

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä marraskuuta 1997 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	41 VÄHÄHEIKKILÄ	41 LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	3	3
Tontit:	3-7, 9	3-7, 9
Puisto:	Talonmäenpuisto (osa)	Gårdsbacksparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	41 VÄHÄHEIKKILÄ	41 LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	3 (osa)	3 (del)
Puisto:	Talonmäenpuisto (osa)	Gårdsbacksparken (del)

1  
PERUSTIEDOT

11  
Suunnittelutilanne

11.1  
Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1, vahv. VN:ssa 21.2.1985 (virkistys, suojelu, tekn. huolto).  
 Seutukaava 2, vahv. VN:ssa 3.4.1986 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto).  
 Taajamaseutukaava, vahv. YM:ssä 7.10.1988.  
 Täydennysseutukaava, vahv. YM:ssä 17.7.1991 (vesien-suojelu).  
 Seutukaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset: A = taajamatoimistojen alue, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

11.2  
Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaava 2000, hyväksytty Kv:ssa 13.12.1976: kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.  
 Turun kaupungin yleiskaava 2010, hyväksytty Kv:ssa 5.6.1995. Alue on osoitettu säilyväksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

*M. S.*

### 11.3 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 29.6.1959.

### 11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys, Kv:n hyväksymä 24.8.1992.

### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 29.6.1961. Tontit, paitsi tonttijaon mukaiset tontit 3 ja 4, on merkitty tonttirekisteriin. Jatkossa käytetään rekisteritilasta 521:4:230 nimeä: tontti 3 ja rekisteritilasta 521:4:206 nimeä: tontti 4.

### 11.6 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto 10.9.1998 saakka perusparannuskaavan laatimista varten.

### 11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaava-alue kuuluu ns. perusparannusalueisiin, joiden kehittämistä on tehty päätös asemakaavan muuttamiseksi niin, että se ohjaa asuntoalueen miljööarvojen säilyttämiseen myös täydennys- ja uudisrakennetessa.

### 11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistama. Kartta täyttää pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

### 12 Maanomistus

Maapohja on tonttien osalta yksityisessä omistuksessa.

### 13 Väestö ja työpaikat

Asukkaita kaava-alueella on yhteensä 17. Työpaikkoja alueella on muutama.

## 14 Rakennettu ympäristö

### 14.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on osa laajempaa pientalokortteli-  
aluetta. Luoteissivulla kortteliä 3 rajaa Talonmä-  
enpuisto, koillissivulla kokoojaluokkainen Askais-  
tentie, kaakkoissivulla Kunnallissairaalan-  
tie ja lounaissivulla Uittamontie.

### 14.2 Maankäyttö

Maakuntamuseo on tehnyt korttelin rakennuksista in-  
ventaarion, joista on käytettävissä kohdeinventaa-  
riolomakkeet. Niissä on kuvattu rakennuksia ja  
niiden historiaa.

Tonttien pinta-ala, rakennusten koko ja rakenta-  
misajankohta ovat seuraavat:

Tontti 3: 707 m<sup>2</sup>/asuinrak. 340 m<sup>2</sup>, rakennettu v.  
1949, rakennuksessa on katutasossa liiketilaa.

Tontti 4: 675 m<sup>2</sup>/asuinrak. 116 m<sup>2</sup>, rakennettu  
1910-20-l., muutos v. 1954, talousrakennus 48 m<sup>2</sup>.

Tontti 5: 601 m<sup>2</sup>/asuinrak. 140 m<sup>2</sup>, rakennettu  
1910-20-l., talousrakennus 50 m<sup>2</sup>.

Tontti 6: 475 m<sup>2</sup>/asuinrak. 60 m<sup>2</sup>, rakennettu 1920-l.

Tontti 7: 557 m<sup>2</sup>/asuinrak. 180 m<sup>2</sup>, rakennettu  
1910-l., muutos 1930-40-l., talousrakennus 13 m<sup>2</sup>.

Tontti 9: 817 m<sup>2</sup>/asuinrak. 56 m<sup>2</sup>, rakennettu v. 1923  
jälk., talousrakennus 21 m<sup>2</sup>.

### 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueen rakennukset on liitetty yhdyskunta-  
teknisiin verkostoihin.

## 15 Luonnonympäristö

Alueen tontit on rakennettu puutarhoiksi. Maasto on  
lähes tasainen.

## 16 Erytispiirteet ja suojelukohteet

Pääosa korttelialueen rakennuksista kuuluvat Vähä-  
heikkilän kuninkaankartanon vuokramaille Pajamäkeen  
1900-luvun alkupuolella syntyneeseen alkuperäiseen

mäkitupalaistyyppiseen rakennuskantaan. Rakennushistoriallisesti Vähäheikkilän alue on syntynyt kaa-voittamattomalle maalle vapaasti rakennettuna esikaupunkialueena. Vuonna 1905 Vähäheikkilä julistettiin taajaväkiseksi yhdyskunnaksi ja rakennussuunnitelmaehdotus laadittiin alueen rakentamiseksi. Kaarinan alueliitoksen toteuduttua vuonna 1939 Vähäheikkilä tuli osaksi kaupunkialuetta.

Alueella ensimmäinen vahvistettu asemakaava on vuodelta 1946. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Valtaosa alueen rakennuskannasta edustaa vielä tänään Turun kaupunkihistorialle keskeistä esikaupunkiasutusta ja kaupungistumisvaihetta.

Maakuntamuseo on arvioinut alueen alkuperäiset rakennukset rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi, sekä aluekokonaisuuden historiallisesti arvokkaaksi.

## 2 TAVOITTEET

Kaavan muuttamisen tavoitteena on luoda edellytykset alueen historiallisten ja kaupunkikuvallisten piirteiden säilymiselle ja eheytykselle, myös täydennys- ja uudisrakentamisen osalta.

## 3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Korttelia sivuavat kokoojaluokkaiset kadut, Uittamontie ja Askaistentie palvelevat etelään - Puistomäkeen, Uittamolle, Ispoiisiin, Katariinaan - suuntautuvaa liikennettä. Liikennemäärät Askaistentiellä edellyttää liittymiskiellon asettamista Askaistentieltä tontille 7. Askaistentien ja Kunnallissairaalantien risteyksen alueella oleva liikenteen melu asettaa tontin 7 asuinrakennuksen Askaistentien ja Kunnallissairaalantien puoleisille seinärakenteille 30 dB:n ääneneristysvaatimuksen.

Talonmäenpuisto on kaavanmuutoksessa säilytetty entisellään. Puiston alla on viemäröitynä Sikaojaniminen puro. Puisto kertoo alueen rakennetun miljööseen kehitykseen vaikuttaneesta maisemallisesta tekijästä.

Korttelialueen rakennuksia ei ole velvoitettu nykyisinä säilytettäväksi vaikkakin maakuntamuseo on arvioinut alueen rakennukset rakennushistoriallisesti arvokkaiksi. Kaavamääräyksissä korostetaan sen sijaan pyrkimystä ympäristöarvojen vaalimiseen asettamalla olemassa olevien rakennusten kunnostaminen

tavoitteeksi. Asuinrakennukset sijaitsevat julkisivu katulinjan suuntaisesti lähellä Kunnallissairaalan tien katurajaa. Tiukat asuinrakennusten rakennusalat sijoittuvat kadun varteen vanhan rakennuskannan mukaan. Niiden avulla pyritään alueen ominaiseen mittakaavan säilymiseen myös katutilan osalta. Piharakennukset sijaitsevat tonttien taka- tai sivurajassa Talonmäenpuiston reunalla. Väljät talousrakennusten rakennusalat rajautuvat puistoon ja muodostavat korttelille ominaisen sekundäärivyöhykkeen.

Rakennusasetuksen 77 § 2. mom. edellyttää rakennusluvan myöntämiselle rakennuksen muodon, värin ja muun ulkoasun soveltuvuutta ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Asetuksen vaatimusta on kaavamääräyksellä korostettu tarkoituksena ohjata erityiseen huolellisuuteen suunnittelussa ja lupaharkinnassa.

Voimassa olevan kaavan mukaiset AL- (asuin- ja liikeyrakenne) rakennusoikeus 380 m<sup>2</sup> + talousrakennus 40 m<sup>2</sup>) ja AO-kokonaisrakennusoikeudet (asuinrakennus 208 m<sup>2</sup> + talousrakennus 50 m<sup>2</sup>) ovat rakennettuun nykytilanteeseen nähden suuria.

Kaavanmuutoksessa tonttien 3 ja 9 käyttötarkoitusta ei ole muutettu. Ne muodostavat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, jolla ympäristö säilytetään (AL-1/S). Jotta alue säilyisi pääasiassa asuinalueena saadaan kerrosalasta käyttää enintään 1/3 liike- tai toimistotiloja varten. Tonttikohtaisia rakennusoikeuksia on pienennetty 340 m<sup>2</sup>:ksi asunto-, liike- ja toimistokerrosalaa, talousrakennusten rakennusoikeuden (40 m<sup>2</sup>) säilyessä ennallaan. Nykykaavan mukainen sallittu 2 kerrosta muuttuu toteutunutta rakennustapaa vastaavaksi kerrosluvuksi 1/2 I 3/5.

Tonttien 4-7 käyttötarkoitusta ei ole muutettu. Ne muodostavat erillispientalojen korttelialueen, jolla ympäristö säilytetään (AO/S). Tonttikohtaisia rakennusoikeuksia on pienennetty 180-190 m<sup>2</sup>:ksi asunto-kerrosalaa ja 30-40 m<sup>2</sup>:ksi taloustilaa. Nykykaavan mukainen sallittu 2 kerrosta muuttuu toteutunutta rakennustapaa vastaavaksi kerrosluvuksi I 3/5. Alennettunakin rakennusoikeus merkitsee mahdollisuutta laajentaa nykyisiä rakennuksia keskimäärin 65 m<sup>2</sup>.

Korttelin kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Tonttirajat on säilytetty.

33

## Kokonaismitoitus

AL-1/S -korttelialueella asuin-, liike- ja toimistorakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus muuttuu 760 m<sup>2</sup>:stä 680 m<sup>2</sup>:ksi. Talousrakennusten rakennusoikeus (40 m<sup>2</sup>) säilyy ennallaan.

A0/S -korttelialueella asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus muuttuu 832 m<sup>2</sup>:stä 730 m<sup>2</sup>:ksi ja talousrakennusten 200 m<sup>2</sup>:stä 140 m<sup>2</sup>:ksi.

Kokonaisrakennusoikeus pienenee 1872 m<sup>2</sup>:stä 1630 m<sup>2</sup>:ksi.

34

## Rakennettu ympäristö

34.2

## Korttelialueet

A0/S = erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

AL-1/S = asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää liike- tai toimistotiloja varten.

Ullakollisen (3/5) 1 -kerroksisen asuinrakennuksen kerrosala on 180-190 m<sup>2</sup>. Kellarillisen (1/2) ja ullakollisen (3/5) 1 -kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen kerrosala on 340 m<sup>2</sup>. Rakennuksen päämassan rakennusala on määritelty yksiselitteisesti. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa rakennuksen päämassaan liittyviä ja ympäristöön sopeutuvia kuisteja ja katoksia.

Olemassa olevat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla. Rakennusratkaisujen sopeuttamisesta ympäristöönsä on erityisiä määräyksiä.

Kullakin tontilla on erillinen talousrakennuksen rakennusala ja -oikeus. Asuinrakennukset tulee rakentaa Kunnallissairaalanpuolen puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Talousrakennukset saa rakentaa tontin rajaan kiinni.

Korttelialueilla tulee osoittaa 1 autopaikka asuntoa kohti sekä 1 autopaikka kohti 100 m<sup>2</sup> liike- ja toimistokerrosalaa.

36

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Vuosisadan alun rakentamiselle ominainen asumismiljö, sen mittakaava ja rakeisuus, ovat alueen merkityksellinen erityispiirre kuten kohdassa 31 on laajemmin selostettu. Varsinaisia suojeltavia yksittäisiä rakennuksia ei alueella ole merkitty.

4

## TOTEUTTAMINEN

41

## Rakentamisaikataulu

Mahdollinen rakennusoikeuden sallima lisärakentaminen on yksityisten tontinomistajien harkinnassa.

5

## SUUNNITTELUVAIHEET

51

## Aloite ja ohjelmointi

Turun kaupungin aloitteesta rakennuskiellossa olevalle perusparannusalueelle tehdään kaavanmuutos, joka seuraa Vähäheikkilän kaupunginosan kortteleihin 1 ja 2 vireillä olevia vastaavia kaavanmuutoksia.

Kh:n periaatepäätös perusparannusalueen kaavojen muuttamisesta.

52

## Suunnittelu

Asemakaavanmuutosluonnos on päivätty 17.9.1997. Luonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 1.10.1997.

Viikoilla 44 ja 45 järjestettiin keskustelumahdollisuus kaavanmuutosalueen tonttien omistajien ja lähi-naapureiden kanssa kaavoitusosaston laatiman luonnoksen pohjalta. Ehdotus kaavanmuutokseksi on laadittu esittelyn ja keskustelun pohjalta luonnosta tarkentaen.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa tonttien 3 ja 9 käyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Rakennusoikeuksia on myös lisätty.

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavasti:

- pelastustoimen lautakunta
- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta

- terveyslautakunta
- kulttuurilautakunta
- kunnallistekninen osasto
- mittaus- ja tonttiosasto

Naapuri-ilmoitus on lähetetty naapuritonnttien omistajille ja vuokraajille 22.10.1997.

Turussa 9. päivänä marraskuuta 1997



Kaavoitusarkkitehti

Markku Toivonen



Arkkitehtiyhtiö

Christina Saari

LIITTEET

Tilastolomake



TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m <sup>2</sup> +/-
AK							
AP							
AR							
AO/ S	0,231	60,36		870	0,38		-162
AL - 1/S	0,152	39,64		760	0,5		-80
AH							
A YHTEENSÄ	0,382	100	41,19	1630	0,43		
YHTEENSÄ	0,382		41,19	1630			
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
Y YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TY							
T YHTEENSÄ							
KORTTELIT YHT.							
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
LH							
LPA							
YHTEENSÄ							
VP, VL, VK	0,546	100					
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
V YHTEENSÄ	0,546	100	58,81				
KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	0,928		100	1630	0,18		

