pienten puutaimien istuttaminen ei korvaa aiheutettua vahinkoa. Solaris ei hyväksy puiden kaatamista omalta tontiltaan.

Kaikkia nyt voimassa olevia säädöksiä pitää noudattaa ja mm. viherkerrointa toteuttaa.

#### *Kaavoitus:*

Keskustan elinvoimaisuutta lisää se, että alueelle saadaan lisää asukkaita.

Kaavasunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaava täydentää alueen kaupunkirakennetta sopeuttamalla rakentamisen mitakaavaltaan ja luonteeltaan Villa Solarikseen ja Spoofin asuinpalatsiin. Kaavamuuotos jatkaa em. naapuritonttien esimerkin mukaista tontin rajaamista puiston suuntaan, mutta jättää silti tontin reunoille näkymäakselit Luostarinkadulta puistoon. Lisäksi uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen välityksellä syntyy suora näköyhteys puiston ja Gadolinin laboratoriorakennuksen välille.

Uuden asuinrakennuksen etäisyys Villa Solariksesta on n. 10,5 m, mikä on tällä tiiviisti rakentuneella alueella luonteva etäisyys. Voimassa olevassa 1897 kaavassa tontin 3 rakennusala on kiinni Villa Solariksen rajassa. Uuden rakennuksen aiheuttamasta varjosta huolimatta Villa Solariksen piha saa valoa naapurirakennuksen sitä estämättä suurimman osan päivää. Ajoluiskan seinämä on Villa Solariksen tontin rajalla alle kerroksen korkuinen johtuen uudisrakennuksen ja Villa Solariksen tonttien korkeuserosta eikä siten aiheuta pitkäa varjoa.

Asemakaavan tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden lisääminen täydennysrakentamisella huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tavoite on siis tiivistää ja tehostaa yhdyskuntarakennetta, toteuttaa lisärakentamista jo olemassa olevien palveluiden äärelle nykyinen infra hyödyntäen ja vastata keskusta-alueen kerrostalotonttikysyntään.

Kaavassa on säilytetty rakennettua ympäristöä suojelumerkinnöillä ja luonnonympäristöä kaavamääräyksillä. Gadolinin puutarha levittäytyi aikoinaan laajalle alueelle laboratoriorakennuksen eteläpuolelle, rakennuksen pohjoispuolella kulki katu. Puutarhasta on jäljellä ainoastaan Luostarinkadun ja rakennuksen välinen alue, jonka kaava säilyttää avoimena piha-alueena. Uudisrakentamisen sijoittaminen kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja erityisesti kävelyetäisyydelle keskustan palveluista on osa kaupungin ilmastonmuutoksen vastaista toimintaa.

Gadolinin rakennus suojellaan tällä asemakaavalla. Rakennuksella on merkintä sr-1: *Suojeltava rakennus. Historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja johon ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Rakennuksen lähiympäristö, kantavat rakenteet ja ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee rakennukselle luonteenomaisia tilasarjoja ja alkuperäistä kiinteää sisustusta. Rakennukseen ei saa sijoittaa asumista. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista.*

Samassa korttelissa mutta kaavamuutosalueen itäpuolella olevien tonttien tehokkuusluku on 1 eli sama kuin kaavamuutosalueella. Kaavamuutosalueen länsipuolisten tonttien tehokkuusluku on kuitenkin suurempi: Kaskenkadun ja Luostarinkadun kulmassa olevan tontin tonttitehokkuus on 1,51 ja sen pohjoispuolella olevan tontin 1,25. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus poikkeuksellisesti pienenee 1024 k-m<sup>2</sup>. Gadolinin laboratorion tontin tehokkuus on 0,24 ja koko kaava-alueen 0,81.

Asuinkerrostalojen korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa kellariin ja maan alle. Kaava ei siis salli autopaikoitusta piha-alueella. Autopaikkamitoitus noudattaa tontinluovutuskilpailun autopaikkamitoitusta, jonka perusteella tarjoajat ovat jättäneet tarjouksensa. Se on siis määritelty ja otettu suunnittelun pohjaksi jo ennen kuin kaupunginhallitus hyväksyi pysäköinnin mitoitusohjeen. Vieraspaiikat sisältyvät tontin autopaikkavaatimukseen. Päiväkodin liikennetarpeet on huomioitu kaavassa. Saatto-/noutopaikat ovat Luostarinkadun varressa.

Rakentaminen ajoyhteyksineen on sopeutettu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Naapuritonttien puut voivat vaurioitua rakentamisen yhteydessä ja se voi johtaa tarpeeseen istuttaa tilalle uudet puut. Kaupungin hyväksymä kaupunkipuulinjaus koskee katu- ja puistopuita, ei tonteilla olevia puita. Nähtävillä olleessa

kaavamuutosehdotuksessa oli määrätty kaupungin päätöksen mukainen viherkerroin AK-korttelialueelle. Nähtävillä olon jälkeen viherkerroin on lisätty myös P-korttelialueelle. Lisäksi palvelurakennusten korttelialueen istutettavan alueen osan määräys on muutettu muotoon i-2: *Sijainniltaan ohjeellinen istutettava alueen osa. Kulttuurihistoriallisen kasvilajiston säilymistä edistämiseksi tulee välttää maamassojen tarpeetonta siirtelyä ja vaihtamista sekä istutettavan alueen liiallista uusimista ja siistimistä.*

Naapuritontin puiden juuristo ei lain mukaan saa estää tontille rakentamista. (Laki eräistä naapurisuhteista 8 §: *Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.*) Villa Solariksen tontilla on kaksi puuta kiinni tonttien välisessä raja-aidassa/tukimuurissa. Puut ovat jo nykyisin haastavassa kasvupaikassa, jossa maanpinta päiväkodin tontilla on yli metrin verran alempana. Nämä puut eivät muutoksista johtuen säily. Kaavaselostuksen mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Uusien puiden myötä palokujanne säilyy jatkossakin.

**Kaskenkatu 4b:n asukas** katsoo muistutuksessaan, että kaavanmuutosesitys tulisi hylätä ja palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kysymyksessä oleva kaupunkihistoriallisesti ja palvelumahdollisuuksien kehittämisen kannalta arvokas tontti tulisi säilyttää yhtenäisenä kaupungin omistuksessa lasten päiväkotij- ja mahdollisesti tulevaisuudessa myös museokäytössä. Se saattaisi sopia myös vanhusten asumispalveluille. Tontille voitaisiin rakentaa päärakennusta täydentävä, 1700-luvun tyyliä oleva, jonkin verran pienempi ja taloteknisesti moderni puinen uudisrakennus em. tarkoituksiin. Tontilla olevat kaksi pienehköä 1900-luvulla rakennettua talousrakennusta voitaisiin purkaa.

Vartiovuorenpuistolla ja lasten päiväkotitoiminnalla puheena olevalla tontilla on perinteitä ja synergiaetuja. Puistossa on kaksi lasten leikkipaikkaa. Kaavaesityksessä tarkoitettu kerrostalorakentaminen ja tonttien myyminen yksityisille poistaisi paitsi päiväkotitoiminnan laajentamismahdollisuudet myös esteettömän luonnonmukaisen yhteyden päiväkotialueelta puistoon. Kulkumahdollisuus säilyisi suunniteltujen kerrostalojen pihan kautta. Tontin vuosisataisia puutarhamaisia piirteitä ja toiminnallista yhteyttä puistoon ei tulisi hävittää. Puiston eteläosat menettävät valoisuutensa, jos enin osa rajalinjasta täytetään kerrostalorivillä. Vartiovuorenpuistosta jouduttaisiin rakennustöiden tieltä kaatamaan lukuisia vaahteroita ja vuorijalavia, jotka on tarkoitus korvata istuttamalla seitsemän puuntainta entisille sijoille töiden valmistuttua. Puiston ennallistuminen kestäisi kuitenkin parin sukupolven ajan.

Uudisrakentamiseen liittyvät kallion louhintatyöt saattavat vahingoittaa alueen rakennuskantaa.

Luostarinkatu 5:n toimintojen kehittäminen prof. Gadolinin laboratoriomuseo- huoneiden perustamisella elävöittäisi kokonaisuutta. Matkailijat voisivat saada häivähdyksen kaupunginosassa vallinneista aktiviteeteista ja vaikuttajahenkilöistä.

Kaavaesityksen kaltainen, sinänsä melko korkeatasoinen kerrostalorakentaminen voitaisiin parhaiten toteuttaa Kunnallissairaalan tien ja Toivolankadun risteuksen seudulla. Rakennuspaikat ovat siellä väljempinä ja välttyttäisiin edellä kerrotuilta vaikeuksilta. Arvotontin kaupunkirakennetta tiivistävä kaavoittaminen ja osissa myyminen helpottaisi kaupungin taloudellista tilannetta, mutta

kaupunkikuvalliset, kulttuuriset, sosiaaliset ja muihin vetovoimatekijöihin liittyvät menetykset muodostuvat suuremmiksi.

*Kaavoitus:*

Gadolinin laboratorio sijoittuu palvelurakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa myös liike- ja museotoimintaa. Siihen on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa museotoimintaa samoin kuin vanhusten asumispalveluita. Uuden rakennuksen toteuttaminen 1700-luvun tyyliä tavoitellen hämärtäisi sitä, mikä on historiallisesti totta. Kaavaehdotus ja tontinluovutuskilpailu tähtäävät historialliseen ympäristöönsä sopeutuvaan rakentamiseen, joka kuitenkin on rehellisesti nykyajan rakentamista eikä siten väärennä alueen historiallista kehitystä.

Päiväkotitontilla ei nykyisin ole lainkaan kulkuyhteyttä eikä toiminnallista yhteyttä puistoon. Aidatulta tontilta ei ole porttia puiston suuntaan ja puistossa ei ole tontin rajalta alkavia kulkureittejä. Kaavamuutosehdotus sen sijaan edellyttää, että asuinkerrostalotontin kautta on järjestettävä kulku palvelurakennusten korttelialueelta puistoon. Yhteys toteutetaan rakentamalla ulkoportaat asuinkerrostalon tontille ja toteuttamalla polku tontin rajalta puistoon. Puisto on siis jatkossa helpommin ja turvallisemmin päiväkodin hyödynnettävissä.

Luostarinkatu 5:n tontti on lähinaapurustossa ainoa, jossa ei nykyisin ole rakennusta tontin puistonpuoleisella reunalla. Kaskenkadun varren tonteilla rakennukset ovat kiinni puiston lounaisreunassa joko koko tontin leveydeltä tai lähes koko tontin leveydeltä. Rakennusten muodostama yhtenäinen seinämä rajaa puistoa ja vaikuttaa sen valoisuuteen iltapäivisin ja iltaisin. Luostarinkadun puolen tonteilla puiston äärellä olevat asuinrakennukset eivät ole kiinni toisissaan eivätkä puiston rajassa. Kaava jatkaa tätä väljää kaupunkirakennetta: sen asuinrakennuksella on yli 10,5 metrin etäisyys Villa Solarikseen ja se sijoittuu samalle etäisyydelle puiston rajasta kuin Villa Solaris. Valo pääsee puistoon rakennusten väleistä ja sen yli. Rakennuksen tiilisiä osia yhdistävä lasinen porrashuone ei myöskään varjosta kuten umpinaisemmat asuinrakennusmassat. Puiston valaistusolosuhteisiin vaikuttaa myös tontin rajalla olevien puiden kaataminen. Rinne nousee puistoa kohti, mikä lyhentää varjojen pituutta.

Uudet puut istutetaan puistosuunnitelman tai aiemmin laaditun yleissuunnitelman pohjalta tarkennetun puistonrakennussuunnitelman mukaisesti. Niitä ei istuteta entisille sijoille. Puistopuiden uusiminen tapahtuu puiston muun rakentamisen yhteydessä normaaliin tapaan. Vartiovuoren puistossa poistetaan harkiten puita myös, jotta turvataan tiettyjä näkymiä mm. tähtitornille. Huonokuntoisia puita poistettaessa tilalle tuodaan vähintään yksi uusi puu.

Rakennustöiden yhteydessä otetaan normaaliin tapaan huomioon louhintatöiden mahdolliset haitat.

Kaava mahdollistaa museotoiminnan palvelurakennusten korttelialueella.

Kaavamuutoksella tähdätään kaupungin keskustan pitämiseen elävänä tarjoamalla asuntoja uusille asukkaille kävelyetäisyydeltä palveluista.

**Asunto Oy Vartiovuorenpiha, Luostarinkatu 3**, vastustaa asemakaavan muutosta. Muistutuksen mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee ensinnäkin hylätä. Toisekseen vähintäänkin ehdotukseen tulee lisätä toteamus siitä, ettei kiinteistöjen ajoyhteys ja ajoramppi sekä pysäköintikellari saa sijaita Luostarinkatu 3:n puoleisella sivustalla tai väliä on oltava rajasta mitattuna vähimmillään 3–4 metriä. Ajoyhteys ja ajoramppi sekä pysäköintiluolan rakentaminen eivät saa vaurioittaa Luostarinkatu 3:n puustoa eikä Luostarinkatu 3 ja Luostarinkatu 5 rajan tuntuman puustoa (jotka muodostavat ns. Engelin palokujanteet).

Suunniteltu massiivinen rakentaminen Luostarinkatu 5 kiinteistölle ei sovi ympäristöönsä, edellyttää alueelle ominaisen vanhan puuston kaatamista ja on omiaan tuhoamaan luonnon monimuotoisuutta koko Luostarinkadun ja Vartiovuorenpuiston alueella. Muutosehdotuksiin ei ole sisällytetty yhtäkään havainnekuvaa Luostarinkadun suunnasta. Asukkaille ei siten ole näytetty muutosehdotuksen yhtä suurimmista ongelmista, eli hankalasti sijoitettavaa ajoyhteyttä Luostarinkatu 5 ja Luostarinkatu 3 välistä rajaa pitkin.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen viheralueita ja puistoja nakertamalla ei vastaa pyrkimystä terveeseen keskustaympäristöön. Muissa suurissa kaupungeissa on linjattu, ettei viheralueita rakenneta. Jostain syystä Turussa nyt tehdään juuri päinvastoin.

Tontin jakaminen kahtia on kummallista. Suojeltu, ns. Gadolinin laboratoriorakennus tontinpuolikkaineen jäisi torsoksi, eikä päiväkodilla olisi kunnollista pihaa leikkipaikkoineen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että kulttuurihistoriallisesti merkittävät Turun palon jälkeen suunnitellut ja toteutetut, alueen tontteja reunustavat vanhojen lehtipuiden muodostamat ns. Engelin palokujanteet tulisi säilyttää Luostarinkadun varrella sekä Luostarinkatu 5 ja 3 Luostarinkadun välisen kiinteistön rajalla. Asemakaavan muutosehdotuksessa nämä palokujanteet osoitetaan poistettavaksi ja puut kaadettavaksi.

Kaavamuutoksella on erityistä vaikutusta nykyisten asukkaiden elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen. Vaikka sisääntuloa (AK-tontille) ei ole piirroksiin täsmällisesti sisällytetty, se on suunniteltu sijoitettavaksi Asunto Oy Vartiovuorenpuiston kiinteistön rajalle ja sen yhden rakennuksen (talo nro 4) seinään kiinni. Maan alle sijoitettava pysäköintitila tullaan kaivamaan ja louhimaan talo nro 4:n ikkunoiden alle. Toisekseen sisäänajoliikenne ja pysäköintitilan ajoramppi on suunniteltu tapahtuvaksi välittömästi Asunto Oy Vartiovuorenpuiston kiinteistön matalan aidan vierustaa pitkin. Sisäänajoliikenne, ajoramppi, pysäköintitila ja niiden vaatimat rakennustyöt tulevat aiheuttamaan sietämätöntä melu-, tärinä- ja pakokaasuhaittaa. Muutosehdotuksessa todetaan, että ”Kaavaa toteutettaessa joudutaan kaatamaan puuryhmä Luostarinkadun varrelta ja puita naapurikiinteistöltä”. Puuston hävittämisen aiheuttamaa haittaa ei kykene korvaamaan istuttamalla tilalle tai puistoon muutama puun taimi. On kestävämpää, että sallitaan Luostarinkatu 5:n puiden hävittäminen ja vieläpä sallittaisiin Luostarinkatu 3:n puiden hävittäminen.

Muutos aiheuttaisi merkittävää asumishaittaa ja arvonalenemista. Ei voi olla niin, että olemassa olevan huoneiston näkyväksi muodostuu ajoramppi, joka aiheuttaa resonoivaa melua ja tärinää, koska rampin kautta käy myös kaikki huoltoajo. Sisääntulon, paikoitusluolan naapuriyhtiölle aiheuttamaan haittaan ei suunnitelmissa ole kiinnitetty huomiota eli on laiminlyöty naapurikiinteistöjä koskevien vaikutusten arviointi.

Muutos on yleiskaavan vastainen, kun muutoksessa ei huomioida sitä, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas alue, vaan päinvastoin asemakaavan muutos mahdollistaa alueen ja maisemallisten arvojen tuhoamisen / muuttamisen. Lisäksi muutos ei kohtele alueen maanomistajia yhdenvertaisesti, kun Luostarinkatu 5:n suunnitellulla rakentamisella sallitaan aiheuttaa osin jopa kestävämpää haittaa Luostarinkatu 3:n elinolosuhteille sekä kiinteistön arvonalenemista.

Suhtaudumme positiivisesti siihen, että tontille sijoitettaisiin kulttuuritoimintaa harjoittava matala uudisrakennus, joka tukisi suojellun Gadolinin laboratoriorakennuksen ennallistamista ja uutta käyttöä. Keskikaupungilla tarvitaan enemmän viheralueita, ei vähemmän.

### *Kaavoitus:*

Ajoyhteyden siirtäminen 3–4 metrin päähän tontin rajasta johtaisi siihen, että ajoyhteyden etäisyys päiväkotirakennuksesta olisi vain 1,5–2,5 metriä. Tämä mm. tekisi mahdolliseksi järjestää lapsille turvallinen kävely-yhteys päiväkotirakennuksen puiston puoleiselle sisäänkäyntioivelle.

Luostarinkatu 3:n tontille on 1990-luvulla rakennettu palokujanteen alueelle uudisrakennus, joka on kiinni sekä päiväkodin että Villa Solariksen tontin rajoissa. Maanalaisiin tiloihin johtava katettu ajoluiska ja maanalaiset tilat alkavat 5 metrin etäisyydeltä Luostarinkatu 3:n tontin rajasta. Ajorampin ja pysäköintiluolan rakentaminen ei siten voi vaurioittaa Luostarinkatu 3:n puustoa. Ajoyhteyttä lähin Luostarinkatu 3:n tontin puu on n. 2,5 metrin päässä tontin rajasta. Naapuritontin puiden juuriston saa omalta tontiltaan lain mukaan poistaa. (Laki eräistä naapuruussuhteista 8 §) Jotta tontin palokujannepuiden juuristoa voidaan suojata, lisätään kaavaan määräys, että ajoyhteyttä rakennettaessa tulee varmistaa naapuritontilla olevien puiden kasvuedellytykset ja että naapuritontin puiden juuristoille ei tule aiheuttaa tarpeettomia vaurioita. Kaavaselostuksen mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Uudet istutukset takaavat palokujanteen säilymisen jatkossakin.

Rakentaminen ei ole määrältään massiivista, vaan rakentamisen määrä on sopeutettu arvokkaaseen ympäristöönsä.

Edellä mainitun lainkohdan mukaisesti naapurikiinteistöjen puiden juuret ja oksistot eivät saa estää rakentamista. Kaavavalmistelussa on käyty läpi toteutuksen aikana poistettavien puiden korvaamista: palvelurakennusten korttelialueelle istutetaan korvaavia puita ja Vartiovuoren puistoon seitsemän jaloa lehti-puuta. Selostukseen on kirjattu, että hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Em. asiat kirjataan tontinluovutussopimukseen.

Luonnon monimuotoisuuden suojelulla pyritään lähtökohtaisesti paikallisen luonnonvaraisen lajiston suojeluun. Alueen kasvillisuus on tutkittu. Alueella on ihmistoiminnan muokkaamaa kulttuurihistoriallista pihakasvilajistoa. Merkittäviä merkkejä Gadolinin puutarhan kasvillisuudesta ei löydetty.

Ajoyhteys on kokonaan Luostarinkatu 5:n tontilla. Tontinluovutuskilpailun voitaneen ehdotuksen kilpailuasiakirjoissa, jotka ovat nähtävillä kaavan nettisivuilla, on viistoilmakuva Luostarinkadun suunnasta. Kuvaan on istutettu ehdotuksen mukaiset rakennukset.

Kaavamuutos sijoittuu tontille, jolle voimassa oleva vuoden 1897 kaava sallisi rakentaa enemmän kuin kaavamuutos sallii. Ko. kaavan ei kuitenkaan voi katsoa olevan ajanmukainen.

Kaava osoittaa päiväkodille leikkipihan rakennuksen eteläpuolelle eli sille puolelle, jossa Gadolinin puutarha on aikoinaan sijainnut.

Palokujanteita ei ole katujen varrella. Luostarinkatu 3:n tontin lounaisreuna kaavamuutosalueen vieressä on palokujanne. Luostarinkatu 5:n tontin koillisosa, jonne asemakaavamuutos osoittaa ajoyhteyden, ei ole palokujannetta vaan rakennusala. Palokujanteita ei kaavamuutoksessa osoiteta poistettaviksi eikä puita kaadettaviksi. Palokujanteiden alueelle saa rakentaa kivisiä rakennuksia. Ennen voimassa olevaa 1897 ns. ”puutarhamaakaavaa” rakennettu Gadolinin laboratorio on osittain palokujanteen alueella samoin kuin tulee olemaan AK-tontin uudisrakentaminen. Palokujanteiden alueelle on rakennettu kiviaineisia rakennuksia myös naapuritonteilla: Villa Solaris sijaitsee pääosin palokujanteen alueella ja Luostarinkatu 3:n 1990-luvulla rakennettu rakennus käytännössä kokonaan. Villa Solariksen tontilla palokujanteella on myös tiilinen varastorakennus. Luostarinkatu 3:n tontilla on palokujanteesta jäljellä 4 puuta, joista 3 kadun varressa. Tontilta on kaadettu yksi palokujannepuista asemakaavamuutosprosessin aikana ilman puunkaatoilupaa. Tilalle on

istutettu vaahteran taimi. Vanhoja palokujannepuita joudutaan huonon kuntosensa puolesta joskus kaatamaan. Palokujanteelle istutettavat korvaavat puut varmistavat, että palokujanne ei häviä kaadettavien puiden myötä.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu ajoyhteyden sijoittuminen tontin rajan viereen yksiselitteisesti. Maanalaisiin tiloihin johtava katettu ajoluiska ja maanalaiset tilat alkavat 5 metrin etäisyydeltä Luostarinkatu 3:n tontin rajasta. Sisäänajoramppi ei siis sijoitu Luostarinkatu 3:n aidan vierelle. 18 autopaikan aiheuttama liikenne kulkee Luostarinkatu 3:n lähes kahden metrin korkuisen umpinaisen lauta-aidan toisella puolella. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä naapureille koituu rakennusvaiheessa mm. ohimenevää meluhaittaa. 18 autopaikan pysäköintihalli maan alla ei aiheuta suurta melu- tai pakokaasuhaittaa autojen ajaessa ohi. Kyseessä ei ole maanpäällinen pysäköintialue, jossa käynnistetään autoja ja peruutellaan niitä saavuttaessa ja lähdettäessä. Rakennukset eivät sijaitse tärinän suhteen haastavalla savisella maaperällä, vaan rakennukset voidaan perustaa kallioon.

Kaavaselostuksesta otetussa lainauksessa on tarkoitettu Villa Solariksen tontilla tontin rajassa kiinni olevia puita. Näitä puita ei pystytä säilyttämään muutoksista johtuen.

Olemassa olevan huoneiston näkymäksi ei muodostu ajoramppi. Sen asuintilojen pääikkunat ovat oman tontin pihalle päin. Makuuhuoneen ja portaikon kapeat ikkunat suuntautuvat ajoyhteyden ja uuden asuinrakennuksen pihan suuntaan. Jätehuolto ei käytä maanalaisiin tiloihin johtavaa ramppia, vaan jätteet noudetaan pihalta. Naapurikiinteistöille aiheutuvat mahdolliset vaikutukset on otettu huomioon jo kaavoituksen suuntalinjoja asetettaessa: on tehty pieni täydennys myös sen takia, että sen vaikutukset eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot: Kaavan mahdollistama pieni asuinkerrostalo täydentää alueen kaupunkirakennetta sopeuttamalla rakentamisen mittakaavaltaan ja luonteeltaan Villa Solarikseen ja Spoofin asuinpalatsiin. Kaavan mukainen asuinrakennus lasisine porrashuoneineen jatkaa em. naapuritonttien esimerkiksi mukaista tonttien rajaamista puiston suuntaan. Gadolinin laboratorion visuaalinen yhteys puistoon säilyy tontin reunoilla ja porrashuoneen läpi. Kaupungin tiivistyminen muuttaa asuinympäristöjämme ja muutostilanne on merkittävä stressin aiheuttaja. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä ei voitane ajatella olevan oikein, että naapureiden jo toteuttama rakentaminen estää viereisen tontin täydentämisen.

Kaava suojelee entisen Gadolinin laboratorion ja mahdollistaa museotoiminnan siinä. Voimassa olevan kaavan mukaista tonttia koskeva asemakaavamuutos ei vähennä keskustan viheralueita.