

**Turun hallinto-oikeuden päätös**

Antopäivä	Päätösnumero
12.12.2014	14/0373/1

Diaarinumero
00826/14/4103

**Asia** Valitus asemakaavasta

**Valittaja** Bostadsaktiebolaget Lasarettsgatan 8 - Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu, Turku  
Asiamies: OTK Petteri Sihvonen

**Päätös josta valitetaan**

Turun kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
6.5.2014

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen Turun kaupungin VIII (8.) kaupunginosan korttelin 8 tontille 7, ”Sairashuoneenkatu 8”.

**Valitus**

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätös on kumottava tontin puurakennuksen sr-1-merkinnän osalta. Asiassa on toimitettava katselmus.

Lautakunta on tehnyt päätöksensä virheellisillä ja harhaanjohtavilla tiedoilla. Kaavan tausta-aineisto on pääosin museokeskuksen toimittamaa. Asemakaavaehdotus ja sen selostusosa toistavat tarkoituksellisia virheitä puurakennuksen alkuperästä ja suunnittelijasta. Materiaali ei miltään osin tue museokeskuksen väitettä, että nykyinen puurakennus olisi Erik Wennerqvistin suunnittelema ja rakennus perua vanhan sairashuoneen ajalta. Museokeskus väittää, että Erik Wennerqvistin 1831 suunnittelema rakennus no 4 olisi sama kuin kaavan kohteena olevalla tontilla nykyisin oleva rakennus.

Valitukseen liitetystä havainnekuvasta ilmenevät olennaisimmat eroavaisuudet tontilla sijaitsevan rakennuksen ja Wennerqvistin suunnitteleman rakennuksen välillä. Ikkuna- ja oviaukotus on täysin erilainen. Sisäosan portaikko ja muuri- sekä hellaratkaisut ovat aivan erilaisia. Hirsirunkoisen rakennuksen aukotusta tai hormia ja savupiippuja ei muuteta muutosrakentamisen yhteydessä. Voidaan siis todeta, että E. Wennerqvist on vuonna 1831 suunnitellut tontille puu-

rakennuksen no 4, ja sille on annettu rakennuslupa. Nykyinen tontilla sijaitseva rakennus ei ole Wennerqvistin suunnittelema alkuperäinen rakennus. Puurakennuksen yksinomaisena suojeluperusteena on sen alkuperä. Kaavan selostusosassa on todettu, että puurakennus jää puustoisien rinteiden sekä kerrostalon väliin, eikä näy muualle kuin sisäpihalle. Myös suojelumääräysten sr-1 ja sr-2 yksityiskohdista ilmenee ko. seikka. Puutaloa koskevassa sr-1-merkinnässä todetaan kyseessä olevan rakennushistoriallisesti arvokas rakennus.

Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8 on selvittänyt kaavavalmistelun yhteydessä, että yhtiön jätteenkäsittelyä ei ole saatu ratkaistua nykytalon mukaisesti. Yhtiöllä ei ole muuta käytettävää tilaa kuin porttikäytävän kautta kuljettava pieni sisäpiha, jonka katkaisee puurakennus. Asianmukaisen jätepiesteen rakentaminen sisäpihalle on estynyt puurakennuksen sijainnin takia. Suojelumääräys asettaa kiinteistön omistajan kohtuuttomaan asemaan. Muutenkin puurakennuksen sijainti estää kiinteistön omistajaa kehittämästä tontin käyttöä nykyvaatimusten mukaisesti ja asemakaavan mukaisesti muilta osin.

Kaavamääräys ei ota huomioon asumistarpeiden ja turvallisuuden vaatimuksia ja se on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n vastainen erityisesti, kun valmistelu- ja päätösasiakirjoista ei miltään osin ilmene, että asiassa olisi arvioitu kaavapäätöksen vaikutuksia asumistarpeisiin ja turvallisuuteen suhteessa kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kaavavalmistelussa tulee ko. pohdinta vaikiintuneen käytännön mukaan suorittaa tai muussa tapauksessa kaava on vahvistettu puutteellisilla selvityksillä.

Sr-1-kaavamääräyksessä on kielletty rakennuksen tai sen osien purku. Rakennuksen kantavat rakenteet, seinät, sisäkatot ja vesikatto ovat laajoilta alueilta romahtaneet ja rakennus on hyvin huonokuntoinen. Todellisuudessa ei kyseessä enää ole rakennusteknisesti rakennus ja suojelumääräystä on siten mahdoton noudattaa. Tilalle tulisi rakentaa täysin uusi rakennus. Kaavamääräyksellä asetetaan siten yhtiölle ja sen 14 osakkeenomistajalle kohtuuttomia taloudellisia vaatimuksia ja se on selvästi MRL 57 §:n vastainen erityisesti, kun asiakirjoista ei miltään osin ilmene, että asiassa olisi arvioitu kaavapäätöksen taloudellista rasitusta kiinteistön omistajille suhteessa kaupunkikuvallisiin arvoihin.

## **Asian käsittely ja selvittäminen**

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon. Lautakunta on lisäksi hankkinut museokeskuksen lausunnon.

Bostadsaktiebolaget Lasarettsgatan 8 - Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeus on 27.11.2014 toimittanut asunto-osakeyhtiön tontilla katselmuksen. Katselmuspöytäkirja ja katselmuksessa otetut valokuvat on liitetty asiakirjoihin.

## **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Ratkaisun perustelut

### Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvaliselle 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.

### Kaavamuutosalue ja sen suunnittelutilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun keskustassa Sairashuoneenkatu 8:ssa. Asemakaavanmuutos koskee VIII (8.) kaupunginosan korttelin 8 tonttia 7. Tontin pinta-ala on 1 616 m<sup>2</sup>. Suunnittelualue rajautuu saman korttelin tontteihin 9 ja 12, Sairashuoneenkatuun sekä Eerikinrinteen puistoalueeseen. Tontin 7 kadunpuoleisella osalla sijaitsee vuonna 1911 valmistunut kivirakenteinen nelikerroksinen asuinrakennus. Tontin maanpinta nousee kohti Eerikinrinteen puistoaluetta ja rinteen juurella sijaitsee vuonna 1831 valmistunut puolitoistakerroksinen puutalo. Puutalo on ollut aiemmin osittain asuinkäytössä ja osittain talousrakennuksena ja on nykyisin asumaton.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1897. Tontin rakennusoikeus 1 131 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>) määräytyy vuoden 1964 rakennusjärjestyksen tehokkuusluvun (e=0,7) mukaan. Tontin käytetty rakennusoikeus asuinkerrostalon osalta on 2 945 k-m<sup>2</sup> ja puutalon osalta 80 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 3 025 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on lähes 1 900 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin tontille on todellisuudessa rakennettu. Tontin omistava asunto-osakeyhtiö on aiemmin hakenut purkamislupaa tontilla sijaitsevan puutalon purkamiseksi. Purkamislupaa ei ole myönnetty ja yhtiön hakemuksen hylkäävästä päätöksestä tekemät valitukset on lainvoimaisesti hylätty.

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan suojelu sekä vanhentuneen kaavatilanteen päivittäminen. Samalla mahdollistetaan kivitalon ullakon muutta-

minen asuinkäyttöön nykyisen vesikaton sisällä ja hissien rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa tontti 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavassa on osoitettu tontin nykyisiä rakennuksia vastaavat rakennusalat ja kerrosluvut.

Eerikinrinteen juurelle sijoittuva puurakennus on suurimmalta osaltaan merkitty rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Suojeluveto ei koske rakennuksen luoteispäädyn laajennusosaa. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Tontin Sairashuoneenkadun puoleiselle osalle sijoittuva asuinkerrostalo on merkitty rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Vesikaton alle saadaan sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sisäpihan puoleisiin lappeisiin on mahdollista lisätä ikkunoita, mikäli ne kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuuria. Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää pääporrashuoneiden alkuperäinen kiinteä sisustus ja materiaalit. Pääporrashuoneiden rinnalla oleviin ns. piianportaisiin saadaan rakentaa hissi. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

### **Museokeskuksen puurakennusta koskeva lausunto**

Museokeskuksen lausunnon mukaan rakennuksen iän ja säilyneisyyden määrittäminen perustuu arkistolähteistä saataviin tietoihin sekä eri aikakausien tyylipiirteiden, säilyneiden rakenteiden ja rakennustekniikan analysoinnin myötä syntyvään kokonaiskuvaan. Turussa säilyneen kattavan rakennuspiirustusarkiston ja palovakuutusasiakirjojen avulla on mahdollista laatia selkeä kehityskaari yksittäisistä rakennuksista ja niihin tehdyistä muutoksista. Tämän lähdeaineiston perusteella tontin 7 perällä sijaitsevan puutalon vaiheet ovat seuraavat:

- Rakennus pystytettiin vuonna 1831 Lasaretin ja Linnan lääkäri A. W. Walleniuksen toimeksiannosta ja sen rakennuslupapiirustukset laati Erik Johan Wennerqvist. Piirustusten mukaan siinä oli eteinen, kolme kamaria ja leivintupa. Ulko-oven edessä oli avoportaikko ja sivulla kaksi vajaa ja käymälää käsittävä kylkiäinen.
- Vuonna 1852 otetun palovakuutuksen mukaan mänty- ja kuusihirsistä vuonna 1831 rakennetussa hyväkuntoisessa asuintalossa oli viisi huonetta.
- Vuoden 1883 palovakuutusasiakirjassa muut tiedot ovat ennallaan, mutta talo oli nyt maalattu ja katteena oli päre.
- Vuonna 1884 laadittuun Turun karttaan merkityn rakennusalan ulkorakennuskylkiäinen on nykyisessä muodossaan, mutta vuonna 1901 naapuritalon muutospiirustuksessa sen muoto on alkuperäinen. Tämä voi johtua arkkitehdin käyttämästä vanhasta piirustusmateriaalista.
- Vuosina 1910 ja 1911 arkkitehti Alex. Nyström laati piirustukset tontille rakennettavaa kerrostaloa varten. Sen asemapiirustukseen puurakennus kuisteineen ja kylkiäisineen on merkitty nykyisessä muodossaan.
- Vuonna 1921 otetun palovakuutuksen mukaan vuonna 1831 rakennettu lautavuorattu ja öljymaalilla maalattu hirsitalo oli tyydyttävässä kunnossa. Huonejako ja uunit olivat erikseen mainittua porrashuonetta lukuun ottamatta ennal-

laan.

-Vuonna 1924 Asunto Oy Sairashuoneenkatu 8b haki lupaa omistamansa rakennuksen tulisijamuutosta varten. Muutospiirustuksessa on esitetty vain pohjakaava, joka on kantavan hirsirungon osalta miltei identtinen vuoden 1831 piirustuksen kanssa. Vertailemalla vuosien 1831 ja 1924 pohjakaavoja, ilmenee, että rakennukseen oli ajan saatossa tehty muun muassa ikkuna-, porras- ja kuistimuutoksia.

Museokeskus on todennut, että edellä mainitun aineiston perusteella voidaan varmuudella todeta, että kyseessä on vuonna 1831 rakennettu asuintalo.

### **Asemakaavan muutoksen laillisuuden arviointi**

Valituksessa on kysymys asunto-osakeyhtiön tontilla olevan puurakennuksen suojelun tarpeellisuudesta sekä rakennuksen säilyttämisen vaikutuksista tontin käyttämiseen.

Asemakaavan laatimiseen liittyy erilaisten, myös osittain ristiriitaisten tavoitteiden ja näkemysten yhteensovittamista. Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu myös edellytysten luominen terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavan sisältövaatimus, joka koskee rakennetun ympäristön vaalimista on sovittava yhteen edellä mainittujen kaavan sisältövaatimusten kanssa.

Asemakaavan muutoksella ei ole osoitettu uutta rakentamista piha-alueelle, eikä sillä myöskään ole vaikutusta tontin nykyisiin pihajärjestelyihin. Nämä seikat todetaan myös kaavaselostuksessa. Kun otetaan huomioon kaavamutoksen sisältö, sillä ei ole sellaisia vaikutuksia asumisen tarpeisiin tai turvallisuuteen, että niitä olisi ollut tarpeen erityisesti arvioida.

Museoviranomaiset ovat antaneet lausuntoja puurakennuksen rakennussuojelun tarpeesta purkamislupaa koskevan asian käsittelyn yhteydessä, nyt kysymyksessä olevaa kaavamutosta valmisteltaessa ja vielä Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8:n valituksessaan esittämien seikkojen johdosta. Erityisesti viimeisessä museokeskuksen lausunnossa on yksityiskohtaisesti selvitetty puurakennuksen historia muun muassa säilyneiden rakenteiden, kaupungin rakennuspiirustusarkiston ja palovakuutusasiakirjojen perusteella. Tämän lausunnon perusteella hallinto-oikeus katsoo selvitetyn, että säilynyt puurakennus on, siinä tehdyistä muutoksista huolimatta, E. Wennerqvistin suunnittelema, alunperin vuonna 1831 valmistunut rakennus.

Kaavamääräyksessä puurakennuksen suojeluperusteeksi on merkitty sen rakennushistoriallinen arvokkuus. Museokeskuksen lausunnossa on lisäksi todettu, että rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä ja se on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Lausunnossa muun ohella todetaan, että rakennuksen purkamisen myötä katoaisi viimeinen konkreettinen muistuma tienoole monin tavoin nimensä antaneesta lasarettitoiminnasta, joka periytyy jopa 1600-luvulle.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa esitettyjen museoviranomaisten lausunto-

jen perusteella E. Wennerqvistin suunnittelema puurakennuksella on sellaisia rakennushistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden vaalimiseksi asemakaavan muutoksessa on voitu antaa rakennusta koskevat tarpeelliset suojelumääräykset. Katselmushavaintojen mukaan rakennuksen kunto on selvästi heikentynyt, mikä pääasiassa on johtunut sen omistajan eli muutoksenhakijana olevan asunto-osakeyhtiön laiminlyönneistä rakennuksen kunnossapidossa. Asunto-osakeyhtiön hakemukset rakennuksen purkamiseksi on jo aikaisemmin lainvoimaisesti hylätty, joten yhtiö on ollut tietoinen velvollisuudestaan pitää rakennus kunnossa. Katselmuksella ei myöskään ilmennyt, ettei rakennusta olisi mahdollista korjata sen historialliset ominaispiirteet ja arvot säilyttäen. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennuksen vähäinen koko sekä kaavamutoksen sisältö, joka muun ohella mahdollistaa vuonna 1911 valmistuneen asuin-kerrostalon ullakon lisärakentamisen, suojelumääräystä ei voida pitää asunto-osakeyhtiölle kohtuuttomana.

Asemakaavan muutos ei muuta tontin piha-alueen järjestelyjä. Säilytettävä puurakennus sijoittuu katuun nähden tontin takaosaan eikä ole esteenä asunto-osakeyhtiön jätehuollon järjestämiselle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätös ei ole lainvastainen.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 54 § 2 ja 3 mom, 57 § 2 mom ja 188 § 1 mom  
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.

Toimituskirjan oikeaksi todistaa

Lainkäyttösihteeri

Katja Peltola

