

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 samanlaiset 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 Ilot 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 suojelullista 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 pihamiljöön 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 miljöoarvoja luoneet jalopuut on huonokuntoisuutensa vuoksi jouduttu kaatamaan, jolloin parkkipaikan negatiivinen miljöövaikutus korostuu pihamaalla. Näin keskeisellä paikalla pihan käyttö 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 luonnonsuojelulain määrätty suojeltavaksi. Lisäksi moni eläinlaji asustaa jalopuussa.

Alue on Turun yliopiston biologian lähiopetuskohte 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. Keskelä 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 hevuskastanjat.

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 maisematyöluva ja asemakaavanmuutos ovat kaksi eri asiaa. Maisematyöluva 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 pihamiljööseen. 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 joutilalle 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 asumisviihtyvyyttä 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 rajoituvalla viheralueella on tavattu mm. nokkavarpuista.

#### Vastine

Uudisrakennus ei voi tervellä 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 rakennusalalle 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 tehdystä 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 massoitteeltaan. 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.

Lähimiljö 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 massoitteelu 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 Surlan 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 purkutalon siirtämistä alueelle. Tämä tuskin on asemakaavamuutoshakemuksen 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 rakennusalue.

### Vastine

Alkuperäisellä rakenteella viitataan 1900-luvulla vallinneeseen tilanteeseen, jossa muutoshankkeen kohteena olevalla tontinosalla sijaitsee nykyisen tilanteen lisäksi kaksi asuinrakennusta 1970-luvulle saakka. Toisen rakennuksen paikalla on pysäköintialue ja kadunvarsirakennuksen paikalle on istutettu muutama hevostanjanja. Muutos näkyy 'vain' kadunvarsirakennuksen 'puuttumisena' ja istutuksina. Hevostanjanjat 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 hevostanjanjat. 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 samansanisissa 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 lisättyinä 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 enimmäiskerrosäärillä, 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 pelastusreitien 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. Kaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi nimetyn Turun Yliopisto -alueen läheisyyteen. RKY-rajaus on ylhäällä kulkevaan Vesilinnantien laidassa. Kaavamuutosalueen 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 huomioidaan 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 suoje-luarvoa.

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 massoitteeluun 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 hevoscastanjaa.

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 kaavaselistuksessa 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 painopisteenä 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 kaavaselistuksen kohdassa 5.4.

Muistutus ei anna aihetta 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 heikkenemistä, 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 ja 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 asemakaavamuuotosehdotus sallii arvaamatonta häiriötä tuottavien saunan ja harrastetilojen (80 m<sup>2</sup>) rakentamisen piha-alueelle. Kaava mahdollistaa esimerkiksi saunan rakentamisen kaavassa istutettavaksi määrätylle 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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 rinteitä 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. Kaavaselostuksessa 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 aiheutta 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 m<sup>2</sup>, jonka rakennusoikeus on 6700 m<sup>2</sup>, lisärakentamisen rakennusoikeus on 1300 m<sup>2</sup> (toteutunut). Tämä on se lisärakentamisen määrä, joka katsottiin soveltuvan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallista arvoa omaavien rakennusten kokonaisuuteen Piispankadun seudun ympäristöön.

Asemakaavanmuutosehdotuksen mukaan 2766 m<sup>2</sup> tontille tämänhetkisten suunnitelmien mukaan arvioidaan lisärakentamiseen 2040 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup>. 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. Samoilta 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 pimittää 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 elinpiiriin 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 eheyttämällä ja täydentämällä. 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 lähettämässään kommentissa eikä Museokeskus lausunnossaan täydennysrakentamiseen kielteistä kantaa.