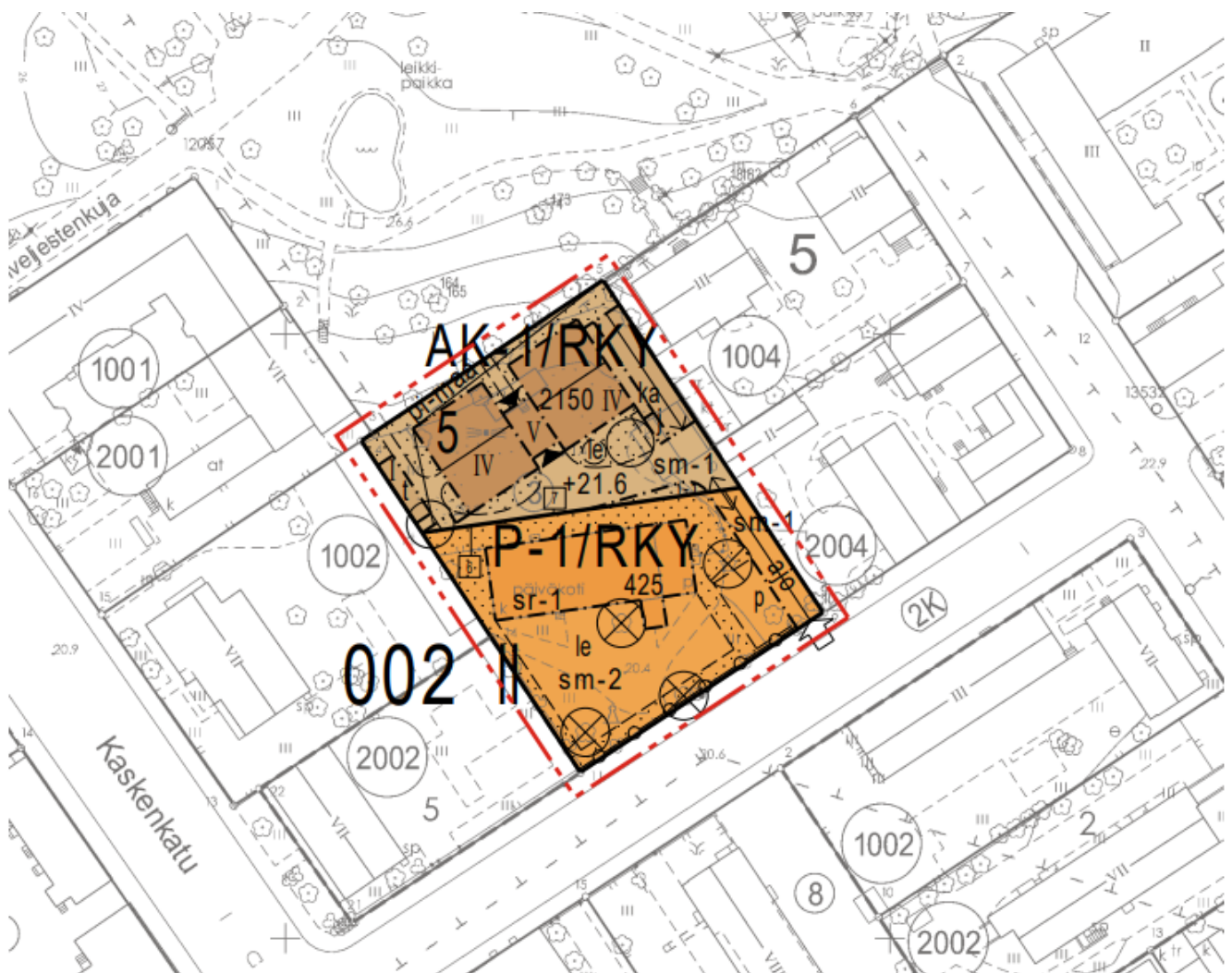


LUOSTARINKATU 5
Vastineet muistutuksiinDiaarinumero: 1411-2017
Asemakaavatunnus: 3/2017**Asemakaavanmuutos**

7.6.2021, muutettu 9.9.2021 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 002 (II)

Osoite: Luostarinkatu 5



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (7.6.2021)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.6–2.8 2021. Tuona aikana saatiin 3 muistutusta.

Muistutus 1, Bostadsaktiebolaget Solaris i Åbo:

Bostadsaktiebolaget Solaris i Åbo vastustaa kaavaehdotusta. Kaavanmuutosehdotus ei ole hyväksyttävissä, koska se ei täytä tavoitettaan keskustan elinvoimaisuuden lisäämisestä ja koska alue kuuluu RKY-alueeseen.

Kaavamuuotos on käynnistynyt yksinomaan kaupungin taloudellisten intressien vuoksi. Kaava-alue on harvoja paikkoja Vartiovuorenpuiston ympärillä, jota ei ole rakennettu täyteen. Puiston reunaan suunniteltu rakentaminen estää näkymiä Vartiovuorenpuistoon, heikentää kaupunkikuvaa eikä huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Ehdotettu massiivinen rakentaminen sitä seuraavine liikenne-, maisema- ym. ongelmien, tulisi aiheuttamaan laissa (MRL 54 § 3 mom.) tarkoitettua elinympäristön laadun heikkenemistä, paitsi muille, erityisesti naapuritontin omistavan Solariksen asukkaille. Uudisrakennus pimentäisi Solariksen lounaispäädyn asunnot ja yhtiön piha-alueen.

Kaupungin taloudelliset intressit eivät voi olla hyväksyttävä peruste muutosehdotuksen hyväksymiselle. Se, että kaupunki ei maanomistajana saisi hyödyntää omistamaansa maata esitetyllä tavalla, ei ole maanomistajalle lain tarkoittama kohtuuton rajoitus.

Lain mukaan (MRL 54 § 2 mom.) rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaava rikkoo Yleiskaava 2020:n ja maakuntakaavan kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevia suunnittelumääräyksiä. Kaavan tosiasiallisella tarkoituksella ei voida perustella menetettäviä luonnonympäristön arvoja.

Tontin (3174 m²) pilkkominen kahteen osaan ja ei-rakennettavan tontinosan (n. 1740 m²) myyminen suojeltavine rakennuksineen yksityiselle yritykselle kuvaa kaupungin kaavoitusmonopolin käyttöä sille kuulumattomalla tavalla. Tontin jakaminen kahteen pienen tonttiin ei ole tae Gadolinin rakennuksen suojelemiseksi.

Nykyisen tontin 3 rakennusoikeus on 3174 m² ja rakentamisen tehokkuusluku 1. Tuo tehokkuusluku on käsityksemme mukaan myös alueen muilla tonteilla. 2150 m²:n suuruisen rakennuksen rakentaminen 1432 m²:n tontille on liian tehokasta rakentamista: uudisrakennuksen massa on liian suuri ja muuhun rakennettuun ympäristöön sekä alueen erityisominaisuuksiin nähden paikkaan soveltumaton. Rakentamisen tehokkuus tulisi olemaan 1432 m² tontilla aiemman yhden sijasta 1,50. Kaavaehdotus ei kohtelee tonttien maanomistajia yhdenvertaisesti. Ei voi olla hyväksyttävää, että kaupunki maanomistajana ja kaavoitusmonopolin haltijana nostaa kaavamuuotoksella omaksi edukseen tehokkuusluvun puolitoistakertaiseksi.

Uudisrakennuksen vähäinen autopaikkamäärä kellarissa aiheuttaa ongelmia piha-alueella (lyhytaikainen pysäköinti). Luostarinkadulla ei ole juuri koskaan vapaita autopaikkoja, ja vierasautopaikoista kaavaselostuksessa ei ole mainintaa. Liikenneolosuhteita arvioitaessa on myös muistettava päiväkodin liikennetarpeet. Voimassa olevaa, hyväksyttyä paikoitusohjeistusta ei saa rikkoa. On utopistista kuvitella, että kadun varteen mahtuisi lisää autoja. Siitä tulee tehdä selvitys ennen kuin kaavaa voi hyväksyä.

Rakentaminen ajoyhteyksineen rikkoo ympäristön. Vanhojen puiden kaataminen puistoalueelta ja myös naapurin tontilta on peruuttamaton vahinko ja kaupungin hyväksymään periaatteeseen viheralueiden/puiden säilyttämisestä täysin sopimaton teko. Uusien,

pienien puutaimien istuttaminen ei korvaa aiheutettua vahinkoa. Solaris ei hyväksy puiden kaatamista omalta tontiltaan.

Kaikkia nyt voimassa olevia säädöksiä pitää noudattaa ja mm. viherkerrointa toteuttaa.

Kaavoituksen vastine:

Keskustan elinvoimaisuutta lisää se, että alueelle saadaan lisää asukkaita.

Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaava täydentää alueen kaupunkirakennetta sopeuttamalla rakentamisen mittakaavaltaan ja luonteeltaan Villa Solarikseen ja Spoofin asuinpalatsiin. Kaavamuuotos jatkaa em. naapuritonttien esimerkin mukaista tontin rajaamista puiston suuntaan, mutta jättää silti tontin reunoille näkymäakselit Luostarinkadulta puistoon. Lisäksi uudisrakennuksen lasisen porrashuoneen välityksellä syntyy suora näköyhteys puiston ja Gadolinin laboratoriorakennuksen välille.

Uuden asuinrakennuksen etäisyys Villa Solariksesta on n. 10,5 m, mikä on tällä tiiviisti rakentuneella alueella luonteva etäisyys. Voimassa olevassa 1897 kaavassa tontin 3 rakennusala on kiinni Villa Solariksen rajassa. Uuden rakennuksen aiheuttamasta varjosta huolimatta Villa Solariksen piha saa valoa naapurirakennuksen sitä estämättä suurimman osan päivää. Ajoluiskan seinämä on Villa Solariksen tontin rajalla alle kerroksen korkuinen johtuen uudisrakennuksen ja Villa Solariksen tonttien korkeuserosta eikä siten aiheuta pitkää varjoa.

Asemakaavan tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden lisääminen täydennysrakentamisella huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tavoite on siis tiivistää ja tehostaa yhdyskuntarakennetta, toteuttaa lisärakentamista jo olemassa olevien palveluiden äärelle nykyinen infra hyödyntäen ja vastata keskusta-alueen kerrostalotonttikysyntään.

Kaavassa on säilytetty rakennettua ympäristöä suojelumerkinnöillä ja luonnonympäristöä kaavamääräyksillä. Gadolinin puutarha levittäytyi aikoinaan laajalle alueelle laboratoriorakennuksen eteläpuolelle, rakennuksen pohjoispuolella kulki katu. Puutarhasta on jäljellä ainoastaan Luostarinkadun ja rakennuksen välinen alue, jonka kaava säilyttää avoimena piha-alueena. Uudisrakentamisen sijoittaminen kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja erityisesti kävelyetäisyydelle keskustan palveluista on osa kaupungin ilmastomuutoksen vastaista toimintaa.

Gadolinin rakennus suojellaan tällä asemakaavalla. Rakennuksella on merkintä sr-1: *Suojeltava rakennus. Historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja johon ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Rakennuksen lähiympäristö, kantavat rakenteet ja ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee rakennukselle luonteenomaisia tilasarjoja ja alkuperäistä kiinteää sisustusta. Rakennukseen ei saa sijoittaa asumista. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista.*

Samassa korttelissa mutta kaavamuuotosalueen itäpuolella olevien tonttien tehokkuusluku on 1 eli sama kuin kaavamuuotosalueella. Kaavamuuotosalueen länsipuolisten tonttien tehokkuusluku on kuitenkin suurempi: Kaskenkadun ja Luostarinkadun kulmassa olevan tontin tonttitehokkuus on 1,51 ja sen pohjoispuolella olevan tontin 1,25. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuuotoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus poikkeuksellisesti pienenee 1024 k-m². Gadolinin laboratorion tontin tehokkuus on 0,24 ja koko kaava-alueen 0,81.

Asuinkerrostalojen korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa kellariin ja maan alle. Kaava ei siis salli autopaikoitusta piha-alueella. Autopaikkamitoitus noudattaa tontinluovutuskiilapailun autopaikkamitoitusta, jonka perusteella tarjoajat ovat jättäneet tarjouksensa. Se on siis määritelty ja otettu suunnittelun pohjaksi jo ennen kuin kaupunginhallitus hyväksyi pysäköinnin mitoitusohjeen. Vieraspaiikat sisältyvät tontin autopaikkavaatimukseen. Päiväkodin liikennetarpeet on huomioitu kaavassa. Saatto-/noutopaikat ovat Luostarin kadun varressa.

Rakentaminen ajoyhteyksineen on sopeutettu olemassa olevaan kaupunkirakentamiseen.

Naapuritonttien puut voivat vaurioitua rakentamisen yhteydessä ja se voi johtaa tarpeeseen istuttaa tilalle uudet puut. Kaupungin hyväksymä kaupunkipuulinjaus koskee katu- ja puistopuita, ei tonteilla olevia puita. Nähtävillä olleessa kaavamutosehdotuksessa oli määrätty kaupungin päätöksen mukainen viherkerroin AK-korttelialueelle. Nähtävillä olon jälkeen viherkerroin on lisätty myös P-korttelialueelle. Lisäksi palvelurakennusten korttelialueen istutettavan alueen osan määräys on muutettu muotoon i-2: *Sijainniltaan ohjeellinen istutettava alueen osa. Kulttuurihistoriallisen kasvilajiston säilymisen edistämiseksi tulee välttää maamassojen tarpeetonta siirtelyä ja vaihtamista sekä istutettavan alueen liiallista uusimista ja siistimistä.*

Naapuritontin puiden juuristo ei lain mukaan saa estää tontille rakentamista. (Laki eräistä naapuruussuhteista 8 §: *Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.*) Villa Solariksen tontilla on kaksi puuta kiinni tonttien välisessä raja-aidassa/tukimuurissa. Puut ovat jo nykyisin haastavassa kasvupaikassa, jossa maanpinta päiväkodin tontilla on yli metrin verran alempana. Nämä puut eivät muutoksista johtuen säily. Kaavaselostuksen mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Uusien puiden myötä palokujanne säilyy jatkossakin.

Muistutus 2, Kaskenkatu 4b:n asukas:

Kaskenkatu 4b:n asukas katsoo muistutuksessaan, että kaavanmuutosesitys tulisi hylätä ja palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kysymyksessä oleva kaupunkihistoriallisesti ja palvelumahdollisuuksien kehittämisen kannalta arvokas tontti tulisi säilyttää yhtenäisenä kaupungin omistuksessa lasten päiväkotij- ja mahdollisesti tulevaisuudessa myös museokäytössä. Se saattaisi sopia myös vanhusten asumispalveluille. Tontille voitaisiin rakentaa päärakennusta täydentävä, 1700-luvun tyyliä oleva, jonkin verran pienempi ja taloteknisesti moderni puinen uudisrakennus em. tarkoituksiin. Tontilla olevat kaksi pienehköä 1900-luvulla rakennettua talousrakennusta voitaisiin purkaa.

Vartiovuorenpuistolla ja lasten päiväkotitoiminnalla puheena olevalla tontilla on perinteitä ja synergiaetuja. Puistossa on kaksi lasten leikkipaikkaa. Kaavaesityksessä tarkoitettu kerrostalorakentaminen ja tonttien myyminen yksityisille poistaisi paitsi päiväkotitoiminnan laajentamismahdollisuudet myös esteettömän luonnonmukaisen yhteyden päiväkotialueelta puistoon. Kulkumahdollisuus säilyisi suunniteltujen kerrostalojen pihan kautta. Tontin vuosisataisia puutarhamaisia piirteitä ja toiminnallista yhteyttä puistoon ei tulisi hävittää. Puiston eteläosat menettävät valoisuutensa, jos enin osa rajalinjasta täytetään kerrostalorivillä. Vartiovuorenpuistosta jouduttaisiin rakennustöiden tieltä kaatamaan lukuisia vaahteroita ja vuorijalavia, jotka on tarkoitus korvata istuttamalla seitsemän puuntainta entisille sijoille töiden valmistuttua. Puiston ennallistuminen kestäisi kuitenkin parin sukupolven ajan.

Uudisrakentamiseen liittyvät kallion louhintatyöt saattavat vahingoittaa alueen rakennuskantaa.

Luostarinkatu 5:n toimintojen kehittäminen prof. Gadolinin laboratoriomuseo- ja huoneiden perustamisella elävöittäisi kokonaisuutta. Matkailijat voisivat saada häivähdyksen kaupunginosassa vallinneista aktiviteeteista ja vaikuttajajenkinöistä.

Kaavaesityksen kaltainen, sinänsä melko korkeatasoinen kerrostalorakentaminen voitaisiin parhaiten toteuttaa Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteyksen seudulla. Rakennuspaikat ovat siellä väljempää ja vältyttäisiin edellä kerrotuilta vaikeuksilta. Arvoton kaupunkirakennetta tiivistävä kaavoittaminen ja osissa myyminen helpottaisi kaupungin taloudellista tilannetta, mutta kaupunkikuvalliset, kulttuuriset, sosiaaliset ja muihin vetovoimatekijöihin liittyvät menetykset muodostuvat suuremmiksi.

Kaavoituksen vastine:

Gadolinin laboratorio sijoittuu palvelurakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa myös liike- ja museotoimintaa. Siihen on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa museotoimintaa samoin kuin vanhusten asumispalveluita. Uuden rakennuksen toteuttaminen 1700-luvun tyyliä tavoitellen hämärtäisi sitä, mikä on historiallisesti totta. Kaavaehdotus ja tontinluovutuskilpailu tähtäävät historialliseen ympäristöönsä sopeutuvaan rakentamiseen, joka kuitenkin on rehellisesti nykyajan rakentamista eikä siten väärennä alueen historiallista kehitystä.

Päiväkotitontilla ei nykyisin ole lainkaan kulkuyhteyttä eikä toiminnallista yhteyttä puistoon. Aidatulta tontilta ei ole porttia puiston suuntaan ja puistossa ei ole tontin rajalta alkavia kulkureittejä. Kaavamuutosehdotus sen sijaan edellyttää, että asuinkerrostalon kautta on järjestettävä kulku palvelurakennusten korttelialueelta puistoon. Yhteys toteutetaan rakentamalla ulkoportaat asuinkerrostalon tontille ja toteuttamalla polku tontin rajalta puistoon. Puisto on siis jatkossa helpommin ja turvallisemmin päiväkodin hyödynnettävissä.

Luostarinkatu 5:n tontti on lähinaapurustossa ainoa, jossa ei nykyisin ole rakennusta tontin puistonpuoleisella reunalla. Kaskenkadun varren tonteilla rakennukset ovat kiinni puiston lounaisreunassa joko koko tontin leveydeltä tai lähes koko tontin leveydeltä. Rakennusten muodostama yhtenäinen seinämä rajaa puistoa ja vaikuttaa sen valoisuuteen ilta- ja iltapäivisin ja iltaisin. Luostarinkadun puolen tonteilla puiston äärellä olevat asuinrakennukset eivät ole kiinni toisissaan eivätkä puiston rajassa. Kaava jatkaa tätä väljää kaupunkirakennetta: sen asuinrakennuksella on yli 10,5 metrin etäisyys Villa Solarikseen ja se sijoittuu samalle etäisyydelle puiston rajasta kuin Villa Solaris. Valo pääsee puistoon rakennusten väleistä ja sen yli. Rakennuksen tiilisiä osia yhdistävä lasinen porrashuone ei myöskään varjosta kuten umpinaisemmat asuinrakennusmassat. Puiston valaistusolosuhteisiin vaikuttaa myös tontin rajalla olevien puiden kaataminen. Rinne nousee puistoa kohti, mikä lyhentää varjojen pituutta.

Uudet puut istutetaan puistosuunnitelman tai aiemmin laaditun yleissuunnitelman pohjalta tarkennetun puistonrakennussuunnitelman mukaisesti. Niitä ei istuteta entisille sijoille. Puistopuiden uusiminen tapahtuu puiston muun rakentamisen yhteydessä normaaliin tapaan. Vartiovuoren puistossa poistetaan harkiten puita myös, jotta turvataan tiettyjä näkymiä mm. tähtitornille. Huonokuntoisia puita poistettaessa tilalle tuodaan vähintään yksi uusi puu.

Rakennustöiden yhteydessä otetaan normaaliin tapaan huomioon louhintatöiden mahdolliset haitat.

Kaava mahdollistaa museotoiminnan palvelurakennusten korttelialueella.

Kaavamuutoksella tähdätään kaupungin keskustan pitämiseen elävänä tarjoamalla asuntoja uusille asukkaille kävelyetäisyydeltä palveluista.

Muistutus 3, Asunto Oy Vartiovuorenpiha, Luostarinkatu 3:

Asunto Oy Vartiovuorenpiha, Luostarinkatu 3, vastustaa asemakaavan muutosta. Muistutuksen mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee ensinnäkin hylätä. Toisekseen vähintäänkin ehdotukseen tulee lisätä toteamus siitä, ettei kiinteistöjen ajoyhteys ja ajoramppi sekä pysäköintikellari saa sijaita Luostarinkatu 3:n puoleisella sivustalla tai väliä on oltava rajasta mitattuna vähimmillään 3–4 metriä. Ajoyhteys ja ajoramppi sekä pysäköintiluolan rakentaminen eivät saa vaurioittaa Luostarinkatu 3:n puustoa eikä Luostarinkatu 3 ja Luostarinkatu 5 rajan tuntuman puustoa (jotka muodostavat ns. Engelin palokujanteet).

Suunniteltu massiivinen rakentaminen Luostarinkatu 5 kiinteistölle ei sovi ympäristöönsä, edellyttää alueelle ominaisen vanhan puuston kaatamista ja on omiaan tuhoamaan luonnon monimuotoisuutta koko Luostarinkadun ja Vartiovuorenpuiston alueella. Muutosehdotuksiin ei ole sisällytetty yhtäkään havainnekuvaa Luostarinkadun suunnasta. Asukkaille ei siten ole näytetty muutosehdotuksen yhtä suurimmista ongelmista, eli hankalasti sijoitettavaa ajoyhteyttä Luostarinkatu 5 ja Luostarinkatu 3 välistä rajaa pitkin.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen viheralueita ja puistoja nakertamalla ei vastaa pyrkimystä terveeseen keskustaympäristöön. Muissa suurissa kaupungeissa on linjattu, ettei viheralueita rakenneta. Jostain syystä Turussa nyt tehdään juuri päinvastoin.

Tontin jakaminen kahtia on kummallista. Suojeltu, ns. Gadolinin laboratoriorakennus tontinpuolikkaineen jäisi torsoksi, eikä päiväkodilla olisi kunnollista pihaa leikkipaikkoinen.

Eryistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että kulttuurihistoriallisesti merkittävät Turun palon jälkeen suunnitellut ja toteutetut, alueen tontteja reunustavat vanhojen lehtipuiden muodostamat ns. Engelin palokujanteet tulisi säilyttää Luostarinkadun varrella sekä Luostarinkatu 5 ja 3 Luostarinkadun välisen kiinteistön rajalla. Asemakaavan muutosehdotuksessa nämä palokujanteet osoitetaan poistettavaksi ja puut kaadettavaksi.

Kaavamutoksella on erityistä vaikutusta nykyisten asukkaiden elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen. Vaikka sisääntuloa (AK-tontille) ei ole piirroksiin täsmällisesti sisällytetty, se on suunniteltu sijoitettavaksi Asunto Oy Vartiovuorenpihan kiinteistön rajalle ja sen yhden rakennuksen (talo nro 4) seinään kiinni. Maan alle sijoitettava pysäköintitila tullaan kaivamaan ja louhimaan talo nro 4:n ikkunoiden alle. Toisekseen sisäänajoliikenne ja pysäköintitilan ajoramppi on suunniteltu tapahtuvaksi välittömästi Asunto Oy Vartiovuorenpihan kiinteistön matalan aidan vierustaa pitkin. Sisäänajoliikenne, ajoramppi, pysäköintitila ja niiden vaatimat rakennustyöt tulevat aiheuttamaan sietämätöntä melu-, tärinä- ja pakokaasuhaittaa. Muutosehdotuksessa todetaan, että ”Kaavaa toteutettaessa joudutaan kaatamaan puuryhmä Luostarinkadun varrelta ja puita naapurikiinteistöltä”. Puuston hävittämisen aiheuttamaa haittaa ei kykene korvaamaan istuttamalla tilalle tai puistoon muutama puun taimi. On kestävämpää, että sallitaan Luostarinkatu 5:n puiden hävittäminen ja vieläpä sallittaisiin Luostarinkatu 3:n puiden hävittäminen.

Muutos aiheuttaisi merkittävää asumishaittaa ja arvonalenemista. Ei voi olla niin, että olemassa olevan huoneiston näkyväksi muodostuu ajoramppi, joka aiheuttaa resonoivaa melua ja tärinää, koska rampin kautta käy myös kaikki huoltoajo. Sisääntulon, paikoitusluolan naapuriyhtiölle aiheuttamaan haittaan ei suunnitelmissa ole kiinnitetty huomiota eli on laiminlyöty naapurikiinteistöjä koskevien vaikutusten arviointi.

Muutos on yleiskaavan vastainen, kun muutoksessa ei huomioida sitä, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas alue, vaan päinvastoin asemakaavan muutos mahdollistaa alueen ja maisemallisten ar-

vojen tuhoamisen / muuttamisen. Lisäksi muutos ei kohtele alueen maanomistajia yhdenvertaisesti, kun Luostarinkatu 5:n suunnitellulla rakentamisella sallitaan aiheuttava osin jopa kestäväntöntä haittaa Luostarinkatu 3:n elinolosuhteille sekä kiinteistön arvon alenemista.

Suhtaudumme positiivisesti siihen, että tontille sijoitettaisiin kulttuuritoimintaa harjoittava matala uudisrakennus, joka tukisi suojellun Gadolinin laboratoriorakennuksen ennallistamista ja uutta käyttöä. Keskikaupungilla tarvitaan enemmän viheralueita, ei vähemmän.

Kaavoituksen vastine:

Ajoyhteyden siirtäminen 3–4 metrin päähän tontin rajasta johtaisi siihen, että ajoyhteyden etäisyys päiväkotirakennuksesta olisi vain 1,5–2,5 metriä. Tämä mm. tekisi mahdolliseksi järjestää lapsille turvallinen kävely-yhteys päiväkotirakennuksen puiston puoleiselle sisäänkäyntiovelle.

Luostarinkatu 3:n tontille on 1990-luvulla rakennettu palokujanteen alueelle uudisrakennus, joka on kiinni sekä päiväkodin että Villa Solariksen tontin rajoissa. Maanalaisiin tiloihin johtava katettu ajoluiska ja maanalaiset tilat alkavat 5 metrin etäisyydeltä Luostarinkatu 3:n tontin rajasta. Ajorampin ja pysäköintiluolan rakentaminen ei siten voi vaurioittaa Luostarinkatu 3:n puustoa. Ajoyhteyttä lähin Luostarinkatu 3:n tontin puu on n. 2,5 metrin päässä tontin rajasta. Naapuritontin puiden juuriston saa omalta tontiltaan lain mukaan poistaa. (Laki eräistä naapurisuhteista 8 §) Jotta tontin palokujannepuiden juuristoa voidaan suojata, lisätään kaavaan määräys, että ajoyhteyttä rakennettaessa tulee varmistaa naapuritontilla olevien puiden kasvuvedellytykset ja että naapuritontin puiden juuristoille ei tule aiheuttaa tarpeettomia vaurioita. Kaavaselostuksen mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Uudet istutukset takaavat palokujanteen säilymisen jatkossakin.

Rakentaminen ei ole määrältään massiivista, vaan rakentamisen määrä on sopeutettu arvokkaaseen ympäristöönsä.

Edellä mainitun lainkohdan mukaisesti naapurikiinteistöjen puiden juuret ja oksistot eivät saa estää rakentamista. Kaavavalmistelussa on käyty läpi toteutuksen aikana poistettavien puiden korvaamista: palvelurakennusten korttelialueelle istutetaan korvaavia puita ja Vartiovuoren puistoon seitsemän jaloa lehtipuuta. Selostukseen on kirjattu, että hankkeeseen ryhtyvä kustantaa korvaavat puut ja niiden istutuksen, jos naapurikiinteistöjen puut vaurioituvat rakennustoimenpiteistä. Em. asiat kirjataan tontinluovutussopimukseen.

Luonnon monimuotoisuuden suojelulla pyritään lähtökohtaisesti paikallisen luonnonvaraisen lajiston suojeluun. Alueen kasvillisuus on tutkittu. Alueella on ihmistoiminnan muokkaama kulttuurihistoriallista pihakasvilajistoa. Merkittäviä merkkejä Gadolinin puutarhan kasvillisuudesta ei löydetty.

Ajoyhteys on kokonaan Luostarinkatu 5:n tontilla. Tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen kilpailuasiakirjoissa, jotka ovat nähtävillä kaavan nettisivuilla, on viistoilmakuva Luostarinkadun suunnasta. Kuvaan on istutettu ehdotuksen mukaiset rakennukset.

Kaavamuuotos sijoittuu tontille, jolle voimassa oleva vuoden 1897 kaava sallisi rakentaa enemmän kuin kaavamuuotos sallii. Ko. kaavan ei kuitenkaan voi katsoa olevan ajanmukainen.

Kaava osoittaa päiväkodille leikkipiha rakennuksen eteläpuolelle eli sille puolelle, jossa Gadolinin puutarha on aikoinaan sijainnut.

Palokujanteita ei ole katujen varrella. Luostarinkatu 3:n tontin lounaisreuna kaavamuuotosalueen vieressä on palokujanne. Luostarinkatu 5:n tontin koillisosa, jonne asemakaavamuuotos osoittaa ajoyhteyden, ei ole palokujannetta vaan rakennusala. Palokujanteita ei kaavamuuotuksessa osoiteta poistettaviksi eikä puita kaadettaviksi. Palokujanteiden

alueelle saa rakentaa kivisiä rakennuksia. Ennen voimassa olevaa 1897 ns. ”puutarhamakaavaa” rakennettu Gadolinin laboratorio on osittain palokujanteen alueella samoin kuin tulee olemaan AK-tontin uudisrakentaminen. Palokujanteiden alueelle on rakennettu kiviaineisia rakennuksia myös naapuritonteilla: Villa Solaris sijaitsee pääosin palokujanteen alueella ja Luostarinkatu 3:n 1990-luvulla rakennettu rakennus käytännössä kokonaan. Villa Solariksen tontilla palokujanteella on myös tiilinen varastorakennus. Luostarinkatu 3:n tontilla on palokujanteesta jäljellä 4 puuta, joista 3 kadun varressa. Tontilta on kaadettu yksi palokujannepuista asemakaavamuutosprosessin aikana ilman puunkaatolupaa. Tilalle on istutettu vaahteran taimi. Vanhoja palokujannepuita joudutaan huonon kuntonsa puolesta joskus kaatamaan. Palokujanteelle istutettavat korvaavat puut varmistavat, että palokujanne ei häviä kaadettavien puiden myötä.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu ajoyhteyden sijoittuminen tontin rajan viereen yksiselitteisesti. Maanalaisiin tiloihin johtava katettu ajoluiska ja maanalaiset tilat alkavat 5 metrin etäisyydeltä Luostarinkatu 3:n tontin rajasta. Sisäänajoramppi ei siis sijoitu Luostarinkatu 3:n aidan vierelle. 18 autopaikan aiheuttama liikenne kulkee Luostarinkatu 3:n lähes kahden metrin korkuisen umpinaisen lauta-aidan toisella puolella. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä naapureille koituu rakennusvaiheessa mm. ohimenevää meluhaittaa. 18 autopaikan pysäköintihalli maan alla ei aiheuta suurta melu- tai pakokaasuhaittaa autojen ajaessa ohi. Kyseessä ei ole maanpäällinen pysäköintialue, jossa käynnistään autoja ja peruutellaan niitä saavuttaessa ja lähdettäessä. Rakennukset eivät sijaitse tärinän suhteen haastavalla savisella maaperällä, vaan rakennukset voidaan perustaa kallioon.

Kaavaselostuksesta otetussa lainauksessa on tarkoitettu Villa Solariksen tontilla tontin rajassa kiinni olevia puita. Näitä puita ei pystytä säilyttämään muutoksista johtuen.

Olemassa olevan huoneiston näkymäksi ei muodostu ajoramppi. Sen asuintilojen pääikkunat ovat oman tontin pihalle päin. Makuuhuoneen ja portaikon kapeat ikkunat suuntautuvat ajoyhteyden ja uuden asuinrakennuksen pihan suuntaan. Jätehuolto ei käytä maanalaisiin tiloihin johtavaa ramppia, vaan jätteet noudetaan pihalta. Naapurikiinteistöille aiheutuvat mahdolliset vaikutukset on otettu huomioon jo kaavoituksen suuntalinjoja asetettaessa: on tehty pieni täydennys myös sen takia, että sen vaikutukset eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot: Kaavan mahdollistama pieni asuinkeuhkalo täydentää alueen kaupunkirakennetta sopeuttamalla rakentamisen mittakaavaltaan ja luonteeltaan Villa Solarikseen ja Spoofin asuinpalatsiin. Kaavan mukainen asuinrakennus lasisine porrashuoneineen jatkaa em. naapuritonttien esimerkin mukaista tonttien rajaamista puiston suuntaan. Gadolinin laboratorion visuaalinen yhteys puistoon säilyy tontin reunoilla ja porrashuoneen läpi.

Kaupungin tiivistyminen muuttaa asuinympäristöjämme ja muutostilanne on merkittävä stressin aiheuttaja. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä ei voitane ajatella olevan oikein, että naapureiden jo toteuttama rakentaminen estää viereisen tontin täydentämisen.

Kaava suojelee entisen Gadolinin laboratorion ja mahdollistaa museotoiminnan siinä. Voimassa olevan kaavan mukaista tonttia koskeva asemakaavamuutos ei vähennä keskustan viheralueita.