

**Turun hallinto-oikeuden päätös**

Antopäivä	Päätösnumero
12.9.2014	14/0253/1

Diaarinumero
00427/14/4103
00431/14/4103
00440/14/4103
00445/14/4103

**Asia** Valitus asemakaavasta

**Valittaja** Meidän Turku - Vårt Åbo ry, Turku  
 Antti Laakkonen, Turku  
 Janne Riisiö ja Matti Kuuppo, Turku  
 Asunto Oy Kouluahde, Asunto-Oy Ursininkatu 10 ja Asunto-Oy Yliopistonkatu 36, Turku  
 Asiamies: Joni Brander

**Päätös josta valitetaan**

Turun kaupunginvaltuusto  
 10.2.2014

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ”Eerikinkatu 33”. Asemakaavan muutos koskee VII kaupunginosan korttelin 14 tontteja 2004 ja 5 sekä osaa Eerikinkadun ja Koulukadun katualueista.

**Valitus**

**Meidän Turku - Vårt Åbo ry:n valitus**  
 Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevien kahden puisen nikkarityylisen asuintalon (1853/1899 A. Salviander, 1898-99 F. Strandell) ja tiilisen ulkorakennuksen (1898 S. Michailov) muodostama kokonaisuus on maakuntamuseon inventoinnissa arvoitettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi (SR 3). Viiden yhteen rakennetun teollisuusrakennuksen muodostaman kokonaisuuden, ns. makkaratehtaan (1923-24 A. Nyström, lisä-

rakennukset 1938 Aug. Karlsson, 1946-49 Aarne Eklund ja 1959-64 Tauno Keiramo) arvoluokitus on "historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, SR 3".

Turun museokeskus ja/tai Varsinais-Suomen maakuntamuseo ovat kaikissa lausunnoissaan vaatineet etenkin puurakennusten säilyttämistä niiden kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. Uudisrakentaminen ei saa hallita risteysalueen ympärillä olevaa rakennuskantaa vaan sen tulee omalta osaltaan parantaa ja täydentää kaupunkikuvallisesti alueen yleisilmettä. Myös Museovirasto on lausunnossaan Koulukadun alueen maisemakokonaisuuden rakennussuojeluesityksestä todennut, että maisemakokonaisuudella on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista merkitystä ja kokonaisuuteen kuuluvat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja niiden säilyttäminen on tärkeää. Kaavamuutoksessa rakennuskannasta jää kuitenkin jäljelle ainoastaan kadunsuuntainen pätkä Eerikinkadun puurakennuksesta. Kulttuurihistoriallisia arvoja ei siten ole lainkaan otettu huomioon asemakaavoituksessa.

Kaavan lähtökohdaksi on otettu rakennussuojeluarvojen asemesta rakentajan toiveet. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 7840 k-m<sup>2</sup> ja siitä yhden ainoan suojeltavan rakennuksen osuus on vain 320 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava oli myös pilotitikohteena valtakunnallisessa hankkeessa ”Sovittelu maankäyttö- ja ympäristö-ristiriidoissa (SOMARI)”. Sovittelusta on annettu valtuutetuille ja julkisuudessa sellainen käsitys, että hyväksytty asemakaava olisi ”kompromissi”, johon oli päädytty. KHO:n tulkinnan mukaan alhaisempi rakennusoikeus suojelutalonteilla ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Turun kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa hyväksymällä rakennussuojelun osalta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisen asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa ei mainita eikä perustella sanallakaan Eerikinkadun suuntaisen puurakennuksen pihasiiven purkamista. Seikka on oleellinen ja kuuluu kaavaratkaisun keskeiseen sisältöön. Kaavaselostus ei näin ollen ole linjassa asemakaavakartan kanssa ja on siten MRL:n vastainen.

Hyväksytyn asemakaavan lähtökohtana ei ole myöskään ollut olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja kiistatta hyvän kaupunkikuvan luominen. Asemakaava on näin ollen ristiriidassa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Uudisrakennus ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaava luo ympäristöä, jossa rakennuksen syvärunkoisuus johtaa huonoon asutosuunnitteluun ja pimeisiin asuntoihin, uudisrakennuksen eri puolille jää melko kapeat pihalueet ja pihatiloista muodostuu kapeat ja varjoisat. Lisäksi alueen keskellä kasvavat puut tulevat poistumaan, kun tontille kaivetaan kellari autopaikkoja varten. Autopaikkojen louhinta kellariin saattaa vaikuttaa pohjavesiolosuhteisiin alueella ja siten myös naapurirakennusten puupaaluperustusten kestävyys. Pihalle sijoittuva korkea uudisrakennus varjostaa naapurien pihaa ja Eerikinkadun puoleisen naapurin päätyasuntojen näkymät heikkenevät.

Kaavamuutosalueen tontille 5 on osoitettu rakennusoikeutta 6 600 k-m<sup>2</sup>. Täysin vastaavalla saman korttelin tontilla 8 on rakennusoikeutta vain 2 770 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on siis tontille 5 hyväksytty noin 2,4 kertaa suurempi rakennusoikeus. Tämä ei ole maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaa. Rajanaapurina sijaitsevalle tontille 7 on laadittu asemakaavamuutos uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi ja tämä kaava on saanut lainvoiman 3.8.2013. Tämän kaavan mukaisella lisärakennusoikeudella pönkitetään nyt käsillä olevaa kaavaa. Kau-

punginvaltuuston päätös on näin ollen MRL 54 §:n vastainen ja perustuslaista johdetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Turun arvokkaiden keskustatonttien kaavoittaminen postimerkkikaavaperiaatteella on MRL:ssä määritellyn kaavahierarkian mitätöivää menettelyä ja kuntalain sekä perustuslaissa vahvistetun kuntalaisten itsehallinnon vastaista. Myöskään Museokeskus ei ole pitänyt hyvänä suunnittelupolitiikkaa, jossa asemakaavamuutokset ratkaistaan tonttikohtaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Turun kaupunginvaltuusto on 5.5.1997 tehnyt päätöksen keskustaan laadittavasta osayleiskaavasta. Kuntalaisten itsehallinto ei ole toteutunut, koska kaupunginhallitus ei ole pannut täytäntöön päätöstä, vaikka keskusta-alueelle on koko ajan kaavoitettu ns. postimerkkikaavoja. Asemakaavapäätös on näiltä osin kuntalain vastainen. Yleiskaavaprosessi ei ole antanut minkäänlaista mahdollisuutta vaikuttaa Turun keskustan ja kyseisen alueen maankäyttöön, koska täysin yleisluontoinen C-kaavamerkintä on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Koska voimassaoleva yleiskaava on todella yleispiirteinen, asemakaavapäätös on yleiskaavan ja MRL:n vastainen. Yleiskaavan tulee myös olla ajantasainen.

Asemakaava ei sisällä riittäviä tutkimuksia ja selvityksiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden talojen restaurointimahdollisuuksia ei ole arvioinut restauroinnin asiantuntija. Massiivisen lisärakentamisen vaikutuksia naapureiden elinolosuhteisiin ei ole selvitetty. Maanalaisen paikoitusalueen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja naapureiden elinolosuhteisiin ei ole tutkittu. Asemakaava on siten myös MRL 9 §:n vastainen.

#### **Antti Laakkosen sekä Janne Riisön ja Matti Kuupon valitukset** Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Turun maakuntamuseo on todennut lausunnoissaan, että tontin 14-4b, sittemmin 2004, kadunvarren puurakennukset yhdessä palolaitoksen ja ent. vesilaitoksen rakennusten kanssa muodostavat kaupunkikuvallisesti harmonisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jota jokainen rakennus omana osanaan täydentää ja jota siitä syystä ei tule muuttaa uudisrakentamisella. Osana kokonaisuutta rakennuksilla on myös arkkitehtonista arvoa, koska ne tyyllisesti edustavat rakennustaiteessa tapahtuneita tyyli muutoksia samoin kuin rakentamista eri funktioita varten. Nämä rakennukset on merkitty Keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotukseen kaupunkikuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi. Rakennusten muodostama kokonaisuus on arkkitehti F. Strandellin käsialaa ja ne edustavat hänen varhaisinta puutaloarkkitehtuuriaan Turussa. Muutosalueen rakennukset ovat ainutlaatuisia esimerkkejä Strandellin tuotannon alkuvaiheista, koska ne edustavat uusrenessanssia puuarkkitehtuuria. Rakennuksilla on sijaintinsa puolesta merkittävä kaupunkikuvallinen arvo. Tämän vuoksi rakennukset tulee säilyttää.

Laakkonen on lisäksi todennut, että Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009-2013 todetaan, että kaupungin tulisi edistää kestävä kehitystä yleiskaavalla ja että kulttuurillisesti kestävä kehitys edellyttää historiallisen kerroksellisuuden ja rakennussuojelukohteiden kaavallista suojelua sekä huomioimista etenkin kaupungin keskustan kehittämisessä.

## **Asunto Oy Kouluhahteen, Asunto-Oy Ursininkatu 10:n ja Asunto-Oy Yliopistonkatu 36:n valitus**

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Koko korttelin ilmeeseen, alkuperäiseen ideaan, käytettävyyteen sekä konkreettisiin asunnoista näkyviin maisemiin ja kaupunkikuvaan vaikuttava kaavoitus tulisi tehdä vähintään korttelikohtaisesti. Eerikinkatu 33:n asemakaavoituksen pitkä historia osoittaa, että koko korttelin asemakaavoitus olisi tullut ja tulee ainakin jäljellä olevilta osiltaan tehdä kokonaisuutena. Jo aiemmin Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi samassa korttelissa olevan toisen asemakaavan, joka koski tonttia 7. Vaikka tuo kaava on lainvoimainen, pitäisi viimeistään nyt tonttia tarkastella myös kaavallisesti kokonaisuutena. Siten korttelin muiden tonttien uudisrakentaminen, rakennusten sijoittelu ja mm. näkymät eri rakennusten huoneistoista toisiin rakennuksiin, korttelin sisäalueisiin ja toisaalta korttelin ulkopuolelle voitaisiin ratkaista mahdollisimman asukasystävällisesti ja tasapuolisesti. Nyt kyseessä olevalla kaavalla tehtäisiin yhden tontin osalta taas ratkaisu, joka poikkeaa koko korttelin perusideasta ja jolla kortteliin syntyy jo kolmenlaista, täysin toisistaan poikkeavaa tontinkäyttöä ja rakentamista.

Kaavassa oleva kerrostalon rakennusala tulisi siirtää pohjois-eteläsuuntaisesti aivan Eerikinkadun reunaan asti. Kortteli on aikanaan kaavoitettu ja sittemmin pääosin rakennettu yhtenäisen idean pohjalle. Tonteilla on kadun varressa monikerroksinen asuinkerrostalo ja sen vieressä matala, yksikerroksinen siipirakennus, jotka on tarkoitettu erilaiseen yhteisö- ja liikekäyttöön. Korttelin sisäosa on jätetty avaraksi ja rakentamattomaksi. Kaikkien tonttien oleskelu- ja muut alueet ovat korttelin avarassa sisäosassa. Valituksenalainen kaava tulisi muodostamaan olennaisen poikkeuksen muista korttelin 14 tonteista, koska se käsittää uuden korkean asuintalon rakentamisen tontin sisäosaan ja korttelin keskustaan.

Uusi korkea kerrostalo sulkee erityisesti Asunto Oy Kouluhahteen näkymiä, koska uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu aivan tuon yhtiön tontin rajalle. Pihasta muodostuu suureksi osaksi päivää varjoinen. Asemakaavan muutoksen vuoksi rakentamaton tontinosa pienenee ja kaavan sallima rakentaminen hävittää myös suuren osan korttelin puustosta. Erityisen merkittävää tämä on korttelin tonttien rajoilla, joilla on ns. Engelin kaavan palokujanperuina huomattava määrä vanhoja, mutta hyvävoimaisia pihapuita.

### **Asian käsittely ja selvittäminen**

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Meidän Turku - Vårt Åbo ry on antanut vastaselityksen. Antti Laakkoselle, Janne Riisöille, Matti Kuupolle, Asunto Oy Kouluhahtelle, Asunto-Oy Ursininkatu 10:lle ja Asunto-Oy Yliopistonkatu 36:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

## Ratkaisun perustelut

### Asemakaavan muutosalue ja sen suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosalue käsittää VII kaupunginosan korttelin 14 lounaisen kulman tontit 2004 ja 5. Kaavamuutosalueen pinta-ala katualueineen on noin 0,68 ha ja tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,40 ha. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 750 metrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Kortteli on osa Turun ydinkeskustan pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavassa Koulukatu on pääkatu ja Eerikinkatu joukkoliikennepainotteinen katu.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1897 ja 1960. Tontin 2004 rakennusoikeus määräytyy vuoden 1897 asemakaavan ja vuoden 1964 rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten korkeus saa olla enintään 18 metriä. Tontin rakennusoikeus on 2 072 k-m<sup>2</sup> (rakennustehokkuus eli e = 1,0).

Tontin 5 asemakaava on vahvistettu vuonna 1960. Kaavassa tontille on osoitettu I-III-kerroksisten rakennusten rakennusalat pääasiassa liikerakennuksia varten. Katuun rajoittuvan kolmikerroksisen rakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa myös asuntoja. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 2 829 m<sup>2</sup> (e = 1,45).

Muutosalueen ulkopuolisten saman korttelin tonttien 6, 8 ja 9 kaavat on vahvistettu vuosina 1961 ja 1962. Tällä alueella on rakennusoikeutta noin 5 700 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakennusoikeus. Tonttien rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä e = 1,51-1,66.

Tontilla 7 on asemakaava, joka on saanut lainvoiman 3.8.2013. Kaavassa tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 9 600 k-m<sup>2</sup> ja Eerikinkadun puoleisen rakennuksen kerrosluku on VIII. Tontin rakennustehokkuus on 2,5.

### Kaavamuutosalueen rakennuksia koskevat inventoinnit

Maakuntamuseon laatimassa inventoinnissa (*Turun rakennettu kulttuuriympäristö 2002*) on mainittu tontin 2004 kahden puisen nikkarityylisen asuintalon (1853/1899 A. Salviander, 1898-99 F. Strandell) ja tiilisen ulkorakennuksen (1898 S. Michailov) muodostama kokonaisuus, joka on arvoitettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi (SR 3). Eerikinkatu 33 a eli tontin 5 viiden yhteen rakennetun teollisuusrakennuksen muodostaman kokonaisuuden eli "makkaratehtaan" (1923-24 A. Nyström, lisärakennukset 1938 Aug. Karlsson, 1946-49 Aarne Eklund ja 1959-64 Tauno Keiramo) arvoluokitus on "historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, SR 3".

Tonttien rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (*Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2012*). Selvityksen mukaan tontin 2004 kulmarakennus on vuodelta 1853. Sitä on korjattu ja laajennettu samalla kun tontin Koulukadun puoleinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1899. Suunnittelijana on ollut Fritjof Strandell. Turun maakuntamuseon lausunnossa (11.12.1997) todetaan em. puisista asuinrakennuksista, että ne "edustavat erittäin rikkaasti koristeltua uusrenessanssia. Rakennuksilla on sijaintinsa puolesta

merkittävä kaupunkikuvallinen arvo ... ". Rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisenä, esim. lähes kaikki vanhat kaakeliuunit on purettu remonttien yhteydessä. Tontin takanurkassa sijaitsevan tiilisen ulkorakennuksen on suunnitellut S. Michailov vuonna 1898. Kaikkiin tontin rakennuksiin on tehty niiden valmistumisen jälkeen muutoksia, ensisijaisesti sisätiloihin.

Koulukatu 7 oli ulkoasultaan lähellä alkuperäistä asuaan ennen vuoden 2006 tulipaloa. Sisätiloissa suurimpia muutoksia aiheuttivat 1950-luvun alun huoneistoremontit, joiden yhteydessä hirsiseiniin avattiin leveitä aukkoja. Rakennuksen suurimmat muutokset tehtiin vuosina 1950-1953, jolloin kellariin sijoitettiin kattilahuone ja sisäpihan puolelle rakennettiin siihen liittyvä savupiippu. Katettu koillispäädyn porras rakennettiin vuonna 1930. Rakennuksen eteläosan asuinhuoneita muutettiin pukimotyöhuoneeksi ja toimistoksi. Muutoksessa poistettiin paljon väliseiniä. Tulipalon vaurioittama rakennus on kuntoarvion mukaan teknisesti huonokuntoinen.

Eerikinkatu 33 on yhdistelmä kahdesta rakennuksesta, jotka Strandell sovitti yhteen edustavaksi kokonaisuudeksi. Suurin osa kantavista rakenteista on säilynyt. Julkisivujen tekninen kunto on korkeintaan tyydyttävä, mutta niiden arkkitehtuurin yksityiskohdat ovat säilyneet. Eerikinkatu 33:n huomattavin muutostvaihe oli vuoden 1936 peruskorjaus, jossa rakennettiin märkätilat sekä siirrettiin tai poistettiin tulisijoja. Uusi sisäänkäynti avattiin keskelle Koulukadun puoleista päätyä. Sisätilojen arkkitehtuuri on kärsinyt 1900-luvun muutoksista. Rakennuksen kuntoa ovat vuoden 2010 kuntoarvion mukaan heikentäneet painumat, hoidon puute ja ilkivalta.

Tontin 5 takarajalla ovat Alex Nyströmin suunnittelema makkaratehdas 1920-luvulta, jonka sivuilla ja edessä on Aarne Eklundin, Aug. Karlssonin, Aarne Eklundin sekä Tauno Keiramonsuunnittelema laajennusosa vuosilta 1938, 45-50 ja 60-luvun alusta.

Alueen ympäristössä, Koulu- ja Eerikinkadun risteysalueella on kaksi merkittävää suojelukohdetta, pääpaloasema vuodelta 1916 sekä entinen Åbo stads byggnadskontor -rakennus vuodelta 1899. Molemmat kohteet ovat risteysalueen uudisrakentamisen kannalta merkittäviä kaupunkikuvallisia kohteita.

### **Asemakaavan muutoksen sisältö**

Asemakaavan muutoksessa tontit 2004 ja 5 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1).

Tontin 2004 Eerikinkadun puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusala rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalle suojeltavalle rakennukselle (sr-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Tontin 2004 Koulukadun puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusala, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus (/s). Kaavamääräyksen mukaan rakennus voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Alkuperäisen kaltainen rakennuksen ja sen vesikaton perus-

muoto sekä julkisivujen jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Kaavamääräysten mukaan sr-1 ja /s -rakennusaloihin liittyen saadaan rakentaa sisäänkäyntikuisteja ja erkkereitä olemassa olevien vastaavien tilalle.

Tontin 2004 luoteiskulmaan Koulukadun varteen on osoitettu istutettava alueen osa, jonka läpi saa järjestää pelastus- ja huoltoajoa. Tälle alueelle on merkitty säilytettävä/istutettava/puu tai puurivi. Kaavamääräyksen mukaan olemassa olevan puun kasvuolosuhteet on turvattava eikä sitä kaupunkikuvallisesti merkittävänä saa vahingoittaa.

Tontin 5 keskiosaan on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle siten, että rakennus on rakennettava kiinni tontin luoteisrajaan. Rakennusala on sijoitettu Eerikinkadusta samalle etäisyydelle kuin tontilla 7 oleva kerrostalo. Rakennusala sijoittuu osittain olemassa olevien ns. makkaratehtaan liike- ja teollisuusrakennusten kohdalle. Rakennusoikeus on 6 600 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku VIII (2/3). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toiseksi ylimmän kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Uudisrakennusta koskevat muun muassa seuraavat kaavamääräykset:

- Rakennuksen julkisivun ylin korkeusasema ei saa ylittää Eerikinkadun puoleisen naapurikerrostalon julkisivun korkeutta. Rakennuksen julkisivulinjoista vähintään kaksi metriä sisäänvedetty kattokerros saadaan rakentaa tämän korkeusaseman yläpuolelle.
- Rakennuksen kattokerros saa olla enintään 2/3 sen alla olevan kerroksen alasta. Kattokerroksen parvekkeiden kaiteet tulee rakentaa vähintään kaksi metriä rakennuksen julkisivulinjoista sisäänvedettyinä.
- Rakennuksen maantasokerrokseen saa rakennusosalalle merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa ajoyhteyden maanalaiseen tilaan sekä autotalli-, väestösuoja- ja enintään 70 m<sup>2</sup> liiketiloja. Maantasokerroksen Eerikinkadun puoleisesta julkisivusta vähintään 40 % tulee olla näyteikkunamaista lasipintaa.
- Rakennuksen luoteispäädyn viiteen alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita ja tämä päätyjulkisivun osa tulee varustaa köynnöskasvien kiinnitysrutiloin. Tontin rajalle sijoitettavien ikkunoiden tulee olla palo-osastoivia. Naapuritontin VII-14.-7, Eerikinkatu 31 kerrostalon päädyn kohdalle ei saa sijoittaa kohtisuoraan vastakkaisen talon ikkunoiden eteen sijoitettavia asuinhuoneiden pääikkunoita. Määräys ei koske ullakkokerroksen huoneistojen ikkunoita.
- Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusalojen kadunpuoleisia sivuja koskevat merkinnät, joiden mukaan rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla sr-1 ja /s -merkittyjen rakennusalojen osalta asuintiloissa vähintään 38 dBA ja toimistotiloissa vähintään 28 dBA ja tontin 5 rakennusalan osalta vähintään 35 dBA.

Suurin osa tontin 2004 piha-alueesta ja tontin 5 Koulukadun puoleinen osa on osoitettu piha-alueeksi, jolle rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä varten (pi-maa-1). Maanalainen rakentaminen on korttelialueella suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden

pinnan alenemista.

Kaavamääräysten mukaan korttelialueella on sallittava pihatoimintoihin, auto-paikoitukseen, jätehuoltoon yms. liittyvät yhteisjärjestelyt tonttirajasta riippumatta. Korttelialueen tonttien väliselle rajalle ei saa rakentaa aitaa. Korttelialueelle on toteutettava esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 200 m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavamuutoksen selostus**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan asemakaavan selostuksessa esitetään muun ohella suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot sekä valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle. Edellä tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa.

Asemakaavaa on valmisteltu vuodesta 1997 ja sen laatimisen yhteydessä selvitetty lukuisia erilaisia tontinkäyttövaihtoehtoja. Kaavaselostuksessa on esitetty kaavoitusprosessin vaiheet ja esitelty esillä olleet vaihtoehdot. Valittua kaavaratkaisua, jossa Eerikinkadun varren puurakennus on säilytetty ainoastaan kadun suuntaiselta osaltaan, on kaavaselostuksessa perusteltu muun muassa kaupunkikuvallisilla seikoilla. Kaavaselostus täyttää maankäyttö- ja rakennusasetuksen vaatimukset sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavamuutoksen tarkoitus edellyttää.

### **Asemakaavaa varten laaditut selvitykset ja niiden riittävyyden arviointi**

#### *Säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan edellä mainittuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään sekä kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

#### *Rakennusten restaurointimahdollisuuksiin, uudisrakentamisen vaikutuksiin ja maanalaiseen paikoitustilaan liittyvät selvitykset*

Tonttien rakennuskannasta on vuonna 2012 laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jossa on muun ohella arvioitu tontin 2004 puurakennusten kuntoa. Selvitys on tältä osin perustunut pääasiassa Turun ammattikorkeakoulun rakennetutkimuslaboratorion vuonna 2010 laatiman kuntoarvion sisältöön.

Asemakaavan muutosta on valmisteltu vuodesta 1997. Kaavamuutoksen laatimiseen on liittynyt useita erilaisia kaavallisia vaihtoehtoja, joiden yhteydessä on arvioitu muun ohella erilaisten lisärakennusvaihtoehtojen vaikutuksia naapuritonteilla oleviin asuinrakennuksiin. Maanalaisen pysäköintitilan rakenta-



miseen vaikutuksia alueen pohjavesiolosuhteisiin tai naapuritonttien asukkaiden elinympäristöön ei ole erikseen tutkittu.

#### *Selvitysten riittävyyden arviointi*

Rakennushistoriallinen selvitys sisältää rakennusten kuntoarvion, jonka perusteella on ollut mahdollista arvioida myös rakennusten restaurointimahdollisuuksia. Kaavaselostuksessa on arvioitu erilaisten lisärakentamisvaihtoehtojen vaikutuksia. Maanalaisen paikoitustilan rakentamisen vaikutukset muun ohella rakennuspaikan pohjavesiolosuhteisiin selvitetään rakennusluvan myöntämisen yhteydessä eikä niitä siten ole ollut tarpeen kaavamuutoksen yhteydessä selvittää. Kaavaan on lisäksi liitetty määräys, jonka mukaan rakentamisesta ei saa aiheutua haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Paikoituksen ajojärjestyksellä ei myöskään ole vaikutusta naapuritontteihin.

Eerikinkatu 33:n asemakaavamuutos perustuu edellä todetun osalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, joiden perusteella kaavamuutoksen vaikutukset on voitu tarpeellisessa määrin arvioida.

### **Asemakaavan muutoksen sisällön laillisuuden arviointi**

#### *Säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava siten, että luodaan muun ohella edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

#### *Yleiskaavan laatimisen tarve*

Vuonna 2001 hyväksytty Turun yleiskaava 2020 on Turun ydinkeskusta-alueen osalta varsin yleispiirteinen ja muun muassa lähes koko Aurajoen länsipuoleinen keskusta-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Asemakaavan muutoksessa on kysymys yhden keskustan korttelin osan asuin-, liike-, toimistorakentamisesta sekä alueella olevien rakennusten suojelukysymysten ratkaisemisesta. Asemakaavan muutoksella osoitettu uudisrakentaminen ei käyttötar-

koitukseltaan poikkeaa kaavamuutosalueen tai lähiympäristön rakentamisesta. Kun otetaan huomioon asemakaavan muutoksen sisältö, sen vaikutukset muutosalueen ympäristöön sekä kaavaan liittyvät muun muassa rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset, Turun kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan laatiminen ei ole ollut asemakaavan muutoksen laillisuuden edellytyksenä.

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Asiassa on kysymys paitsi kaavamuutosalueen rakennusten suojelukysymysten ratkaisemisesta, myös Turun keskusta-alueen täydennysrakentamisesta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sekä kaupunkiseutujen ja taajamien eheyttäminen kuuluvat myös eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yleistavoitteisiin. Asemakaavan laatimiseen liittyy erilaisten, myös osittain ristiriitaisten alueidenkäyttötavoitteiden yhteen sovittamista.

Arvioitaessa asemakaavan muutokseen sisältyviä erilaisia maankäyttöratkaisuja kokonaisuutena, hallinto-oikeus katsoo, että kaavamuutos edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden saavuttamista.

#### *Kaavamuutosalueen rajauksen riittävyys ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu*

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 1997. Muutosalue käsittää Turun keskusta-alueen yhden korttelin osan ja on siten rajaukseltaan pieni. Saman korttelin viereiselle tontille 7 on vuonna 2012 hyväksytty vain tätä tonttia ja katualueita koskeva asemakaavan muutos. Nyt kysymyksessä oleva kaavamuutos on sen laadinnan aikana ollut tarkoitus yhdistää tonttia 7 koskevaan kaavamuutokseen, mutta kaavamuutosprosessin pitkittyminen johti tontin 7 kaavan hyväksymiseen omana kokonaisuutenaan. Kaavaselostukseen on kuitenkin liitetty koko korttelia 14 koskeva korttelitutkielma, jossa on muun muassa arvioitu mahdollisuuksia täydentää ja tiivistää koko korttelin rakentamista.

Kaavamuutosalueelle osoitettu maankäyttö vastaa käyttötarkoitukseltaan jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua maankäyttöä. Asemakaavan muutoksen sisältö, siihen liittyvät selvitykset ja muut edellä mainitut seikat huomioon ottaen kaavamuutoksen vaikutuksia on ollut mahdollista arvioida alueen suppea-alaisuudesta huolimatta. Kaupunki on siten harkintansa mukaan voinut rajata kaavamuutosalueen valitulla tavalla.

Suomen perustuslaista ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä, ettei eri kaava-alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Nyt kysymyksessä oleva Eerikinkatu 33:n asemakaavan muutos merkitsee alueen rakennustehokkuuden lisääntymistä. Tontin 5 rakennustehokkuus (e) on noin 3,4. Viereisen tontin 7 rakennustehokkuus vuonna 2012 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa on noin 2,5. Saman korttelin muita tontteja koskevien vuosina 1961 ja 1962 hyväksytyjen asemakaavojen mukainen rakennustehokkuus on alhaisempi.

Kysymys on Turun ydinkeskustan korttelialueesta eikä kaavamuutoksen mahdollistama rakennustehokkuus olennaisesti poikkeaa Turun keskustan alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuuksista. Uudisrakentaminen on kaavamu-

toksessa osoitettu tontin 5 keskiosaan, jossa on jo ennestään sijainnut liike- ja teollisuusrakennus. Muun muassa ikkunoiden sijoittamista koskevilla kaavamääräyksillä on otettu huomioon, että korttelin naapuritonttien mahdollinen täydennysrakentaminen ei vaikeudu. Kaavamuutoksen mukaiset piha-alueen järjestelyt tai muutkaan seikat eivät myöskään ole esteenä korttelin muiden tonttien vastaavalle lisärakentamiselle. Kaavamuutoksen mukaiselle rakennustehokkuudelle on siten, myös alueen sijainti kaupungin ydinkeskustassa huomioon ottaen, ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Koska edellä todetuilla perusteilla kaavamuutos ei myöskään ole esteenä korttelin muiden tonttien vastaavalle täydennysrakentamiselle, päätös ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

*Rakennettua ympäristöä koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen huomioon ottaminen*

Asemakaavan laatimiseen liittyy erilaisten, myös osittain ristiriitaisten tavoitteiden ja näkemysten yhteen sovittamista. Eerikinkatu 33:n asemakaavan muutos, joka käsittää myös uudisrakentamista, tiivistää kaupunkirakennetta, ottaa huomioon olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen ja edistää siten myös palvelujen alueellista saatavuutta. Asemakaavan sisältövaatimus, joka koskee rakennetun ympäristön vaalimista on sovittava yhteen näiden asemakaavan sisältövaatimusten kanssa.

Asemakaavan muutoksessa on alueen rakennuksista suojeltu ainoastaan Eerikinkadun varteen sijoittuva osa F. Strandellin suunnittelema, alunperin vuonna 1853 rakennetusta puurakennuksesta. Asemakaavan muutos sallii Koulukadun varteen sijoittuvan, myös Strandellin suunnitteleman rakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella, jonka osalta alkuperäisen kaltainen perusmuoto, julkisivun jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella.

Museoviranomaisten lausuntojen mukaan mainituilla Strandellin suunnittelemissa puurakennuksilla on ensisijaisesti kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Lausunnoissa on toisaalta todettu, että rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisinä vaan niissä on tehty huomattavia muutoksia. Eerikinkadun puoleisen rakennuksen kuntoa ovat kuntoarvion mukaan heikentäneet painumat, hoidon puute ja ilkivalta. Koulukadun puoleinen tulipalon vaurioittama rakennus on kuntoarvion mukaan teknisesti huonokuntoinen. Kaavaselostuksen mukaan Koulukadun liikennemäärä on huomattavan suuri ja mainitut puurakennukset sijaitsevat paikoin jopa yli 70 dB:n melualueella. Selostuksen mukaan rakennuksia on todennäköisesti vaikea korjata siten, että asumiselle asetetut melutason ohjearvot alittuvat.

Strandellin suunnittelemissa puurakennusten kaupunkikuvalliset ja niiden julkisivujen rakennuskulttuuriin liittyvät arvot on kaavassa ainakin pääosin otettu huomioon Eerikinkadun puoleisen rakennuksen suojelumääräyksellä sekä Koulukadun puoleisen rakennuksen kadunpuoleista julkisivua koskevalla kaavamääräyksellä. Arvioitaessa näiden rakennusten sisätiloihin liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja on otettava huomioon, että niissä on kaavan selvitysten mukaan toteutettu merkittäviä muutoksia, jotka ovat heikentäneet näitä rakennusten suojelun perusteeksi esitettyjä arvoja.

Museoviranomaisten lausuntojen mukaan tontin 5 ns. makkaratehtaan rakennukset voidaan korvata uudisrakentamisella. Pelkästään se seikka, että rakennukset on mainittu maakuntamuseon inventoinnissa, ei vielä merkitse sitä, ettei niitä saisi purkaa.

Edellä lausuttu huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan muutos ei ole lainvastainen vaikka se mahdollistaa Koulukadun puoleisen puurakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella, Eerikinkadun puoleisen rakennuksen pihasiiven purkamisen sekä ns. makkaratehtaan rakennusten purkamisen. Kaavaan liitetyillä määräyksillä on otettu huomioon se, että Koulukadun varren uudisrakentaminen on mittakaavaltaan kaupunkikuvaa ja viereisen suojellun rakennuksen arvoa säilyttävää. Eerikinkadun varren rakennuksen suojelumääräykset ovat riittävät ja turvaavat sen suojelun perusteena olevat arvot.

Asemakaavan muutos täyttää siten rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen.

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa esitetyt tavoitteet voidaan ottaa huomioon muun muassa asemakaavoituksessa. Ohjelmalla ei kuitenkaan ole kaavoituksessa oikeudellisesti sitovaa merkitystä.

*Asemakaavan sisältövaatimusten toteutuminen kaavam muutoksen salliman uudisrakentamisen osalta*

Kaavamuutosaluetta rajaa jo ennestään muodostunut tiivis kaupunkirakenne. Uudisrakentamista vanhan kaupunkirakenteen keskelle ei näin ollen ole mahdollista toteuttaa aiheuttamatta muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristössä.

Kaavamuutos sallii uudisrakentamista tontin 5 keskiosaan, jossa aikaisemmin on sijainnut liike- ja teollisuusrakennus. Kaavamuutoksessa on määrätty uudisrakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudesta suhteessa Eerikinkadun puoleisen naapurikerrostalon julkisivun korkeuteen eikä uudisrakennus muutenkaan kerrosluvultaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi poikkea korttelin muiden tonttien rakentamisesta. Uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu myös samalle etäisyydelle Eerikinkadusta kuin mainittu naapurikerrostalo. Kaavaan liitetyillä, muun muassa ikkunoiden sijoittamista koskevilla kaavamääräyksillä on lisäksi otettu huomioon se, ettei viereisten taloyhtiöiden asukkaille aiheuteta sellaista kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asuinhuoneistoista avautuvien näkymien mahdollinen heikkeneminen ei ole sellainen kohtuuton haitta, jota maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetaan.

Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen molemmille puolille jää pihalueet, joiden varjoisuutta vähentää Eerikinkadun varren ainoastaan yksikerroksinen säilytettävä rakennus ja kaavamääräykset, jotka rajoittavat Koulukadun varteen osoitetun rakennusalan rakentamisen korkeutta. Kaavamuutoksessa on määrätty pihalueelle osoitettavan leikki- ja oleskelualueen järjestämisestä. Autopaikoitus on järjestetty maanalaiseen pysäköintitilaan, jolloin pihaluetta ei käytetä paikoitukseen. Kaavassa on myös osoitettu istutettava alueen osa, johon on merkitty säilytettävä / istutettava puu tai puurivi.

Edellä lausuttu huomioon ottaen asemakaavan muutos täyttää asemakaavan terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevan sisältövaatimuksen eikä kaavalla myöskään aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

**Yhteenveto**

Asemakaavan muutos on perustunut riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavamuutosalue on rajaukseltaan riittävä eikä kaavamuutos ole vaarantanut maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Asemakaavan muutos täyttää rakennetun ympäristön ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa sekä terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Suomen perustuslaki 6 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 24 § 2 mom, 42 § 1 mom, 54 §, 57 § 2 mom ja 188 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § ja 25 §

Kuntalaki 90 §

**Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan tähän päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa, saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä lukien.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä. (Julkipanon jälkeen, valituslupa).

Esittelijäjäsen

Kari Hartzell

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden ylituomari Hannu Renvall sekä hallinto-oikeustuomarit Tuire Nurmio ja Kari Hartzell.