

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

4210-2007 (613, 627, 021)

Asemakaavanmuutosehdotus "Vänrikinkatu 4 ja 6", I kaupunginosa (31/2007) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa 1850-1950 -luvuilla rakennettuun Vänrikinkadun miljööseen sopeutuvan täydennysrakentamisen pääosin asuinkäyttöön. Uudisrakennukselle massa määritellään rakennusala, kerroslukua sekä enimmäiskorkeuksia koskevin kaavamääräyksin. Korkeustasot vastaavat kadun toisella puolella sijaitsevien vanhojen tehdasrakennusten räystäs- ja harjakorkeuksia. Kerrosalamäärä (arviolta 2040 k-m²) täsmentyy asemakaavamääräysten perusteella ja on riippuvainen suunnitteluratkaisusta. Autopaikat sijoitetaan kellariin ja pihakannen alle. Alueelle sijoittuu uudisrakentamisen myötä arviolta noin 50 asukasta.

Ksylv § 283

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö
1.10.2013:

I kaupunginosan korttelin 48 tonteille 14 ja 15 on laadittu 7.6.2013 päivätty ja 1.10.2013 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Vänrikinkatu 4 ja 6" (31/2007). Asemakaavanmuutos perustuu tontin 48.-15 toisen omistajaosapuolen, Asunto Oy Turun Kasarmin Kerhon kaavanmuutoshakemukseen. Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde. Tontti 14 on sisällytetty kaavanmuutosalueeseen voimassa olevassa asemakaavassa olevan, tontille 15 tulevan asemakaavanmuutoksen myötä mitoitukseltaan toimimattomaksi jäävän pysäköimispaikka -merkinnän vuoksi.

Nykytilannetta, kaavatilannetta ja alueen historiaa kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 3 *Lähtökohdat*.

Asemakaavanmuutosprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.9. - 27.10.2011, jolloin asiasta jätettiin 16 mielipidekirjettä. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.9.2012 § 375 kaavanmuutosluonnoksen.

Asemakaavanmuutosehdotus (pvm. 7.6.2013) oli lausunnolla 7.6. ja 16.8.2013 välisenä aikana sekä julkisesti nähtävillä 15.7. ja 13.8.2013 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esitettyjen mielipiteiden sekä nähtävillä olleesta ehdotuksesta jätettyjen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä yksityiskohtaiset vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

Ohessa on lyhyt tiivistelmä muistutuksista ja niihin annetuista vastineista sekä lausuntojen johdosta tehdyistä muutoksista.

Muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Muistutuksissa vaaditaan, että kaavanmuutosehdotuksesta poistetaan lisärakennusoikeus, koska se turmelisi alueen ominaispiirteitä ja luonnonympäristö tuhoutuisi. Korttelialueen AK-1 puistoa vastaan oleva pensasaitamerkintä vaaditaan poistettavaksi. Kaavamerkintää sr-1 tulisi tarkentaa siten, että se ei salli ullakotilan mahdollisessa käyttönotossa pihanpuolisenkaan julkisivun muutoksia.

Muistutusten mukaan kaavanmuutosehdotus ei noudata maankäyttö- ja rakennuslakia, Turun osayleiskaavaa eikä kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Muistutuksissa viitataan myös maakuntakaavaan, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja Maakuntamuseon (nyk. Museokeskus) vuonna 2002 Turun yleiskaavatyötä varten laatimaan suojelutavoitetauskarttaan.

Vastine

Yleiskaavan tarkoittamat ominaispiirteet koskevat kaavanmuutosalueella kaupunkikuvaa. Ominaispiirteisiin kuuluu yhtenä tärkeimmistä umpikorttelirakennne, joka oli vallitseva tilanne aina Kasarmin ajoista 1970-luvulle saakka. Keskeinen pihamiljöö toimii voimassa olevan asemakaavan mukaisesti parkkipaikkana eikä se ole enää runsaspuustoinen. Pihan ja pihapiiriä jäsenöivän piharakennuksen rakentaminen parantaa ympäristön laatua.

Rakennettua ympäristöä vaalitaan suojelemalla vanha puutalo ja sovittamalla uudisrakennus ympäristön rakennuskantaan massoitteeluun ja julkisivusuunnitteluun liittyvillä kaavamääräyksillä. Museokeskus on lausunnossaan ja sähköpostilla 18.9.2013 todennut, että suojeltavan rakennuksen arvo on ennen kaikkea kaupunkikuvallinen ja historiallinen, tässä tapauksessa menneestä käyttötarkoituksesta kertova. Lausunto totesi, ettei rakennus ole erittäin arvokas. Lausunto sallii myös ullakon julkisivumuutokset pihan puolella. Muistuttajan vaatimus tarkoittaisi, ettei pihanpuolen julkisivuja voisi entistääkään vuosien 2010-2011 muutostöiden jälkeen. Pihapiirillä ei ole erityisarvoa suojellun rakennuksen osana. Museokeskus ja ELY-keskus eivät ole vastustaneet lisärakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on mm. rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimisen lisäksi toteuttamisedellytysten luominen hyvälle ajallisesti kerroksiselle elinympäristölle ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kehittäminen eheyttäen ja täydentäen. Rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista laatua tarkastellaan toteutusvaiheessa kaupunkikuvatoimielimessä.

Turun kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet kohdentuvat kaavanmuutosalueelle vain rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi: alue Hämeenkadun ja Aurajoen välissä on harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa. Muutosalueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, jotka estäisivät rakentamisen ja kaavan to-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

teuttamisen haitalliset vaikutukset puistoon on pyritty estämään kaavamääräyksillä.

Perinteinen kaupunkitila syntyy miellyttäväksi koetuista tekijöistä kuten selkeä tilahierarkia, joka syntyy rajaamalla julkiset alueet selkeästi yksityisistä alueista. Pensasaitamääräyksellä on tavoitteena rakenteellisen aidan sijaan täydentää olemassa olevia rajalle istutettuja pensaita mahdollisten pihatoimintojen järjestelyiden yhteydessä. Kasvillisuusaita ei ympäristötoimialan ympäristönsuojelun mukaan vaaranna puiston suojeluarvoa.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ottaen huomioon kaavan tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti sekä ympäristön laatua tavoittelevat kaavamääräykset. Muistutukset eivät anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Lausunnot

Asemakaavamääräykseen tehtiin sanamuotojen tarkennuksia rakennusvalvonnan ja Museokeskuksen lausuntojen perusteella. Aluepelastuslaitoksen lausunnon perusteella lisättiin pihakannen pelastusajoneuvon kestävyyttä edellyttävä määräys. Lausuntojen perusteella tehtyjen muutosten ja tarkennusten perusteella ei ole tarpeen asettaa asemakaavanmuutosta uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on suojeltuun rakennettuun ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen. Lähimiljöö 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. Ylipäättään uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeusasemien, muotojen, mittasuhteiden, aukotuksen, materiaalien ja värityksen puolesta lähiympäristön yleisilmeeseen. Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen* on yksityiskohtaisemmin selostettu kaavamääräyksiä edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaava antaa mahdollisuuden sijoittaa perinteisen toiminnallisen kaupunkimiljöön tapaan uudisrakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle myös liike-, toimisto- ja palvelun toimitiloja. Kadun tasolle rakennettavan ylemmän kellarin sekä ullakolle pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen rakentamisen salliminen tarkoittaa käytännössä kadun puolella kerroslukua IV + ullakko. Rakennusoikeuden määrää ei merkitä numeroin asemakaavaselostuksen kohdassa 5.1 *Kaavan rakenne* mainituin perustein.

Kadun reunaan kiinni rakennettava rakennus ja erityisesti pihakannen alainen pysäköinti luovat mahdollisuuden tehdä suunnittelualueen pihasta suojaisan ja viihtyisän miljöön. Tontin 14 rajalle on osoitettu istutettava alue. Tontit tulee

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

rajata pensasaidalla puiston suuntaan yksityisen ja julkisen tilan erottamiseksi.

Kerrostalon lisäksi saa rakentaa kaksi piharakennusta jätehuonetta, varasto-, harraste- ja saunatiloja varten, enintään yhteensä 80 k-m². Jos istutettavalle alueelle rakennetaan piharakennus, sen koko saa olla enintään 50 k-m² ja se tulee tehdä viherkattoisena.

Suunnittelualueella sijaitseva vanha puutalo, entinen toimiupseerikerho, suojellaan edelleen, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana rakennuksena. AK-1 -korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus 1335 k-m² merkitään toteutuneen kerrosalan mukaan.

Asemakaavassa määrätään, että rakennusalan ja maanalaisen pysäköintitilan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään, maanalaisen auton säilytyspaikan perustusrakenteita ja kaivuutöitä ei saa ulottaa tontin kaakkoisrajan ulkopuolelle ja että uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puistossa tontin kaakkoisrajan ja polun välissä olevien puiden kasvuedellytykset.

Selostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja se, millaisia vaikutuksia kaavan toteuttamisella on.

Seuraava vaihe

Asemakaavanmuutosehdotus voidaan viedä kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta
Liite 4	Vuorovaikutusraportti
Oheismateriaali 1	Turun Ilot ja Surut Asunto Oy:n muistutus 11.8.2013
Oheismateriaali 2	Heini Tuhkasen muistutus 11.8.2013
Oheismateriaali 3	Janne Nummelan muistutus 12.8.2013
Oheismateriaali 4	As Oy Piispankatu 6:n ja Piispankatu-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

Biskopsgatan ry:n muistutus 23.8.2013

Oheismateriaali 5 Meidän Turku - Vårt Åbo ry:n mielipide 30.9.2013

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.6.2013 päivätty ja 1.10.2013 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Vänrikinkatu 4 ja 6" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä Asunto Oy Turun Kasarmin Kerholta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 6 000 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa

Yhteensä 6 500 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Vierimaan kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Lisäksi päätettiin pitää katselmus kaava-alueella ennen seuraavaa kokousta.

Ksylv § 301

Pöydältä 15.10.2013 § 283.

Oheismateriaali 6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 8-5.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Muurinen, Mäenpää, Ruohonen, Röberg ja Vierimaa.

Sundqvistin Sandelinin kannattamana tekemän hylkäsehdoituksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Huttunen, Koivisto ja Säteri.

Sundqvistin Sandelinin kannattamana tekemän hylkäsehdoituksen perustelut:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

Asemakaavanmuutoksella on ollut tarkoitus mahdollistaa 1850-1950 -luvulla rakennettuun Vänrikinkadun miljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen. Nyt käsittelyssä oleva asemakaavaehdotus ei sovellu ympäristön ominaispiirteisiin tai alueen luonnonympäristöön, eikä näin ollen täytä tarkoitusta.

Paikalla suoritettiin katselmus ennen kokousta.

Kh § 101

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 26.2.2014:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.2.2014.

Liite 1	Selostus "Vänrikinkatu 4 ja 6"
Liite 2	Kartta "Vänrikinkatu 4 ja 6"
Liite 3	Tilastolomake "Vänrikinkatu 4 ja 6"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.6.2013 päivätyn ja 1.10.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Vänrikinkatu 4 ja 6".

Päätös Asia pantiin pöydälle Sarlundin Rinteen kannattamana tekemästä ehdotuksesta.

Kh § 116

Pöydältä 3.3.2014 § 101

Oheismateriaali 1 Tuhkasen kirjelmä kaupunginhallituksen jäsenille (jaetaan kokouksessa)

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 9-4.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Eklund, Pietari, Massinen, Eeva, von Frenckell-Ramberg, Kattelus, Sirén, Manni ja Arve.

Sarlundin Vornasen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen ehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Andersson ja Laihininen:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

”Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että 7.6.2013 päivätty ja 1.10.2013 muutettu asemakaavanmuutosehdotus hylätään.

Asemakaavanmuutoksella on ollut tarkoitus mahdollistaa 1850-1950 -luvulla rakennettuun Vänrikinkadun miljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen. Nyt käsittelyssä oleva asemakaavaehdotus ei sovellu ympäristön ominaispiirteisiin tai alueen luonnonympäristöön, eikä näin ollen täytä tarkoitusta.”

Asian esitteli apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen.

Kv § 55

Liite 1	Selostus ”Vänrikinkatu 4 ja 6”
Liite 2	Kartta ”Vänrikinkatu 4 ja 6”
Liite 3	Tilastolomake ”Vänrikinkatu 4 ja 6”
Liite 4	Vuorovaikutusraportti

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.6.2013 päivätyn ja 1.10.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen ”Vänrikinkatu 4 ja 6”.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Sarlund Sandelinin kannattamana esitti asemakaavanmuutosehdotuksen hylkäämistä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sarlundin esitys asemakaavanmuutosehdotuksen hylkäämisestä tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Liite 5 Äänestyslista

Suoritettua koneäänestyksessä 46 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 18 valtuutettua kannatti Sarlundin ehdotusta, 1 tyhjä ja 2 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Jakelu

tied Asunto Oy Piispankatu 6 - Biskopsgatan 6 Bostads Ab
 ao Asunto Oy Turun Kasarmin Kerho
 tied Maanmittauslaitos
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	283	15.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	301	22.10.2013	5	
Kaupunginhallitus	101	03.03.2014	3	
Kaupunginhallitus	116	17.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	55	28.04.2014	13	

tied Varsinais-Suomen liitto
 tied Nummela Janne
 tied Tuhkanen Erkki
 tied Tuhkanen Heini
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistötoimiala
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
 tpv Koskentaka Liisa
 kuul Vesterholm Teija