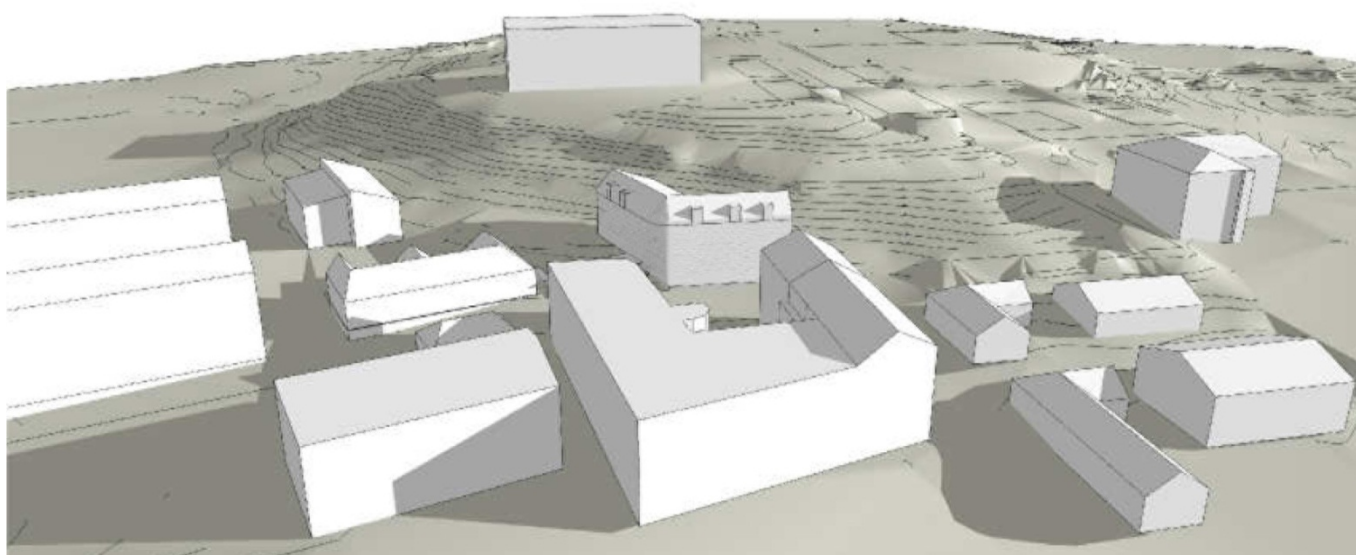




Schauman Arkkitehdit Oy, 2012

" V Ä N R I K I N K A T U 4 J A 6 "

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 31/2007
Diaarionumero 4210-2007

SELOSTUS
1.10.2013

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä kesäkuuta 2013 päivättyä ja 1.10.2013 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Vänrikinkatu 4 ja 6" (31/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

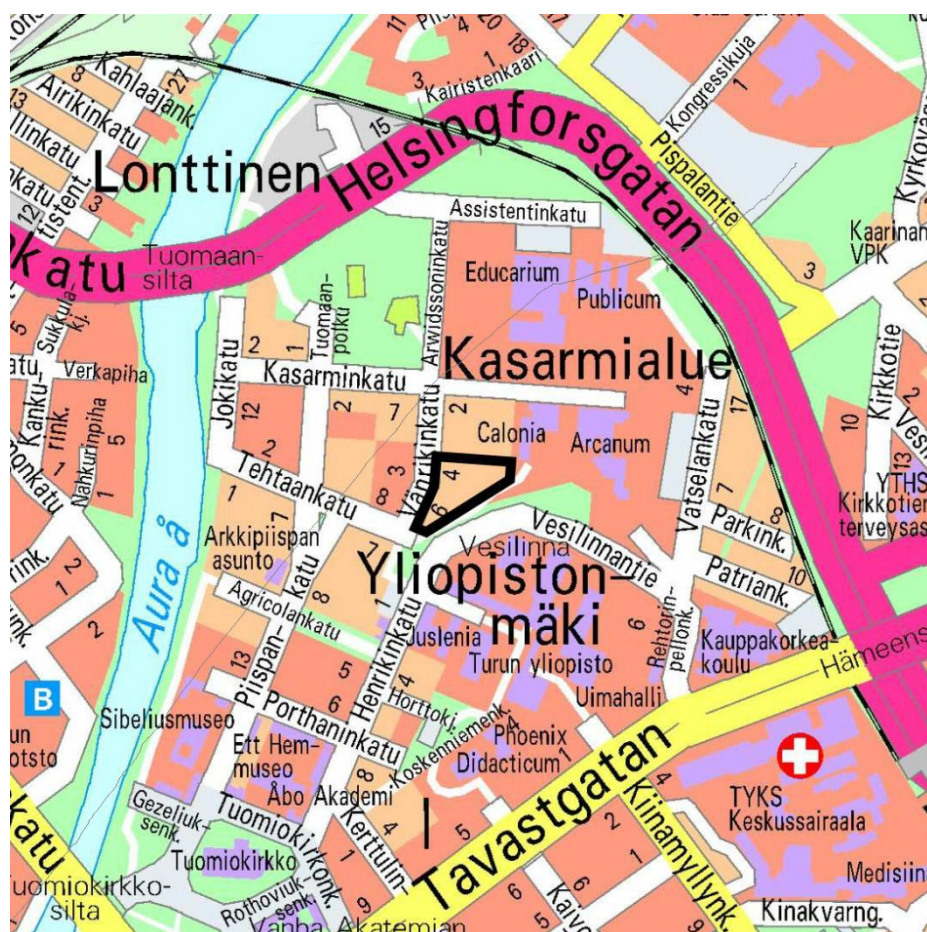
Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	48	48
Tontit:	14 ja 15	14 och 15

Asemakaavanmuutos on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee I:ssä kaupunginosassa noin 1 km:n etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen Vänrikinkadun ja Tehtaankadun kulmassa, Yliopistonmäen pohjoispuolella.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on 1850-1950 -luvulla rakennettuun Vänrikinkadun miljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen.

Asemakaavanmuutos perustuu tontin 48-15 toisen omistajaosapuolen kaavanmuutoshakemukseen. Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Asemakaavakartta 7.6.2013, muutettu 1.10.2013
2	Tilastolomake 7.6.2013, muutettu 1.10.2013
3	Vuorovaikutusraportti 7.6.2013, muutettu 1.10.2013

1.5 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5 Sisällysluettelo	2
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaavatilanne	7
3.2.2 Muut	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet.....	11
4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.4.2 Lausunnot	13
4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset	15
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tontin 48.-15 toisen omistajaosapuolen, Asunto Oy Turun Kasarmin Kerhon asemakaavanmuutoshakemus 23.3.2007.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.9.2011 ja tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2012 ja 2013.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.9.2012 § 375 kaavanmuutosluonnoksen.

Asemakaavaehdotus 7.6.2013.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot kesä-elokuussa 2013.

Nähtävillä 15.7.-13.8.2013.

2.2 Asemakaava

Vänrikinkadun reunalle, jo suojellun puurakennuksen, entisen ns. toimiupseerikerhon viereen mahdollistetaan kerrostalon rakentaminen. Uudisrakennukselle määritellään massa: rakennusala ja kerrosluku. Autopaikat sijoitetaan kellariin ja pihakannen alle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on osa Turun keskustan aluetta ns. Piispankadun alue.

Suunnittelualuetta ympäröi pohjois-, itä- ja eteläpuolella yliopistoalueet, länsipuolella Åbo Akademin toimitiloja. Suunnittelualueeseen rajautuu pohjoispuolella VVO:n hallinnoima, 1950-luvulla rakennettu asunto-osakeyhtiö.



Kuva 2. Viistoilmakuva luoteesta, 2011.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maanpinta suunnittelualueella nousee luoteis-kaakkoissuunnassa Vänrikinkadulta tasolta noin +14.5 mäen rinteelle tasolle n. +21. Vänrikinkadun alla moreenikerroksen yläpinta on 3-4 metrin syvyydessä.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnittelualueella suurin osa sade- ja sulamisvesistä imeytyy maaperään, osa kulkeutuu hulevesiviemäriin.

Tonteilla ei ole luonnonarvoja. Kaakkoispuolella sijaitseva Kasarminrinne-puisto on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas elinympäristö. Puisto on todennäköisesti saanut alkunsa istutuksista ja lähikortteleiden pihapuiden siemenistä. Tonttien puolella puisto on pääosin samankaltainen, mutta koska kenttäkerros on todennäköisen haravoinnin vuoksi kuluneempi, tonttien merkitys kulttuurilehtona on vähäisempi. Puistossa ei esiinny uhanalaisia lajeja.

Keskellä tonttia 15 on huonokuntoisuutensa vuoksi helmi-maaliskuussa 2012 kaadettu kuusi vanhaa, kookasta ja huonokuntoista vaahteraa maisematyöluvalla. Tontilla 15 on keskellä pihaa vielä vanhoista puista jäljellä kaksi vaahteraa sekä kaakkois- ja lounaisrajalla viisi vaahteraa, yksi jalava ja yksi koivu. Vuonna 2013 tontille 15 tontin 14 rajan tuntumaan on istutettu kuusi punatammea.

TS-Ympäristöpalvelu Ky on määrittänyt puiston puolella rajan tuntumassa kasvavan seitsemän jalopuun kunnon. Yksi vaahtera ja yksi jalava todettiin huonokuntoisiksi. Jalava on kaadettu talven 2012-2013 aikana.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa entistä kasarmialuetta, joka on pääosin päätynyt yliopiston laajenemisalueeksi. Vain Vänrikinkadun reunalla puolustusvoimien henkilökunnan kaksi asuintaloa ja entinen sotilaskoti tontteineen päätyivät muille omistajille.

Vänrikinkadun kaupunkikuva muodostuu 1850-1950 -luvulla rakennetuista rakennuksista.

Tontilla 15 sijaitsee vuonna 1926 rakennusmestari J. E. Arolan suunnitelmien mukaan rakennettu Turun kasarmin sotilaskoti, yksikerroksinen puutalo, joka on 1970-luvun alussa muutettu toimiupseerikerhoksi ja vuosina 2010-2011 asuinkäyttöön. Tontilla 15 on 1900-luvulla sotilaskodin lisäksi sijainnut kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennuksia. Toinen asuinrakennuksista sijaitsi Vänrikinkadun reunalla (aliupseerien asuintalo Surula) ja toinen nykyisen paikoitusalueen kohdalla rinteellä (aliupseerien asuintalo Ilola). Ilola esiintyy vielä vuoden 1959 matkailukartassa, mutta tarkkaa purkuajankohtaa ei tiedetä. Surula purettiin vuonna 1976.



Kuva 3. Valokuva Turun kasarmin pienoismallista, joka kuvaa vuoden 1934 tilannetta.
(om. Porin Rykmentin – Porin Prikaatin Kilta ry, tekijä Erkki Kaunisto)

Muutosalueen takaosassa (nyk. tontti 14) sijaitsee vuonna 2004 valmistunut ½ II -kerroksinen kerrostalo. Sen autopaikat on rakennusluvassa osoitettu rasiitteena pohjoispuolisena naapurina olevalle VVO:n tontille.

Vänrikinkadun vastakkaisella puolella tehdasrakennuksissa toimi Asa Radio Oy vuosina 1940-1974, jonka jälkeen rakennukset siirtyivät Åbo Akademin opetuskäyttöön. Muut Vänrikinkadun länsipuolen rakennuksista on alun perin rakennettu asuin-, leivintupa- ja tallirakennuksiksi.



Kuva 4. Näkymä Tehtaankadun risteyksestä Vänrikinkadulta pohjoiseen, 2011.



Kuva 5. Näkymä ent. sotilaskodin kohdalta Vänrikinkadulta pohjoiseen, 2012.

Asuminen Suunnittelualueella asuu 35 henkilöä.

Palvelut

Tärkeimmät palvelut, kunnallinen päiväkot, alaluokat, nuorisotilat, terveysasema ja päivittäistavaramyymälä löytyvät linnuntietä enintään noin kilometrin etäisyydeltä. Yleishyödyllinen sosiaali- ja terveysalan järjestö, Folkhälsan, pitää päiväkotia Vänrikinkatu 3:ssa.

Virkistys Kasarminrinne –puistoa suunnittelualueen eteläpuolella käytetään lähinnä kauttakulkuun. Varsinaiseen virkistyskäyttöön soveltuvat puistot ovat Tuomaanpuisto Vänrikinkadun päässä ja Aurajokiranta runsaan 200 metrin etäisyydellä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu ruutukaava-alueen hiljaisimpiin katuihin, joka toimii päiväaikaan erityisesti Åbo Akademin henkilöstön ja oppilaiden paikoitustilana.

Lähin paikallislinja-autojen pysäkki on vajaan kilometrin etäisyydellä Hämeenkadulla. Vänrikinkatua pitkin kulkee palvelulinjan bussi.

Rakennussuojelu

Vuonna 1926 sotilaskodiksi rakennettu (suunnittelija J.E. Arola), toimiupseerikerhoksi 1970-luvun alussa ja asuinkäyttöön vuosina 2010-2011 muutettu yksikerroksinen rakennus Vänrikinkadun reunalla on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Rakennus on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Tekninen huolto

Turku Energian kaukolämpöverkosto kulkee Vänrikinkadun alla ja suunnittelualueen rakennukset ovat liittyneet siihen. Sähkökaapelit, vesi- ja viemäriinjat sekä puhelinoperaattorien kaapeleita on rakennettu Vänrikinkadulle.

3.1.4 Maanomistus

Kaavanmuutoksen hakuvaiheessa tontin 15 on omistanut Asunto Oy Turun Kasarmin Kerho. Toukokuusta 2010 lähtien toinen tontin omistaja 67 %:n osuudella on Asunto Oy Turun Kasarmin Rinne. Tontin 14 omistaa Turun Ilot ja Surut Asunto Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeää aluetta, joka ulottuu saaristosta Aurajoen yläjuoksulle saakka.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssa Aurajoen, Uudenmaankadun, Hämeenkadun ja Helsingintien rajaama alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY, jolle saa edellä mainittujen lisäksi osoittaa asumista ja virkistystä. PY-alue on pääosin merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi; alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella.

Asemakaavat

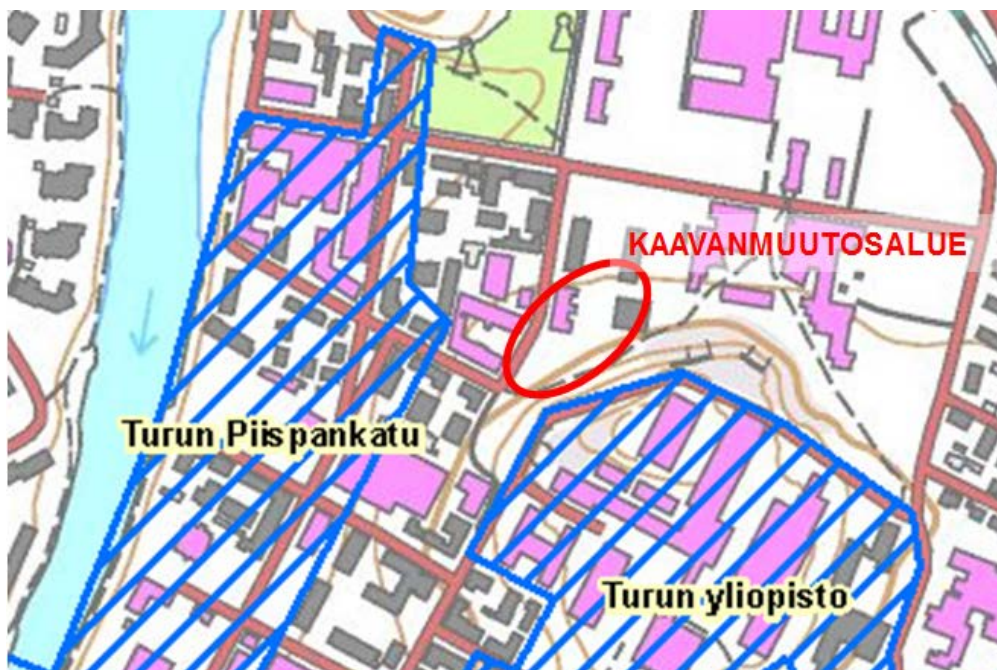
Alue sai ensimmäisen asemakaavansa ns. Backhoffin asemakaavassa 1884. Siinä suunnittelualue on pääosin Ryssbacken-puistoa. Nykyisen tontin 15 pohjoiskärki sijoittuu korttelialueelle. Turun kaupungin asemakaavassa 1912 koko suunnittelualue oli osoitettu osaksi kasarmialuetta. Turun kaupungin asemakaavassa 1926 näkyvät puretut rakennukset Surula ja Ilola.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Yliopistonmäki kaavanmuutosalueen eteläpuolella on RKY:n kohde. Turun yliopiston opiskelu- ja tutkimustilat on keskitetty 1950-luvulla Turun tuomiokirkon läheisyyteen Vesilinnanmäelle, josta on muodostunut vähitellen Yliopistonmäeksi nimetty yliopistokaupunginosa. Kokonaissuunnitelman on laatinut arkkitehti Aarne Ervi, jonka suunnittelemia ovat myös alueen ensimmäiset rakennukset.

Piispankadun ja Aurajoen rajaama alue kaavanmuutosalueen länsipuolella on RKY:n kohde. Piispankatu ja sen varrella 1720-luvulta ollut arkkipiispan residenssi liittyvät Turun historialliseen ydinalueeseen ja tuomiokirkkoon. Piispankadun kaupunkikuva kattaa 1800- ja 1900-lukujen asuin-, yliopisto- ja teollisuusrakentamista.



Kuva 7. Ote kartasta Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (www.rky.fi).

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt 1.1.2007 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

Tonttijako ja rekisteritilanne

13.5.2005 hyväksytyssä tonttijaossa tontti 6 on jaettu tonteiksi 14 (2551 m²) ja 15 (2766 m²). Tontit on merkitty rekisteriin lokakuussa 2005. Vuonna 2004 tontille 14 on perustettu kulkurasite tontin 5 tarpeisiin ja tontille 5 autopaikkarasite tontin 14 tarpeisiin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamisesta tehtiin aloite 23.3.2007. Kaavanmuutoshakemusta perusteltiin kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja alkuperäisen rakenteen palauttamisella. Kohde on kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymässä asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009-2013.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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:

- suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Piispankatu ry, Meidän Turku – Vårt Åbo ry, Puu ja Talo ry.
- viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön liikenne-, katu-, maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun museo-keskus/ Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus/ ympäristö ja luonnonvarat.

Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.9.2011. Kirjeissä kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on kuulutettu 24.9.2011 ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2012.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen tullessa vireille valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvailtiin kaavahankkeen lähtötietoja, luettiin osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt 16 kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat). Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 15.7. - 13.8.2013 välisen ajan. Kaavanmuutosehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Muistutusten sisältö ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kaupunkirakennetta eheyttävä, suojeltuun rakennettuun ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen. Perinteinen kaupunkitila syntyy miellyttäviksi koetuista tekijöistä kuten selkeä tilahierarkia, suljetut katu- ja pihatilat, rikas ja hallittu vaihtelevuus kokonaisuuden puitteissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

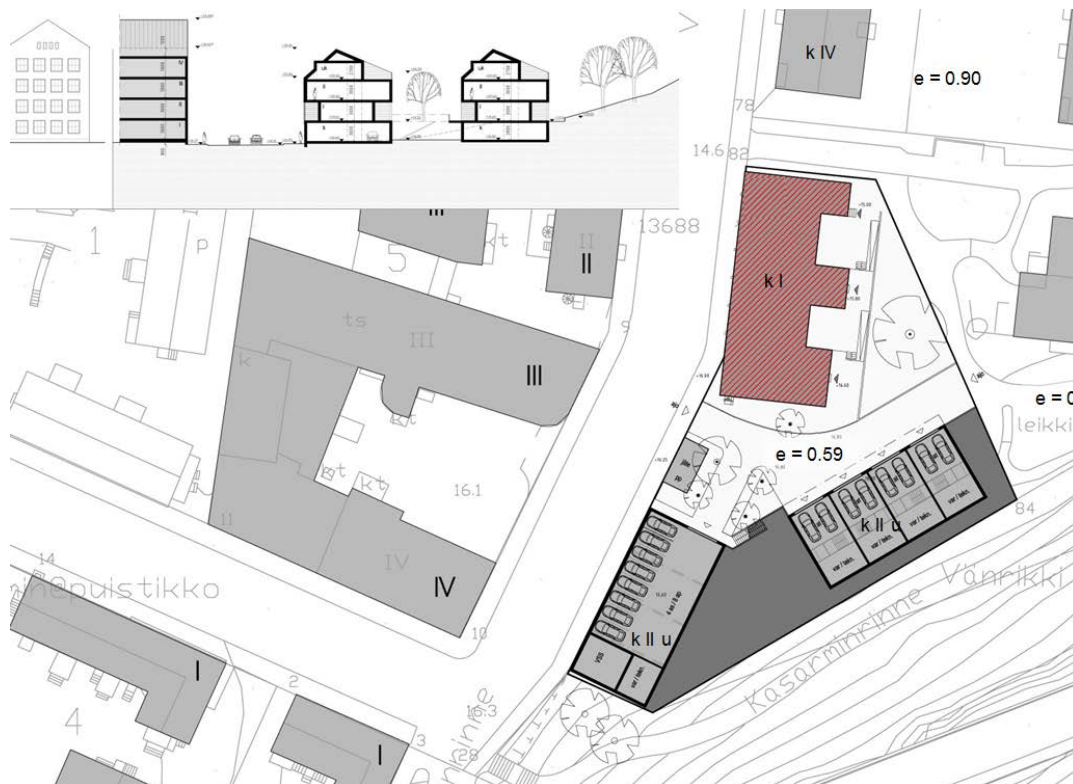
Uudisrakentamiselle on laadittu useita eri suunnitelmavaihtoehtoja pientaloista aina kuusi-kerroksiseen (kellari + VI) kerrostaloon.

Pientaloratkaisuissa toinen pientalo on sijoitettu kadun reunalle ja toinen tontin sisäosaan maen päälle. Pientaloratkaisuissa autopaikat on sijoitettu maantasokerrokseen (kellareihin), mikä ei katutilan tai pihan miljööön kannalta ole paras mahdollinen ratkaisu.

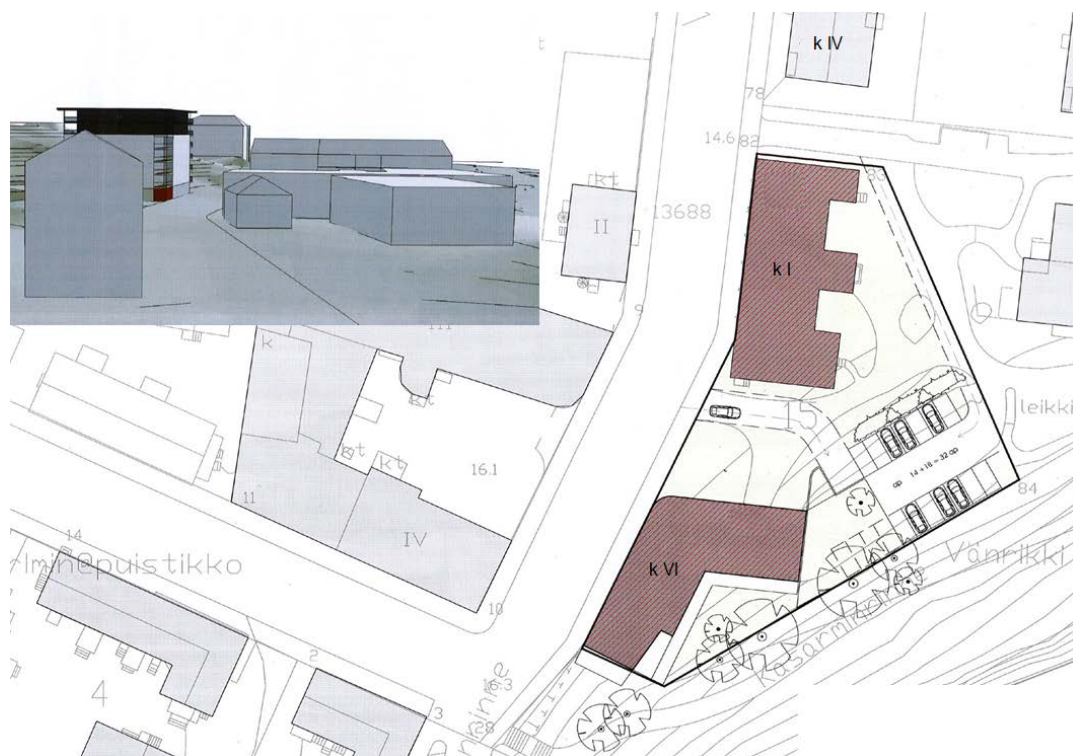


Kuva 8. Suunnitelma rivitaloista, Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy, 14.12.2006.

Kerrosluvut uudisrakennuksissa kellari + II, kadunreunarakennuksen räystäs-korko n. +26.5, tonttitehokkuus $e = 0.54$.



Kuva 9. Suunnitelma rivitaloista, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 30.1.2012.
Kerrosluke uudisrakennuksessa kellari + II + ullakko, räystäskorko n. +26.5,
tonttitehokkuus $e = 0.79$.



Kuva 10. Suunnitelma kerrostalosta, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 20.6.2011.
Kerrosluke uudisrakennuksessa kellari + VI, räystäskorko n. +39.5,
tonttitehokkuus $e = 1.19$.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 0.5317 ha, josta uudisrakennuksen rakennusalan sisältävää asuinrakennusten korttelialuetta A-1 0.2766 ha ja asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-1 0.2551 ha. Alustavasti arvioitu aluetehokkuus on $e = 0.76$.

Vanhaan miljööseen täydennysrakennettaessa uudisrakennuksen massoittelu on tärkein suunnitteluperuste. Uudisrakennuksen massa osoitetaan asemakaavassa rakennusalan rajauksella, kerroslukumerkinnällä sekä pääasiallisten julkisivujen ja rakennuksen enimmäiskorkeuden määrittelyllä. Rakennuksen tulee mahtua rakennusalan sisään ulkoseinän ulkopinnan mukaan, parvekkeiden tulee mahtua myös rakennusalan sisään.

Tilastolomakkeeseen arvioitu asemakaavanmuutoksella toteutettava kerrosalamäärä on suuntaa antava arvio, joka määräytyy asemakaavamääräysten perusteella ja on riippuvainen suunnitteluratkaisusta. Suunniteltavaan kerrosalamäärään vaikuttavat mm. kattomuodon vaikutus ylimmässä kerroksissa kerrosalaan laskettavaan pinta-alaan, sisäänvedettyjen parvekkeiden määrä ja koko, parvekkeiden lasituksen ominaisuudet sekä ulkoseinän paksuus. Rakennusoikeuden määrää ei merkitä numeroin, koska rakennussuunnitteluun jätetään suunnittelun vapaus.

Suunnittelualueen uudisrakennettava asuinkerrosalamäärä on tämänhetkisen suunnitelman mukaan arvioidusti noin 2040 k-m². Lisäksi saa rakentaa kaksi piharakennusta jätehuonetta, varasto-, harraste- ja saunatiloja varten, enintään yhteensä 80 k-m². Alustavasti arvioitu tehokkuus A-1 -korttelialueella on noin $e = 0.98$ sisältäen uudisrakennuksen lisäksi suojeltavan rakennuksen ja talousrakennukset.

AK-1 -korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus 1335 k-m² vastaa toteutunutta kerrosalaa 250 mm:n ulkoseinänpaksuudella mitattuna. Tehokkuus AK-1 -korttelialueella on $e = 0.52$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Lähimiljö on rakentunut pääasiallisesti 1800- ja 1900 -lukujen vaihteen ja 1900-luvun alkupuolen välisenä aikana, joten sille on tyypillistä umpikortteliperiaate ja selkeät rapatut tai laudoitetut perusmassat satulakattoineen. Uudisrakennus rakennetaan katurajaan kiinni ja uudisrakennuksen massoittelu ja arkkitehtuurin olennaisimmat piirteet määritellään asemakaavassa. Ylipäättään uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeusasemien, muotojen, mittasuhteiden, aukotuksen, materiaalien ja värityksen puolesta lähiympäristön yleisilmeeseen.

Uudisrakennuksen korkeusasema sekä pääasiallisten julkisivujen räystäiden maksimikorkeustasot ovat kadun toisella puolella sijaitsevien vanhojen 1930- ja 1940 -luvulla rakennettujen tehdasrakennusten räystäs- ja harjakorkeuksia. Kadun tasolle rakennettavan ylemmän kellarin sekä ullakolle pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen rakentamisen salliminen tarkoittaa käytännössä kadun puolella kerroslukua IV + ullakko.

Pääasiallisilla julkisivuilla määritellään kattomuoto ja tavoitellaan mahdollisimman ehyttä kattopintaa, kattolyhtyjen määrää rajoitetaan suhteessa kattopintaan. Värikadun kaupunkikuvaan vaikuttavilla julkisivuilla edellytetään muuriaukollisia julkisivuja ja ulokkeelliset oleskeluparvekkeet kielletään. Edellä mainituilla julkisivuilla parvekkeiden yhteenlaskettu leveys saa olla enintään 50 % julkisivun pituudesta. Katemateriaali saa verhota myös kolmannen kerroksen julkisivun. Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä.

Vanhan kaupunkimiljööön perinteiden mukaisesti kadun tasolle rakennettavan ylemmän kellarin asuintilojen lattiatasoon tulee olla vähintään 0.8 metriä katualueen puoleista maanpintaa korkeammalla. Asemakaava antaa mahdollisuuden sijoittaa perinteisen toiminnallisen kaupunkimiljööön tapaan uudisrakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle myös liike-, toimisto- ja palvelun toimitiloja. Ylemmän kellarin julkisivu ei saa olla umpinaista pintaa.

Suojeltava puutalo saadaan käyttää kokonaisuudessaan myös ympäristövaikutuksiltaan toimitiloihin verrattavien liike- ja työtilojen rakentamiseen.

Kadun reunaan kiinni rakennettava rakennus ja erityisesti pihakannen alainen pysäköinti luovat mahdollisuuden tehdä suunnittelualueen pihasta suojaisan ja viihtyisän miljööön. Kaikkien autosuojatiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Piha-alueen korkeustasot tulee suunnitellusti sovittaa rajautuvien alueiden olemassa olevaan maanpintaan. Jos istutettavalle alueelle rakennetaan piharakennus, se tulee tehdä viherkattoisena. Kattamattomat jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin. Uudisrakentamisen yhteydessä edellytetään pihasuunnitelmaa.

Rakennusten välisen pihamiljööön vuoksi tontteja ei saa aidata toista tonttia vastaan. Tontit tulee kuitenkin rajata aitaamalla puiston suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

Tontti Vänrikinkadun reunalla, jolla sijaitsee suojeltava rakennus ja jolle osoitetaan uudisrakennuksen ja alemman kellarin tasolle rakennettavan maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusalat. Uudisrakennukseen saa rakentaa kaksi kellarialue.

Maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusosalalle saa autopaikkojen lisäksi rakentaa varastoja, väestönsuojan, teknisiä tiloja tms. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ asunto.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Vuonna 2004 rakennetun kerrostalon tontti suunnittelualueen takaosassa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 100 k-m². Autopaikat sijoitetaan pohjoispuolen tontille 48.-5. ja olemassa olevan raitin mukainen kulkuyhteys merkitään tonttien rajalle. Olemassa olevan kulkutien kohdalle merkitään ajoyhteys tonttien 48.-5 ja -15 tarpeisiin.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

1970-luvulta näihin päiviin saakka uudisrakennuksen paikka on ollut puustoinen. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan vahvistaa säilyviä alueen kulttuurisia arvoja. Säilytettävien rakennusten huomioiminen uudisrakennusten massoitte- lussa ja julkisivujen suunnittelussa on selostettu luvussa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*. Täydennysrakentamisella ei ole suoria vaikutuksia eteläpuolella sijaitsevaan Museoviraston inventoimaan Yliopistonmäen RKY-kohteeseen erityisesti maaston korkeuserot huomioon ottaen.

Suunnittelualueella sijaitseva vanha puutalo suojellaan edelleen, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana rakennuksena, mutta ei kuitenkaan rakennustaiteellisesti ja kult- tuurihistoriallisesti erittäin arvokkaana rakennuksena. Rakennuksessa tai sen osassa suori- tettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säi- lyvät. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Ulla- kolle saa rakentaa ilman Vänrikinkadun puoleisen katujulkisivun muutoksia alapuolisiin asuntoihin, liike- ja työtiloihin liittyviä aputiloja.

Katumiljöön kannalta ovat keskeisiä lähtökohtia rakennusten suhde katuun, uudisraken- nuksen katutasolle rakennettavan kerroksen julkisivukäsittelyä ja lattiapinnan korkeustasoa koskevat määräykset sekä liike-, toimisto-, työ- ja palvelun toimitilojen sijoittamisen sallimi- nen kadunreunarakennuksiin.

Koska vehreys Vänrikinkadun reunalla uudisrakentamisen vuoksi häviää, edellytetään uu- disrakennuksen ja vanhan puutalon väliin istutettavan yksi suureksi kasvava jalopuu peh- mentämään rakennettua reunaa. Tontit edellytetään rajaamaan pensasaidalla puiston suuntaan. Tehtaankadun päään kaupunkikuva säilyy edelleen puustoisena, mutta puistossa kulkijan miljöö muuttuu kun polku kulkee niin lähellä tontin rajaa.



Kuva 13. Tehtaankadun päätteenä säilyvät puut.

Väestöön ja asumiseen

Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän uudisrakentamisen myötä noin 50 henkilöllä.

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaupunkimaisen ja elävän miljöön mahdollistamiseksi asemakaavassa sallitaan liike-, toimisto- ja palvelun toimitilojen sijoittaminen uudisrakennuksen maantasokerrokseen. Suojeltavaan puutaloon saadaan sijoittaa myös liike- ja työtiloja.

Virkistykseen

Lisärakentaminen ei vaikuta puiston käyttäjien toimintamahdollisuuksiin.

Liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla. Toisaalta suunniteltu asuminen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä.

Tulevilla asukkailla ja asiakkailla on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta.

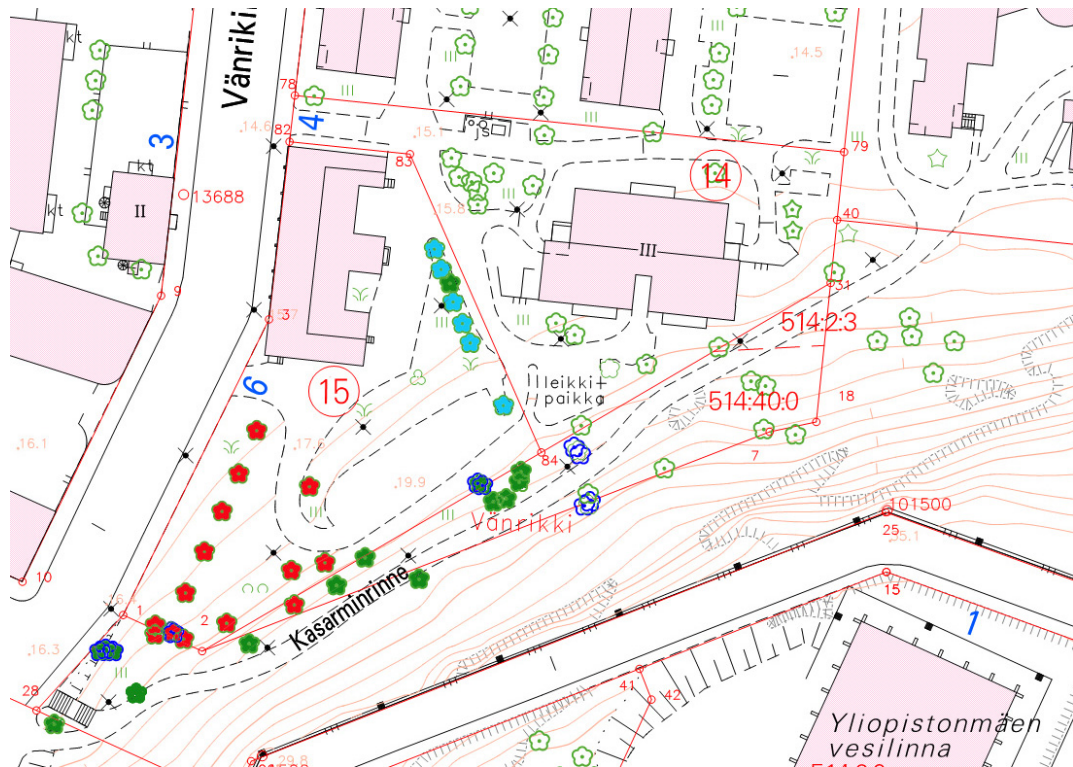
Vieras- ja asiakaspysäköinti hoidetaan kadunvarsipysäköintinä.

Luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentamisen vuoksi joudutaan tontin yläpihalla kaatamaan kolme suurta vaahteraa, joista kahdesta on jo jouduttu poistamaan toinen haara. Tontin lounaisrajalla kaadetaan yksi koivu sekä yhden jalavan ja nuorten vaahteroiden ryhmä, Vänrikinkadun reunalla hevoskastanjat. Tontin takaosassa, lähellä Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n rajaa, säilyy kolme isoa jalopuuta kun asemakaavassa määrätään, että rakennusalan ja maanalaisen pysäköintitilan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään. Kadun varteen edellytetään istutettavaksi jalopuu.

Puiston puolella alle metrin etäisyydellä tontin lounaisrajasta oleva halkaisijaltaan noin 200 mm hyväkuntoinen, ryhmään kuuluva vaahtera joudutaan kaatamaan kun kerrostalo rakennetaan rajaan kiinni. Tehtaankadun päätteenä puistossa olevat suuret puut kuitenkin säilyvät.

Puiston puolella suunnitellun kerrostalon kaakkoisnurkalla kaksi hyväkuntoista vaahteraa kasvaa 3...4 metrin päässä suunnitellusta uudisrakennuksesta. Toinen, rajalla oleva, on ryhdikäs nuori vaahtera halkaisijaltaan noin 200 mm. Toisen, halkaisijaltaan n. 500 mm vaahteran runko on kasvanut puiston suuntaan eikä merkittäviä oksia ole tontin puolella. Talon ja paikoituskellarin rakentaminen kuitenkin onnistuu vaikka polun ja rajan välissä olevat hyväkuntoiset puut säilytetään. Asemakaavassa määrätään, että perustusrakenteita ja kaivuutöitä ei saa ulottaa tontin kaakkoisrajan ulkopuolelle ja että uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puistossa tontin kaakkoisrajan ja polun välissä olevien puiden kasvuedellytykset.



SÄILYVÄ VANHA PUU 
VUONNA 2013 ISTUTETTU PUNATAMMI 
KAADETTAVA PUU 

Kuva 14. Puut kaavan toteuttamisen jälkeen tontilla 15 ja tontin kohdalla puistossa.

Puuston väheneminen ja vihreän alueen kutistuminen luonnollisesti heikentää esim. pesimälinnuston ja maaperäeliöstön elinpiiriä.

Asumiseen

Asuntojen määrää ja asuntojakaumaa rajaa mm. rakennettava autopaikkamäärä. Autopaikkamitoituksen sitominen asuntojen lukumäärään johtaa asuntojen kesikokoon 50-70 m².

Katutasolle rakennettavan kerroksen lattiatason tulee asuintiloissa olla 80 cm viereistä julkisen tilan maanpintaa korkeammalla, jotta estetään kadulta suorat näkymät asuntojen sisään.

Kaavaratkaisun korttelirakenne ja pihakannen alainen pysäköinti luovat mahdollisuuden tehdä rakennusryhmän pihoista vehreän, aurinkoisen ja viihtyisän miljöö. Viihtyisässä miljöössä pihat ovat aktiivisemmassa käytössä ja pihat tarjoavat paikan kohtaamiselle. Leikki- ja oleskelualueiden mitoituksista määrätään kaavassa. Maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusalan ulkopuolella yläpiha edellytetään istutettavaksi.

Talouteen

Nykyisten kuntatekniikan verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta.

Turvallisuuteen

Uudisrakennus tulkittaneen paloteknisessä mielessä yli kolmikerroksiseksi rakennukseksi, josta pelastaudutaan omatoimisesti (kaksi porraskäytävää) tai varateiden kautta pelastuslaitoksen nostolavakaluston avulla. Nostolavakalusto ei pääse kuin Vänrikinkadulle ja uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen väliin, joten rakennussuunnitelmasta riippuen ja rakennusluvan yhteydessä ratkaistaan pelastusreittien toteutustapa. Uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen välissä pelastustie saattaa suunnitelmasta riippuen sijoittua alemman kellarin päälle, joten pihakannen on pelastustiellä kestävä pelastusajoneuvon paino.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueella olemassa olevan kerrostalon hallitus ja osa asukkaista sekä osa lähi-alueiden asunto-osakeyhtiöiden hallituksista, Piispankatu ry ja Meidän Turku ry kokevat ainakin suunnitelmat ympäristön muuttumisesta negatiivisena. Asemakaavanmuutos ei kuitenkaan aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ottaen huomioon kaavan tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti sekä ympäristön laatua tavoittelevat kaavamääräykset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudisrakennettava tontti on kaavanmuutoksen hakijan omistuksessa ja toteutusaikataulu riippuu kiinteistönomistajan omista tavoitteista. Rakentamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

Turussa 7. päivänä kesäkuuta 2013
Muutettu 1.10.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö

1.10.2013

**VÄNRIKINKATU 4 JA 6
ASEMAKAAVANMUUTOS**

dnro 4210-2007
asemakaavatunnus 31/2007

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lautakunnassa 23.8.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.9. - 27.10.2011

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Neuvottelu Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n edustajien kanssa 5.6.2013

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 14.6. - 16.8.2013

Lausunnot

- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 15.7. - 13.8.2013

Muistutukset

- Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Tiivistelmä Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n kirjelmästä 30.9.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lautakunnassa 23.8.2011

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 23.8.2011 § 352 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen saatesanoin, että yhtenä vaihtoehtona tuli tutkia muualla purettavaksi osoitetun, siirtämiskelpoisen rakennuksen sijoittamista tontille.

Vastine

Asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle on aina mahdollista sijoittaa myös vanha siirrettävä rakennus, mutta sitä ei voi asemakaavassa velvoittaa. Rakennuksen mahdolliset suojeluarvot eivät säily mikäli se siirretään. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on sidoksissa alkuperäiseen sijaintiin ja uudessa ympäristössä rakennus muuttuu taideteolliseksi esineeksi. Myös antikvaaristen arvojen säilyminen on epävarmaa, sillä siirrettyä rakennusta koskevat samantyyppiset rakentamismääräykset kuin uudisrakennusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.9. - 27.10.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavatoimistoon saapunut kirjeitse yhteensä 16 mielipidekirjettä.

Asunto-osakeyhtiö **Turun Ilo ja Surut Asunto Oy** Vänrikinkatu 4:stä vastustaa alueen lisärakentamista. Muutoshankkeen kohteena olevaa tontinosaa tulee mielipiteen mukaan tarkastella alueen maanomistus- ja kaavoitushistorian kautta. Kaavoilla on osoitettu valtion omistamille maille rakennusoikeutta vastaan vapaaksi jätettävät puistomaiset alueet, joilla on myös läpikuljettavina erityinen merkitys. Muutoshankkeen kohteena oleva tontinosa on asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen sidottua piha-alueita, jolla tässä nimenomaisessa paikassa on erityistä suojellusta arvoa.

Asunto-osakeyhtiö katsoo, ettei alueella ole kaupunkirakenteen tiivistämisen eikä "alkuperäisen rakenteen palauttamisen" mahdollisuutta eikä tarvetta. Oletetut tiivistämisen hyödyt ovat jyrkässä ristiriidassa suojeluarvojen sekä korttelin pihan miljöö- ja käyttöarvojen kanssa. Muutoshankkeen kohteena oleva tontinosa toimii lisäksi suojeltavan puiston puskurialueena. Voimassa olevassa asemakaavassa pihamiljööön säilyminen on varmistettu määräämällä alue istutettavaksi alueeksi.

Vastine

Rakennusoikeus ei ole vakio, vaan paikan olosuhteiden ja eri aikoina asetettujen suunnittelutavoitteiden mukaan maankäyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa. Uudisrakentamiselle asetetaan asemakaavassa tietyt edellytykset, joilla se sopeutetaan ympäristöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa istutettavalla tontinosalla ei ole suojeltavaa statusta ja se sijoittuu vain kadun reunaan. Noin 60 % muuttuvan maankäytön alueesta ja noin 55 % puistoon rajautuvasta tontinosasta on nykyisessä asemakaavassa pysäköimispaikkaa ja asemakaavan mukaisessa käytössä. Valitettavasti merkittävimmin pihan miljööarvoja luoneet jalopuut on huonokuntoisuutensa vuoksi jouduttu kaatamaan, jolloin parkkipaikan negatiivinen miljöövaikutus korostuu pihamaalla. Näin keskeisellä paikalla pihan käytö parkkipaikkoina on tuhlausta, alue ei toimi puiston puskurialueena.

Uudisrakentamisen vuoksi joudutaan tontin yläpihalla kaatamaan 3 suurta vaahteraa (joista yksi sijaitsee pysäköimisalueella), tontin lounaisrajalla nuorten vaahteroiden ryhmä ja kadun reunalla hevoskastanjat. Tontin takaosassa, lähellä Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n rajaa, säilyy kolme isoa jalopuuta ja uusia puita on istutettu. Kadun varteen edellytetään asemakaavassa istutettavaksi jalopuu.

Puiston puolella tontin rajan ja polun välissä olevasta seitsemästä puusta on tehty kuntoarvio kesäkuussa 2012. Kaksi niistä on huonokuntoisia ja toinen niistä on jo kaadettu. Yksi tontin lounaisrajan tuntumassa oleva halkaisijaltaan n. 200 mm hyväkuntoinen vaahtera joudutaan kaatamaan kun rakennus rakennetaan rajaan kiinni. Suunnitellun kerrostalon kaakkoisnurkalla kaksi hyväkuntoista puuta kasvaa noin 3 metrin päässä suunnitellusta talosta. Toinen, rajalla oleva ryhdikäs nuori vaahtera on halkaisijaltaan n. 200 mm. Toisen, halkaisijaltaan n. 500 mm vaahteran runko on kasvanut puiston suuntaan eikä merkittäviä oksia ole tontin puolella. Talon ja paikoituskellarin rakentaminen kuitenkin onnistuu vaikka nämä puut säilytetään.

Eräs Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistaja vastustaa asemakaavanmuutosta ja lisärakentamista. Muutosalue sijaitsee kansallisen kaupunkipuiston alueella. Muutosalue on katsottava yhtenäiseksi Vesilinnantien lehdon kanssa, koska kyseisillä alueilla on molemmilla samanlainen kasvusto ja eläimistö. Kulttuuripääkaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa Vesilinnantien kulttuurilehto on merkitty arvokkaaksi luontoalueeksi, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, jolla on uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymispaikkoja. Alueella tulee turvata vuorijalavan säilyminen eikä tärkeiden lintu- ja pieneliöiden elinolosuhteita saa heikentää.

Lisärakentaminen tulee mielipiteen mukaan vaikuttamaan negatiivisesti ja hyvinkin merkittävästi alueella ja Vesilinnantien kulttuurilehdossa esiintyvän kasvillisuuden ja uhanalaisten pieneliöiden esiintymiseen ja elinolosuhteisiin. Nykyinen kaupunkirakenne on hyvin toimiva ja sellaisena se tulisi säilyttää.

Vesilinnantien lehto on jalopuumetsikkö. Koska kaavanmuutosalue rajoittuu kyseiseen alueeseen ja alueella kasvaa samoja jalopuita, on myöskin asemakaavam muutoksen kohteena olevaa aluetta pidettävä jalopuumetsikkönä tai ainakin kyseisen alueen osana. Kasarminrinteessä kasvaa useita erilaisia jalopuita, jotka on jo luonnonsuojelulaillakin määrätty suojeltavaksi. Lisäksi moni eläinlaji asustaa jalopuussa.

Alue on Turun yliopiston biologian lähiopetuskohde ja alueella esiintyy erittäin uhanalainen puistotuhatjalkainen (Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimisto, Luonnon monimuotoisuus Turussa, Kari Karhu, 1994). Puistokaksoisjalkainen on luonnonsuojelulain mukaisesti määrätty suojeltavaksi lajiksi. Lajia uhkaa rakentaminen sekä tonttien ja puistojen 'siivous'.

Perustelu 'alkuperäisellä rakenteella' vaikuttaa silmänlumeelta – kun alueelle saataisiin suuri määrä lisärakennusoikeutta, alkuperäinen rakenne olisi jo täysin unohdettu.

Vastine

Kulttuuripääkaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa arvokas luonto-alue on rajattu vain puistoon. Ympäristönsuojelutoimiston mukaan tontin puolella jäljellä oleva puusto on pääosin samankaltainen, mutta koska kenttäkerros on todennäköisen haravoinnin vuoksi kuluneempi, tontin merkitys kulttuurilehtona on vähäisempi. Vuorijalavia ei ole tontin rajan välittömässä läheisyydessä eikä täydennysrakentaminen uhkaa puulajia alueella.

Kasarminrinne ei ole jalopuumetsikkö. Todennäköisimmin puusto on saanut alkunsa istutuksista ja lähikortteleiden pihapuiden siemenistä. Metsikkö on kuitenkin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas elinympäristö. Keskeillä tontilla on helmi-maaliskuussa 2012 kaadettu kuusi vanhaa, kookasta ja huonokuntoista vaahteraa maisematyöluvalla. Uudisrakentamisen vuoksi joudataan tontin yläpihalla kaatamaan 3 suurta vaahteraa, tontin lounaisrajalla nuorten vaahteroiden ryhmä ja kadun reunalla hevoskastanjat.

Yksittäisiä puita voidaan erikseen suojella luonnonmuistomerkkeinä, jos niihin liittyy poikkeuksellisia arvoja (esim. suurikokoiset vanhat puuyksilöt tai maisemapuut). Kasarminrinteellä ei ole sellaisia puita.

Alueella esiintyvät mm. jalavanopsasiipi (*Satyrion w-album*) ja puistotuhatjalainen (*Cylindroiulus caeruleocinctus*). Vuoden 2010 uhanalaistarkastelussa molempien lajien kantojen todettiin olevan elinvoimaisia ja niiden uhanalaisstatus poistettiin.

Kadun varressa on sijainnut kivi-puutalo aina 1970-luvulle saakka, joten kaupunkirakenteen kannalta uudisrakentaminen kadun reunalla on vanhan rakenteen mukaista. Lisäksi kantakartan mukaan vielä 1970-luvulla on nykyisen paikoitusalueen kohdalla rinteellä sijainnut puinen asuintalo.

Yksi pariskunta Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana vastustaa asemakaavanmuutosta ja lisärakentamista. Alue on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja nykyisellään kaunis kokonaisuus, jossa puistoalueet, vanha rakennuskanta ja Turun Ilot ja Surut Oy muodostavat suojaisan pihapiirin. Aluetta ei pidä turmella uudella uudisrakentamisella.

Toinen yksittäinen henkilö Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana toivoo, että asemakaavanmuutoksesta lisärakentamiseen tähtäävänä tulee luopua, koska muutos heikentäisi asuinympäristöä ja ikkunasta avautuvaa maisemaa. Kaavanmuutos on tarpeeton ottaen huomioon alueen maanomistus- ja kaavahistoria sekä luonnonsuojelulliset tavoitteet. Voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa on valtiota maanomistajana tyydyttänyt kaavaan vahvistettu lisärakentamisoikeus, jonka valtion omistama Kruunu-asunnot Oy on hyödyntänyt Vänrikinkatu 4:ssä.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutoshankkeen kohteena oleva tontinosa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle koko kaava-alueella ja tässä korttelissa rakennusoikeutta vastaavana vapaana pihatoimintojen alueena. Kyseisellä tontinosalla on erityinen merkitys suojeltavaan rakennukseen oleellisesti kuuluvana pihamiljöönä, ja sen asema on asemakaavassa vahvistettu määräämällä istutettavaksi alueeksi.

Vastine

Rakennusoikeus tai rakentamiselta vapaat alueet eivät ole vakio, vaan paikan olosuhteiden ja eri aikoina asetettujen suunnittelutavoitteiden mukaan maankäyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa. Suojeltavaan rakennukseen liittyvään pihamiljööseen voidaan katsoa kuuluvan myös pihapiirin täydentäminen rakentamisella 1900-luvun rakenteen tapaan. Suunnitteluratkaisua tutkitaan kaavanmuutosprosessin avulla.

Toinen pariskunta Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana vastustaa Vänrikinkatu 6:n hakemaa puunkaatolupaa, koska puut ovat oleellinen osa korttelin kokonaisilmettä. Puunkaatoluvan hakeminen nähdään ensimmäisenä osana suurempaa kokonaisuutta, missä alueen ilme halutaan tarvella massiivisella lisärakentamisella.

Vastine

Asemakaavatoimisto toimitti mielipiteen maisematyöluvan käsittelijälle. Puiden kaatoon tarvittava maisematyölupa ja asemakaavanmuutos ovat kaksi eri asiaa. Maisematyölupa on myönnetty 14.2.2012. Luvassa on edellytetty, että kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa vastaava määrä uusia puita pysäköintialueen ja asuinrakennuksen väliselle viheralueelle. Puulajeina tulee käyttää vaahteraa, tammea, koivua tai lehmusta.

Kolmas pariskunta Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana vastustavat tiivistä lisärakentamista, koska se olennaisesti muuttaa pihamiljööön. Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n toisen kerroksen sisäänkäynnille tulee jatkossakin olla esteetön kulkuyhteys INVA-ajoneuvoilla.

Vastine

Kulkumahdollisuus kerrostalon toisen kerroksen sisäänkäynnille onnistuu Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n hallituksen puheenjohtajan mukaan (5.6.2013) oman tontin puolella.

Kolmas yksittäinen henkilö Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana vastustaa kaavanmuutosta. Hankkiessaan asuntoa hän oli vaikuttanut ympäristöstä ja talon sijainnista puiston laidassa rauhallisessa paikassa.

Neljäs pariskunta Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajana vastustavat asemakaavanmuutosta. Kaavanmuutoksen kohteena oleva tontin osa kuuluu olennaisesti suojeltavan rakennuksen eli entisen upseerikerhon pihamiljööseen. Alue ei ole jo tapahtuneen lisärakentamisen johdosta enää palautettavissa alkuperäiseen asuunsa. Myös pienkerrostalo, jossa Huhtanen ja Kokkola tällä hetkellä asuvat, olisi saanut jäädä rakentamatta. Kun talo nyt kuitenkin on pystyssä, niin kaikki lisärakentaminen on täysin pois laskuista. Kaupunkirakenne on tällä historiallisella ja luonnonsuojelullisesti arvokkaalla alueella jo vähintäänkin tarpeeksi tiivis.

Vastine

Perustelu alkuperäisen rakenteen palauttamisesta liittyy ainoastaan Vänrikinkatu 6:n tonttiin, jossa on sijainnut purettuja rakennuksia. Vänrikinkatu 4:n kerrostalo (Turun Ilot ja Surut Asunto Oy) on sovitettu mittakaavaltaan paikkaansa joutilaalle tontin takaosalle ja edustaa hyvää lisärakentamistapaa. Tavoitteena kaavanmuutoksessa ei ole alkuperäiseen 'asuun' palauttaminen.

Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n kerrostalossa ainakin kesäasukkaana asunut henkilö vastustaa kaavanmuutosta, koska uudisrakentaminen tekisi

puutalon ja rinteiden välisestä alueesta ahtaan ja poistaisi kevyen liikenteen yhteyden. Kevytliikenne siirtyisi pihojen kautta kulkeväksi.

Vastine

Uudisrakentaminen toki muuttaa puistoalueenkin tilallista luonnetta, mutta kaavanmuutos ei koske puistoaluetta eikä kaavanmuutos poista kevyen liikenteen yhteyttä.

Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n kerrostalossa asuva/ asunut opiskelija vastustaa kaavanmuutosta, koska mittava lisärakentaminen huonontaisi asuin- ja viihtyvyyttä puistoalueiden ja autopaikkojen vähetessä sekä rakentamisen aikana että pysyvästi. Autopaikkoja on nykyisillekin asukkaille vähän ja tilanne vaan vaikeutuisi. Alueella on suojeltavia rakennuksia ja koko alue sellaisenaan on säilytettävä historiallisena muistomerkkinä.

Vastine

Kaavanmuutos ei koske puistoaluetta eikä puistoalue vähene. Uudisrakentamisen edellyttämät autopaikat sijoitetaan omalle tontille, joten muiden autopaikkoja ne eivät vähennä. Rakentamisen aikana autopaikat katualueella poistuvat tilapäisesti käytöstä.

Kaupunki on elävä eikä kaupunkia voi museoida eikä säilyttää historiallisena muistomerkkinä.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n mielestä suunnittelualueelle ei tule osoittaa uudisrakentamista, koska uudisrakentaminen lähelle rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta suojeltavaa rakennusta tarvelisi em. arvot. Yhdistys pitää jossakin määrin siedettävänä ratkaisuna muualta siirrettävän, purku-uhan alaisena olevan rakennuksen sijoittamista tontille. Mutta tämäkään ratkaisu ei ole hyvä luonnonsuojelullisista syistä, koska tonttiin rajoitettavalla viheralueella on tavattu mm. nokkavarpusta.

Vastine

Uudisrakennus ei voi tarvella toisen rakennuksen arvoja. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan alue Hämeenkadun ja Aurajoen välissä on harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa, jota toki voidaan kehittää kaupunkikuvalliset ominaispiirteet huomioiden. Kaavamääräyksiin ja rakennuslupaprosessin kautta huolehditaan, että uudisrakennus sopeutuu kaupunkikuvallisesti ympäröivään rakennuskantaan. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan vahvistaa säilyviä alueen kulttuurisia arvoja.

Asemakaavamääräysten puitteissa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle on aina mahdollista sijoittaa myös vanha siirrettävä rakennus. Rakennuksen mahdolliset suojeluarvot eivät kuitenkaan säily mikäli se siirretään. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on sidoksissa alkuperäiseen sijaintiin ja uudessa ympäristössä rakennus muuttuu taideteolliseksi esineeksi. Myös antikvaaristen arvojen säilyminen on epävarmaa, sillä siirrettyä rakennusta koskevat samanlaiset rakentamismääräykset kuin uudisrakennusta.

Nokkavarpunen on rauhoitettu luonnonsuojelulailla, kuten muukin lintulajisto, jota ei metsästetä. Vuonna 2010 tehdyssä Suomen lajien uhanalaisuusselvi-

tyksessä nokkavarpusen kanta todettiin elinvoimaiseksi ja lajin uhanalaisstatus poistettiin.

Asunto-Osakeyhtiö Mikko Kasarminkatu 7a:sta puoltaa perusajatusta kaupunkirakenteen tiivistämisestä edellyttäen, että mahdollinen uudisrakennus on alueen erityisarvoja kunnioittava niin materiaaleiltaan kuin massoitteiltaan. Tontille ei tulisi osoittaa alkuperäistä 2½ -kerroksista massaa korkeampaa rakennusta tontin sijaitessa mäen yläpäässä. Ylikorkea rakennus rikkoisi alueen matalan yleisilmeen. Rakennus tulisi sijoittaa katurajaan kiinni puutalokortteleille tyypillisesti. Vanhan rakennuksen siirtäminen tontille on kannatettava vaihtoehto.

Vastine

Rakennuksen suojeluarvot eivät säily mikäli se siirretään. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on sidoksissa alkuperäiseen sijaintiin ja uudessa ympäristössä rakennus muuttuu taideteolliseksi esineeksi. Myös antikvaaristen arvojen säilyminen on epävarmaa, sillä muuhun kuin varastokäyttöön siirrettyä rakennusta koskevat samanlaiset rakentamismääräykset kuin uudisrakennusta.

Lähimiljöön on rakentunut pääasiallisesti 1900-luvun alkupuolen aikana, joten sille on tyypillistä umpikortteliperiaate ja selkeät rapatut tai laudoitetut perusmassat satulakattoineen. Uudisrakennus rakennetaan katurajaan kiinni ja uudisrakennuksen massoitteilu ja arkkitehtuurin olennaisimmat piirteet (muurialukollinen rapattu julkisivu, kattomuoto, ehyt kattopinta, ulokkeellisten parvekkeiden kieltäminen) määritellään asemakaavassa.

Rakennuksen räystäskorko saa olla enintään kadun toisella puolella olevien vanhojen tehdasrakennusten räystäskorko. Tämä tarkoittaa tontin etelärajalla kadun reunalla n. 13,5 metrin julkisivun korkeutta. Turun kasarmialueesta on 2000-luvulla tehty pienoismalli, jota varten on tarkkaan tutkittu vuoden 1934 rakennuskanta. Pienoismallin perusteella arvioituna Vänrikinkadun reunalla sijainneen, 1970-luvulla puretun kaksikerroksisen aliupseerien asuintalo Surulan räystäskorko on ollut vain noin 1,5 metriä alempana kuin kaavanmuutosluonnoksessa sallittu ylin räystään korkeusasema.

As Oy Vänrikinkatu 1:n hallitus vastustaa kaavanmuutosta. Alkuperäisen rakenteen palauttaminen on keinotekoinen peruste, koska alue on muuttunut paljon 1930-luvulta.

Muutosalue rajautuu luonnonsuojelullisesti arvokkaaseen Kasarminrinteen puistoalueeseen, joka vaarantuisi, mikäli rakentamista alueella tiivistetään edelleen. Alueella on lisäksi useita vanhoja puita, mitkä lisäävät alueen viihtyvyyttä. Nykyisessä Turun yleiskaavassa 2020 todetaan, että alueen ominaispiirteitä joihin puustokin kuuluu olennaisesti, ei tulisi turmella.

Muutoshankealueen välittömässä läheisyydessä on kahden yliopiston isoja laitosrakennuksia ja siten siellä on päivisin erittäin paljon liikennettä, joten pysäköintipaikkojen saaminen nykyisillekin alueen asukkaille on erittäin ongelmallista.

Muutoshankkeessa todetaan, että uudisrakentamisessa suunnitellaan vanhan purkotalon siirtämistä alueelle. Tämä tuskin on asemakaavamuuotoshakemuksen tekijälle todellinen vaihtoehto kerrostalorakentamiselle.

Kasarmialue on Turun yleiskaava 2020:ssä merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jossa on lisäksi vanhaa asutusta ja virkistystoimintaa. Tulkitsemme tämän merkitsevän sitä, että alueella voi olla siellä oleva vanha asutus, mutta alue ei ole uudisasuntojen rakennusaluetta.

Vastine

Alkuperäisellä rakenteella viitataan 1900-luvulla vallinneeseen tilanteeseen, jossa muutoshankkeen kohteena olevalla tontinosalla sijaitisi nykyisen tilanteen lisäksi kaksi asuinrakennusta 1970-luvulle saakka. Toisen rakennuksen paikalla on pysäköintialue ja kadunvarsirakennuksen paikalle on istutettu muutama hevuskastanja. Muutos näkyy 'vain' kadunvarsirakennuksen 'puuttumisena' ja istutuksina. Hevuskastanajat eivät ole ehtineet kasvaa kovin merkittäviksi.

Keskellä tonttia on helmi-maaliskuussa 2012 kaadettu kuusi vanhaa, kookasta ja huonokuntoista vaahteraa maisematyöluvalla. Uudisrakentamisen vuoksi joudutaan tontin yläpihalla kaatamaan 3 suurta vaahteraa, tontin lounaisrajalla nuorten vaahteroiden ryhmä ja kadun reunalla hevuskastanajat. Puuston väheneminen ja vihreän alueen kutistuminen luonnollisesti heikentää esim. pesimälinnuston ja maaperäeliöstön elinpiiriä.

Asemakaavassa tonteille määrätään autopaikkavaatimus asukkaiden käyttöön. Julkinen liikenne kulkee Hämeenkadulla n. 650 metrin etäisyydellä.

Asemakaavamääräysten puitteissa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle on aina mahdollista sijoittaa myös vanha siirrettävä rakennus.

Turun yleiskaava 2020:ssä alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka varataan näiden ohella asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Määräys ei ota kantaa siihen onko asuinrakentaminen vanhaa vai täydentävää.

Asukasyhdistys Kerttuli pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä ajatusta muualla purettavaksi osoitetun siirtämiskelpoisen rakennuksen sijoittamisesta tontille mielenkiintoisena ja harkinnan arvoisena ratkaisuna. Asukasyhdistys Kerttuli katsoo lisäksi, että jos päädytään uudisrakennusratkaisuun, on tärkeätä, että huomioidaan sen sopiminen alueen muihin vanhoihin rakennuksiin.

Piispankatu-Biskopsgatan ry:n ja As Oy Piispankatu 6 hallituksen samanaikaisissa mielipiteissä korostetaan, että suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti näkyvässä kohdassa ja lähellä Museoviraston inventoinnissa rajattua Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin (RKY) kuuluvaa Turun Piispankatu -aluetta.

Suunnittelualue sijaitsee erityyppisten alueiden rajakohdassa, yhdessä yliopistorakennusten kanssa kaupunkirakenne on monimuotoinen ja omintakeinen. Yhteistä lähirakennuksille on rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen merkittävyys, kaikki Vänrikinkadun rakennukset ovat suojeltavia. Lisärakentamisen mittakaava löytyy ympäröivistä puuasuin kortteleista.

Kasarmirinteen maisemallisesti suojeltu alue tulee huomioida tulevassa rakentamisessa. Voimassa olevan asemakaavan istutettavalle alueelle ei tule uutta rakentamista suunnitella, sillä se liittyy puistojen kanssa vihervyöhyk-

keeseen. Tämän tulisi olla tärkein suunnitteluperuste kaavanmuutosta laadittaessa. Tarkasteltava alue, jolle rakentamista voidaan sijoittaa, on pieni.

Vastine

Uudisrakentamisen suunnittelussa on tavoitteena huomioida kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset tekijät kuten Piispankadun alueellakin.

Kasarminrinteen puisto ei ole suojeltu alue, mutta yleiskaava ja asemakaava määräävät tavoitteita alueen käytölle ja hoidolle. Yleiskaavassa alue on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jonka ominaispiirteitä ei saa turmella. Voimassa olevassa asemakaavassa Kasarminrinne on puisto, jolla jalopuiden luontainen uudistuminen on turvattava.

Piispankadun alueelle tyypillisesti uudisrakennus sijoitetaan katurajaan kiinni. Tehtaankadun päätteellä puistossa olevat suuret puut säilyvät, mutta puistonäkymä rajautuu rakennuksella.

Neuvottelu Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n edustajien kanssa 5.6.2013

Kaksi asunto-osakeyhtiön edustajaa kävi keskustelemassa kaavan laadinnasta ja kaavan sisällöstä. Asiasisältö oli sama kuin syksyllä 2011 jätetyssä mielipiteessä lisättynä viittauksella kulttuuripääkaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan sekä kaavanmuutoksen hakijan saamaan hyötyyn. Asunto-osakeyhtiön edustajat ilmoittivat, ettei heidän tarpeisiinsa tarvita tonttien 14 ja 15 välisen rajan ylittävän ajoyhteyden sallimista kaavamerkinnällä ja merkin­nän poistamista ehdotettiin.

Vastine

Suojeltavan puutalon pohjoispuolella sijaitseva kulkutie on toiminut vanhaan ajoyhteytenä kaikille sen vaikutuspiirissä oleville rakennuksille, myös vuonna 2005 tehdyn tonttijaon (tontti 6 jaettiin tonteiksi 14 ja 15) jälkeen. Kaavan tarkoitus huomioon ottaen kulkutie on välttämätön suojeltavan rakennuksen huolto- ja korjaustöitä varten. Rajan ylittävän ajoyhteyden sallivan nuolimerkin­nän sijaan on selkeämpää merkitä tontille 14 ajoyhteys tonttien 5 ja 15 tarpeisiin. Koska kulkutiet ovat joka tapauksessa tonttien 5 ja 14 ajoneuvoliikenteen käytössä, tontin 15 aiheuttama liikenne suojeltavalle puutalolle ei aiheuta ylimääräistä haittaa tontin 14 käytölle. Rasitetoimituksessa voidaan sopia kulkutien kunnossapidosta.

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 14.6. - 16.8.2013

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Vesiliikelaitos, ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus ja Kiinteistöliikelaitos. Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ja Vesiliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. ELY-keskus ei antanut varsinaista lausuntoa vaan kommentteja.

Lausunnot

Rakennusvalvonnan mukaan A-1 -korttelialuetta koskeva kaavamääräys ”Ylempään kellariin (maantasokerros) ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötär-

koituksenmukaisia tiloja. Maantasokerroksen Vänrikinkatuun rajoittuvia tiloja saa käyttää myös liike-, toimisto- ja palvelun toimitilojen rakentamiseen” on epämääräinen.

Vastine

Määräyksestä poistetaan maininta maantasokerroksesta ja puhutaan yleimmästä kellarista.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Selostuksen kohdassa 5 *Asemakaavan vaikutukset turvallisuuteen* on todettu, että uudisrakennus tulkittaneen paloteknisessä mielessä yli kolmikerroksiseksi rakennukseksi. V-S aluepelastuslaitoksen ohjeessa (31.5.2011, pelastustiet) on selvitetty asiaa ja todettu maanpäällisen kellarikerroksen paloteknisessä mielessä olevan kerros. Mikäli rakennus toteutetaan kaavan sallimalla enimmäiskerrosäärällä, rakennuksen asuntojen pelastautuminen varatien kautta tulee olla mahdollista omatoimisesti tai pelastuslaitoksen nostolavakaluston avulla. Varateiden toteuttaminen pelastuslaitoksen nostolavakaluston avulla edellyttää pelastusajoneuvojen painon ja operointimahdollisuuksien (liite, V-S pelastuslaitoksen ohje 31.5.2011, pelastustiet) huomioimista mm. maanalaisen autojen säilytystilan kannen kantavuudessa. Pelastusviranomaisen näkee tarpeelliseksi lisätä asemakaavamääräyksiin em. huomautuksen.

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan kaavoitusalueen pelastustiejärjestelyt tulee esittää opastetaululla tonttiliittymäkohtaan. Opastetaulu selkeyttää tontin hälytysajoneuvoille tarkoitetut alueet kiinteistön käyttäjille ja mahdollisessa onnettomuustilanteessa pelastuslaitokselle.

Alueen kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai -asemat. Kerrostaloalueen sammutusvedentarpeessa on varauduttava keskisuureen (30-40 l/s) vedenkulutukseen. Aluetta palveleva palovesiasema tulee olla enintään kahden kilometrin ajoetäisyydellä.

Vastine

Nostolavakalusto ei pääse kuin Vänrikinkadulle ja uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen väliin, joten rakennussuunnitelmasta riippuen ja rakennusluvan yhteydessä ratkaistaan pelastusreittien toteutustapa. Uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen välissä pelastustie saattaa suunnitelmasta riippuen sijoittua alemman kellarin päälle, joten kaavamääräyksiin lisätään, että pihakannen on pelastustiellä kestävä pelastusajoneuvon paino.

Tonteille sijoittuvat pelastusreitit ja opastetaulut esitetään rakennusluvan yhteydessä pelastustiesuunnitelmassa.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa. Vesiliikelaitoksen mukaan lähin palovesiasema sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä.

Turun museokeskus kertoo lausunnossaan Vänrikinkadun varren toimiupseerikerhon muuttamisesta asuinkäyttöön vuosina 2010-2011. Suuret salit muutettiin neljäksi asuinhuoneistoksi siten, että kolmeen toteutettiin myös katon taitteeseen sijoitettu parvikerros. Myös heikkokuntoiseksi osoittautunut katto kantavine rakenteineen uusittiin lähes kauttaaltaan, minkä myötä osa rakennuksen antikvaarisesta arvosta tarveltyi ja suojelun tavoitteet on joudut-

tu arvioimaan uudelleen. Nykyisessä kontekstissa sotilaskodin arvo on ennen kaikkea kaupunkikuvallinen, mutta myös historiallinen. Ulkoasultaan ominaispiirteensä hyvin säilyttänyt rakennus viestii aluetta lähes vuosisadan dominoineen kasarmialueen rajoista ja monimuotoisuudesta. Museokeskus esittää, että entisen toimiupseerikerhon talon suojelumääräys muutetaan muotoon:

”Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus saadaan käyttää kokonaisuudessaan myös ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien liike- ja työtilojen rakentamiseen. Ullakolle saa rakentaa ilman Vänrikinkadun puoleisen katujulkisivun muutoksia alapuolisiin asuntoihin, liike- ja työtiloihin liittyviä aputiloja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.”

Vastine

Määräys muutetaan muotoon: ”Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus saadaan käyttää kokonaisuudessaan myös ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien liike- ja työtilojen rakentamiseen. Ullakolle saa rakentaa ilman Vänrikinkadun puoleisen katujulkisivun muutoksia alapuolisiin asuntoihin, liike- ja työtiloihin liittyviä aputiloja. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista.”

Kiinteistöliikelaitos lausui, että Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvomuutos.

I kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimusten laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavista maankäyttösopimuksista.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kaavanmuutosalue rajautuu eteläpuolella olevaan Kasarminrinteen puistoalueeseen. Kasarminrinne on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä VP/s: Puisto, jolla jalopuiden luontainen uusiutuminen on turvattava. Kyseisellä kaavamerkinnällä on pyritty turvaamaan Kasarminrinteen kulttuurivaikutteisen lehdon luonnon monimuotoisuusarvojen säilyminen. Valmistellun kaavaehdotuksen mukainen kaava-alueen raja ei ulotu puiston puolelle ja uudisrakentamista koskevilla kaavamääräyksillä on tähdätty turvaamaan rakennusalojen läheisten jalopuiden säilyminen.

Ympäristönsuojelun tulosalueen näkemyksen mukaan Kasarminrinteen luonnonarvot on kaavaehdotuksessa huomioitu siinä määrin kuin se naapurikiinteistölle kohdentuvassa uudisrakentamistilanteessa on mahdollista.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, että varsinaisen lausunnon antaminen Vänrikinkadun asemakaavamuutokseen ei ole tarpeen. Mutta ELY-keskus totesi sähköpostilla kommenttina kaavaehdotukseen seuraavaa:

Suunnittelualue kuuluu asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan PY - alueeseen ja on osoitettu lisäksi kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Kaavamuu-tosalue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi nimetyn Turun Yliopisto -alueen läheisyyteen. RKY-rajaus on ylhäällä kulkevaan Vesi-linnantien laidassa. Kaavamuu-tosalueen eteläpuolella, rinteessä on ”kulttuuri-lehtoaluetta”. Selvityksen mukainen kohde jää kuitenkin kaavamuutoksen ulkopuolelle, nykyisen asemakaavan VP/s -alueelle.

Kaavan vaikutusarviossa ja kuvauksessa on arvioitu uudisrakentamisen merkitystä erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Selostuksessa on hyvä käsitellä yleiskaavamääräyksen toteutumista, jossa oleellista onkin uudisrakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön rakennussuojelun lisäksi sekä vaikutukset luonnonolosuhteisiin.

Selostuksessa on hyvä todeta vaikutuksista vieressä sijaitsevaan RKY-alueeseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täydennysrakentamisella ei ole suoria vaikutuksia RKY-alueeseen erityisesti maaston korkeuserot huomiioon ottaen.

Toteutus tarkoittaa kaavaselostuksen kuvan 12 mukaisesti puiden poistamista erityisesti tontin eteläpäässä. Vaikutuksia luonnonolosuhteisiin ja maisemaan on käsitelty kaavaselostuksessa ja kaavan vuorovaikutusraportissa. Osin hyväkuntoisten puiden kaataminen tontilta on sinänsä valitettavaa. Maiseman ja kaupunkikuvan muutosta on hyvä vielä arvioida ja havainnollistaa myös puuston poistumisen näkökulmasta.

Vastine

Kaavaselostuksen lähtökohtatietoihin lisätään kohta *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY*. Kohdassa 5.4 *Asemakaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön* arvioidaan täydennysrakentamisen vaikutuksia RKY-alueeseen ja kaupunkikuvaan puuston näkökulmasta.

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 15.7. - 13.8.2013

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutukset

Turun Ilot ja Surut Asunto Oy uudistaa muistutuksessa sen, mitä lausui syksyllä 2011 mielipiteenä ja vaatii, että asemakaavaehdotuksesta poistetaan kaikki lisärakennusoikeudet ja korttelin puistoa vastaan oleva pensasaitamerkintä. Kaavamerkintää *sr-1* tulee tarkentaa siten, että se ei salli ullakkotilan mahdollisessa käyttöönotossa pihanpuolisenkaan julkisivun muutoksia.

Asunto-osakeyhtiön mukaan asemakaavanmuutosehdotus on Turun yleiskaava 2020:n vastainen. Asemakaavanmuutosehdotuksen sallima rakentaminen turmelee alueen ominaispiirteitä. Kohdealueelle leimallisia ominaispiirteitä ovat asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi luokitellun rakennuksen runsaspuustoinen pihamiljöö sekä alu-

een kasarmihistoriasta periytyvä Vänrikinkadun vastakkaiselle puolelle tyypillisestä umpikorttelista poikkeava kaupunkimaisema ja -rakenne.

Muistutuksen mukaan asemakaavanmuutosehdotus on myös maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrää, että asemakaava tulee laatia niin, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan ja ettei niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kaavaehdotus tuhoaa erityistä arvoa omaavan suojellun rakennuksen ja sen pihapiirin muodostaman kokonaisuuden. Pihapiirillä on erityistä arvoa myös rajanaapurina oleville osakkeenomistajille keskeisenä puustoisena näkymänä ja maisemana.

Asemakaavan muutosehdotus ei vaali lain edellyttämällä tavalla luonnonympäristöä vaan tuhoaa sen. Kaavaehdotuksen mukaisten asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen edellyttää kaavaselostuksen mukaisesti tontilla vielä jäljellä olevien 12 puun kaatamista. Rakentamisen ulottaminen suojeltavan puiston rajaan kiinni katkoo ja muutoin vaurioittaa tontille ulottuvia puistopuiden juuria, mikä ei voi olla vaikuttamatta vahingollisesti puihin. Kaikkien tontilla olevien puiden hävittäminen muuttaa alueen pienilmastoa ja tuulioloja siinä määrin, että siitä aiheutuu riski isompien puiston puiden säilymiselle. Pihan uudelleenrakentaminen pysäköintitilan katon päälle ei korvaa menetettyä luonnonympäristöä.

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuden toteuttaminen aiheuttaa asunto-osakeyhtiön asukkaille sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, jota lain 54 § ei salli. Elinympäristön merkityksellinen heikkeneminen syntyy massiivisten puunkaatojen aiheuttamasta maisemavauriosta sekä siitä ennakoimattomasta häiriöstä, jota aiheutuu kaavan sallimien piharakennusten, etenkin saunan käytöstä. Merkittävä ja jokapäiväinen elinympäristön merkityksellinen haitta kohdistuu erityisesti niihin osakkeenomistajiin, joiden asunto avautuu kaavamuutosalueen suuntaan.

Pensasaita ei sovi nyt luontaisesti vaihettavalle puiston ja korttelialueen rajalle ja on omiaan heikentämään ja vaarantamaan Kasarminrinteen puiston suojeluarvoa.

Muistuttajan mukaan kaavaselostuksessa on useita epätarkkuuksia, joista muistuttaja ottaa esiin kolme merkityksellisintä. Kohdan 4.3 *Asemakaavan tavoitteet* -osassa on referoitu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ää puutteellisesti. Siitä puuttuu kaavamuutoksen arviointiin merkittävästi vaikuttava lain 3. momentti kokonaan.

Kaavaselostuksen kohdan 3.2 *Suunnittelutilanne* alakohdassa 3.2.2 *Muut* kuvataan vasta vahvistettua kansallisen kaupunkipuiston suhdetta muutosalueeseen vaillinaisesti. Tälle pinta-alaltaan pienellä muutosalueella todentuu kulttuuriympäristön lisäksi kaupunkipuiston teemoina puistot ja viheralueet sekä arvokkaat luontokohteet. Näitä kaikkia tulee kaupunkiympäristön erityisarvoina säilyttää ja hoitaa. Kun kohdentaa kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet kaavamuutosalueelle, on erittäin perusteltua päätyä kaupunkirakenteen eheyttämisen sijasta säilyttämään alue rakentamattomana. Samaa johtopäätöstä tukee myös alueelle vahvistettu yleiskaava, joka määrää, että alueella tehtävät muutokset eivät saa turmella alueen ominaispiirteitä.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 *Luonnonympäristö* todetaan kolmannen kappaleen alussa, että tonteilla ei ole luonnonarvoja. Rakennetussa ympäristössä tonttipuilla on erityinen luonnonarvo, joka tässä kohteessa korostuu luonnon monimuotoisuuden vuoksi suojellun Kasarminpuiston takia. Myöhemmin kaavaselostuksessa tunnustetaan tonttien luonnonarvo: "Puuston väheneminen ja vihreän alueen kutistuminen luonnollisesti heikentää esim. pesimälinnuston ja maaperäeliöstön elinpiiriä".

Vastine

Vastine syksyllä 2011 esitettyyn mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportin kohdassa *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.9. - 27.10.2011.*

Kaavoitus katsoo, että yleiskaavan tarkoittamat ominaispiirteet koskevat kaavanmuutosalueella kaupunkikuvaa eikä luonnonoloja. Ominaispiirteisiin kuuluu yhtenä tärkeimmistä, umpikorttelirakenne, joka oli vallitseva tilanne aina Kasarmin ajoista 1970-luvulle saakka.

Rakennettua ympäristöä vaalitaan suojelemalla vanha puutalo ja sovittamalla uudisrakennus ympäristön rakennuskantaan massoiteluun ja julkisivusuunnitteluun liittyvillä kaavamääräyksillä. Museokeskus on lausunnossaan ja sähköpostilla 18.9.2013 todennut, että suojeltavan rakennuksen arvo on ennen kaikkea kaupunkikuvallinen ja historiallinen, tässä tapauksessa menneestä käyttötarkoituksesta kertova. Lausunto totesi, ettei rakennus ole erittäin arvokas. Lausunto sallii myös ullakon julkisivumuutokset pihan puolella. Edellisen muutostyön aikana 2010-2011 pihan puolelle jo lisättiin lapeikkunoita kun ullakko otettiin asuinkäyttöön. Muistuttajan vaatimus tarkoittaisi, ettei suojeltavaa rakennusta saisi entistääkään. Pihapiirillä ei ole erityisarvoa suojellun rakennuksen osana. Museokeskus ja ELY-keskus eivät ole vastustaneet lisärakentamista.

Pihamiljö ei ole enää runsaspuustoinen helmi-maaliskuussa 2012 maisematyöluvalla suoritettujen puunkaatojen jälkeen. Kaavanmuutosalueella ei ole erityisiä luonnonarvoja ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelun tulosalueenkin näkemyksen mukaan Kasarminrinteen luonnonarvot on kaavaehdotuksessa huomioitu siinä määrin kuin se naapurikiinteistölle kohdentuvassa uudisrakentamistilanteessa on mahdollista.

Kaikkia vanhoja tontin puita ei todellakaan hävitetä. Asemakaavanmuutosehdotuksessa tonttien rajalla istutettavaksi merkityllä alueella säilyy kaksi ryhdikästä ja hyväkuntoista suurta vaahteraa. Lisäksi tonttien välisen rajan tuntumaan on kesällä 2013 istutettu kuusi punatammea. Kaikki muutokset suuntaan tai toiseen voivat toki vaikuttaa tuuliolosuhteisiin, myös puiston puolella tapahtuvat pakolliset hoitotoimenpiteet ja harvennustyöt. Asemakaavassa määrätään, että perustusrakenteita ja kaivuutöitä ei saa ulottaa tontin kaakkoisrajan ulkopuolelle ja että uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puistossa tontin kaakkoisrajan ja polun välissä olevien puiden kasvuedellytykset. Uudisrakentamisen vuoksi tontin yläpihalla kaadetaan kolme suurta vaahteraa, joista kahdesta on jo jouduttu poistamaan toinen haara. Tontin lounaisrajalla kaadetaan yksi koivu sekä nuorten vaahteroiden ja yhden jalavan ryhmä, Vänrikinkadun reunalla viisi hevoskastanjaa.

Puiston puolella alle metrin etäisyydellä tontin lounaisrajasta oleva halkaisijaltaan noin 200 mm hyväkuntoinen, ryhmään kuuluva vaahtera joudutaan kaatamaan kun kerrostalo rakennetaan rajaan kiinni. Suunnitellun kerrostalon kaakkoisnurkalla kaksi hyväkuntoista vaahteraa kasvaa 3...4 metrin päässä suunnitellusta uudisrakennuksesta. Toinen, rajalla oleva, on ryhdikäs nuori vaahtera halkaisijaltaan n. 200 mm.

Toisen, halkaisijaltaan n. 500 mm vaahteran runko on kasvanut puiston suuntaan eikä merkittäviä oksia ole tontin puolella. Talon ja paikoituskellarin rakentaminen kuitenkin onnistuu vaikka polun ja rajan välissä olevat hyväkuntoiset puut säilytetään. Turussakin on useita kohteita, missä jalopuut ovat kestäneet kaivamisen lähelläkin, jopa aivan rungon vieressä.

Turun kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet kohdentuvat kaavanmuutosalueelle vain rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi, koska muutosalue on tonttimaata eikä puistoaluetta. Muutosalueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, jotka estäisivät rakentamisen ja kaavan toteuttamisen haitalliset vaikutukset puistoon on pyritty estämään kaavamääräyksillä. Jäljellä olevilla tonttipuilla voi olla muistuttajalle esteettinen maisema-arvo. Luontoarvojen arvioinnissa kyse ei kuitenkaan ole yksittäisen ihmisen henkilökohtaisista mielipiteistä siitä, missä luonto on erityisen arvokasta tai kaunista. Kun kaavaselostuksessa mainitaan vaikutusten arvioinnissa, että puuston väheneminen ja vihreän alueen kutistuminen luonnollisesti heikentää esim. pesimälinnuston ja maaperäeliöstön elinpiiriä, se ei tarkoita luonnonarvojen vaan kasvipeitteisen maa-alueen vähenemistä.

Lähiympäristö voi muuttua on kyseessä sitten kaupunkikeskusta tai haja-asutusalue. Ympäristön arvot ovat subjektiivisia asioita, maankäytön suunnittelu tarkastelee asioita ja niiden eri näkökulmia objektiivisesti. Tällä hetkellä keskeinen piha toimii parkkikenttänä – uudisrakentaminen ja pihan rakentaminen laadukkaasti toteutettuna parantaa ympäristön laatua. Pihapiiriä jäsenöivä piharakennus luo pienimittakaavaisuutta ja pihan käytölle toiminnallisuutta vanhojen kaupunkimiljöiden tapaan. Tontin 14 läheisyyteen rakennettavan piharakennuksen tulee olla viherkattoinen.

Perinteinen kaupunkitila syntyy miellyttäväksi koetuista tekijöistä kuten selkeä tilahierarkia, jota toteuttaa suljetut pihatilat. Julkiset alueet rajataan selkeästi yksityisistä alueista, joten puiston ja tontin rajan ei pidä olla luontaisesti vaihettuva ja kulkijalle visuaalisesti epämääräinen. Asemakaavanmuutosehdotukseen on merkitty tontin ja puiston rajalle pensasaitamerkintä tavoitteeksi. Pensasaitamerkintä tahtoo ilmaista, että jos tontti halutaan aidata, se tulee tehdä kaupunkikuvallisista syistä puiston reunana mieluummin kasvillisuudella kuin rakenteellisella aidalla. Rajallehan on jo tällä hetkellä istutettu pensaita, joten kaavamääräys ei ole kohtuuton. Pensaita voi tarvittaessa täydentää eikä istuttamista voi velvoittaa ellei rakennuslupa koske pihatoimintojen järjestelyitä. Kasvillisuusaita ei ympäristötoimialan ympäristönsuojelun mukaan heikennä eikä vaaranna puiston suojeluarvoa, päinvastoin kasvillisuudella on myönteinen vaikutus lintujen pesimäympäristöön.

Asemakaavanmuutosehdotus ei ole yleiskaavan eikä MRL 54 §:n vastainen. Asemakaavanmuutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ottaen huomioon kaavan tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta sekä ympäristön laatua tavoittelevat kaavamääräykset. Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymän Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 kohde. Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen painopisteinä ja tavoitteena mainitaan mm. olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja nykyisen infrastruktuurin hyödyntäminen täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella. Tavoitteena on myös huomioida historiallinen ympäristö vahvuutena kaavaratkaisuissa, mikä on huomioitu kaavanmuutosehdotuksessa uudisrakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä kaavamääräyksin.

Asemakaavan selostuksen kohdassa 4.3. *Asemakaavan tavoitteet* on mainittu erityisesti tämän kaavaratkaisun suunnittelussa huomioitavat tavoitteet. Asemakaavan selostuksessa ei ole tarkoituksenmukaista listata kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain pykälää, koska ne itsestään selvästi huomioidaan kaavan valmistelussa. Kaavan sosiaalisia vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Muistutus ei anna aiheutta muutoksiin.

Yksi Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajista vaatii, että asemakaavaehdotuksesta poistetaan kaikki lisärakentamisen mahdollistavat kaavamääräykset. Muistuttaja uudistaa muistutukseksi myös sen, mitä kaavoituksen aikaisemmassa vaiheessa esitti mielipiteenään.

Muistutuksen mukaan asemakaavanmuutosehdotus on Turun yleiskaava 2020:n vastainen, koska se toteutuessaan turmelee alueen ominaispiirteitä. Näitä ominaispiirteitä ovat asemakaavalla vahvistetun rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaan rakennuksen jalopuinen pihapiiri sekä pihan ja asemakaavalla suojeltavaksi määrätyn Kasarminrinteen puiston puustoinen raja-alue.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § 2 mom. määrää: "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää." Kaavanmuutoksen kohteena olevalla korttelinosalla sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus ja vieressä luonnonsuojelullisesti arvokas Kasarminrinteen puisto. Näiden kohteiden välissä, joiden väli on 50 m, on rakennettuun ympäristöön kuuluva pihapiiri, jonka erityisarvo on jalopuuvaltainen puusto. Asemakaavanmuutosehdotus ei vaali rakennettuun ympäristöön kuuluvaa pihapiiriä. Asemakaavaehdotuksen mukainen asuinkerrostalon ja maanalaisen autojen säilytyspaikan rakentaminen hävittävät pihapiirin erityisarvon rakennetun ympäristön osana. Rakentaminen edellyttää kaikkien pihapuiden kaatoa ja siten hävittää rakennettuun ympäristöön vuosikymmeninä kehittyneitä luonnonympäristön erityisarvoja. Tonttialueelle ulottuvien puiston puiden juuriston tuhoutuminen on omiaan hävittämään suojeltuun Kasarminrinteen puiston luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Asemakaavaehdotus on muistuttajan mukaan 54 § 2 mom. määräysten vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 3 mom. määrää: "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikennemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen." Asemakaavaehdotus on muistuttajan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 3 mom. vastainen, koska se heikentää merkityksellisesti muistutuksen tekijän ja muiden talon asukkaiden elinympäristöä. Kaavan toteuttaminen hävittää piha-alueelta 12 jalopuuta jo kaadettujen kuuden puun lisäksi. Asemakaavanmuutoksen seurauksena puistomainen näkymä muuttuu kerrostalon seinäksi ja aiheuttaa asukkaille elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikentymistä, jota ei voi perustella asemakaavan tarkoituksella. Lain 54 § 3 mom. määräyksen vastaisesti asukkaiden elinympäristön laatu heikkenee merkityksellisesti, kun asemakaavamutosehdotus sallii arvaamatonta häiriötä tuottavien saunan ja harrastetilojen (80 m²) rakentamisen piha-alueelle. Kaava mahdollistaa esimerkiksi saunan rakentamisen kaavassa istutettavaksi määrätyle tontinosalle muistutuksen tekijän parvekkeen alapuolelle noin 20 metrin päähän talon seinästä ja pihalla olevasta leikkipaikasta. Saunan voi toteuttaa myös puulämmitteisenä, mistä elinympäristön laatu entisestään heikkenee.

Vastine

Vastine syksyllä 2011 esitettyyn mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportin kohdassa *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.9. - 27.10.2011*, sivulla 3 kohdassa "Toinen yksittäinen henkilö Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeen-omistajana toivoo, että..."

Muutoin vastine muistutukseen kuten Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n vastine. Lisäksi: Vänrikinkadun reunalla kasvavat viisi hevoskastanjaa eivät ole jalo-

puita, ei myöskään taaempaan kasvava koivu. Kaavanmuutosehdotuksessa istutettavalle alueelle sijoittuvan piharakennuksen enimmäiskooksi on määrätty 50 k-m² ja se tulee rakentaa viherkattoisena. Mahdollisen saunan lämmitystapa ratkaistaan rakennusluvassa, johon myös naapurilla on mahdollisuus sanoa mielipiteensä.

Muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

Toinen Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n osakkeenomistajista vaatii, että asemakaavaehdotuksesta poistetaan lisärakennusoikeuteen oikeuttavat kaavamääräykset, koska asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määräyksiä.

Vuoden 1983 asemakaavassa valtiolle osoitettiin täydennysrakennusala 1300 k-m² korttelin itäosaan. Täydennysrakennusoikeus korvasi maanomistajalle purettujen rakennusten 'Ilola' ja 'Surula' rakennusoikeuden. Vuoden 2000 asemakaavassa täydennysrakennusoikeus säilytettiin samalla, kun korttelin rajaa siirrettiin suojeltavan puiston hyväksi ja huomattavilla istutettavien alueiden lisäyksillä turvattiin suojeltavaksi määrättyä Kasarminrinteen puistoa. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin kokonaisrakennusoikeus on vahvistettu lopullisena laajempaan kaavaratkaisuun liittyvänä osana ja kaavahistorian perusteella korttelin AK-1 rakennusoikeus on loppuun käytetty. Alueen olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden perusteella voimassa oleva hyvä ja toimiva kaavaratkaisu tulisi purkaa ja korttelin rakennusoikeutta asemakaavan muutoksella lisätä.

Toimiupseerikerhon ja korttelin täydennysrakennusoikeuden väliin jäävän korttelinosan merkitseminen rakentamisen ulkopuoliseksi piha-alueeksi turvasi toimiupseerikerhoon kuuluvan pihapiirin säilymisen. Piha-alueen runsas puusto on leimallista suojellun rakennuksen pihapiirille ja koko entiselle kasarmialueelle. Tontin puusto on omiaan toimimaan myös puskurina korttelia rajaavaan suojeltuun Kasarminrinteen puistoon.

Kansallisen kaupunkipuiston määrittämien arvoelementtien, suojeltavan rakennuksen ja suojeltavan puiston välinen etäisyys on noin 50 m. Tähän väliin osoitettu 4+1 -kerroksinen asuinrakennus ja maanalainen pysäköintitila tuhoavat korttelinosan erityisiä arvoja, joten alue ei ole rakennuspaikaksi sopiva. Rakentamisala sijoittuu Kasarminrinteen puiston rajaan kiinni jyrkkää rinnettä vastaan, jolloin lähimmillään noin kolmannen kerroksen tasolla kulkeva puistokäytävä on viiden metrin päässä rakennuksen ikkunoista. Puistokäytävältä on suora näkymä asuntojen sisään, joten asemakaava ei luo edellytyksiä viihtyisälle asuinympäristölle.

Kaavahakemusta perustellaan alkuperäisen rakenteen palauttamisella. Voimassa olevasta yleiskaavasta tai asemakaavasta ei löydy tukea tavoitteelle, joten tavoitteen voidaan tulkita olevan näiden kaavojen vastainen. Kaavaselvityksessä kaavahakemuksen peruste alkuperäisen rakenteen palauttamisesta on muuttunut kaupunkirakennetta eheyttäväksi suojeltuun rakennettuun ympäristöön sopeutuvaksi täydennysrakentamiseksi.

Vänrikinkadun toinen puoli on tiivistä umpikorttelia. Vastakkaiselle kadun puolelle antaa entinen kasarmialue edellisestä täysin poikkeavan kaupunkikuvallisen lähtökohdan ja miljöön. Yleiskaava edellyttää, ettei kasarmialueen historiaan perustuvaa kaupunkikuvaa turmella. Nykytilanteessa kadun varren rakenne on sekä etelän että pohjoisen suuntaan tasapainoinen.

Kaavaehdotuksesta tulee poistaa myös kaavamääräys, jolla korttelin puiston puoleiselle rajalle tulee istuttaa pensasaita. Määräys on ristiriidassa puiston-suojeluarvojen kanssa. Kaavamuutoksella voidaan vain järjestellä uudelleen

alueen pysäköinti ja muut pihatoiminnot vastaamaan toimiupseerikerhon uutta käyttötarkoitusta.

Vastine

Vastine muistutukseen kuten Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n vastine. Lisäksi: Yleiskaava ei estä kaupunkirakenteen tiivistämistä. Rakennusoikeus ei ole vakio, vaan paikan olosuhteiden ja eri aikoina asetettujen suunnittelutavoitteiden mukaan maankäyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa. Kaavanmuutoksen hakijalla voi olla omat tavoitteet ja perustelut, kaavoituksella omat yleisemmät. Kaupunkikeskustan asunnon ikkunan takana on monesti julkista tilaa. Asun- tosuunnittelulla ja sisustamisella voidaan vaikuttaa asunnon yksityisyyteen.

Muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

As Oy Piispankatu 6 ja Piispankatu-Biskopsgatan ry viittaa muistutukses- saan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan, maakunta- kaavaan, Maakuntamuseon (nyk. Museokeskus) vuonna 2002 Turun yleis- kaavatyötä varten laatimaan suojelutavoitelistauskarttaan sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin.

MRL:ssä asemakaavan keskeinen sisältövaatimus kohdistuu rakennetun ympäristön vaalimiseen. Säännös kieltää niihin liittyvien arvojen hävittämisen ja sisältää yleisen velvollisuuden vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonym- päristöä ja niihin liittyviä arvoja. Asemakaava on laadittava niin, ettei niihin liit- tyviä arvoja hävitetä. Toisin sanoen laki kieltää hyväksymästä asemakaavoja, joissa ei vaalita rakennettua ympäristöä ja sallitaan hävitettäväksi sen arvoja.

Voimassa oleva, yliopiston rakentamisvaiheitten toteuttamiseksi järjestetyn arkkitehtikilpailun perusteella laadittu asemakaava on vahvistettu 14.10.2000. Asemakaavassa asuinkerrostalokorttelin (AK-1) pinta-ala on 9700 m², jonka rakennusoikeus on 6700 m², lisärakentamisen rakennusoikeus on 1300 m² (toteutunut). Tämä on se lisärakentamisen määrä, joka katsottiin soveltuvan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallista arvoa omaavien rakennusten kokonaisuuteen Piispankadun seudun ympäristöön.

Asemakaavanmuutosehdotuksen mukaan 2766 m² tontille tämänhetkisten suunnitelmien mukaan arvioidaan lisärakentamiseen 2040 m² + 80 m². Uudis- rakentaminen on osoitettu voimassa olevassa kaavassa istutettavaksi jätettä- välle tontin osalle. Tällä tontin osalla kasvaa rehevää puustoa, joka liittyy luonnollisesti asemakaavalla suojeltuun Kasarminrinteen puiston kasvillisuu- teen.

Hyvällä kaavoittamisella tarjotaan työkalut yhteiskuntarakenteen eheyttämi- seen. Huolellisesti suunnitelluilla uudisrakennuksilla voidaan vahvistaa alueen historiallisia ja toiminnallisia ominaisuuksia ja samalla eheyttää keskeneräistä kaupunkikuvaa.

Turun kaupunki on ottanut kaavoitusohjelmaansa muutostyön, jolle on asetta- nut tavoitteen sopeuttaa täydennysrakentaminen 1850-1950 -luvuilla raken- nettuun Vänrikinkadun ympäristöön. Tämä tavoite on ollut voimassaolevalla asemakaavallakin. Lisärakentaminen on saanut konkreettisen muodon. Uu- disrakennus on sijoitettu maltillisesti tontin takaosaan, Vänrikinkatuun rajautuu suojeltu toimiupseerikerhon rakennus ja jalopuurivistö.

Muistutuksen mukaan asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetty uudisra- kentaminen, sen koko, rakenne ja sijainti huomioon ottaen ei muodosta lä-

hiympäristön rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ja sopusointuista kokonaisuutta.

Muistutus esittää kysymyksiä: Mikä on kaavaehdotuksen tavoite? Annetaanko painoa kulttuurihistoriallisille, rakennustaiteellisille ja kaupunkikuvallisille arvoille, sitoudutaanko konkreettisesti kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan, noudatetaanko valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kantamalla vastuu rakennusperinnöstämme vai onko pyrkimyksenä edistää ainoastaan markkinavetoista kiinteistötaloutta?

Vastine

Kaavaselostuksen kohdan 4.3. mukaan asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaupunkirakennetta eheyttävä, suojeltuun rakennettuun ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen. Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymän Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 kohde. Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen painopisteenä ja tavoitteena mainitaan mm. olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja nykyisen infrastruktuurin hyödyntäminen täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella. Asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteena on myös huomioida historiallinen ympäristö vahvuutena kaavaratkaisuissa, mikä on huomioitu kaavanmuutosehdotuksessa uudisrakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä kaavamääräyksin. Asemakaavamääräyksen perusteella uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeus- asemien, muotojen, mittasuhteiden, aukotuksen, materiaalien ja värityksen puolesta lähiympäristön yleisilmeeseen. Alueen kulttuurihistorialliset arvot pyritään säilyttämään alueen kaupunkirakenteellinen merkitys huomioon ottaen. ELY-keskus ei ole ottanut kaavaehdotuksesta lähettämässään kommentissa eikä Museokeskus lausunnossaan täydennysrakentamiseen kielteistä kantaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on mm. rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimisen lisäksi toteuttamisedellytysten luominen hyvälle ajallisesti kerroksiselle elinympäristölle ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kehittäminen eheyttäen ja täydentäen. Rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista laatua tarkastellaan toteutusvaiheessa kaupunkikuvatoimielimessä.

Museokeskus on lausunnossaan ja sähköpostilla 18.9.2013 todennut, että asemakaavanmuutosalueella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen arvo on ennen kaikkea kaupunkikuvallinen ja historiallinen, tässä tapauksessa menneestä käyttötarkoituksesta kertova. Lausunto totesi, ettei rakennus ole erittäin arvokas eikä rakennustaiteellisesti arvokas. Vänrikinkadun varren hevoskastanjat eivät ole jaloja lehtipuita.

Muistutus ei anna aiheita muutoksiin.

Tiivistelmä Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n kirjelmästä 30.9.2013

Meidän Turku – Vårt Åbo ry pitää hyvin valitettavana sitä, että kaupunkia kaavoitetaan edelleen postimerkkikaavoin, jollaista myös Vänrikinkatu 4 ja 6 -asemakaava edustaa. Yhdistys pitää valitettavana myös sitä, että Turussa kaavoitusta harjoitetaan yksityisen tontinomistajan kiinteistönjalostamisen eduksi. Samoilte seuduille, jokirannan ja Helsingintien varrelle sekä Ylioppilaskylään, on tulossa todella runsaasti asuinrakennuksia.

Alueen rakentaminen ratkaistiin asemakaavalla vuonna 2000. Miksi asia on pitänyt tuoda uudelleen tarkasteltavaksi? Miksi koko alueen mahdollista rakentamista ei tutkittu edellä mainitulla asemakaavalla? Miksi ei ole tehty alueen osayleiskaavaa? Yhdistys ei tosin pidä onnistuneena taaemmaksi vuonna 2004 rakennetun kolmikerroksisen kerrostalonkaan kaavoitusta siksi, että se rikkoo puistikon vanhojen rakennusten maiseman.

Meidän Turku ei pidä hyvänä täydennysrakentamisena yksittäistä pistemäistä massaa. Sellaiseen tarkoitukseen Turusta löytyy paljon parempia kohteita. Tontin kulmaan, rinteeseen, rakennettava talo nousee korkeammalle kuin vastapäinen ASA-talo ja ”tukahduttaa” sekä puistoalueen että samalla katu-reunalla olevat suojellut rakennukset. Rakennusoikeuden lisääminen kerrostalon verran on kohtuutonta, kiinteistöllä, jossa sijaitsee suojeltu matala puurakennus ja joka sijaitsee puutaloalueella. Kyseinen tontti ei tarvitse lisärakennuksia. Rakennusoikeuden vähentäminen suojellulla tontilla ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Turussa on sen sijaan täysin päinvastainen oma käytäntönsä lisätä rakennusoikeutta huimasti suojeltujen rakennusten vieressä.

Vesilinnan puistoalueella on suoritettu harvennushakkuuta ja rakennuspaikalta on kaadettu puita. Yhdistyksen mukaan arvokkaasta lehtopuistikosta alkaa pian olla jäljellä vain muisto, jos sen viereen nousee uusi korkea asuinrakennus. Käytännössä kyse on kaavoittamisesta puistoon, vaikka suunniteltu rakennus ei sijaitsekaan virallisen puiston sisäpuolella. Rakennus pimentää puistikon, koska se sijaitsee aivan puistikon rajalla. Lehtopuistikko on jo nyt pimeähkö Vesilinnanmäen rinteeseen vuoksi, jolloin sen käyttöarvo ja luonnonarvot heikkenevät uudisrakentamisen vuoksi. Tässä syystä asemakaava ei täytä MRL:n vaatimuksia. Asuminen ko. kerrostalossa lähellä puistikkoa ei myöskään vaikuta yhdistyksen mukaan kovinkaan miellyttävältä, koska rinteessä sijaitsevaa polkua kulkevat näkevät ikkunoista suoraan asuntoihin. Se, että nokkavarpuksen ei ole enää uhanalainen, ei ole peruste harvinaisen linnun elinpiirin tuhoamiseen.

Yhdistys katsoo, että asemakaavanmuutos on yleiskaavan vastainen, koska se tuhoaa alueen ominaispiirteet. Alue kuuluu myös kaupunkipuistoon. Kaavoitusalue kuuluu yhdistyksen mukaan Vänrikinkadun–Tehtaankadun RKY-alueeseen.

Vastine

Rakennusoikeus ei ole vakio, vaan paikan olosuhteiden ja eri aikoina asetettujen suunnittelutavoitteiden mukaan maankäyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa. Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymän Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 kohde. Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen painopisteenä ja tavoitteena mainitaan mm. olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja nykyisen infrastruktuurin hyödyntäminen täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella.

Asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteena on myös huomioida historiallinen ympäristö vahvuutena kaavaratkaisuissa, mikä on huomioitu kaavanmuutosehdotuksessa uudisrakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä kaavamääräyksin. Asemakaavamääräyksen perusteella uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeusasemien, muotojen, mittasuhteiden, aukotuksen, materiaalien ja värityksen puolesta lähiympäristön yleisilmeeseen. Uudisrakennuksen räystäälle ja katolle on määrätty enimmäiskorkeudet, jotka ovat vastapäisen Asa Radio Oy:n (nyk. Åbo Akademin) tehdasrakennusten korkoja.

Vänrikinkadun katukuva on moninainen ja vaihtelee puutaloista aina nelikerroksisiin kivitaloihin saakka, vanhan toimiupseerikerhon ei siten voida katsoa sijaitsevan puutaloalueella. Uudisrakennusta ei näin ollen voi pitää yksittäisenä pistemäisenä massana eikä se tukahduta saman katureunan suojeltuja rakennuksia. Uudisrakennuksen ja vanhan toimiupseerikerhon väliin edellytetään istutettavan jalopuu sulkemaan rakennusten välistä laajaa tilaa ja pehmentämään katukuvaa.

Uudisrakennus vaikuttaa Kasarminrinteen puistopolun tilalliseen vaikutelmaan, joka kaupunkikeskustassa voi olla tiiviskin. Jalopuiden kasvulle puiston pohjoispuolella sijaitsevalla ja puiston puolelle kolmikerroksisena avautuvalla rakennuksella tuskin on merkitystä. Uudisrakennus sijoittuu vain tontin lounaisnurkkaan ja auringon valo pääsee paistamaan samaan tapaan etelästä ja lounaasta kuten nykyäänkin. Puiston käyttö- ja luonnonarvot eivät heikkene uudisrakentamisen vuoksi. Mitä tulee asumiseen, kaupunkikeskustan asunnon ikkunan takana on monesti julkista tilaa. Asuntosuunnittelulla ja sisustamisella voidaan vaikuttaa asunnon yksityisyyteen.

Kaavoitus katsoo, että yleiskaavan tarkoittamat ominaispiirteet koskevat kaavanmuutosalueella kaupunkikuvaa. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on mm. rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimisen lisäksi toteuttamisedellytysten luominen hyvälle ajallisesti kerroksiselle elinympäristölle ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kehittäminen eheyttäen ja täydentäen. Rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista laatua tarkastellaan toteutusvaiheessa kaupunkikuvatoimielimessä.

Asemakaavanmuutosehdotus vastaa myös kansallisen kaupunkipuiston tavoitteisiin. Muutosalue on sisällytetty kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa kulttuurihistoriallisesti merkittävän aluerajauksen sisään rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi. Alue Hämeenkadun ja Aurajoen välissä on harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa. Alueen suunnittelussa, hoidossa ja käytössä tulisi edistää mm. alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä alueen kaupunkirakenteellinen merkitys huomioon ottaen. Kehittämistoimenpiteissä alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulisi säilyttää.

Vänrikinkatu ja kaavanmuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY Piispankadun alueeseen.

ELY-keskus ei ole ottanut kaavaehdotuksesta lähettämissään kommentaareissa eikä Museokeskus lausunnossaan täydennysrakentamiseen kielteistä kantaa.