

**KASKENKATU 3
Vuorovaikutusraportti**

Diaarinumero: 8022-2019
Asemakaavatunnus: 14/2019

Asemakaavanmuutos
5.3.2021

Kaupunginosa: III
Osoite: Kaskenkatu 3, Mustainveljestenkuja 1



SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä.....	1
1.2 Mielipiteet.....	1
2 Aloituskokous viranomaisille	6
3 Katselmus, As. Oy Samppalinna	6
4 Kaavaehdotuksen lausunnot	7
5 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)	7
6 Mielipide nähtävillä olon jälkeen	7

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla 30.11. - 31.12.2019 välisenä aikana.

1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

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

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 9 mielipidettä, joista kolme viereisiltä taloyhtiöiltä, kaksi alueen asukkailta, yksi Keskikaupunki-seura Tälpujal jokke ry:ltä ja kolme As Oy Kaskenkatu 3:n osakkailta.

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

1.2 Mielipiteet

Mielipiteet on esitetty tässä tiivistettyinä:

Mielipide 1, As Oy Samppalinnan hallitus, Mustainveljestenkuja 3, 19.12.2019:

Mielipiteen esittäjät pitävät tärkeänä sitä, että Kaskenkatu 3:n ja naapurikiinteistöjen yhdessä muodostama rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus säilyy ja että tontilla olevat rakennukset suojellaan sekä kunnostetaan. Tontin täydennysrakentaminen Mustainveljestenkujan varrelle voi lähtökohtaisesti sopia hyvin kokonaisuuteen ja se lisäisi alueen ajallista kerrostumaa.

Asunto-osakeyhtiössä ollaan huolissaan siitä, että mikäli Kaskenkatu 3:ssa tehdään räjäytystöitä, kiinteistöjen välillä sijaitsevan, 1990-luvulla korjatun, muurin perustukset saattavat vioittua. Lisäksi muuriin on rakennettu 1990-luvulla asuinhuoneisto, jonka rakenteet ja vesieristeet tukeutuvat muurin rakenteisiin ja peruskallioon. Kivimuurissa

oleva huoneisto sijaitsee tonttien rajalla, ja sen ikkunat avautuvat suoraan Kaskenkatu 3:n tontille. Ikkunoiden edessä tulee olla vähintään kahdeksan metrin etäisyys seuraavaan uudisrakennukseen, eli mahdollista uudisrakennusta ei saisi rakentaa vanhan rakennuksen paikalle.

Asunto-osakeyhtiö huomauttaa, että mahdollisen raja-kiinni rakennetun uudisrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää kiinteistöjen rajalla olevaa muuria. Jos uudisrakennus ylittäisi rajamuurin korkeuden, muurin ylittävän osan tulisi olla umpinaista palomuuria. Palomuri olisi tällöin A-talon ikkunoiden edessä. Pääikkunat ovat tontin rajasta noin neljän metrin etäisyydellä.

Kaavoituksen vastine:

Molemmat olemassa olevat rakennukset suojellaan kaavalla osana rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kokonaisuutta.

Täydennysrakentaminen osoitetaan Mustainveljestenkujan varteen naapurin rajamuurin ja vanhan uusrenessanssirakennuksen väliin. Uudisrakennuksen räystään ja vesikattopinnan leikkauskohdan korkeutta rajoitetaan As. Oy Samppalinnan A-talon edessä olevan pihatason alapuolelle. Rakennuksen harja voi nousta enintään 2,1 m muurin kaiteen tasoa ylempään, jolloin A-talon yhden huoneen ikkunan eteen tulee palomuri. Tästä ikkunasta näkymät säilyvät viistoon Mustainveljestenkujalle ja Kaskenkatu 3:n pihan yli Vartiovuorelle. Kivimuurissa olevan rakennuksen kohdalla tilanne ei muutu nykyisestä. Etäisyys muurista piharakennukseen on vain n. 5 m, mutta muurissa olevat ikkunat ovat piharakennuksen kattoa korkeammalla. Tekninen toteutus muurin perustusten tukemisesta jää tulevan rakennuttajan ja urakoitsijan vastuulle.

Mielipide 2, Bostadsaktiebolaget Hjorten, Mustainveljestenkuja 2 ja Kaskenkatu 4a, 27.12.2019:

Mielipiteen esittäjät puoltavat asemakaavanmuutoksen tavoitteeksi asetettua tontin koko rakennuskannan suojelua ja edellyttävät tontinomistajalle asetettua rakennusten kunnossapitovelvollisuuden täyttämistä. Rakennukset muodostavat Kaskenkadun osoitteissa 1-3 ja 2-4 varrella olevien rakennusten kanssa rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Tontin täydennysrakentaminen voi olla perusteltua, kun otetaan huomioon vanhojen rakennusten suojelutarve. Täydennysrakentaminen voisi tapahtua Mustainveljestenkujan varrella. Uudisrakennus ei voi kaupunkikuvallisesti poiketa Kaskenkatu 3:n ja As Oy Samppalinnan puurakennuksista ja sen harjakorkeus ei voi ylittää As Oy Samppalinnan rajamuurin aidan lähtötason korkeutta.

Kaavoituksen vastine:

Katso kaavoituksen vastaus mielipiteeseen 1. Uudisrakennuksen pieni koko sopii ympäröivien talojen mittakaavaan. Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista: Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakennuksen on tyyliltään ja julkisivumateriaaleiltaan kunnioitettava naapurirakennuksia ympäröivää vanhaa rakennuskantaa. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja eikä suuria yhtenäisiä lasipintoja. Rakennuksen päämassan kattomuodon tulee olla harjakatto. Parvekkeiden tulee olla ilmeeltään kevyet ja rakennuksen selkeän perushahmon säilyttävät. Parvekkeita ei saa lasittaa.

Mielipide 3, Asunto Oy Kaskenlinna, Kaskenkatu 1, 27.1.2021:

Mielipiteen esittäjien mukaan Kaskenkatu 3 rakennusten suojeleminen ja erityisesti kunnostaminen ja käyttöön ottaminen on välttämätöntä, jotta rakennukset voidaan säilyttää

ja taata siten myös lähiympäristön turvallisuus. Pihamiljöön on kärsinyt viime vuosina omistajan välinpitämättömyydestä kiinteistön kunnossapitoon, mikä on sääli koska tällaisia rakennuskokonaisuuksia ei ole jäljellä alueella enää montaa. Asunto Oy Kaskenlinnan kanta on, että rakennukset tulee suojella kaavalla mahdollisimman pian.

Kaavoituksen vastine:

Katso kaavoituksen vastaus mielipiteeseen 1.

Mielipide 4, Keski-kaupunkiseura Tälpuu ry, 31.12.2019:

Kaupunkiseura kertoo, että tontilla olevat rakennukset ovat pitkään olleet silmiinpistävän huonossa ja hoitamattomassa kunnossa. Vinkkelinmuotoinen rakennus on suorastaan vaaraksi naapuritalolle, josta esimerkkinä mm. tulipalo vuoden aikana. Rakennukset on ehdottomasti kunnostettava käyttökuntoon. Ongelmaksi muodostuu vinkkelitalon korjaus, joka voi osoittautua niin kalliiksi, että käytännössä on vaikeaa löytää omistajaa, joka olisi valmis kantamaan kustannukset. Suunnitelmassa on aistittavissa rakennuskannan suojelutavoitteen lisäksi ajatus täydennysrakentamisen sallimisesta, jolla kompensoitaisiin korjauskustannukset. Tällainen muutos vaatii kuitenkin uuden OAS:n, jotta osallisilla on mahdollisuus perustellusti ottaa kantaa kaavamutokseen muilta kuin suojelun osalta.

Kaavoituksen vastine:

Katso kaavoituksen vastaus mielipiteeseen 1. Rakennusten kunnossapidon laiminlyönti tulee aina kalliiksi. Korjauskustannuksia on mahdollista kompensoida lisärakennusoikeudella, mutta tässä ajatus on ensisijaisesti rakennusten suojelu. Lisärakentamista on tutkittu kaupunkikuvan ehdoilla puretun rakennuksen paikalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa tavoitteet on mainittu tontin rakennuskannan suojelu ja että samalla tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta. OAS:n tarkoituksena on ilmoittaa kaavan vireilletulosta, kertoa lähtökohdista ja osallistumismahdollisuuksista. Kaavaluonnos ja -ehdotus tehdään OAS:n jälkeen. Mielipiteitä voi esittää koko kaavaprosessin ajan.

Mielipide 5, asukas Kaskenkadulta, 27.12.2019:

Kaskenkadun miljöön vaatii näiden vanhojen talojen säilyttämistä ja renovoimista. Mielipiteen esittäjä vetoaa isovanhempien muistoihin ja toivoo, ettei ”Turun tauti” jatku.

Kaavoituksen vastine:

Katso kaavoituksen vastaus mielipiteeseen 1.

Mielipide 6, Asunto Oy Kaskenkatu 3:n osakas asunto 1, 13.1.2020:

Mielipiteen esittäjän mielestä kaavahanke on kannatettava ja perusteltu. Piharakennus on suurelta osin heikkokuntoinen. Katurakennus on paremmassa kunnossa. As Oy Kaskenkatu 3 ei nykyisen omistusrakenteen vallitessa tule käsityksemme mukaan ryhtymään toimenpiteisiin rakennusten säilyttämiseksi tai pelastamiseksi. Tämän vuoksi viranomaisien toimet rakennusten säilyttämiseksi ovat välttämättömiä ja kiireellisiä. Rakennusten säilyttämiseksi pelkkä tavanomaisesti valmisteltu kaavahanke kaikkine vaiheineen ja mahdollisine valituksineen ei ole riittävä toimenpide. Myöskään uhkasakkojen asettaminen rakennusten korjausveloitteen tehosteeksi ei ole tässä tilanteessa käsityksemme mukaan riittävä toimenpide. Kaupungin tulisi vähintäänkin asettaa MRL 182 §:n tarkoittama teettämishuaka rakennusten säilyttämiseen tähtävien välttämättömien korjaustöiden teettämiseksi. Muussa tapauksessa koko kaavahankkeen tarkoitus (rakennusten suojelu) voi jäädä käytännössä toteutumatta.

Kaavoituksen yhteydessä kiinteistölle tulisi antaa rakennusoikeutta jossain määrin nykyistä enemmän ja joka tapauksessa enemmän kuin 2006 puretun ulkorakennuksen

pinta-alaa vastaavasti. Tämä on tärkeää paitsi nykyisten rakennusten nykyajan vaatimuksia vastaavan käytön, niin myös merkittäviä kustannuksia aiheuttavan nykyisten rakennusten laajan peruskorjauksen rahoituksen turvaamiseksi. Mikäli lisärakennusoikeutta ei annettaisi, voi käytännössä olla vaikeaa löytää toimijaa, joka rahoittaisi korjausrakentamisen, ellei samalla voida toteuttaa uudisrakentamista.

Kaavoituksen vastine:

Molemmat olemassa olevat rakennukset suojellaan kaavalla. Kaupunki ei katso aiheelliseksi asettaa MRL 182 §:n tarkoittamaa teettämisuhkaa rakennusten säilyttämiseen tähtävien välttämättömien korjaustöiden teettämiseksi, koska rakennuksen ylläpidon laiminlyönnistä johtuva vahinko on jo tapahtunut. Saattaa olla, että korjaustöiden kustannuksia ei saada perittyä. Kaavaehdotus osoittaa 490 k-m² uudisrakennusoikeutta. Puretun talousrakennuksen pinta-ala oli n. 100 m². Lisäksi kaava sallii rakentamisen rakennuksen 1 ullakolle.

Mielipide 7, As Oy Samppalinna, A-talon osakkaita, 14.4.2020:

As Oy Samppalinnan osakkaiden mielestä on tärkeää, että Kaskenkatu 3 talot kunnostetaan. Uudisrakennus tulee sijoittaa niin, että Kaskenmäen kulttuurihistoriallinen näkymä Kaskenkadulta, Vartiovuorenpuistosta ja Samppalinnanpuistosta ei heikkene. Alustavasti suunniteltu 3-kerroksinen rakennus (kaavaluonnoksen viitesuunnitelma) on harjakattoisena aivan liian korkea. Vartiovuorenpuistosta nähtynä uusiorakennus peittää suureksi osaksi 1908 rakennetun jugend-talon (As Oy Samppalinnan A-talon).

Järkevintä olisi rakentaa 2-kerroksinen talo As. Oy Samppalinnan muurilta alkaen kiinni Kaskenkadun varren rakennukseen. Harjakorkeus ei saa ylittää rajamuurin aidan yläosaa. Harjan suunnan tulisi olla Mustainveljestenkujan suuntainen. Asunnon syvyys ja harjakulma tulee valita niin ettei korkeus nouse yli rajamuurin korkeuden. Rakennusta voi porrastaa niin, että alakerrassa on enemmän syvyyttä. Autopaikkoja ehdotetaan muurin viereen tai talon alle.

Osakkaat toivovat, että huonossa kunnossa oleva Kaskenkatu 3:n kunnostus ja rakennustyöt etenevät. Kolmikerroksisen rakennuksen rakentaminen jugendtaloon eteen olisi teko, jota tulisi ihmettelemään samalla tapaa kuin torin ympäristön kauneimpien talojen tuhoamista 70-luvulla. Hissi kolmikerroksiseen rakennukseen olisi suhteettoman kallias.

Kaavoituksen vastine:

Molemmat olemassa olevat rakennukset suojellaan kaavalla. Uudisrakentamisen korkeutta on madallettu ja harjasuunta määrätty kaavaehdotukseen mielipiteen esittäjän näkökohtia vastaavasti. Samalla turvataan paremmin As Oy Samppalinnan rakennusten näkyminen Mustainveljestenkujalta. Harjan korkeuden on kuitenkin sallittu nousevan muurin kaiteen yli, jotta rakennukselle saadaan naapuruston rakennuksiin sopiva harjakatto.

Mielipide 8, Asunto Oy Kaskenkatu 3, pääomistaja, 11.3.2020:

Viitaten alla mainittuun, en ole hyväksynyt, että Kaskenkadun varren rakennus voidaan suojella (olen sanonut, että se on siinä kunnossa, että sitä pystyy suojelemaan). Kuitenkin jos kaupunki tulee suojelemaan rakennuksia, niin pidän tätä kaupungin vapaaehtoisena suojelupäätöksenä niin tästä saamme samalla asuntoyhtiölle ja osakkeenomistajille koituvista haitoista ja kustannuksista Turun kaupungilta täyden korvauksen.

Onko tosiaan niin, että ehdotuksessa on suojelumerkinnot sr-1 ja sr-2 oikein? Alla netistä löytyneet määritelmät, minkä mukaan nuo olisivat kaikkein vaativimmat. Onko tässä mitään järkeä, kun kyseessä ei ole mikään suuri harvinaisuus tai uniikki kohde?

Sähköposti, johon yllä on viitattu:

"Tässä luonnos, joka menee kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn 17.3.2020

Lautakunnan saatetekstissä lukee:

As Oy Kaskenkatu 3 pääomistaja on esittänyt suullisesti mielipiteenään, että Kaskenkadun varren rakennus (rakennus 1) voidaan suojella, mutta piharakennus (rakennus 2) halutaan purkaa rakennuksen huonon kunnan vuoksi. Uudisrakennusoikeutta kahteen kerrokseen toivotaan rakennus 2 tilalle ja Mustainveljestenkujan varrelle siten, että uudisrakennus tulisi kiinni vanhaan Kaskenkadun varren rakennukseen."

Kaavoituksen vastine:

Lautakuntateksti muutettiin muotoon: As Oy Kaskenkatu 3 pääomistaja on esittänyt suullisesti mielipiteenään, että Kaskenkadun varren rakennus (rakennus 1) on siinä kunnossa, että sen pystyy suojelemaan, mutta piharakennus (rakennus 2) halutaan purkaa rakennuksen huonon kunnan vuoksi. Rakennusten suojelusta aiheutuviin kustannuksista asunto-osakeyhtiö haluaa korvauksia. Uudisrakennusoikeutta kahteen kerrokseen toivotaan rakennus 2 tilalle ja Mustainveljestenkujan varrelle siten, että uudisrakennus tulisi kiinni vanhaan Kaskenkadun varren rakennukseen.

Turun kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) 13 §. Kiinteistön omistajat ovat aiheuttaneet rakennusten kunnan huononemisen laiminlyömällä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kunnossapitovelvollisuutensa.

Sr-merkinnät ovat kaavakohtaisia ja luettavissa kyseisen kaavaehdotuksen kaavakartasta.

Mielipide 9, Suomen Talokauppa Oy, 20.5.2020:

Viitaten 18. ja 20.5.2020 päivättyihin sähköposteihin emme voi hyväksyä, että rakennusurakoitsija näin tärkeässä asiassa tekee kuntotarkastuksen, kun olemassa on virallisia auktorisoituja yhtiöitä, joiden pääasiallinen tarkoitus ja ammattitaito perustuu kuntotarkastusten tekemiseen. Kun taas saneerausurakoitsijoiden tehtävä on korjata ja uusia rakenteita. Kun tällaiseen kuntotarkastukseen lähdetään, tulisi noudattaa yleistä käytäntöä ja antaa alansa ammattilaisten tehdä heille kuuluvat työt. Se, että ko. urakoitsija käy kohteessa, kun siitä on ensin tehty kuntotarkastus, jolloin tiedetään mitä välttämättömät korjaustarpeet voivat olla, on hyvä ajatus. Tällöin rakennusurakoitsijalta voidaan myös pyytää ehdotus korjaustöistä sekä niiden kustannuksista ja asia on tällöin paremmin hallittavissa. Tällöin jatkosuunnitelmia on tehtävissä todellisen tilanteen arvioinnin mukaan.

Rakennusurakoitsijalle emme ole valmiita avaamaan ovia tässä kohtaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaupunki valitsi kuntokartoituksen tekijäksi Restart Oy:n. Yhtiö ei ole auktorisoitu, mutta heillä on hyvä perehtyneisyys vanhoihin rakennuksiin ja kokemusta korjausrakentamisesta. Näin ollen kaavoitus katsoo, että he olisivat pystyneet arvioimaan asiaa paremmin kuin tavanomainen kuntokartoittaja. Nyt arvio suojelusta joudutaan tekemään museon lausunnon (28.10.2019) sekä kaavoittajan ja museoviranomaisten suorittamien katselmusten (5.11.2019 ja 22.1.2020) perusteella.

2 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokous viranomaisille järjestettiin 13.1.2020:

Aloituskokouksessa olivat läsnä Kaupunkiympäristötoimialalta kaavoitus, rakennusvalvonta sekä lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat, Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Aluepelastuslaitos. Vapaa-aikatoimiala/ Museopalvelut olivat estyneitä.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy:n edustaja totesi, että jos tulee uudisrakentamista, tarvitaan uusi kaukolämpöliittymä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajat totesivat, että kyseessä on arvokas kulttuuriympäristö, jolla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Lähtökohtana kaavasunnittelulle on suojelu. Täydennysrakentamisen tulee olla maltillista ja sitä on ohjattava kaavamääräyksillä. Sisätilojen suojelua on harkittava. Maakuntamuseon lausunnossa 28.10.2020 on merkitystä myös olemassa olevalla kivimuurilla suhteessa uudisrakentamiseen. Erillisiä korjaustapaohjeita pidettiin suotavina.

Kaavoituksen edustaja totesi, että jollei rakennuksia pureta, rakennushistoriallista selvitystä ei tehdä. Piharakennuksen romahtanut osa joudutaan rakentamaan uudelleen.

Rakennusvalvonta antaa lausunnon kaavasta lausuntovaiheessa.

3 Katselmus, As. Oy Samppalinna

Katselmus paikan päällä pidettiin 21.4.2020 As. Oy Samppalinnan asukkaiden kanssa taloyhtiön pihalla ja A-talon asunnossa. Tilaisuuteen osallistui 6 henkilöä. Kaavoitusarkkitehti Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta esitteli 4.3.2020 päivättyä kaavaluonnosta.

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



Kuva 1. Kaavaluonnoksen havainnekuva. Näkymä Vartiovuorelta. Kaavoitus/ PA

4 Kaavaehdotuksen lausunnot

5 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)

6 Mieliä nähtävillä olon jälkeen