

Schauman Arkkitehdit Oy, 2012

**” V Ä N R I K I N K A T U 4 J A 6 ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 31/2007  
Diaarionumero 4210-2007

**SELOSTUS**  
**1.10.2013**

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

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos:

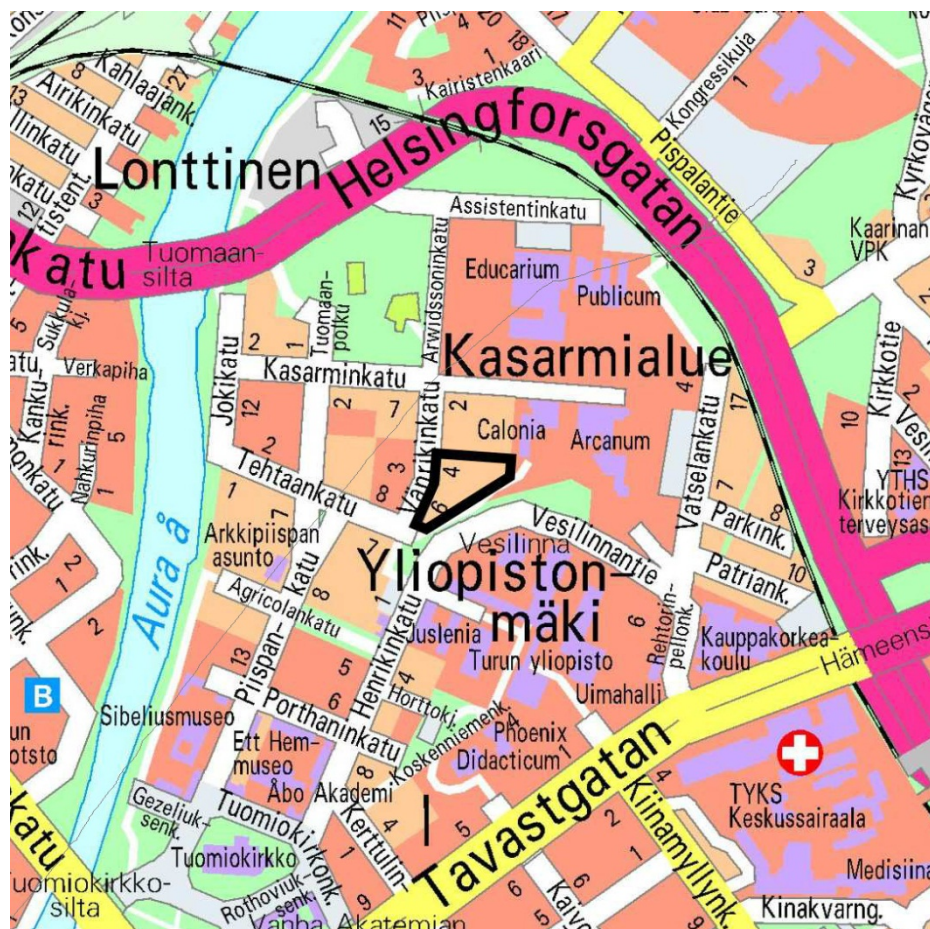
Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	48	48
Tontit:	14 ja 15	14 och 15

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

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Sijaintikartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

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

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

### 1.5 Sisällysluettelo

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.9.2012 § 375 kaavanmuutosluonnoksen.

Asemakaavaehdotus 7.6.2013.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot kesä-elokuussa 2013.

Nähtävillä 15.7.-13.8.2013.

### 2.2 Asemakaava

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

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa Turun keskustan aluetta ns. Piispankadun alue.

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



**Kuva 2.** Viistoilmakuva luoteesta, 2011.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

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

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

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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualaue on osa entistä kasarmialuetta, joka on pääosin päätynt yliopiston laajenemialueeksi. Vain Vänrikinkadun reunalla puolustusvoimien henkilökunnan kaksi asuintaloa ja entinen sotilaskoti tontteineen päätyivät muille omistajille.

Vänrikinkadun kaupunkikuva muodostuu 1850-1950 -luvulla rakennetuista rakennuksista.

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



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

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

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



**Kuva 4.** Näkymä Tehtaankadun risteyksestä Vänrikinkadulta pohjoiseen, 2011.



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

**Asuminen** Suunnittelualueella asuu 35 henkilöä.

#### **Palvelut**

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

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

### **Liikenne**

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

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

### **Rakennussuojelu**

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

### **Tekninen huolto**

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

#### **3.1.4 Maanomistus**

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

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

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

#### **Yleiskaava**

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

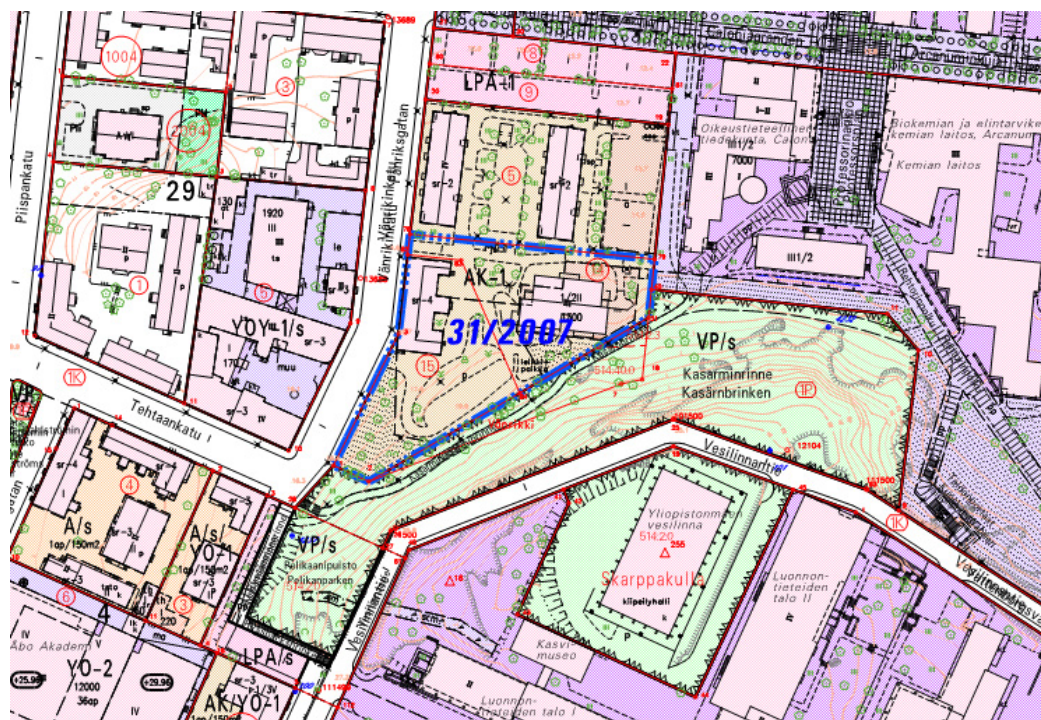
#### **Asemakaavat**

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



Sisäasiainministeriön 18.2.1982 vahvistamassa asemakaavassa suunnittelualue osoitetaan ensimmäisen kerran asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kasarmialue korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 14.10.2000. Asemakaavassa suunnittelualue on osa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-1, jonka autopaikat saadaan sijoittaa LPA-1 -korttelialueelle. Entinen sotilaskoti on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, suojeltavaksi rakennukseksi. Tontin takaosaan on osoitettu ½II -kerroksisen rakennuksen rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 1300 k-m<sup>2</sup>. Katureunaan ja tontin takaosaan on merkitty istutettavat alueet ja näiden väliin pysäköimispaikka. Muutosalue rajautuu eteläpuolella luonnonsuojellisesti arvokkaaseen Kasarminrinteen puistoalueeseen VP/s.



vireillä oleva asemakaava

Kuva 6. Ote pohjakartasta ja ajantasa-aseamakaavakartastosta.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Piispankadun, Kasarminkadun, Vänrikinkadun ja Tehtaankadun rajaamassa korttelissa on vielä kolme tonttia, missä on voimassa vuoden 1897 asemakaava. Muutoin Vänrikinkadun ja Tehtaankadun vanha rakennuskanta on suojeltu asemakaavassa.

### 3.2.2 Muut

#### Turun kansallinen kaupunkipuisto

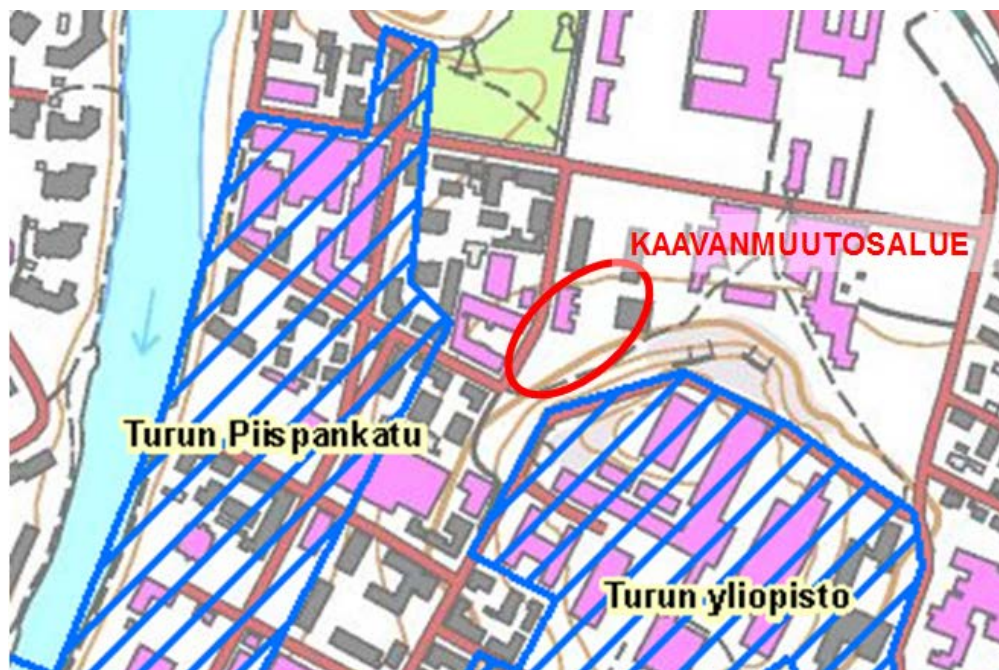
Muutosalue on sisällytetty Turun kulttuuripääkaupunkipuiston 2011 hoito- ja käyttösuunnitelmassa kulttuurihistoriallisesti merkittävän aluerajauksen sisään rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi. Alue Hämeenkadun ja Aurajoen välissä on harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa. Alueen suunnittelussa, hoidossa ja käytössä tulisi edistää mm. alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä alueen kaupunkirakenteellinen merkitys huomioon ottaen. Kehittämistoimenpiteissä alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulisi säilyttää.

## Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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

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

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



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

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako ja rekisteritilanne

13.5.2005 hyväksytyssä tonttijaossa tontti 6 on jaettu tonteiksi 14 (2551 m<sup>2</sup>) ja 15 (2766 m<sup>2</sup>). Tontit on merkitty rekisteriin lokakuussa 2005. Vuonna 2004 tontille 14 on perustettu kulkurasite tontin 5 tarpeisiin ja tontille 5 autopaikkarasite tontin 14 tarpeisiin.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

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

#### Vireilletulo

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

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

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

### 4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

#### 4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

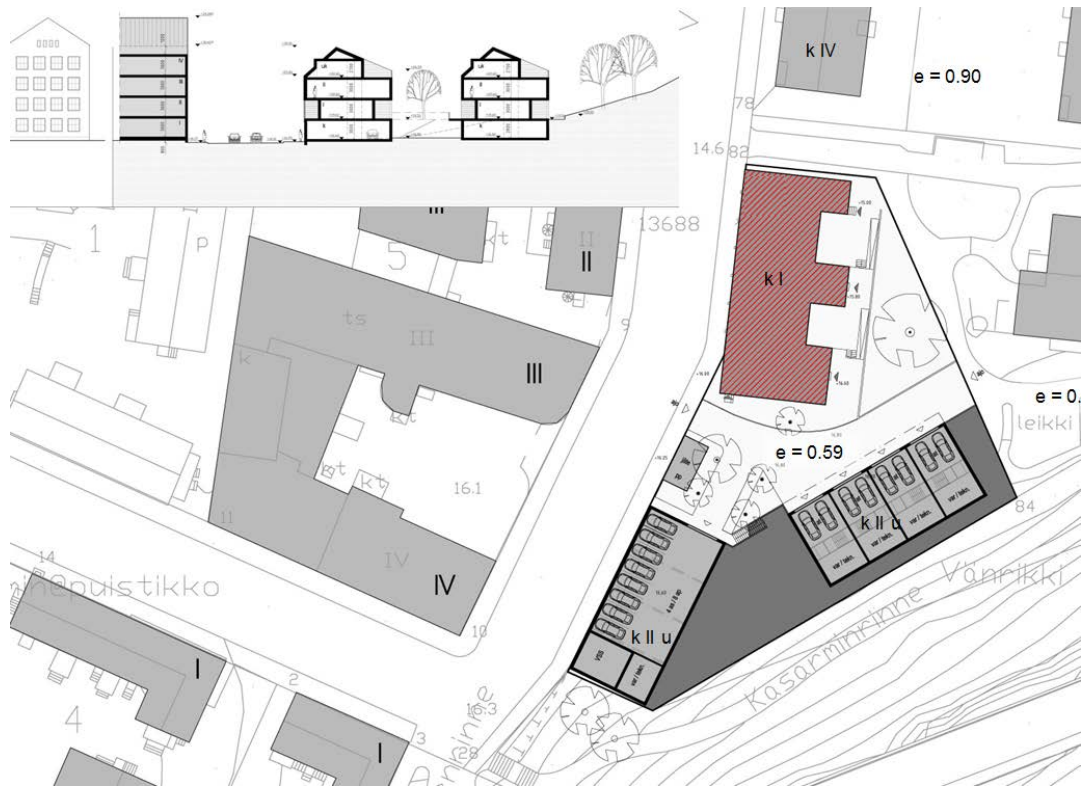
Uudisrakentamiselle on laadittu useita eri suunnitelmavaihtoehtoja pientaloista aina kuusi-kerroksiseen (kellari + VI) kerrostaloon.

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

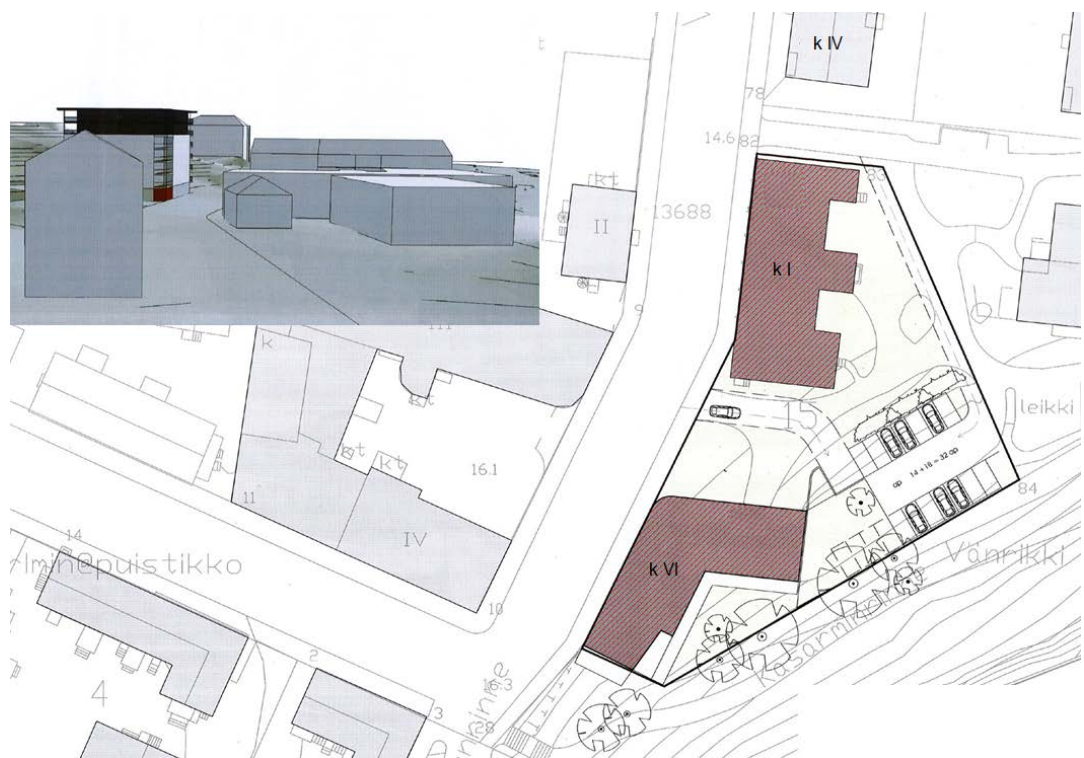


**Kuva 8.** Suunnitelma rivitaloista, Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy, 14.12.2006.

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

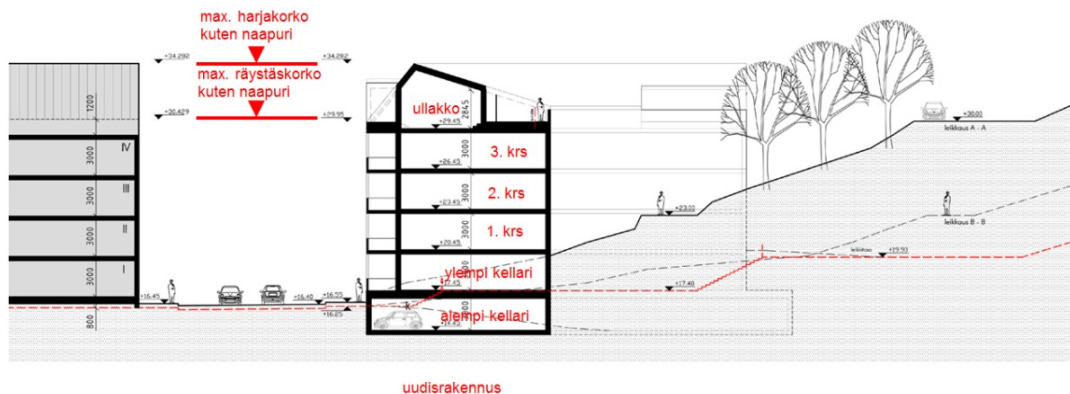


**Kuva 9.** Suunnitelma rivitaloista, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 30.1.2012.  
Kerrosluvu uudisrakennuksessa kellarit + II + ullakko, räystäskorkeus n. +26.5,  
tonttitehokkuus  $e = 0.79$ .

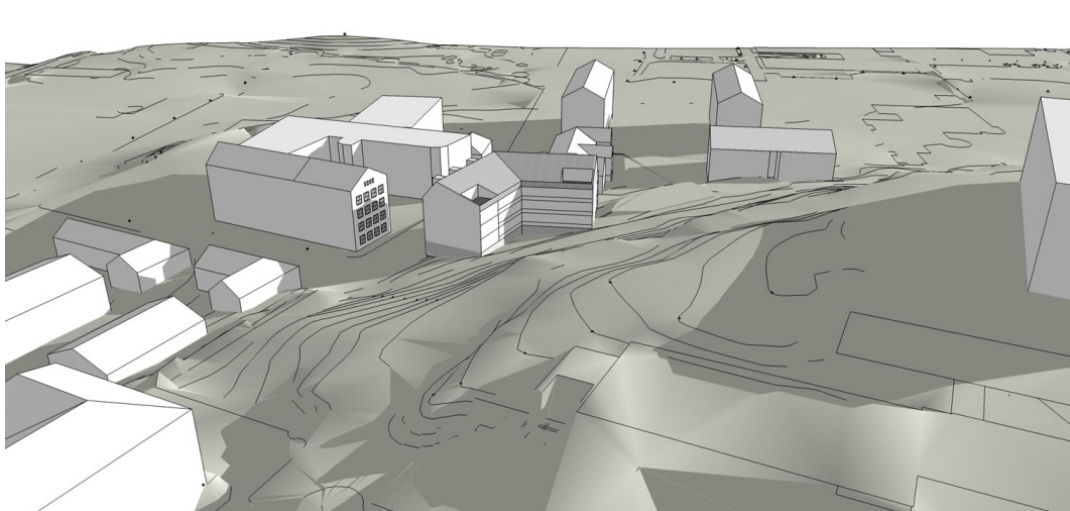


**Kuva 10.** Suunnitelma kerrostalosta, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 20.6.2011.  
Kerrosluvu uudisrakennuksessa kellarit + VI, räystäskorkeus n. +39.5,  
tonttitehokkuus  $e = 1.19$ .

Asemakaavatoimisto katsoi, että uudisrakennus saa olla korkeudeltaan enintään Vänrikin-katua vastapäätä olevien vanhojen tehdasrakennusten korkuinen:



**Kuva 11.** Leikkauskuva uudisrakennuksesta, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 21.6.2012. Kerrosluku III, lisäksi ylempään kellarikerrokseen (kadun puolella maantasokerros) ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.



**Kuva 12.** Näkymä Vesilinnanmäeltä, Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy, 8.8.2012.

#### 4.4.2 Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat).

#### 4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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. Vuorovaikutusraportissa on kuvattu asemakaavatoimiston selvitys asiaan.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.9.2012 § 375 asemakaavanmuutosluonnoksen pvm. 14.8.2012.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

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

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

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

Suunnittelualueen uudisrakennettava asuinrakennusalamäärä on tämänhetkisen suunnitelman mukaan arvioidusti noin 2040 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa kaksi piharakennusta jätehuonetta, varasto-, harraste- ja saunatiloja varten, enintään yhteensä 80 k-m<sup>2</sup>. Alustavasti arvioitu tehokkuus A-1 -korttelialueella on noin  $e = 0.98$  sisältäen uudisrakennuksen lisäksi suojeltavan rakennuksen ja talousrakennukset.

AK-1 -korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus 1335 k-m<sup>2</sup> vastaa toteutunutta kerrosalaa 250 mm:n ulkoseinänpaksuudella mitattuna. Tehokkuus AK-1 -korttelialueella on  $e = 0.52$ .

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### **A-1** Asuinrakennusten korttelialue.

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

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

#### **AK-1** Asuinkerrostalojen korttelialue.

Vuonna 2004 rakennetun kerrostalon tontti suunnittelualueen takaosassa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitetaan pohjoispuolen tontille 48.-5. ja olemassa olevan rasiitteen mukainen kulkuyhteys merkitään tonttien rajalle. Olemassa olevan kulkutien kohdalle merkitään ajoyhteys tonttien 48.-5 ja -15 tarpeisiin.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

### Yhdyskuntarakenteeseen

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



## Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

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

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

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

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



**Kuva 13.** Tehtaankadun päätteellä säilyvät puut.

## Väestöön ja asumiseen

Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän uudisrakentamisen myötä noin 50 henkilöllä.

## Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

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

## Virkistykseen

Lisärakentaminen ei vaikuta puiston käyttäjien toimintamahdollisuuksiin.

## Liikenteeseen

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

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

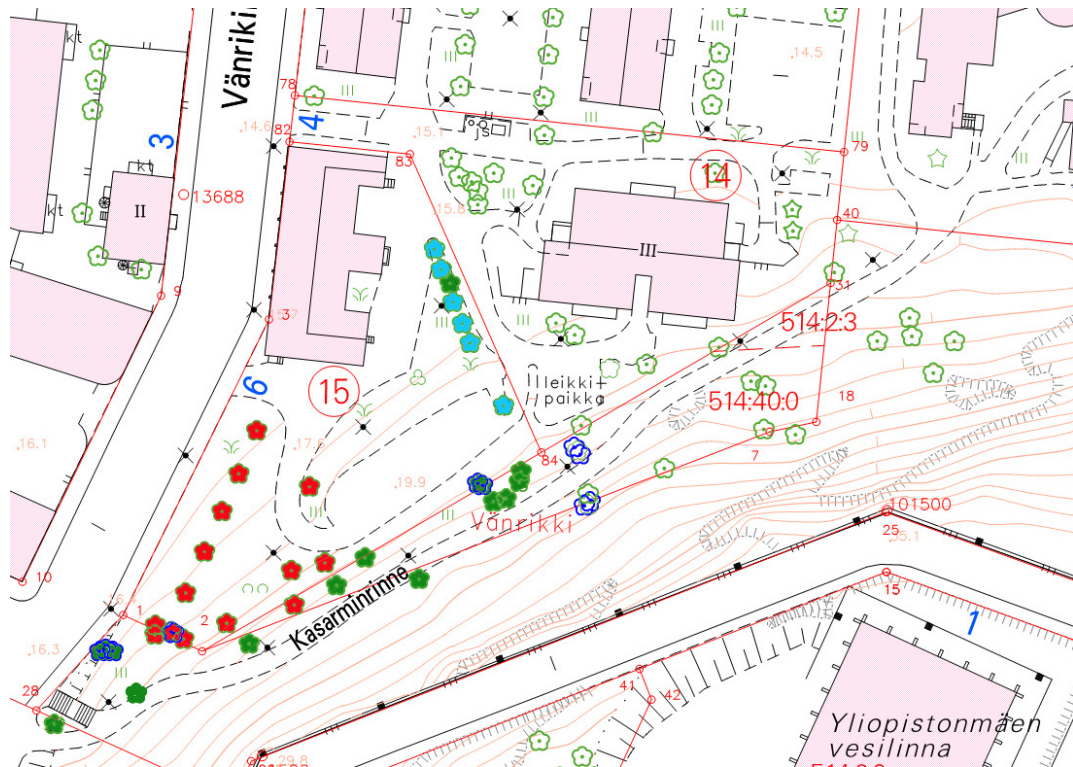
Vieras- ja asiakaspysäköinti hoidetaan kadunvarsipysäköintinä.

## Luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

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



**SÄILYVÄ VANHA PUU** ●  
**VUONNA 2013 ISTUTETTU PUNATAMMI** ●  
**KAADETTAVA PUU** ●

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

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

## Asumiseen

Asuntojen määrää ja asuntojakaumaa rajaa mm. rakennettava autopaikkamäärä. Autopaikkamitoituksen sitominen asuntojen lukumäärään johtaa asuntojen keskikokoon 50-70 m<sup>2</sup>.

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

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

## Talouteen

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

## Turvallisuuteen

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

## Sosiaaliset vaikutukset

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 7. päivänä kesäkuuta 2013  
Muutettu 1.10.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö