

KASKENKATU 3
SelostusDiaarinumero: 8022-2019
Asemakaavatunnus: 14/2019**Asemakaavanmuutos**

5.3.2021, muutettu 4.5.2021 (lausunnot)

Kaupunginosa: III

Osoite: Kaskenkatu 3, Mustainveljestenkuja 1



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot3	
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	15
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	15
3.1.6 Liikenne	15
3.1.7 Tekninen huolto	15
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	15
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2 Maakuntakaava	16
3.2.4 Yleiskaava	17
3.2.5 Asemakaava	19
3.2.6 Rakennusjärjestys	19
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	19
3.2.8 Pohjakartta	19
3.2.9 Selvitykset	19
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Osalliset	21
4.3 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	22
4.4.1 Käynnistäminen	22
4.4.2 Vireille tulo	22
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	22
4.4.4. Ennakkolausunnot	22
4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	23
4.4.6 Luonnoskäsittely	25
4.4.7 Kuntokartoitus	25
4.4.8 Katselmus, As. Oy Samppalinna	26
4.4.9 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen	
4.4.10 Lausunnot	26
4.4.11 Nähtävillä olo ja muistutukset	26
4.4.12 Muutokset lausuntojen jälkeen	
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	27
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	27
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	27
5.6 Kaavan vaikutukset	28

5.6.1 Rakennettu ympäristö.....	28
5.6.2 Luonnonympäristö.....	29
5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	29
5.6.4 Liikenne	29
5.6.5 Tekninen huolto.....	29
5.6.6 Ympäristön häiriötekijät	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä ja 4.5.2021 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Kaskenkatu 3 (14/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Tontti:	1003	1003

Asemakaavanmuutos on laadittu:

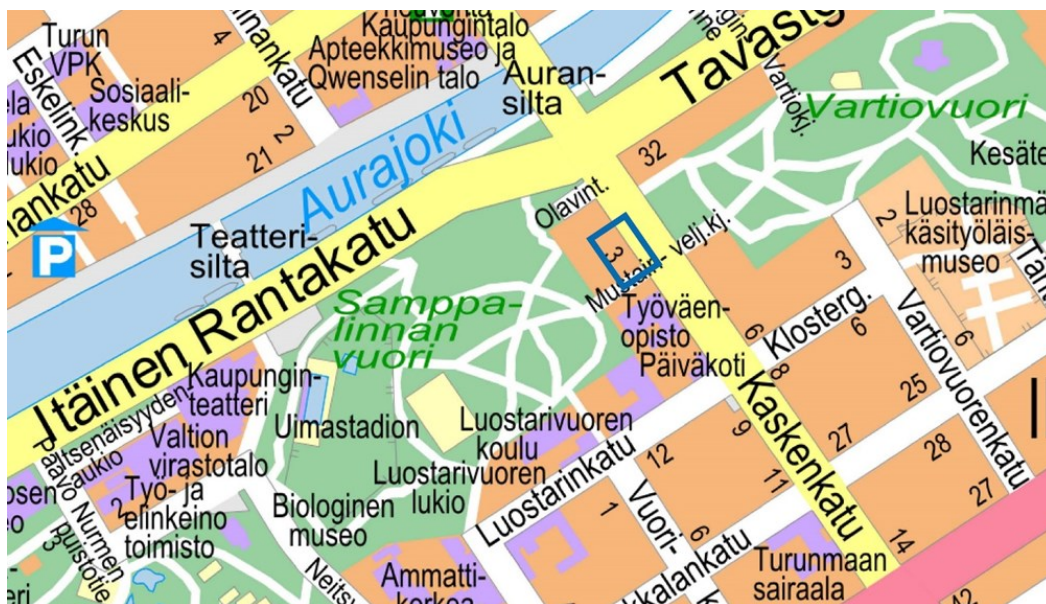
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Turun keskustaan Auransillan tuntumaan. Tontti rajautuu Kaskenkatuun ja Mustainveljestenkujaan sekä saman korttelin tontteihin 1002 ja 2003.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.11.2019
2. Asemakaavakartta 5.3.2021, muutettu 4.5.2021 (lausunnot)
3. Tilastolomake 5.3.2021
4. Vuorovaikutusraportti 5.3.2021, muutettu 4.5.2021

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lausunto osoitteessa Kaskenkatu 3 sijaitsevien rakennusten suojeluarvoista asemakaavan valmistelua varten (853-3-1-1003, Kaskenkatu 3), 28.10.2019
- Maankäytön historian selvitys – Kaskenkatu 3, Sofia Korte 23.8.2019
- Arkeologinen inventointi, Muuritutkimus Oy, 20.2.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.11.2019 § 444
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	20.11.2019
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.11.2019
Aloituskokous	13.1.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	7.4.2020 § 116
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	29.3. - 27.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja muistutusten vastineet	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavanmuutoksella suojellaan osoitteessa Kaskenkatu 3 olevat 1800-luvun rakennukset osana kaupunkikuvallisesti arvokasta Turun historiallista keskustaa. Alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Uudisrakennusoikeutta sallitaan Mustainveljestenkujan varteen 490 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suojeltavien rakennusten kunnostaminen voi alkaa välittömästi. Uudisrakennusten toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää yhden rakennetun tontin Auransillalta nousevan Kaskenkadun varrella Turun keskustan historiallisessa ympäristössä. Tontilla sijaitsee kaksi Museokeskuksen seudullisesti merkittäväksi luokittelemaa rakennusta: 1829-1830 rakennettu empirerakennus (rakennus 2) ja 1892 rakennettu uusrenessanssitalo (rakennus 1). Suunnittelualueen pinta-ala on 1732 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee Vartiovuoren ja Samppalinnan vuoren välisessä painanteessa. Yhteys näiden Turun kaupunkikuvan kannalta keskeisten, historiallisten puistojen välillä kulkee tontin kaakkoislaitaa sivuavaa Mustainveljestenkujaa pitkin.

Tontti nousee Kaskenkadulta kohti Samppalinnan vuorta ja Mustainveljestenkujaa ja on kauttaaltaan kalteva. Pohjoisen ja eteläisen tontin nurkan korkeusero on n. 7,5 m. Tontin lounaisrajalla kalliopinta on näkyvissä ja sen päältä nousee naapuritontin kivimuuri. Pihatsojen korkeusero lounaisrajan naapuritonttiin on n. 6-11 m.

Pihamaalla on kolme suurta kartoitettua lehtipuuta, piharakennuksen takana kaksi lehtipuuta ja Mustainveljestenkujan varrella kymmenkunta nuorempaa lehtipuuta. Lisäksi pihamaan reunoilla on pensaita ja nurmikkoa. Pihaportin kohdalla piha on kivetty mukulakivillä, muu piha on sorapintainen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa tiiviisti rakennettua kaupungin keskustaa. Lähialueen rakennukset ovat pääasiassa vanhoja arvokkaita asuinrakennuksia, joiden pohjakerroksissa on liiketiloja. Samppalinnan vuoren ja Vartiovuoren puistot sekä Aurajoen ranta virkistysalueina lisäävät suunnittelualueen viihtyisyyttä ja taloudellista arvoa.

Alue kuuluu Turun kaupungin vanhaan asemakaava-alueeseen (muinaisjäännöstunnus 853500004), joka on rauhoitettu muinaismuistolailalla (295/1963).

Suunnittelualue sijaitsee keskiajalla toimineen Pyhän Olavin dominikaanikonventin tutkitujen rakenteiden (tontti 1002 eli Kaskenkatu 1) eteläpuolella ja on mitä ilmeisimmin kuulunut luostarialueeseen. Luostarin rakennukset tuhoutuivat vuonna 1537 palossa. Rauniot hävisivät ja luostarikortteliin kuuluvasta alueesta muodostui monta pientä tonttia käsittävä asuinalue.

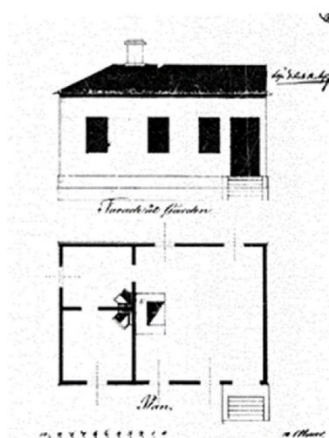
Vuoden 1827 Turun palo tuhosi Kaskenkatu 3:n kohdalla olleet rakennukset. Kaskenkadun varrella sijaitseva III kaupunginosan 1. korttelin tontti 3 muodostettiin Karl Ludvig Engelin vuoden 1828 asemakaavalla ja se sijaitsi Samppalinnan kallion alapuolella. Alkuperäistä tonttia laajennettiin Samppalinnan mäen suuntaan ja sen lounaispuolelle muodostettiin Kaskenkujaa, myöhemmin Mustainveljestenkujaa. Vuonna 1907 tontti jaettiin kahteen osaan, joista kadun puoleinen (nykyinen 1003) merkittiin vuodesta 1908 rekisteriin 3a:na ja Samppalinnan puoleinen osa 3b:nä.

Seuraava kuvasarja osoittaa tontin 853-3-1-1003 rakentumisen vaiheet Turun palon 1827 jälkeen.

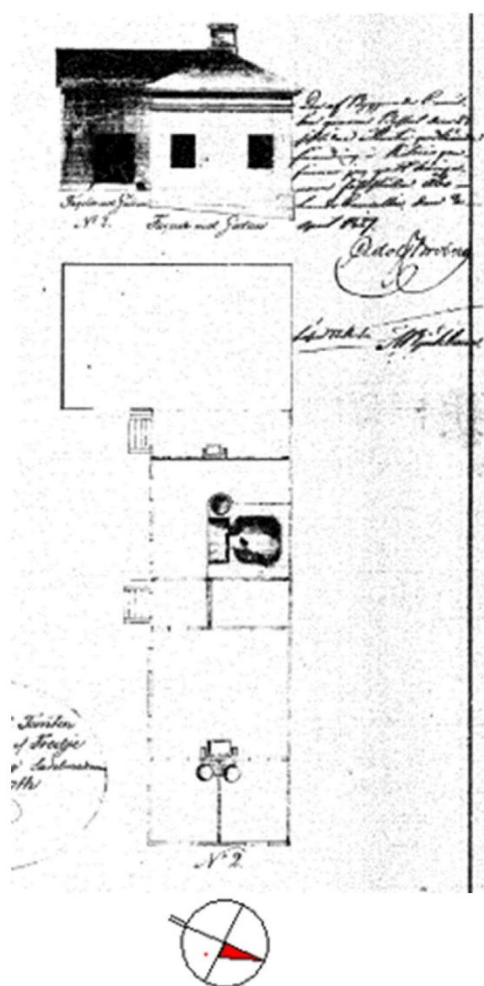
Piharakennus (rakennus 2)

L-kirjaimen muotoisen empiretyylisen piharakennuksen rakennutti satulaseppä Johan Enroth kahdessa vaiheessa vuosina 1829-30. Ensiksi rakennettiin tonttia 2 (1002) vasten oleva siipi, jossa oli asuinhuoneita, kaksi keittiötä ja vaunuvaja. Sisäpihalle vuotta myöhemmin rakennetussa osassa oli kaksi kamaria ja tupa. Rakennus seisoi aluksi vaapaasti maastossa ja naapuritontille oli merkitty palokuja. Vuonna 1844 alkuperäisen rakennuksen keskiosan huoneesta erotettiin kamari ja lisättiin sisäänkäynti pylväiden kannatteleminen katoksineen. Vuonna 1890–1891 vinkkelin länsikulmauksessa ollut vaunuvaja muutettiin asuinhuoneistoiksi arkkitehti Arthur Kajanuksen suunnitelmien mukaan ja huoneiston edustalle rakennettiin uusi kuisti. Rakennuksen Kaskenkadulle ulottuvaan päätyyn rakennettiin 1896 tiilirunkoinen sisäänkäynti Arthur Kajanuksen piirustusten mukaan. Rakennuksen asema muuttui merkittävästi, kun naapuritalo rakennettiin vuonna 1901 kiinni sen luoteisseinään. Osa ikkunoista korvattiin lapeikkunalla ja aumakatto muutettiin osin satulakatoksi, jolloin syntyi melko korkea vintti.

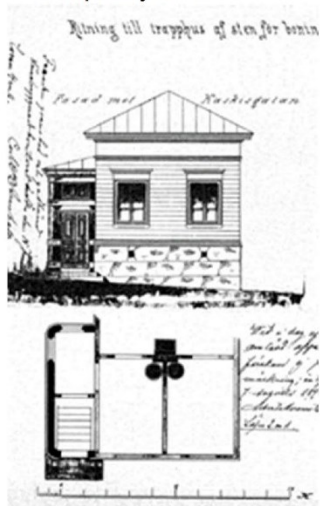
Pihapäätty 1830



Piharakennus 1829



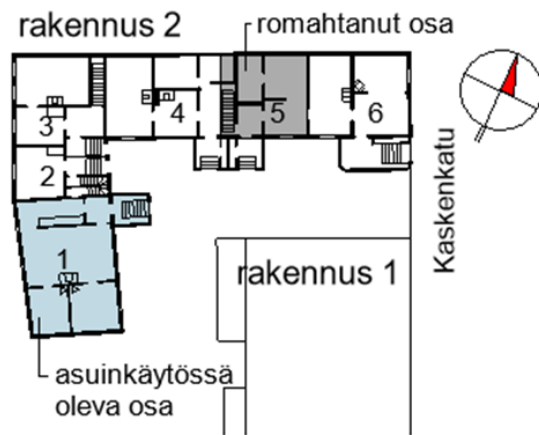
Katupääty 1896



Kuva 3. Piharakennus, kuvat kaupunginarkiston mikrofilmeistä

Rakennus 2 on pääosin erittäin huonossa kunnossa. Rakennuksen sisäpihan puoleinen pääty on tyydyttävässä kunnossa ja käytössä asuntona (asunto 1). Rakennuksen kivisokkelissa, julkisivurakenteissa (hirsi + vuorauspaperi + lauta), ovissa ja ikkunoissa on pahoja vaurioita. Huopakate alusrakenteineen on hyvin huonokuntoinen ja vuotanut jo

kauan. Asunnot 2, 3, 4 ja 6 ovat kaikilta pinnoiltaan huonossa kunnossa, mutta korjattavissa. Huoneisto 5:n katossa oli noin neliön kokoinen reikä ja osittain romahtanut kattoikkunakuilu. Tässä huoneistossa osa yläpohjasta ja alapohjasta olivat lahonneet ja romahtaneet kokonaan. Huoneistot 5 ja 6 on yhdistetty. Rakennuksessa on useita säilyneitä kaakeliuuneja ja liesiä. Rakennuksen alla on holvattu kivirakenteinen kellari. Museon informaatioportaalissa rakennus on luokiteltu historiallisesti, rakennusperinteisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi, arvoluokaltaan seudulliseksi.



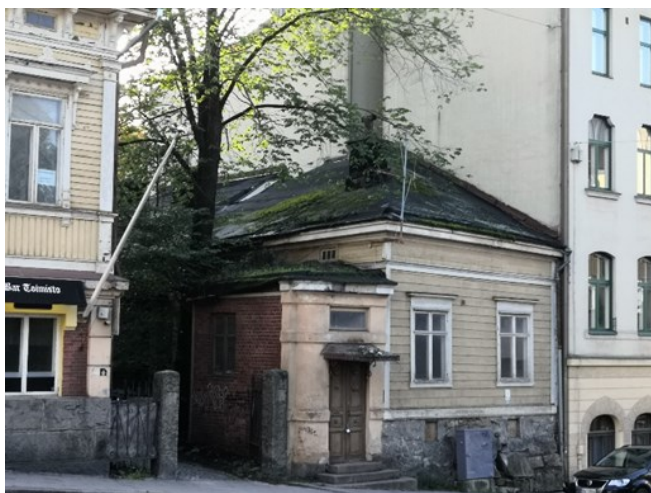
Kuva 4. Piharakennus, pohjapiirustus nykytilanne



Kuva 5. Rakennus 2, edessä vasemmalla asunto 1



Kuva 6. Rakennus 2, sisäänkäynti asuntoihin 4 ja 5



Kuva 7. Katunäkymä Kaskenkadulta, portti pihalle



Kuva 8. Ikkunat naapurin muurissa



Kuva 9. Asunto 5



Kuva 10. Asunto 5



Kuva 11. Asunto 6



Kuva 12. Asunto 6



Kuva 13. Asunto 2



Kuva 14. Asunto 4



Kuva 15. Asunto 3

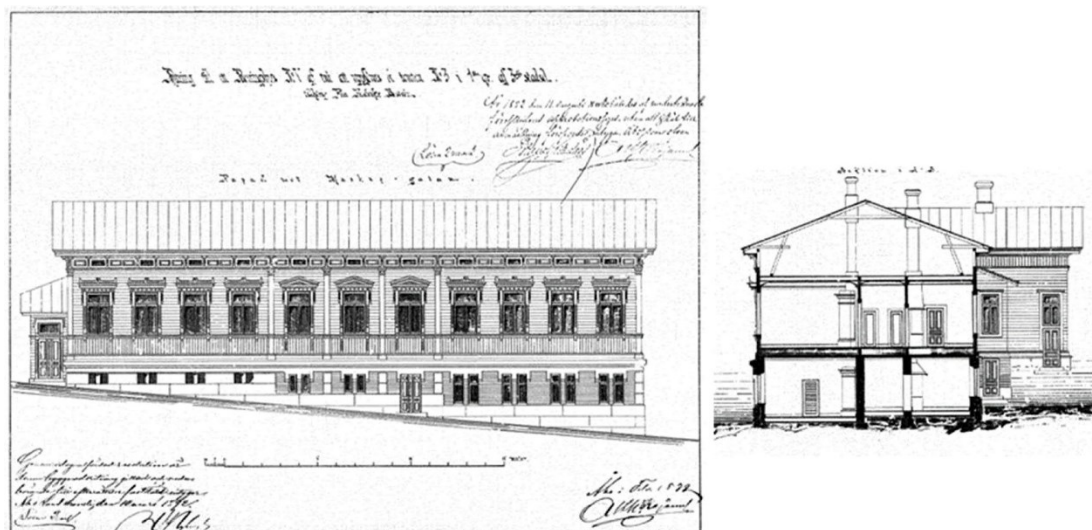


Kuva 16. Kellari asunnon 4 alla

Rakennus 1

Kaskenkadun varrella on 1892 arkkitehti Arthur Kajanuksen piirustusten mukaan rakennettu uusrenessanssitalo (rakennus 1). Talon rakennutti rouva Frederike Boström. Rakennuksessa oli alun perin kolme suurta asuntoa, joilla kullakin oli oma sisäänkäynti. Rakennuksen luonnonkivillä ja tiilellä verhottu pohjakerros työntyy rinteessä osaksi maan alle. Pohjakerroksen sisäkattorakenne on osaksi holvattu teräspalkkien varaan.

Hirsirakenteisen pääkerroksen julkisivujen ja räystäiden koristelu on runsasta. Rakennus on toiminut alun perin asuntolina, sittemmin kokoustiloina, liiketiloina ja päiväkotina.



Kuva 17. Rakennus 1, julkisivu ja leikkaus, kuvat kaupunginarkiston mikrofilmeistä

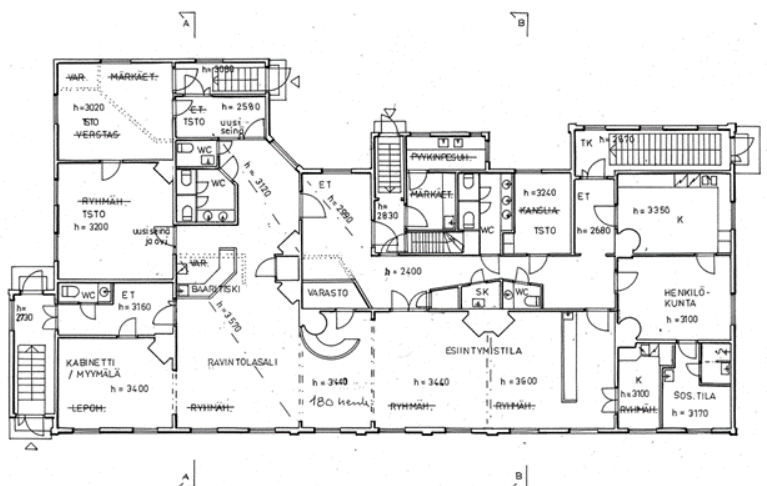
Nykyisin rakennuksen 1 pohjakerroksessa toimii ravintola ja pääkerros on tyhjiään. Rakennuksen sisätiloissa on tehty useita muutoksia. Sisätiloissa on säilynyt kaakeliuuneja ja vanhoja ovia. Julkisivut ovat huonossa kunnossa ja kaipaavat maalauksen lisäksi joidenkin rakenteiden kunnostamista. Vesikatto on vuotanut. Museon informaatioportaalissa rakennus on luokiteltu historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi, arvoluokaltaan seudulliseksi.



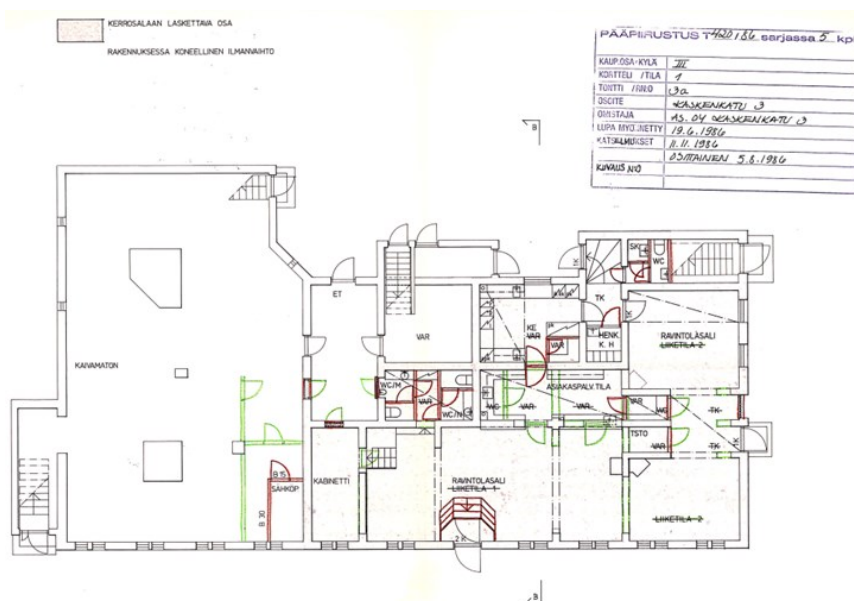
Kuva 18. Katunäkymä Kaskenkadulta



Kuva 19. Rakennus 1, pihanäkymä



Kuva 20. Rakennus 1, pohjapiirustus 1. kerros, rakennuslupakuva 29.3.2001



Kuva 21. Rakennus 1, pohjapiirustus kellarikerros/ katutaso, rakennuslupakuva 10.4.1986



Kuva 22. Rakennus 1, 1. kerros, kadun puoleiset salit



Kuva 23. Rakennus 1, kaakeliuuni



Kuva 24. Rakennus 1, pohjakerros, publi

Talousrakennus

Vuonna 1906 rakennettu tiilirunkoinen ja satulakattoinen ulkorakennus on purettu Mustainveljestenkujan reunalta vuonna 2006.

Naapurusto

Alueen rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti arvokkaan, olennaisen osan Turun historiallista keskustaa ja Aurajokimaisemaa.



Kuva 25. Näkymä Kaskenkadulta taidemuseolle, vasemmalla Kaskenlinna, oikealla Pantern

Tontin naapurustossa osoitteessa Kaskenkatu 1 on klassisistinen/ jugendtyylinen asuin-kerrostalo. Alkujaan kaksi erillistä rakennusta, Leipurimestarin talo vuodelta 1901 (Arthur Kajanus) ja Apteekkitalo vuodelta 1906 (F. Strandell) yhdistettiin ja korotettiin vuosina 1927-28 Aug. Krookin suunnitelmien mukaan. Leipurimestarin talon nelikerroksinen pääty ulottuu kiinni tontin 1003 rajaan ja siinä on valokuilu. Saman tontin niin ikään tontin rajassa kiinni oleva talousrakennus on vuodelta 1901 (Anton Salviander).

Suunnittelualueen lounaisrajaa hallitsee As Oy Samppalinnan kivi/ tiilimuuri, jossa on harjakattoiset pilasterit ja puoliympyrän muotoiset aukot teräskoristeineen. Yhtiön huvilamaiset rakennukset vuodelta 1901 (A. Thomander) edustavat koristeellista nikkarijugendia. Pihakannen alle kivimuuriin valmistui vuonna 1955 varastotilaa, joka vuonna 2004 muutettiin asunnoksi. Asunto on kahdessa tasossa ja sen ikkunat ovat kiinni tontin 1003 rajassa. As. Oy Samppalinnan tonttia koskevassa, voimassa olevassa asemakaavassa (21/1992), on merkintä ma-1 maanalainen tila, jota rajoittavaa tukimuuria ei saa purkaa.



Kuva 26. As Oy Samppalinnan muuri



Kuva 27. muuriin rajautuvan asunnon ikkunat

Kaskenkatu 5:ssä, suunnittelualueen eteläpuolella, sijaitsee Turun suomenkielinen työväenopisto vuodelta 1962. Jatkona historialliselle katunäkymälle Kaskenkadulla osoitteessa Kaskenkatu 7 on päiväkotirakennus, jonka vanhin osa on vuodelta 1832.

Kaavanmuutosalueen kohdalla Kaskenkadun toisella puolella on upeat jugendkivitalot Pantern (1911) ja Hjorten (1903).

Hulevedet

Kaavanmuutosalue kuuluu Aurajoen valuma-alueeseen. Alueen hulevedet on imeytetty maastoon. As Oy Samppalinnan hulevedet on liitetty Mustainveljesten kujalla olevaan sekaviemäriin. Lähin hulevesiviemäri on Kaskenkatu 4a:n edessä ja se on vuodelta 1973.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisen asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueella rakennuksessa 1 toimii pubi, joka työllistää 4 henkeä. Talossa toimi aiemmin päiväkotia, mutta nyt huoneisto on tyhjillään. Rakennuksessa 2 asuu kaksi henkilöä, muut asunnot ovat tyhjillään. Turun keskustan monipuoliset palvelut ovat kävelytäisyydellä.

3.1.6 Liikenne

Tontille ajetaan Kaskenkadun puoleisesta kapeasta portista rakennusten 1 ja 2 välistä. Pihalla on 4 autopaikkaa.

Kaskenkatu on kokoojakatu, jota pitkin kulkee linja-autoreitti. Kadun suuntainen pysäköinti on sallittu. Pyöräkaistat on maalattu katuun punaisella pysäköintiruutujen viereen ajoradan puolelle, kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävät. Mustainveljestenkujan on ulkoilureitti Vartiovuoren ja Samppalinnan välillä. Mustainveljestenkujan alaosassa tonteille ajo on sallittu. Väylän katkaisee vanhat Samppalinnan puistoon johtavat komeat graniittiportaavat (J. Eskil Hindersson, 1906-1907).

3.1.7 Tekninen huolto

Vesi-, viemäri- ja puhelinverkostot sijaitsevat tontin ulkopuolisilla katualueilla. Jätevedet on johdettu sekaviemäriin, erillistä hulevesiviemäriä ei ole tontin kohdalla. Kaukolämpöverkko kulkee Kaskenkadulla, mutta siihen ei ole liitytty vaan rakennuksissa on sähkölämmitys. Jäteastiat sijaitsevat nyt puutalon seinustalla.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaskenkatu on liikenneturvallisuuden kannalta tyypillinen keskustan katu, jolla liikkuu noin 9200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus kadulla on 40 km/h. Kadun jyrkkyys, noin 1/10, tuo liikennöintiin lisävaikeuksia etenkin talvella. Kadun jatkeena olevalla Aursillalla muuta kuin julkista ajoneuvoliikennettä on rajoitettu ruuhka-aikoina.

Meluselvityksen (Meluselvitys julkisivumelusta, Kyto liikennesuunnittelu, Jaana Mäkinen 13.8.2020) mukaan liikenteestä aiheutuu nykyään olemassa olevien rakennusten

julkisivuihin päivällä 72 dB:n melutaso ja yöllä 65 dB:n melutaso (LAeq). Rakennukset suojaavat pihaa niin, että sinne muodostuu alle 55 desibelin aluetta. Sisällä rakennuksissa liikenteen aiheuttaman sisämelun ohjearvot asuinrakennuksille (35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä) saattavat nykytilanteessa ylittyä. Liikehuoneistoille ja toimistoille ohjearvo on korkeampi (45 dBA), mikä on helpommin saavutettavissa rakenteellisilla toimenpiteillä.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Alueella ei ole tiettävästi toiminut maaperän saastumista aiheuttavaa toimintaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 1.4.2018 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Kaskenkadun toisella puolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Vartiovuorenpuisto, Turun Akatemian observatorio ja Luostarinmäen käsityöläiskorttelit. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tarkoittamaksi inventoinniksi kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

3.2.2 Maakuntakaava

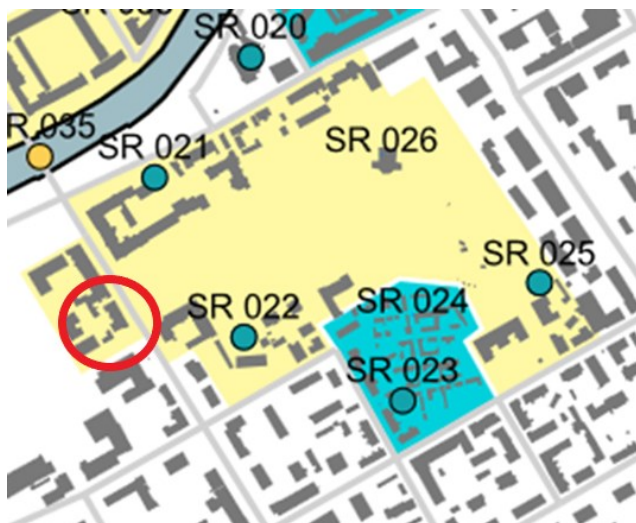
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.



Kuva 28. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää Aurajoen maisema-
aluetta (vihreä vaakaviivitus), jolla suunnitelmien tulee olla maiseman arvoja turvaavia

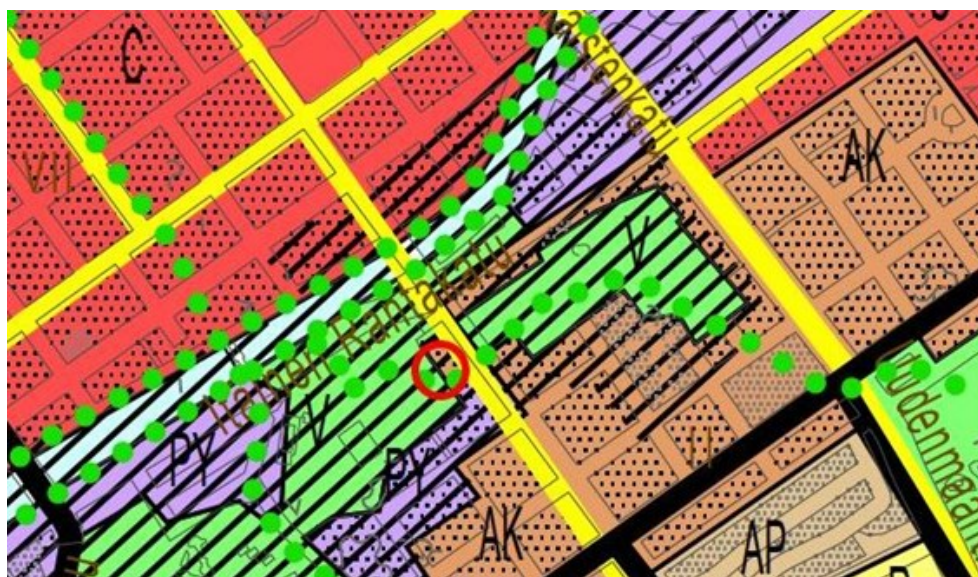
ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Alue on merkitty osaksi Turun keskustan suojeltavia rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (sr853019/ SR026 uusi suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus).



Kuva 29. Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, teemakartta 02a, Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön aluekokonaisuudet.

3.2.4 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Lisäksi alue kuuluu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaaseen alueenosaan. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Kuva 30. Ote ajantasayleiskaavasta.

Valmisteilla olevan Yleiskaava 2029:n luonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.12.2020 § 430 ja se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Yleiskaava 2029 ehdotuksessa (30.6.2020, muutettu 22.10.2020 lausunnot) asemakaavanmuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

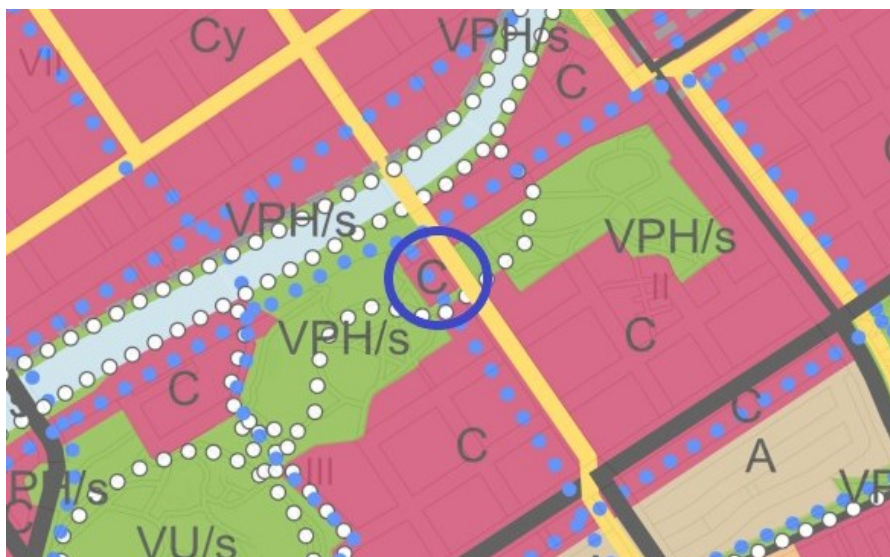
Kaavanmuutosalue on kallioresurssialuetta, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköintitai muuhun käyttöön. Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujanneputa. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet.

Lisäksi alue on osa Aurajokivarren arvokasta maisema-aluetta (ma-2). Rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa aluetta koskevissa hankkeissa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne. Aurajokivarren alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää.

Kaavanmuutosalue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallinen kaupunkipuisto on perustettu alueen erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston tarkoitus.

Kaavanmuutosaluetta koskee merkintä: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne (1/1, Turun kaupungin vanha asemakaava-alue, mj-tunnus 853500004). Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavanmuutosalueen rakennukset on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohdeluettelossa numerolla 1/30 on kuvaus: Kaskenkatu 3: Kaksi puista asuintaloa; kadun varressa uusrenessanssitilo, nyk. liike- ja toimitilakäytössä, A. Kajanus 1892. Pihalla 1829-30 rakennettu vinkkelinmuotoinen empiretalo, jonka pääty on Kaskenkadulle.



Kuva 31. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksesta.

Piharakennuksen kellarit inventoitiin ja dokumentoitiin 3d kuvauksella. Myös tulevan uudisrakennuksen paikkaa arvioitiin. Inventoinnin mukaan rakennus 2:n kellareista ei havaittu viitteitä nykyistä rakennuskantaa vanhemmista rakennusosista. Kellarikerros oli havaintovaiheessa monin paikoin täynnä erilaisia varastossa olevia materiaaleja ja käytöstä poisjääneitä esineitä, jotka hättäsivät havainnointia. Inventoinnissa ei saatu varmuutta siitä, etteikö tontilla voisi olla edelleen muinaismuistoja. Ennen maahan kajoavaa uudisrakentamista tarvitaan vähintään arkeologista valvontaa, mutta myös koekuoppien tekoa.

3. Meluselvitys julkisivumelusta, Kyto liikennesuunnittelu, Jaana Mäkinen 13.8.2020

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosaluetta ympäröivällä alueella samassa korttelissa on tehty kaavamuutokset 21/1992 ja 7/1993. As Oy Samppalinnan puutalot on merkitty kaavamääräyksellä AK-1 ja sr-4, jolla suojellaan rakennusten julkisivut ja vesikatto. Rakennuksen ullakolle saadaan sisustaa huonetiloja. Kaavassa on osoitettu myös maanalainen tila, jota rajoittavaa tukimuuria ei saa purkaa.

As Oy Kaskenlinnan tontti on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia. Tontin rakennukset on merkitty merkinnällä sr-3, joka tarkoittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Ullakolle rakentaminen on sallittu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta (Kaupunkiympäristötoimiala päätöspöytäkirja 20.6.2019 § 46) rakennusten suojelutarpeen takia. Kaskenkatu 3 kuuluu maakuntakaavan suojeltaviin kohteisiin osana aluekokonaisuutta SR0026 Vartiovuorenpuisto, Kaskenmäki. Kiinteistö on myös osa Yleiskaava 2029 ehdotuksessa esitettyä suojelukohdetta 1/30. Asemakaava vuodelta 1907 on ilmeisen vanhentunut. Lähtötilanteen tekee ristiriitaiseksi huonokuntoiset puutalot, joilla on suojeluarvoja, mutta jotka tontin omistaja näkee rasitteena.

Nyt voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennukset eivät ole suojeltuja. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan myönnä purkulupaa, koska ylemmissä kaava-asteissa ja inventoinneissa on todettu suojelutarve.

Rakennusten kunto, etenkin piharakennuksen, on huono kunnossapidon laiminlyönnin takia. Rakennusvalvonta on kehottanut Kaskenkatu 3:ssa sijaitsevien rakennusten omistajaa kunnostamaan kiinteistöllä sijaitsevat kaksi rakennusta. Koska rakennuksen omistaja ei ole kehotuksista huolimatta ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin rakennusten kunnostamiseksi rakennus- ja lupalautakunta (9.8.2018 § 324 ja 6.8.2019 § 234) on velvoittanut kiinteistön omistajan uhkasakkojen uhalla ryhtymään kunnostustoimenpiteisiin.

Asumaton huonokuntoinen rakennus on vaaraksi asukkaille. Kohteen pihalla syttyi tulipalo 25.4.2019. Nopean alkusammutuksen vuoksi palosta aiheutuneet vahingot jäivät kohtalaisen lieviksi.

4.2 Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat, Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maanomaisuus sekä luvat ja valvonta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin rakennuskannan suojelu sekä vanhentuneen asemakaavan päivittäminen. Samalla tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta tontille.

Asemakaavan muutoksella halutaan varmistaa rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvalisestisesti arvokkaan 1800-luvulla rakennetun kokonaisuuden säilyminen, joka kytkeytyy Kaskenkadun vanhaan rakennuskantaan, Aurajokimaisemaan ja kaupungin historiallisiin puistoihin.

As Oy Kaskenkatu 3 pääomistaja ei ole hyväksynyt rakennusten suojelua ja haluaa purkaa piharakennuksen.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.11.2019 § 444.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.11.2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 4.11.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 20.11.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 31.12.2019 mennessä, jatkoaikaa annettiin 27.1.2020 saakka. Mielipiteitä saatiin aluksi 6 kappaletta, 3 mielipidettä saatiin kaavaluonnoksen valmistuttua.

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä yhdeksän mielipidettä, joista kolme viereisiltä taloyhtiöiltä, kaksi alueen asukkailta, yksi Keski-kaupunkiseura Tälpualel jolle ry:ltä ja kolme As Oy Kaskenkatu 3:n osakkailta.

Kaavanmuutosalueen naapuritaloyhtiöt ja asukkaat korostavat yleisesti rakennustaiteellisesti historiallisesti arvokkaan kokonaisuuden merkitystä kaupunkikuvassa ja kannattavat Kaskenkatu 3:n rakennusten suojelua. Mielipiteissä kannettiin huolta rakennusten huonosta kunnosta ja toivottiin kunnossapitovelvollisuuden täyttämistä. Viidessä mielipiteessä täydennysrakentamista pidettiin mahdollisena. Kolmessa mielipiteessä esitettiin, että rajaan kiinni rakennetun uudisrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää kiinteistöjen rajalla olevaa muuria. As Oy Kaskenkatu 3:n pääomistaja vastustaa rakennusten suojelua ja vaatii kaupungilta korvausta suojelusta.

Mielipiteiden tiivistelmät sekä yksityiskohtaiset vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.4. Ennakkolausunnot

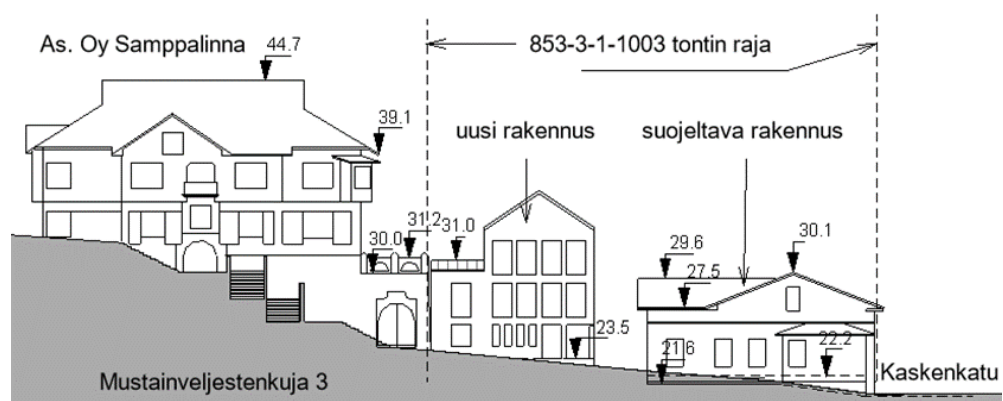
Museopalveluilta pyydettiin ennakkolausunto alueen suojeluarvoista. Lausunnon mukaan (Lausunto osoitteessa Kaskenkatu 3 sijaitsevien rakennusten suojeluarvoista asemakaavan valmistelua varten (853-3-1-1003, Kaskenkatu 3)) (Liite 5) Turun museokeskus esittää, että tontin molemmat puurakennukset suojellaan tekeillä olevan asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Nyt käytettävissä olevan tiedon pohjalta museo esittää, että suojelu kohdennetaan rakennusten julkisivuihin, vesikattojen perusmuotoon, kantavaan rakenteeseen sekä vanhaan kiinteään sisustukseen (kaakeliuunit). Mikäli tontille osoitetaan ala uudisrakentamista varten, tulee uudisrakennuksen olla mitoitukseltaan ja sijainniltaan tasapainossa ympäristökokonaisuuden kanssa. Se ei saa myöskään tarvella ylös Samppalinnanmäelle kiertyvien graniittiportaiden (J. Eskil Hindersson 1906–1907) eikä Asunto Osakeyhtiö Samppalinnan (Adrian Thomander 1907) rakennusten ja tukimuurin kaupunkikuvallista asemaa. Muinaisjäänneksen säilyneisyyttä tulee kaavaprosessin aikana selvittää, mikäli tontille suunnitellaan lisä- tai uudisrakentamista.

4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

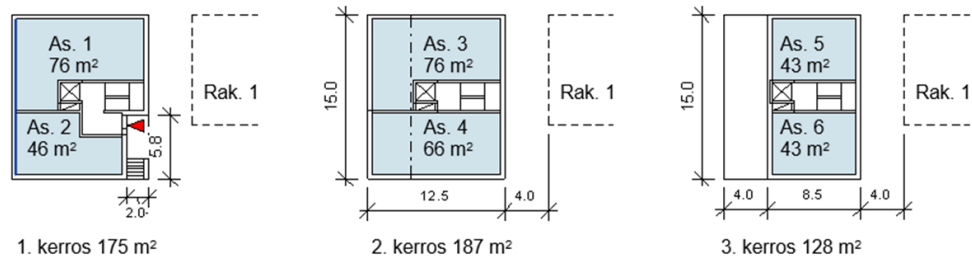
Kaavaluonnoksessa olemassa olevat rakennukset 1 ja 2 esitettiin suojeltaviksi siten, että rakennus 2 voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Rakennuksen ullakolle voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Uutta rakennusoikeutta esitettiin 490 k-m² Mustainveljestenkujan varrelle As Oy Samppalinnan muuriin kiinni. Uudisrakennuksen etäisyys samalla tontilla olevasta rakennuksesta on 4 m. Tätä tilaa voidaan käyttää huoltoreittinä pihalle. Uudisrakennuksen korkeus on naapurin muurin vierellä 4 m:n matkalla 2 kerrosta ja kauempana 3 kerrosta. Ratkaisulla turvataan yli 8 m:n etäisyys naapurin ikkunoista. Kaksikerroksisen osan katto jää muurin kaiteen alapuolelle.



Kuva 33. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma



Kuva 34. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, katuleikkaus



Rakennus 3, kerrosala yhteensä 490 m²

Kuva 35. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, pohjakaaviot



Kuva 36. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, havainnekuva idästä



Kuva 37. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, havainnekuva pohjoisesta

Luonnosta laadittaessa tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa uudisrakennus olisi kokonaan 2-kerroksinen, ja ulottuisi kiinni vanhan rakennuksen pätyyn Mustainveljestenkujalla. Rakentamista mietittiin myös huonokuntoisen piharakennuksen tilalle. Koska asuin- ja työhuoneiden ikkunoiden edessä pitää olla 8 m vapaata tilaa, As. Oy Kaskenlinnan seinää vasten voisi rakentaa vain vajaa 6 m syvän ja 25 m pitkän 2-4 kerroksisen rakennuksen. Tämän rakennuksen laajuus olisi 300 – 600 k-m². Korkea rakennus peittäisi As. Oy Kaskenlinnan tontin rajalla olevan valokuilun. Samalla rikottaisiin historiallisten rakennusten muodostama katukuva.

4.4.6 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 7.4. 2020 § 116 seuraavin muutoksin:

- lisätään uusi toinen virke AL-1-alueen määräyksiin "Eryistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa" jälkeen: "Uudisrakennuksen on tyyliältään ja julkisivumateriaaleiltaan kunnioitettava naapurirakennuksia."
- Sr-2 -merkintää muutetaan jatkovalmistelussa niin, että selvitetään mitkä osat rakennuksesta voi säilyttää, ja määräyksen sisältöä tarkennetaan ehdotusvaiheeseen museon lausunnon ja kuntokartoituksen perusteella.

4.4.7 Kuntokartoitus

Kaupunki olisi teettänyt kuntokartoituksen, mutta kuntokartoittajaa ei päästetty rakennuksiin sisälle. Arvio suojelusta jouduttiin tekemään museon lausunnon (28.10.2019) sekä kaavoittajan ja museoviranomaisten suorittamien katselmusten (5.11.2019 ja 22.1.2020) perusteella.

4.4.8 Katselmus, As. Oy Samppalinnna

Katselmus paikan päällä pidettiin 21.4.2020 As. Oy Samppalinnan asukkaiden kanssa taloyhtiön pihalla ja A-talon asunnossa. Tilaisuuteen osallistui kuusi henkilöä. Kaavoitusarkkitehti Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta esitteli 4.3.2020 päivättyä kaavaluonnosta.

Yhtiön asukkaat olivat huolestuneita ikkunanäkymien muuttumisesta. Toivoivat harjasuunnan kääntöä, tai sitä, että harjasuuntaa ei merkitä. Uudisrakennuksen tulisi olla vain 2 – 2½ kerrosta ja harjan korkeudelle pitäisi asettaa yläraja. Jos harja olisi Mustainveljesten kadun suuntainen muodostuisi perinteinen kortteli.

4.4.9 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen

(Muutettu 4.5.2021, lausunnot)

Uudisrakennuksen korkeutta muutettiin ja harjasuunta käännettiin siten, että Mustainveljestenkujalta ja Vartiovuoren rinteeltä katsottuna As. Oy Samppalinnan kauniit nikkarijuggendrakennukset eivät peity. Rakennusala muutettiin ulottumaan vanhaan uusrenessanssirakennukseen saakka. Muutoksella ei ollut vaikutusta kerrosalaan. Lisäksi täydennettiin kaavamääräyksiä.

4.4.10 Lausunnot

(Muutettu 4.5.2021, lausunnot)

5.3.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelulta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta / Ympäristö ja luonnonvarat.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntoja saatiin yhteensä 3 kpl, Vapaa-aikatoimialan museopalveluilta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. ELY-keskus ei antanut lausuntoa, vaan kommentoi kaavaa sähköpostitse. Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, ja Telia Finland Oyj:ltä ei tullut lausuntoa.

Lausunnot ja niiden vastineet on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin (selostuksen liite 4).

4.4.11 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.3.–27.4.2021. 5.3.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutukset ja niiden vastineet on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin (selostuksen liite 4).

4.4.12 Muutokset lausuntojen jälkeen

(Muutettu 4.5.2021, lausunnot)

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut lausunnon perusteella muinaismuistoja koskeva

kaavamääräys muutettiin erilliseksi määräykseksi sm-1. Kaavaselostukseen kohtaan 5.4 lisättiin pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta ohje palon leviämisen huomioon ottamisesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy III kaupunginosan korttelin 1 tontti 1003, jonka koko on 1732 m². Tonttijako ei muutu. Suunnittelualaue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suojelumerkintöjä ja -määräyksiä osoitetaan olemassa oleville rakennuksille ja muinaisjäännoiksi.

Rakennusoikeutta osoitetaan tontille niin paljon kuin ympäristön suojeluarvot, näkymät ja autopaikkojen vaatima tila huomioiden on mahdollista. Suojeltujen rakennusten vaipan sisään saa rakentaa tiloja suojelumääräykset huomioiden. Rakennusoikeus on määritetty pohjakartan ja vanhojen lupakuvien perusteella. Suojeltaville rakennuksille on osoitettu 1210 k-m² ja uudisrakennukselle 490 k-m². Tontin rakennusoikeus nousee nykyisen kaavan sallimasta 1212 k-m²:stä 1700 k-m²:iin, lisäys on 488 m². Tonttitehokkuus on $e = 0,98$.

Rakennus 1:ssä on alkuaan ollut kolme asuntoa, mutta liikennemelun takia todennäköisempi käyttötarkoitus olisi toimistotila. Piharakennukseen voi tehdä 4-6 asuntoa ja uudisrakennukseen kolme asuntoa. Tontille arvioidaan tulevan n. 9 asuntoa ja 16 asukasta. Liike- ja toimistotilojen työpaikkamääräksi arvioidaan tulevan 10.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteiden mukaisesti 1829-1830 rakennettu empiretalo ja 1892 rakennettu uusrenessanssitilo suojellaan. Myös uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet saavutetaan kaavamääräyksiä noudattamalla.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön muodostumisen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Vanhoissa rakennuksissa suojeltavia ovat julkisivut ja vesikaton perusmuoto. Rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää ja käyttää alkuperäisiä materiaaleja. Piharakennus on erittäin huonossa kunnossa ja korjaaminen tarkoittaa käytännössä uusimista etenkin rakennuksen keskiosassa. Rakennuksen katu- ja pihapäädissä vanhoja rakenteita voidaan säästää. Kaskenkadun varrella olevan uusrenessanssirakennuksen ullakolle ja kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellari/pohjakeroksessa on liiketila. Ullakko on melko tilava ja tällä hetkellä siellä on ilmastointikanavia ja konehuone. Kattoikkunat sallitaan vain sisäpihan puolella. Niiden tulee olla lapeikkunoita. Sisätiloissa suojelu koskee alkuperäisiä kaakeliuuneja ja kiinteää sisustusta, esimerkiksi ovia. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista muutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakentaminen osoitetaan Mustainveljestenkujan varteen. Uudisrakennuksen korkeutta on rajoitettu, jotta hieno näkymä Vartiavuorenmäeltä ja Mustainveljestenkujalta, jota hallitsevat As Oy Samppalinnan nikkarijugendia edustavat rakennukset, säilyisi.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sovitettu As Oy Samppalinnan pihatason korkeuteen +30.0 m. Rakennuksen harjan kärki voi ulottua n. 2 m naapurin muurin kaiteen yläpuolelle. Ratkaisulla turvataan näkymät viisioon naapurin ikkunoista. Rakennuksen päämassassa tulee olla harjakatto, joka on sopuinnassa vanhojen rakennusten kanssa. Kattomuotoa voi rikkoa kattolyhdyillä naapuritalojen tyyliin.

Uudisrakennuksen kerrosluku on 2. Lisäksi voi rakentaa kellarin tasolle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja puolet suurimman kerroksen alasta. Olemassa olevan maanpinnan mukaan tarkasteltuna alin taso n. +20.5 on kellarikerros. Sisäpihan puolella rakennus voi näyttää maaston muokkauksen jälkeen kolmikerroksiselta.

Lisä- ja korjausrakentamisen rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota palon leviämisen estämiseen naapurirakennuksiin. (Muutettu 4.5.2021, lausunnot)

Tontilla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin alueellisen vastuumuseon lausunto. (Muutettu 4.5.2021, lausunnot). Kaavanmuutosalueesta tehtiin arkeologinen inventointi. Koekuoppia ei tehty, joten jatkotutkimusta tai vähintään arkeologista valvontaa tarvitaan rakennusvaiheessa.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin uudisrakennuksen kerrosalan 140 m² kohti, mikä tarkoittaa neljää autopaikkaa. Suojelluille rakennuksille ei osoiteta autopaikkavaatimusta, koska pihamiljöö halutaan pitää viihtyisänä ja alue on ydinkeskustaa. Autopaikat voivat sijaita pihalla tai uudisrakennuksen alla. Mustainveljestenkujan puolelta ei voi järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaskenkadun puolella oleville julkisivuille osoitetaan ääneneristävyysvaatimus 38 dBA ja uudisrakennuksen osalle 33 dBA, joilla täytetään asuinrakennusten ohjearvot. Liike- ja toimistokäytössä ohjearvot täyttyvät tavanomaisilla rakenteilla. Suojeltavien rakennusten ääneneristävyysmääräys tulee kuitenkin ottaa huomioon vasta silloin, kun julkisivurakenteisiin tehdään niin suuria muutoksia tai korjauksia, että on tarkoituksenmukaista lisätä ääneneristävyyttä muutosten yhteydessä. Määräystä ei tarvitse noudattaa, mikäli ääneneristävyyden parantaminen heikentäisi suojeluarvoja.

Viherkerroin on vähintään 0,8. Määräyksen toteutuminen edellyttää puiden säästämistä, istutuksia ja vettäläpäisevien pintojen säilyttämistä. Vettä läpäisemättömien pintojen käyttö viivyttää käytännössä hulevesien hallitsematonta virtaa. Alueen hulevedet johdetaan nyt sekavesiviemäriin. Kun viemäri aikanaan korjataan, rakennetaan erillinen hulevesiviemäri, josta vedet johdetaan Aurajokeen. Vettä läpäisevät istutusalueet, mukulakivi ja sorapinnat sopivat muutenkin hyvin vanhojen rakennusten pihapinnoiksi.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutoksella yhdyskuntarakenne tiivistyy kaupungin strategisen ohjelman mukaisesti. Vaikutus jää kuitenkin pieneksi, koska uutta rakennusoikeutta tulee vain 490 k-m².

Kaskenkatu 3:n rakennusten suojelu turvaa kaupunkikuvan säilymisen ennallaan osana Turun historiallista keskustaa ja Aurajokimaisemaa. Rakennusten kunnostaminen kohtaa nykyisin hyvin huonokuntoisten rakennusten leimaaman alueen ulkonäköä. Uu-

disrakennus täydentää kaupunkikuvaa Mustainveljestenkujan varrella ja muuttaa näkymiä Vartiovuoren ja Samppalinnan suunnasta. Taitavalla suunnittelulla rakennus sopii ympäristöönsä ja lisää ajallista kerrostumaa myönteisellä tavalla.

Koska suunnittelualue on osa muinaisjäännöstä Turun vanha asemakaava-alue, maahan kajoava rakentaminen on uudisrakennuksen, viemärikaivantojen ja rakennuksen 2 perustusten mahdollisen tuennan kohdalla tutkittava museoviranomaisen ohjauksessa. Mikäli muinaismuistoja löytyy, ne inventoidaan ja hävitetään tai siirretään.

Kaavanmuutosalueen rakennusten kunnostaminen ja uudelleen käyttöönotto parantaisi tontin turvallisuutta sillä tyhjiillään olevat huonokuntoiset rakennukset ovat omiaan vetämään puoleensa asiatonta oleskelua.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttaminen uudisrakentamisen kohdalla edellyttää kallion louhintaa. Louhintatyö tulee suorittaa rajamuurin vahingoittamista varoen. Ahtaalla tontilla suuret puut vahingoittavat rakennuksia, mutta luovat viihtyisyyttä. Sisäpiha muuttuu uudisrakentamisen myötä entistä suojaisemmaksi, mutta myös varjoisemmaksi.

5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin Turun keskustan palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Uudet asunnot arvostetulla alueella lisäävät asuntotarjontaa. Korttelialueille saa rakentaa rajoituksetta asuntojen lisäksi liike- ja toimistotilaa.

5.6.4 Liikenne

Kaavamuutoksella on hyvin vähän merkitystä liikenteeseen. Toiminta keskusta-alueella perustuu joukkoliikenteen käyttämiseen, kävelyyn ja pyöräilyyn. Tonttiliittymä Kaskenkadun puolella säilyy ennallaan, Mustainveljestenkujan puolelta tonttiliittymää tällä hetkellä ei ole, eikä sitä edelleenkään sallita.

5.6.5 Tekninen huolto

Mustainveljestenkujalla on vesijohto ja sekavesiviemäri, joihin uusi rakennus voi liittyä. Kaskenkatu 3:n kohdalla ei ole hulevesiviemäriä, joten hulevedet tulee liittää sekavesiviemäriin. Kaskenkadulla kulkevaan kaukolämpöverkkoon liittyminen on mahdollista.

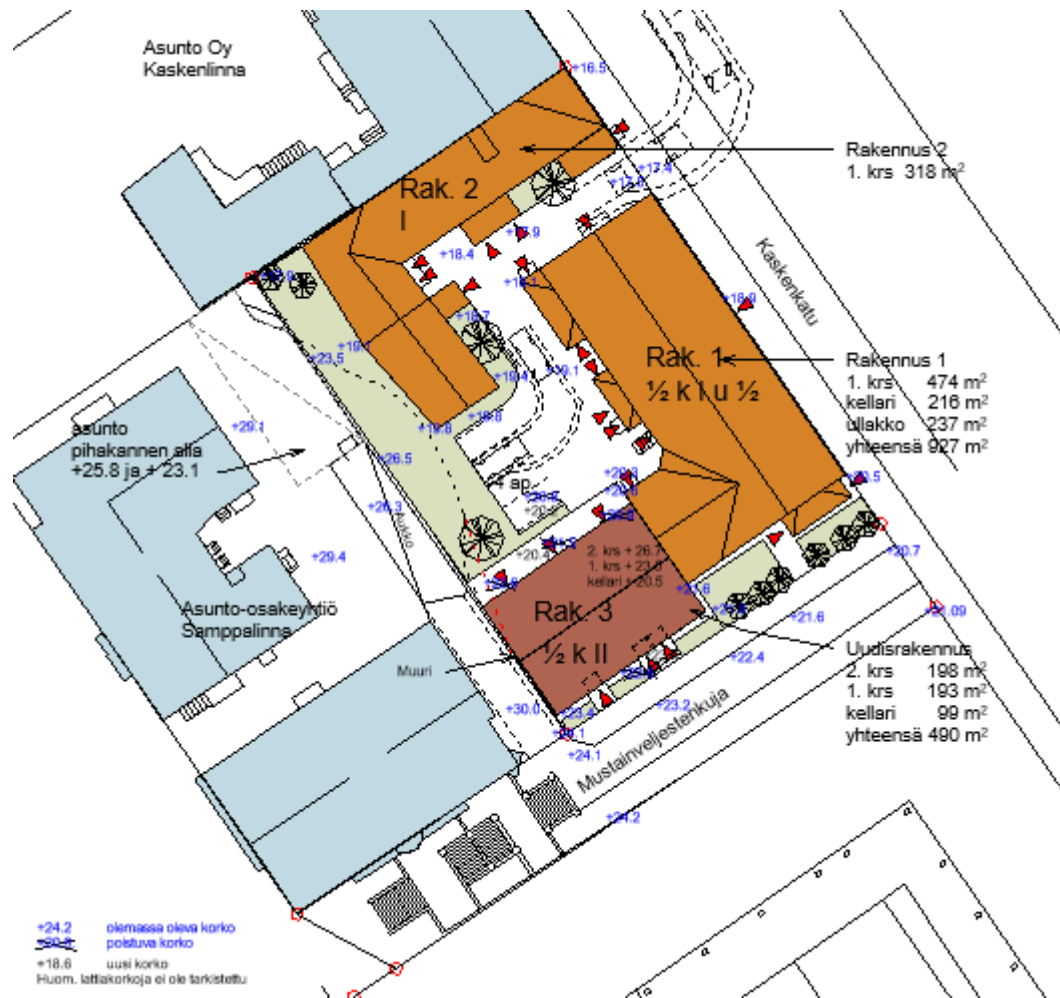
5.6.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelu on arvioinut Kaskenkadun kadun melutasoja vuoden 2040 ennusteliikennemäärällä noin 15 000 ajon/vrk ja syksyllä 2020 voimaan tulleella ajonopeudella 40 km/h. Piha-alue on kaavan toteuduttua entistä paremmin suojassa liikenteen melulta. Kaskenkadun varrella julkisivuihin kohdistuu ennusteen mukaan päivällä 73 dBA:n melutaso, joten ääneneristystarve on $73 - 35 \text{ dBA} = 38 \text{ dBA}$. Uudisrakennuksen kohdalla julkisivuihin kohdistuu ennusteen mukaan päivällä 67 dBA:n melutaso, joten ääneneristystarve on $68 - 35 \text{ dBA} = 33 \text{ dBA}$.

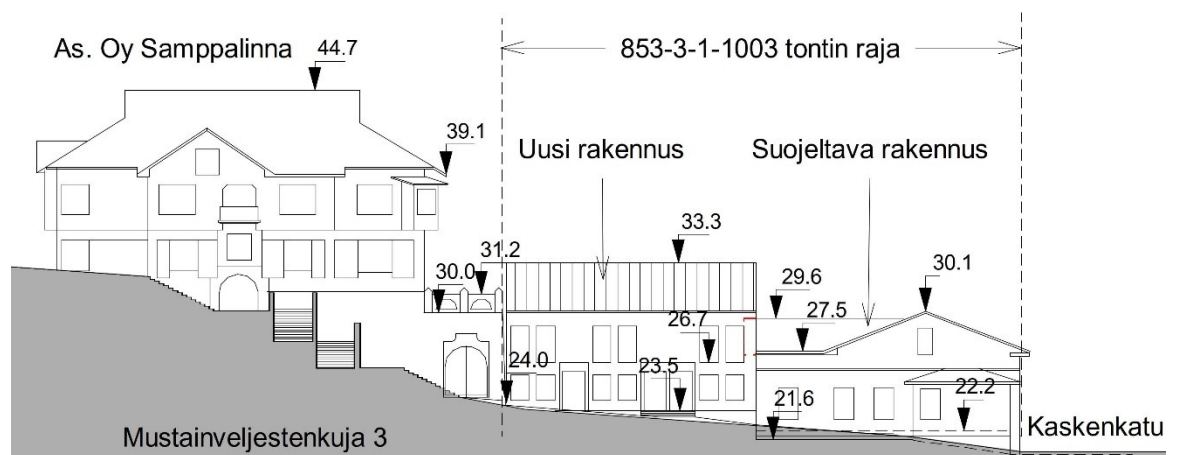
Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

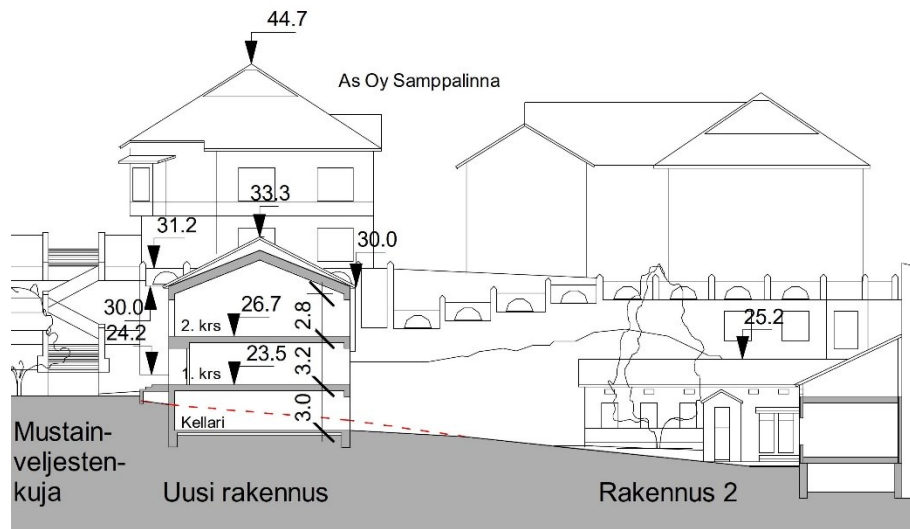
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



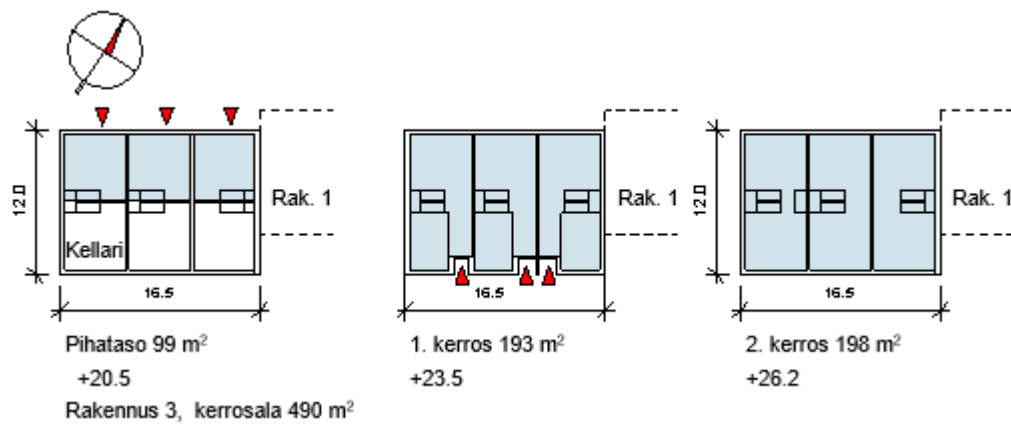
Kuva 38. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, kerrosalat ulkomittojen mukaan



Kuva 39. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, katuleikkaus



Kuva 40. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, tonttileikkaus



Kuva 41. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, pohjakaaviot



Kuva 42. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, havainnekuva idästä



Kuva 43. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma, havainnekuva pohjoisesta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suojeltavien rakennusten kunnostaminen voi alkaa välittömästi. Uudisrakennusten toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 5. päivänä maaliskuuta 2021
Muutettu 4.5.2021 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa