

**KASKENKATU 9B**  
**Vastineet muistutuksiin**

Diaarinumero: 7597-2016  
Asemakaavatunnus: 1/2019

**Asemakaavanmuutos**

11.5.2022, muutettu 7.12.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: III (003)  
Osoite: Kaskenkatu 9b



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (11.5.2022).

## NÄHTÄVILLÄ OLO JA MUISTUTUKSET

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.5.–14.6.2022. Nähtävilläoloaikana saapui neljä muistutusta: yksi Asunto Oy Kaskenkatu 11:ltä, kaksi Kaskenkatu 11:n asukkailta ja yksi Asunto Oy Turun Luostarinkatu 10:ltä. Oheen on koottu tiivistelmät muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet.

### Muistutus 1, Asunto Oy Turun Luostarinkatu 10

Olemme huolissamme korttelin vehreyden ja pihapuiden säilymisestä. Kestävätkö säilytettäväksi aiotut puut rakentamisesta aiheutuvan rasituksen? Kolme puuta aiotaan kaataa. Miten korvataan puiden kaatamisesta aiheutuva vehreyden väheneminen?

Arviossa kaavan maisemavaikutuksista ei ole riittävästi huomioitu ympäröivien talojen asukkaita. Uusi kerrostalo heikentää maisemaa voimakkaasti korttelin sisällä ja tulee hyvin lähelle Luostarinkatu 10:n taloa. Rakennuksen pohjoinen julkisivu poikkeaa ympäröivien talojen tyylistä, koska siinä on paljon lasipintaa. Asukkaiden yksityisyys ja asumisviihtyvyys heikkenevät, koska Luostarinkatu 10:n ja uuden kerrostalon asunnoista on suora näkymä toisiinsa.

Alueen viihtyisyys perustuu suurelta osin kortteleiden väljyyteen, mutta uusi kerrostalo tekee korttelin keskiosan huomattavasti ahtaammaksi. Se heikentää merkittävästi Luostarinkatu 10:n näkymiä ja lisää asuntojen varjoisuutta huomattavasti aamu-, keski- ja iltapäivällä. Matalampi rakennus olisi varjostanut asuntoja vähemmän.

Kaskenkatu 9b:n urakoitsijan tulee dokumentoida haitat, jotka rakentaminen aiheuttaa Asunto Oy Turun Luostarinkatu 10:lle.

### Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksen mukaan tulee säilyttää Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavat jalavat ja Luostarinkatu 10:n lehmukset. Säilytettävien puiden ympärillä on kaavaehdotuksessa suoja-alue (i-1), jolle uuden rakennuksen tai pihakannen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua ja jolla maanpintaa ei saa korottaa. Turun kaupungin puuasiantuntija pitää suojavyöhykkeitä riittävinä. Uusimmassa maankäyttöluonnoksessa jäteastiat ja maanpäällinen pysäköintipaikka on sijoitettu puiden lähellä sellaisiin kohtiin, joissa on jo nykyisin asfalttia. Kaavaselostuksen loppuun (kohtaan 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus) lisättiin muistutus siitä, että jätehuolto, rakentaminen ja liikenne eivät saa vahingoittaa puita.

Uuden kerrostalon tulee sijaita vähintään noin seitsemän metrin päässä säilytettävien puiden rungoista. Vain pieni osa jalavien oksankärjistä yltää kerrostalon rakennuspaikalle. Osaa oksista on lyhennettävä kerrostalon kohdalla, mutta valtaosa latvuksesta voidaan säilyttää.

Uuden rakennuksen kohdalta joudutaan kaatamaan ainakin kaksi suurehkoa puuta, mutta kaavamääräyksen mukaan kaadettavat puut täytyy korvata uusilla puilla. Puita voidaan istuttaa esimerkiksi tontin eteläosaan. Myös pihakannelle pysäköintitilan katolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Kaavamääräykseen lisättiin, että uuden kerrostalon on oltava vaalea, jotta se sopisi paremmin yhteen ympäristön kanssa. Pääsiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappaus- tai tiiltä kuten useimmissa muissa saman korttelin taloissa. Kaavaehdotuksessa määrätään myös, että näkymää uudisrakennuksen ikkunoista vastapäisiin Luostarinkatu

10:n ikkunoihin tulee rajata esimerkiksi säleiköillä tai seinillä. Siten turvataan asukkaiden yksityisyyttä.

Kerrostalo on pyritty sijoittamaan niin, että se ei peittäisi naapuriasuntojen näkymiä kokonaan ja että se varjostaisi viereisiä taloja mahdollisimman vähän. Merkittävimmin rakennus vaikuttaa Luostarinkatu 10:n valoisuuteen. Kaavoituksen tekemän kolmiulotteisen mallin perusteella kaikkiin Luostarinkatu 10:n kaakkois- ja lounaisjulkisivun asuntoihin tulee suoraa auringonvaloa johonkin aikaan päivästä myös syyspäivän- ja kevät-päiväntasauksen aikaan, mutta yhdessä kaakkoispuolen asunnossa valoisa aika kestää silloin alle tunnin. Talvella suurin osa asunnoista jää kokonaan varjoon. Se on kuitenkin tavanomaista keskusta-alueella.

Kaskenkatu 9b on rakennuspaikkana melko tavanomainen, joten ei ole todennäköistä, että uuden kerrostalon rakentaminen vaurioittaisi naapuritaloja. Mainitsimme kuitenkin kaavaselostuksessa, että Asunto Oy Turun Luostarinkatu 10 on toivonut vaikutusten dokumentoimista. Kun rakennustöihin kuuluu räjäyttämistä tai paaluttamista, vaikutuksia naapurikiinteistöihin tarkkaillaan joka tapauksessa, ainakin kyseisen työvaiheen ajan.

## **Muistutus 2, Kaskenkatu 11:n asukas**

Toivon, että Turun kaupunkiympäristölautakunta huomioi rakentamisen realiteetit (muun muassa tontin ahtauden ja puiden säilyttämisen) ja Turun kaupunkistrategian tavoitteet eikä myönnä lupaa Kaskenkatu 9b:n uudisrakennukselle.

Tontin pinta-ala ei ole riittävä lisärakentamiseen. Pihakannen lisäksi on järjestettävä virkistysaluetta 330 m<sup>2</sup>. Tontti on 253,02 m<sup>2</sup> liian pieni, kun huomioidaan pinta-alat, jotka tarvitaan rakennuksille, pihakannelle, virkistysalueille, jätehuollolle, pelastustielle ja puiden säilyttämiselle. Lisäksi tulee järjestää kulkureitit asunnoille ja autotalliin häiritsemättä virkistysaluetta sekä elintarvikekaupan lastauspaikka.

Nykyisessä kaavassa määrätään, että Kaskenkadun varrelle saa rakentaa kahdeksan-kerroksisia taloja ja pihalle korttelin sisäosiin vain kaksikerroksisia autokatosrakennuksia. Näillä määräyksillä on mitä ilmeisimmin pyritty estämään historiallisesti arvokkaan alueen liian tiivis rakentaminen ja slummiutuminen. Se, että piha toimii nykyisin pysäköintipaikkana, helpottaa suuresti alueen pysäköintiongelmia. Kaavanmuutoksen seurauksena tontin kerrosala olisi kaksinkertainen verrattuna nykyiseen kaavaan.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on pidettävä Turun kaupunkistrategiaa. Strategiaan vedoten on tärkeää, että vanhat palokujannepuut säilytetään. Kaavamuutosta varten tehdyn puustoselvityksen mukaan Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavien jalavien säilyttäminen on erityisen oleellista. Ne ovat arvokkaita sekä kulttuurihistorian että viihtyisyyden kannalta ja täysin terveitä. Uudisrakennuksen suositeltava etäisyys säilytettävistä puista on vähintään 7–10 metriä. Maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto huomauttaa selvityksessä, että pohjakartan puumerkinnot eivät ole luotettavia ja että alustavissa suunnitelmissa on harhaanjohtavasti esitetty suuria puita paikkoihin, joissa niitä ei ole.

Puiden säilyttämistä ja ympäristön väljyyttä puoltavat myös monet artikkelit ja tutkimukset. Turun Sanomien haastattelututkimuksen (2.9.2021) perusteella Turun keskusta-asujat arvostavat kaupunkiluontoa ja toivovat, että luonto näkyisi myös sisätiloista. Helsingin Sanomien artikkelissa (23.12.2021) todetaan, että puut viilentävät kaupunkimaisia alueita useilla lämpöasteilla ja sitovat pienhiukkasia. Urbaaneja alueita suunniteltaessa pyritään kiinnittämään huomiota lämpötilan hallintaan, ja puut tarjoavat siihen erinomaisen vaihtoehdon.

Korostuuko suunnittelussa raha vai kaupunkilaisten hyvinvointi? Kalevan artikkeli (9.1.2021) kertoo, että monikansallisen tutkimuksen mukaan kaupunkilaisten aivoissa

manteliumake on koko ajan ylikierroksilla. Tarvitsemme kehon stressireaktioiden säätelyyn luontoa, harmonisia yksityiskohtia sekä suvantovyöhykkeitä. Liian korkeat ja ahtaasti rakennetut asuinalueet lisäävät negatiivista stressiä ja kuormittavat aivoja ja elimistöä.

Myös Helsingin Sanomissa todettiin (24.4.2021), että nykyisen kaupunkisuunnittelun ihannoima tiiviys on haitallista. Korkea ja liian tiivis rakentaminen kiihdyttää ilmastonmuutosta ja tekee kaupungeista kesäisin entistä kuumempia. Luontoalueiden hävittäminen sekä biodiversiteetin köyhtyminen lisäävät pandemioiden todennäköisyyttä. Ahtaus ja lähiluonnon puute koettelevat kaupunkilaisten psyykkistä ja fyysistä terveyttä. Tiivis ja tehokas kaupunkirakenne ei edellytä korkeaa rakentamista eikä kerrostaloja. Esimerkiksi Turun Port Arthur vastaa tehokkuudeltaan Runosmäen kerrostaloaluetta.

### **Kaavoituksen vastine:**

Muistutukseen sisältyvässä laskelmassa oletetaan, että pihalle tarvitaan leikki- ja oleskelualueita 10 m<sup>2</sup> kutakin asuntoa kohti. Kaavaehdotuksessa kuitenkin määrätään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisesti, että leikki- ja oleskelualueita on järjestettävä vähintään 10 % asuinkeuhkosalasta, yhteensä noin 400 m<sup>2</sup>, koska osa keuhkosalasta on aloitteentekijän teettämässä maankäyttöluonnoksessa (Arosuo Arkkitehdit Oy 1.4.2022, muutettu 25.4.2022 ja 15.11.2022) autopaikkoja ja liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Se on noin 230 m<sup>2</sup> vähemmän kuin muistuttajan laskelmassa.

Tilankäyttöä helpottaa se, että osa toiminnoista voi sijaita samalla alueella. Esimerkiksi puiden suojavyöhykkeitä voi käyttää myös oleskeluun. Pitää kuitenkin paikkansa, että tontille ei jää juurikaan ylimääräistä pihatilaa.

Kaavaehdotuksen mukaan tulee säilyttää Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavat jalavat ja Luostarinkatu 10:n lehmukset. Säilytettävien puiden ympärillä on kaavaehdotuksessa suoja-alue (i-1), jolle uuden rakennuksen tai pihakannen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua ja jolla maanpintaa ei saa korottaa. Turun kaupungin puuasiantuntija pitää suojavyöhykkeitä riittävinä. Uusimmassa maankäyttöluonnoksessa jäteastiat ja maanpäällinen pysäköintipaikka on sijoitettu puiden lähellä sellaisiin kohtiin, joissa on jo nykyisin asfalttia. Kaavaselostuksen loppuun (kohtaan 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus) lisättiin muistutus siitä, että jätehuolto, rakentaminen ja liikenne eivät saa vahingoittaa puita.

Uuden kerrostalon tulee sijaita vähintään noin seitsemän metrin päässä säilytettävien puiden rungoista. Vain pieni osa jalavien oksankärjistä yltää kerrostalon rakennuspäälle. Osaa oksista on lyhennettävä kerrostalon kohdalla, mutta valtaosa latvuksesta voidaan säilyttää.

Uuden rakennuksen kohdalta joudutaan kaatamaan ainakin kaksi suurehkoa puuta, mutta kaavamääräyksen mukaan kaadettavat puut täytyy korvata uusilla puilla. Puita voidaan istuttaa esimerkiksi tontin eteläosaan. Myös pihakannelle pysäköintitilan katolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Muistutuksessa viitataan Turun kaupungin puustoselvitykseen (Tuuli Vesanto, 5.6.2019), jonka mukaan puiden sijainnit eivät ole todenmukaisia pohjakartassa ja havainnekuissa. Pohjakarttaa on korjattu puustoselvityksen laatimisen jälkeen ja havainnekuista on poistettu sellaiset suuret puut, joita ei vielä ole istutettu.

### **Muistutus 3, Kaskenkatu 11:n asukas**

Muistutus täydentää sitä, mitä Asunto Oy Kaskenkatu 11 on aiemmin lausunut asemakaavanmuutoksesta. Täydennysrakennushanke Kaskenkatu 9b:n piha-alueelle on koh-

teeseen täysin sopimaton sekä kooltaan, rakennusratkaisuiltaan että alueen liikenneturvallisuuden kannalta. Hanke rikkoo monia Turun kaupungin uuteen (1.3.2021) rakennusjärjestykseen kirjattuja hyviä tavoitteita. Onko rakennusjärjestys lainkaan vakavasti otettava asiakirja, kun sitä eivät kaupungin rakentamisesta päättävät tahot näytä juuri noteeraavan?

Rakennusjärjestyksen 4 §:n mukaan rakentamisen tulee sopeutua ympäristöön. Kaskenmäen alue Aurajoelta Luostarinkadulle asti on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, mutta uusi kerrostalo peittäisi ja pimittäisi näkymän Kaskenkadulta korttelin valoisalle ja puistomaiselle sisäpihalle. Kulkijoille näkyisi korttelista vain pihakansirakenteen neljä metriä korkea, harmaa ja bunkkerimainen betonipääty. Tonttia rumentaisi myös räikeä ero Kaskenkatu 9b:n nykyisen talon ja uudistalon ulkonäössä ja väreissä.

Rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaan pihamaasta pitäisi rakentaa ”terveellinen, turvallinen, vihreä, ympäristön kannalta kestävä ja viihtyisä”. Varsinaista pihamaata on suunnitelmassa vain 7 m leveä kaistale Kaskenkatu 11:n aidan ja uudistalon välissä. Pihakansi sijaitsee uuden rakennuksen varjossa. Se on väkinäinen, ruma ja kallis pakkoratkaisu, johon joudutaan, kun yritetään sovittaa liikaa rakentamista pienelle tontille.

Kaavaehdotus ei ota huomioon piha- ja liittymäliikenteen moninkertaistumista eikä siitä johtuvaa melua, pakokaasuja ja onnettomuusriskejä (vrt. rakennusjärjestyksen 26 §). Raskaan ajoneuvon pitää pysähtyä ahtaassa paikassa jätteiden keräyspisteen sekä kaupan takaoven kohdalla. Ajoneuvot ahtaavat tonttia ja haittaavat näkyvyyttä. Kahden seitsemänkerroksisen talon yhteensä 63 vuokra-asunnon koko ajoneuvo-, pyöräily- ja jalankulkuliikenne ahtautuisi liian pienelle, tukkoiselle pihalle. Sinne pitäisi mahtua myös vierailu-, taksi-, ruokalahetti-, huolto- ja muuttoauto-, ambulanssi-, paloauto- jne. liikenne. Betonirakenne toistaa melua ja pakokaasupäästöt lisääntyvät. Syntyy ärtymystä ja riskinottoa.

Tontin läpi kulkee maanalainen vesijohto kohdassa, johon suunnitellaan liikennereittiä. Kestääkö johto jatkuvan ajoliikenteen, jossa on mahdollisesti raskastakin kalustoa? Miten tontille voidaan järjestää pelastustie?

Rakennusjärjestys korostaa puiden säilyttämisen tärkeyttä asemakaava-alueella (46 §). Kaskenkatu 9b:n kaavanmuutosasiakirjoihin sisältyy puustoselvitys, joka mukaan tontin kaakkoisrajalla kasvavat vanhat palokujanvevyöhykkeen jalavat ovat erityisen arvokkaita ja niiden säilyttäminen on erittäin tärkeää. Kolmen jalavan runko olisi noin 7 m päässä uudistalosta ja oksat ulottuisivat lähes talolle asti. Miten kellarikerrosten rakentaminen vaikuttaisi juuriin ja kasvuun? Miten puut selviäisivät kasvupaikan olosuhteiden muuttumisesta? Puustoselvityksessä todetaan, että uudisrakennusten suositeltava etäisyys säilytettävistä puista on vähintään 7–10 metriä ja puiden ympärille tulee jättää 6 m aluetta, jolle ei uloteta rakennusaikaisiakaan töitä. Jos rakennustyömaankaivanto on alle 5,5–6 m päässä jalavista, vaarana on, että puut kaatuvat naapuritontille.

Kaava-asiakirjojen mukaan tulee säilyttää myös luoteisrajan vanhat lehmukset, joiden viereen esitetään suunnitelmassa jätteidenkeräyspaikka. Selviäisivätkö puut pihakannen rakentamisesta ja jäteautoliikenteestä?

Kaskenkatu 9b:n asunnot ovat ilmeisesti kaikki vuokratyössä, ja samaan tarkoitukseen tulisi uudistalokin. Vuokralaisiksi valikoituisi aikuisia, kuten näyttää olevan tilanne nykyäänkin. Talon piha on nykyisin ankea ja sitä käytetään harvoin. Lisärakentaminen pilaa myös nykyisten vuokralaisten näkymät ja aiheuttaa meteliä ja ruuhkia. Aasukkailla ei ole muuta vaikutusmahdollisuutta kuin poismuutto.

### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavamääräyksiin lisättiin, että uuden kerrostalon on oltava vaalea, jotta se sopisi paremmin yhteen ympäristön kanssa. Pääsiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rapausta tai tiiltä kuten useimmissa muissa saman korttelin taloissa.

Kaavaehdotuksessa määrättiin jo aiemmin, että uudisrakennuksen maantasokerroksessa laajat umpinaiset julkisivupinnat tulee varustaa köynnöskasvien kiinnitysritilöin tai niitä tulee elävöittää esimerkiksi vaihtelevan kuvioinnin avulla. Se vähentää pysäköintitilan ”bunkkerimaisuutta”.

Osa pihapuista näkyy Kaskenkadulle myös uuden kerrostalon rakentamisen jälkeen. Kerrostalo kuitenkin rajaa näkymää kadulta korttelin sisäosaan.

Pihan meluisuutta on arvioitu Yleiskaava 2029:n meluselvityksen perusteella (Promethor Oy ja Turun kaupunki 2020). Selvityksessä ei huomioida korttelin sisäistä liikennettä, koska sen määrä on hyvin pieni Kaskenkadun liikennemäärään verrattuna. Kaskenkatu 9b:n autoliikenne ei todennäköisesti kasva niin paljon kuin voisi olettaa kerrosalamäärän perusteella, koska kaavassa edellytetty autopaikkamäärä pienenee suhteessa kerrosalaan ja asuntojen määrään. Alustavassa maankäyttösuunnitelmassa (Arosuo Arkkitehdit Oy 15.11.2022) tontille tulee vain kolme uutta autopaikkaa nykyisten pysäköintipaikkojen lisäksi.

Kaavoitus on keskustellut Turun Vesihuolto Oy:n kanssa pelastustien sijoittamisesta maanalaisten vesihuoltojohtojen päälle. Turun Vesihuolto Oy:n mukaan pelastustie voi sijaita johtojen päällä, jos se perustetaan siten, että se ei aiheuta johtojen painumista.

Kaavaehdotuksen mukaan tulee säilyttää Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavat jalavat ja Luostarinkatu 10:n lehmukset. Säilytettävien puiden ympärillä on kaavaehdotuksessa suoja-alue (i-1), jolle uuden rakennuksen tai pihakannen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua ja jolla maanpintaa ei saa korottaa. Turun kaupungin puuasiantuntija pitää suojavyöhykkeitä riittävinä. Uusimmassa maankäyttöluonnoksessa jäteastiat ja maanpäällinen pysäköintipaikka on sijoitettu puiden lähellä sellaisiin kohtiin, joissa on jo nykyisin asfalttia. Kaavaselostuksen loppuun (kohtaan 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus) lisättiin muistutus siitä, että jätehuolto, rakentaminen ja liikenne eivät saa vahingoittaa puita.

Uuden kerrostalon tulee sijaita vähintään noin seitsemän metrin päässä säilytettävien puiden rungoista. Vain pieni osa jalavien oksankärjistä yltää kerrostalon rakennuspäälle. Osaa oksista on lyhennettävä kerrostalon kohdalla, mutta valtaosa latvuksesta voidaan säilyttää.

Uuden rakennuksen kohdalla joudutaan kaatamaan ainakin kaksi suurehkoa puuta, mutta kaavamääräyksen mukaan kaadettavat puut täytyy korvata uusilla puilla. Puita voidaan istuttaa esimerkiksi tontin eteläosaan. Myös pihakannelle pysäköintitilan katolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

### **Muistutus 4, Asunto Oy Kaskenkatu 11**

Asemakaavanmuutosehdotus ei ole lainkaan hyväksyttävä. Se on selvästi huonompi kuin nykyinen asemakaava eikä sovi ympäristöön. Ei ole mitään yleistä perustetta muuttaa kaavaa yhdellä tontilla ja kaavoittaa sinne seitsemänkerroksinen kerrostalo, joka haittaa kaikkia naapureita. Kaavaehdotus on Turun eri strategioiden, puistomaisuuden ja muiden tavoitteiden vastainen.

Uusi rakentaminen lisää asukkaiden ja autojen määrää sekä asukaspysäköintiä kadunvarsilla. Sen seurauksena liiketilojen asiakasvirrat heikkenevät, kun asiakkaille on vähemmän pysäköintipaikkoja. Samalla heikentyy asumisviihtyvyys.

Kaskenmäen alue on historiallisesti huomionarvoinen. Nykyisen asemakaavan määräyksillä pyritään estämään liian tiivis ja slummimainen rakentaminen historiallisesti arvokkaalla alueella. Voimassa olevaan kaavaan merkitty kaksikerroksinen pysäköintirakennus olisi ratkaisu alueen pysäköintiongelmiin.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on, että uusi rakennus ei ratkaisevasti heikennä naapuritonttien lisärakentamismahdollisuuksia. Tavoite ei kuitenkaan toteudu. Jos sallittaisiin yhtä paljon lisärakentamista kaikille korttelin tonteille, se johtaisi lopputulokseen, joka ei tulisi vahvistetuksi millään viranomaisastolla.

Uusi kerrostalo peittää näkymiä Kaskenkatu 11:n pihasiiven asunnoista ja alentaa asuntojen arvoa. Kaskenkatu 11:n puolella kerrostalon julkisivu olisi suora seitsemänkerroksinen betoniseinä. Se heikentäisi Kaskenkatu 11:n oleskelu- ja leikkipihan näkymää.

Kaavaselostuksessa mainitaan virheellisesti, että uusi rakennus varjostaa Kaskenkatu 11:n pihaa vasta kello 17:n jälkeen ja että pihalla ei oleskeltaisi illalla. Ilta-aikaan pihalla oleskellaan eniten.

Liian tiivis rakentaminen vähentää viihtyisyyttä ja rumentaa korttelin väljän yleisilmeen. Käsittääksemme ei ole tutkimusperustetta sille, että täydennysrakentaminen vähentäisi yksityisautoilua ja lisäisi joukkoliikennettä.

Kaskenkatu 9b:n pihalla on jo nyt puutteita viihtyisyydessä sekä leikki- ja oleskelualueissa. Uuden kerrostalon tieltä poistuisi useita lehtipuita, koska rakentaminen vahingoittaa puiden juuria ja aiheuttaa niiden hitaan kuoleman. Silloin häviää näkymä vanhoista palokujanteista.

Suunnittelussa tulee huomioida, että tällä hetkellä yksi Kaskenkatu 11:n pelastusteistä on kaavanmuutosalueella, Kaskenkatu 9b:n tontilla. Lisäksi on otettava kaavamääräyksissä huomioon, että Kaskenkatu 11:n rakennus aiheuttaa tulipaloriskin Kaskenkatu 9b:n uudelle kerrostalolle.

Riittääkö maankäyttösuunnitelmassa esitetty jätteen keräyspaikka myös nykyisessä kerrostalossa toimivalle Sale-kaupalle? Nykyisten asukkaiden roskekienvientimatka piteneisi huomattavasti, ja alimitoitettu jätepointti pahentaisi rottaongelmaa.

Kaskenkatu 11:n ja Kaskenkatu 9b:n rajalla on toiminut autokorjaamo, josta on valunut saasteita maaperään.

On tärkeää painottaa kaavamääräyksessä perheasuntojen määrää. Kaavanmuutuskortteli sopii hyvin perheasumiseen, ja Turussa on jo riittävästi pieniä asuntoja.

Muistutuksen liitteenä on Entti Oy:n arboristin lausunto Kaskenkatu 9b:n kaakkoisrajan jalavariviestöstä (15.6.2022). Silmämääräisen arvion perusteella puut ovat elinvoimaisia. Ne ovat osa vanhaa palokujannetta, joka on enimmäkseen hävinnyt tai puustoltaan uusittu. Turun historialliset palokujanteet kutistuvat hälyttävän nopeasti. Siksi on tärkeää säilyttää sekä palokujanpuita ylipäättään että erityisesti sellaisia vanhoja jalavia, jotka eivät kuntosaa puolesta aiheuta riskiä ympäristölleen.

Kaskenkatu 9b:n ja Kaskenkatu 11:n rajalla kasvava jalavariviestö on korttelinsa suurikokoisin yhtenäinen osa entistä palokujannetta. Se on paitsi kulttuurihistoriallisesti merkittävä myös erittäin tärkeä osa korttelin läpi kulkevaa vihersiltaa, joka mahdollistaa eläinten liikkumisen alueella.

Puuriviestö tarjoaa ekosysteemipalveluita, muun muassa tasaa lämpötilaa, vaimentaa tuulta ja on hyödyksi hulevesien käsittelyssä. Nykyisen kaltaisia ekosysteemipalveluita ja biodiversiteettietuja ei ole mahdollista korvata uusilla istutuksilla.

Puurivistön säästäminen on perustellusti tärkeää. Täydennysrakentamisen aikana puiden suojaaminen riittävällä tavalla tulee olemaan haasteellista. Erityistä huomiota pitäisi kiinnittää juuristoalueen suojaamiseen kaivuilta ja tiivistämiseltä. Latvukselle ja juurille tulee jättää suoja-alueita mielellään vähintään latvuksen leveyden verran. Jo suunniteluvaiheessa olisi hyvä huomioida myös puiden tuleva tilantarve, joka todennäköisesti vielä kasvaa leveyssuunnassa.

### **Kaavoituksen vastine:**

Vaikka osoitteeseen Kaskenkatu 9b kaavoitetaan uusi kerrostalo, se ei tarkoita, että kaikille saman kerrostalon tonteille täytyisi kaavoittaa yhtä paljon uutta rakennusoikeutta. Kaskenkatu 9b:n rakentamistehokkuus eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on kaavaehdotuksessa noin 2,43. Kaskenkatu 11:n ja Luostarinkatu 10:n tehokkuus on nykyisessä asemakaavassa melkein yhtä suuri (2,35 ja 2,36). Muilla tonteilla tehokkuus on pienempi, mutta Kaskenkatu 9b:n kaavanmuutos ei estä niiden täydennysrakentamista. Mahdollisen lisärakentamisen määrä mitoitetaan tapauskohtaisesti siten, että huomioidaan muun muassa vaikutukset kaupunkikuvaan ja ympäristön viihtyisyyteen.

Uusi kerrostalo on pyritty sijoittamaan niin, että se ei peittäisi naapuriasuntojen näkymiä kokonaan ja että se varjostaisi viereisiä taloja mahdollisimman vähän. Kaavaselostuksessa ei todeta, että Kaskenkatu 11:n pihalla ei oleskeltaisi illalla. Vaikka uuden kerrostalon varjo alkaa ulottua Kaskenkatu 11:n oleskelupihalle noin kello 17, oleskelupiha olisi kesäpäivänseisauksen aikaan kokonaan varjossa vasta kello 19:30 jälkeen.

Täydennysrakentaminen ei automaattisesti vähennä autoilua tai lisää joukkoliikennettä. Asuntojen rakentaminen keskustaan antaa kuitenkin asukkaille mahdollisuuden olla omistamatta henkilöautoa, koska keskusta-alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä runsaasti palveluita kävely- ja pyöräilymatkan päässä.

Kaavaehdotuksen mukaan tulee säilyttää Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavat jalavat ja Luostarinkatu 10:n lehmukset. Säilytettävien puiden ympärillä on kaavaehdotuksessa suoja-alue (i-1), jolle uuden rakennuksen tai pihakannen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua ja jolla maanpintaa ei saa korottaa. Turun kaupungin puuasiantuntija pitää suojavyöhykkeitä riittävinä. Uusimmassa maankäyttöluonnoksessa jäteastiat ja maanpäällinen pysäköintipaikka on sijoitettu puiden lähellä sellaisiin kohtiin, joissa on jo nykyisin asfalttia. Kaavaselostuksen loppuun (kohtaan 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus) lisättiin muistutus siitä, että jätehuolto, rakentaminen ja liikenne eivät saa vahingoittaa puita.

Uuden kerrostalon tulee sijaita vähintään noin seitsemän metrin päässä säilytettävien puiden rungoista. Vain pieni osa jalavien oksankärjistä yltää kerrostalon rakennuspaikalle. Osaa oksista on lyhennettävä kerrostalon kohdalla, mutta valtaosa latvuksesta voidaan säilyttää.

Uuden rakennuksen kohdalta joudutaan kaatamaan ainakin kaksi suurehkoa puuta, mutta kaavamääräyksen mukaan kaadettavat puut täytyy korvata uusilla puilla. Puita voidaan istuttaa esimerkiksi tontin eteläosaan. Myös pihakannelle pysäköintitilan katolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Paloauto yltää pelastamaan asukkaat myös Asunto Oy Kaskenkatu 11:n ikkunoista. Lisäämme kaavaselostukseen maininnan Kaskenkatu 11:n pelastustiestä.

Uuden kerrostalon rakennuspaikka on noin 13 metrin päässä Kaskenkatu 11:n rakennuksesta. Etäisyys on niin pitkä, että rakennukset eivät aiheuta toisilleen suurta paloturvallisuusriskiä. Rakenteiden paloturvallisuus varmistetaan rakennuslupaa haettaessa.



Jätteidenkeräysaitausta suurennettiin viitesuunnitelmassa, jotta jäteastioita olisi tarpeeksi suhteessa asuntojen määrään. On myös mahdollista sijoittaa osa jäteastioista rakennuksen sisälle jätehuoneeseen.

Kaavan valmistelussa on huomioitu myös osoitteessa Kaskenkatu 11 sijainnut korjaamo, vaikka kaavaselostuksessa luki virheellisesti osoitteena Kaskenkatu 10. Osoite on korjattu kaavaselostukseen. Kaavaehdotuksen mukaan korttelialueen maaperän laatu on tarkkailtava aistinvaraisesti rakennustöiden aikana. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Kaskenkatu 9b:n uudisrakennuksessa asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup> ja vähintään 20 %:ssa asunnoista on oltava vähintään kaksi makuuhuonetta. Todellisuudessa perheasuntoja olisi siis enemmän kuin alustavassa maankäyttöluonnoksessa.