

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä tammikuuta 2002 päivättyä ja 27.2.2002 lausuntojen perusteella korjattua asemakaavakarttaa. (64/2001)

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	1 I	1 I
Kortteli:	28	28

### 1 PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.8.1998 vahvistettu asemakaava. Siinä suunnittelualueen käsittävä 10581 m<sup>2</sup> suuruinen tontti on merkitty korkea-koulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi kaavamääräyksellä YOY-1. Uudisrakennusoikeus on 1500 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina lähes koko korttelialueen aiempi rakennuskanta ja sen lisäksi korttelin vanhimmat tehdasrakennukset ovat valtioneuvoston 25.6.1992 tekemällä päätöksellä rakennussuojelulain nojalla suojeltu. Näissä säilytettävissä rakennuksissa kerrosalaa on kaavassa laskettu olevan 9875 k-m<sup>2</sup>.

Rakennettu ympäristö

Korttelin rakennuskanta muodostuu liki vuosisadan aikana rakennetuista tehdasrakennuksista. Korttelissa aloitti vuonna 1857 Turun Rautateollisuus Osakeyhtiö (Åbo Jernmanufaktur Aktiebolag). Rakennetun ympäristön ominaispiirteet on arvioitu rakennussuojelupäätöksessä (VN 25.6.1992) ja voimassaolevassa asemakaavassa, jonka selostuksessa on yksityiskohtainen luettelo. Aluetta leimaa vanhan teollisen miljööän näennäinen sattumanvaraisuus ja pitkään jatkunut rapistuneisuus. Varsinainen teollinen toiminta loppui tontilla 1970-luvulla. Vanhoissa teollisuusrakennuksissa on jälkeinpäin tehtyjä vähäisiä lisäosia ja vajoja, joita ei kaavalla ole suojeltu. Teollisen toiminnan ja myöhemmän verstaskäytön jäljiltä korttelissa on ollut saastunutta maaperää. Maaperä on tutkittu ja puhdistettu.

Kortteli on siirtynyt kaupungin omistuksesta Stiftelsen för Åbo Akademin omistukseen ja siinä on käynnissä rakennuskannan korjaaminen yliopistokäyttöön.

## ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavan uusiminen on tullut ajankohtaiseksi, kun voimassa olevan asemakaavan pohjalta lähtenyt korkeakoulutilojen suunnittelu on saanut lopullisen muotonsa ja tuottanut rakennussuunnitelman, joka ei kaikilta osin ”mahdu” asemakaavan antamiin rajoihin. Rakentamisen toteuttamiseksi on haettu poikkeamispäätöstä asemakaavan rakennusoikeudesta ja porrashuoneen purkamiseksi suojellusta rakennuksesta, mutta Lounais-Suomen ympäristökeskus on edellyttänyt, että asia ratkaistaan asemakaavaa muuttamalla.

Merkittävin muutos on yhden uuden rakennusosan rakentaminen ns. kortteliaukion päähän. Tämä rakennusala on kaksikerroksinen ja sisältää 860 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Tämä uusi rakennusosa sisältää auditoriotilan ja käytävää, joka välittää liikennettä eri rakennusosien välillä. Uuteen rakennusosaan tulee myös korttelin pääsisäänkäynti ja se muodostaa selkeän pääteen asemakaavassa keskeiseksi arkkitehtoniseksi aiheeksi suunnitellulle kortteliaukiolle. Näin uusi rakennusosa tukee voimassaolevan asemakaavan tavoitteita: suojelua ja sekalaisen ympäristön kokoamista toiminnalliseksi kokonaisuudeksi aukion ympärille. Tältä alueelta on suojelurakennuksessa oleva porrashuone rajattu suojelumääräyksen ulkopuolelle ja siitä poistuu näin kerrosalaa 158 k-m<sup>2</sup>.

Piispankadun ja Tehtaankadun kulmassa olevalle uudisrakennusosalalle on rakennusoikeutta lisätty 400 k-m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on nyt 1900 k-m<sup>2</sup>. Julkisivun korkeus on määritelty korkeusasemana +16,40, mikä vastaa voimassaolevan asemakaavan julkisivukorkeutta 7 m Piispankadun kulmassa. Lisäksi on rakennusosalalle osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (+19,00). Uudisrakentamista koskee sama määräys kuin voimassaolevassakin asemakaavassa rakentamisen sopeutumisesta alueen historialliseen kaupunkikuvaan. Julkisivukorkeuden yläpuolelle saadaan rakentaa vain laitetiloja. Uudisrakennusosalalla Piispankadun ja Tehtaankadun kulmassa on lisätty maanalaista rakentamista koskeva määräys rakennusvalvonnan huomautuksen perusteella (korjaus 27.2.2002) sen selventämiseksi, että kellarin tasolle tuleva pysäköintihalli saa ulottua itse rakennuksen kellarin ulkopuolelle.

Suojelurakennusten määräykset ovat aivan samat kuin voimassaolevassa asemakaavassa. Museoviranomaisen huomautuksen perusteella suojelumääräys, joka osoittaa valtioneuvoston päätöksellä suojeltuja rakennuksia on korjattu muotoon **srs** (korjaus 27.2.2002). Vanhojen rakennusten muuttaminen korkeakoulutiloiksi edellyttää uusia yhteyksiä eri rakennusten välillä. Tätä varten on osoitettu rakennusala yhdyskäytäviä varten.

Alueen käyttötarkoitus on ennallaan. Autopaikkanormi on 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Voimassaolevan asemakaavan valmisteluvaiheessa kaupunki osoitti maanluovutussopimuksessa 25 autopaikkaa silloin hallussaan olleelle alueelle rautatien vierellä, yliopiston Kasarmialueella. Kasarmialueen kaavassa ne määrättiin rasiitteeksi LPA-2 korttelialueelle. Nyt tämä sama määräys otetaan uudistettavaan kaavaan:

”Autopaikoista 25 kpl saadaan sijoittaa korttelin 1.- 48 niille osoitetulle alueelle.”

## Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi

Asemakaavatoimisto on laatinut asian vähäisyyden takia vain esitetyn vaihtoehtoon. Vaihtoehto on yhdenmukainen käsittelyssä olleen poikkeamishakemuksen kanssa. Rakennusoikeusluku on pyöristetty 5 m<sup>2</sup>:llä tasalukuun. Auditorion rakennusalueelle on merkitty suunnitelmien tarkennuttua rakennusoikeudeksi 860 k-m<sup>2</sup>, kun se poikkeusluvan yhteydessä oli 850 k-m<sup>2</sup>.

## Suunnitteluvaiheet ja vuorovaikutus

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt poikkeamishakemuksesta lausuntoa käsitellessään muutetun päätösehdotuksen 18.12.2002, jonka perusteella lautakunta päätti, että korttelialueella käynnistetään välittömästi asemakaavanmuutosprosessi, jossa myönnetty ja puolletut poikkeamat ehtoineen otetaan huomioon.

Stiftelsen för Åbo Akademi teki maanomistajana kaavanmuutosanomuksen 11.1.2002.

Maanomistajalle sekä muutosalueen naapureille on lähetetty ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta. Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu 12.1.2002. Asemakaavatoimisto antoi jo 18.12.2001 asiasta myös lehdistötiedotteen.

Asemakaavanmuutoksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, kiinteistölaitokselta sekä Turun maakuntamuseolta ja Museovirastolta. Asemakaavakarttaan on tehty joitakin teknisiä korjauksia edellä esitetyllä tavalla 27.2.2002.

Asemakaavanmuutos on ollut nähtävillä 11. - 25.2.2002 eikä sitä vastaan ole tänä aikana tehty muistutuksia.

Turussa 17. päivänä tammikuuta 2002  
Korjattu 27.2.2002

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake, osa 1