

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä heinäkuuta 1995 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 4 IV

Kortteli: 23

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen täydennyisseutukaavassa 1990 (YM 17.7.1991) osa-alueella 01 Mestarinkadun rakennettu ympäristö on erotettu omaksi osa-alueekseen 014 A/s tunnuksella, jolla on osoitettu ympäristön säilyttämisvaatimus.

11.2

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun yleiskaavan 2010 5.6.1995. Alueen yleiskaavamääräys on A1: pientalovaltainen asuntoalue.

11.3

Asemakaava

Alueella on voimassa 24.3.1947 vahvistettu asemakaava. Tällä asemakaavalla on muutettu alkuaan arkkitehti Bertel Jungin vuonna 1923 suunnittelemaa ns. Mestarinkadun klassisistista asuntoaluetta: rakentamatta jäänyt puisto muutettiin tonteiksi alkuperäistä rakennusten massoittelutapaa ja tonttijakoa noudattaen.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 24.8.1992 hyväksymä. Siitä on poistettu esim. aitaamista ja tontin istutusta koskevia määräyksiä, jotka aiemmin ohjasivat rakentamista. Nyt tavoiteltavat ympäristöohjeet tulee sisällyttää asemakaavaan.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on vahvistunut asemakaavan yhteydessä. Kaikki tontit ovat tonttijaon mukaisessa rekisterissä.

y. 8

11.6 Rakennuskiellot

Kortteli on mukana ns. perusparannusalueita koske-
neessa asemakaavanmuutospäätöksessä vuodelta 1984.
Rakennuskielto on voimassa 10.9.1996 asti.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistötoimen mittaus- ja tont-
tiosaston laatima ja tarkistettu.

12 Maanomistus

Kaikki tontit omistaa Turun kaupunki ja ne on vuok-
rattu pitkällä vuokrasopimuksilla. Tontti no 7 on
kaupungin hallussa, kaupungin vuokrayhtiön vuokra-
asuntolina.

13 Väestö ja työpaikat

Pääosa tonteista on asuinkäytössä. Tontilla 5 on
kaksi liikehuoneistoa, joissa kummassakin on suun-
nittelutoimisto.

Tontilla 10 on käytöstä poistuneessa "kivijalka-
kaupassa" yhdistyksen omistama kerhohuoneisto.

14 Rakennettu ympäristö

Korttelin rakennuskanta koostuu alueen alkuperäisen
suunnitelman mukaan rakennetuista 20-luvun asuinta-
loista (arkkitehdit J.E. Hindersson 1927 ja J.E.
Arola 1926) ja 40-50-luvulla rakennetuista omakoti-
ja kerrostaloista. Uudempi rakennuskanta ja tont-
tien käyttö poikkeaa Mestarinkadulla vallitsevasta
rakentamistavasta, mutta kortteli muodostaa suh-
teellisen harmonisen kokonaisuuden.

1950-luvun aikana ulkorakennuksien rakentaminen
omakotitonteille jäi pois muodista. Voimassaolevas-
sa kaavassa suunnitellut ulkorakennukset puuttuvat
kokonaan uudemmista tonteista. Yhdellä näistä on
vaatimaton autotalli, mutta miljöön kannalta se on
lähinnä häiritsevä eikä toteuta asemakaavan tar-
koittamaa tilanmuodostusta.

15 Luonnonympäristö

Maastonmuodoilla on merkittävä osuus alueen hah-
mossa ja tonttien käytössä.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Ns. Mestarinkadun aluetta on pidetty esimerkillisen korkeatasoisena asuntoalueena, jonka suojeluarvo on kiistaton. Alueelle on laadittu säilyttämiseen velvoittava asemakaavanmuutos vuonna 1980 (korttelit IV-9, 20, 21, 24; V-21). Koko alue on rajattu perusparannuskokeilualueeksi vuonna 1984 ja voimassa olevat asemakaavat on päätetty muuttaa ympäristön säilyttäviksi.

Hallintomenettelyltään keskeneräisessä keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa korttelin rakennuskanta todetaan "kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennuskannaksi, jonka toivotaan säilyvän (sr2)". Kupittaankadun varren tonttien rakennusten kaupunkikuvallinen arvo sen sijaan halutaan varmistaa määräyksellä sr3: - "ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä".

Mestarinkadun alueen arvo on ennen kaikkea alkuperäisen asemakaavan ja yhtenäisen (20-luvun) rakennuskannan muodostamassa kokonaisuudessa. Tämän korttelin asemakaavanmuutos vuodelta 1947 on hyvin oivaltanut alkuperäisen asemakaavan tavoitteet, mutta uudempi rakentamistapa ei ole yltänyt sille arkkitehtoniselle tasolle, mitä alkuperäinen miljöö edustaa. Rakennukset ovat, ajalleen tyypillisesti, vähäeleisiä ja siten alistuvat muotokieleltään hyvin alkuperäiseen klassisistiseen ympäristöön. Kaksi rakennusta, tonteilla 4 ja 6, on tarvelty julkisivuiltaan vierailta käsittelytavoilla. Tontilla no 5 oleva kerrostalo on ympäristössään liian suuri ja tontilla 3 oleva pientalo Mestarinkadun rivistössä liian pieni.

Maakuntamuseo on esittänyt ennakkolausunnossaan kahden viimeksimainitun suojelemista kaavanmääräyksellä, sillä perusteella, että ne edustavat hyvin oman aikansa rakentamistapaa ja ovat säilyneet alkuperäisessä asussa.

2

TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus toteuttaa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 tekemää päätöstä ns. perusparannusalueitten asemakaavojen muuttamiseksi niin, että alueitten peruspiirteet ja rakennuskanta voi säilyä.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu

Muutoksella on pyritty löytämään ne oleelliset keinot, joilla tämän nimenomaisen korttelin hyvät

ominaisuudet säilyvät. Alueen ensisijaisena säilyttämisperusteena on pidetty 1920-luvun yhtenäistä kaupunkikuvaa: tilanmuodostusta ja arkkitehtuuria. Rakennussuojelumääräys on annettu vain näille "alkuperäisille" rakennuksille. Muilla tonteilla olemassaoleva rakennuskanta ja asemakaava on otettu suunnitelman pohjaksi. Tonttijako, rakennusoikeudet ja tonttien käyttötarkoitus on säilytetty nykyisellään.

34.21

Korttelialue

Korttelin suurimman osan käyttötarkoitus on A/s: asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontin 5 käyttötarkoitus on AK/s: asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennussuojelumääräys sr3 koskee tontin 7 koko rakennuskantaa (Hindersson 1927) ja tontin 10 päärakennusta (Arola 1926). Jälkimmäisen tontin talousrakennukselle on annettu rakennusala ja rakennusoikeus, ei suojelumääräystä, koska se on osa asemakaavan tarkoittamaa naapurin kanssa yhteistä talousrakennusmassaa, josta naapurin puoli on jäänyt rakentamatta. Tämän alkuperäisen rakennuksen säilymiselle ei ole mitään uhkaa.

Suojelluksi määrättyjen rakennusten rakennusoikeus määräytyy rakennusalan, kerrosluvun ja suojelumääräyksen nojalla. Kerrosluvun estämättä saadaan ullakolle ja kellariin sisustaa asuntoon liittyviä tiloja rakentamismääräysten puitteissa. Näihin rakentamismääräyksiin kuuluu tietysti myös itse suojelumääräys, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja muutostyöt, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Muilla tonteilla on rakennusalojen rajoja ja kerroslukuja arvioitu uudelleen voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna sillä perusteella, miten kaava on toteutunut eli minkälaisia rakennuksia tonteilla on. Suunnittelun lähtökohta on se, että olemassaoleva rakennuskanta säilyy ja sille osoitetaan mahdollinen lisärakentamissuunta, jos koko rakennusoikeus ei ole käytetty.

Tonttien rakennusoikeus on merkitty numeerisesti rakennusaloille. Tonteilla 4, 5, 8 ja 9 talousrakennuksen ala on poistettu ja rakennusoikeus siirretty asuinrakennusosalalle. Tälle ratkaisulle on arkkitehtoniset ja maastolliset perusteet (kts. kohta 16). Sen sijaan tonteilla, jotka kiinteämmin kuuluvat alueen historialliseen ympäristöön, Kupittaankadun ja Mestarinkadun varrella, talousrakennukset kuuluvat oleellisena osana tilanmuodostukseen.

AK/s -korttelialueella rakennusoikeutta on lisätty 200 k-m² ja kerroslukua II:sta 1/3II:een. Määräykset vastaavat sitä tilannetta, mikä on vuonna 1953 myönnetyn rakennusluvan perusteella toteutunut. Tälle tontille on ollut vireillä poikkeuslupa ullakon käyttöönottamiseksi. Ympäristöministeriö on hylännyt poikkeusluvan. Asiaa on uudelleen tutkittu asemakaavanmuutoksen luonnossuunnittelun yhteydessä ja tultu siihen tulokseen, ettei lisärakentaminen edelleenkään ole mahdollista tällä tontilla, koska alueen tontit ovat jo muutenkin kovin eriarvoisessa asemassa.

Maakuntamuseo on esittänyt, että mm. tämä tontin 5 rakennus määrättäisiin suojelluksi sr-merkinnällä sillä perusteella, että rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Kaavoitusosasto katsoo, ettei ullakon ja kellarin käyttöönottoa sallivaa rakennussuojelumääräystä missään tapauksessa tule osoittaa tälle rakennusosalalle. Rakennus on niin suuri ja hyväkuntoinen, ettei sen olemassaolo ole uhattuna. Rakennus ei täytä suojeluperustetta "kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus", koska se on ympäristössään aivan liian suuri. Suojelu pitäisi perustella rakennustaiteellisilla arvoilla ja siihen rakennuksen ansiot eivät tällä paikalla riitä. Alkuperäisien rakennusosien säilyttäminen ja asianmukainen korjaaminen tulee voida jättää rakennuslautakunnan harkintaan korttelia koskevan yleismääräyksen perusteella. Turussa on monia hyviä ja yhtenäisiä 1950-luvun alueita, joilla kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen suojelu on perusteltua.

Koko korttelia koskee yleiset määräykset, jotka pyrkivät tulkitsemaan /s-määräystä. "Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen tai olemassaolevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen ympäristön säilytettäviin rakennuksiin julkisivun rakennusaineen, mittasuhteitten, pintojen ja väriytyksen, ikkuna-aukotuksen sekä kattokaltevuuden suhteen. Maanpäällisen kellarin rakentaminen on kielletty. Julkisivujen tulee olla pystyyn laudoitettuja tai rapattuja (myös voimassaolevan asemakaavan mukaan). Uudisrakentamisen tulee sopeutua maaston korkeussuhteisiin. Tontit on aidattava joko pensasaidalla tai pystyllä puusäleaidalla."

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavanmuutos on tehty kaupungin aloitteesta ns. perusparannuspäätöksen perusteella. Tontille 5 on ollut vireillä poikkeuslupa ullakon käyttöönottamiseksi, mutta ympäristöministeriö on hylännyt poikkeusluvan 10.5.1991 tekemällään päätöksellä.

Asemakaavanmuutoksen luonnosta on esitelty alueen vuokraoikeuden haltijoille. Naapurit ovat vastustaneet sitä, että asemakaavalla sallittaisiin kerrostalon lisärakentaminen siten kuin hylätyssä poikkeusluvassa esitettiin. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on hyväksynyt kaavoitusosaston esityksen perusteella 17.1.1995 päivätyn luonnoksen asemakaavan muuttamisen pohjaksi.

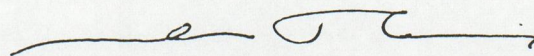
Maakuntamuseo on antanut luonnoksesta lausunnon 16.6.1995.

Luonnoksen jälkeen ehdotuskarttaan on lisätty määräys ikkuna-aukotuksesta ja poistettu suojelumääräys tontin 10 talousrakennuksen osalta kaavateknisistä syistä johtuen.

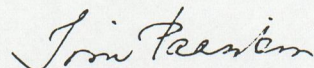
Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistö- ja rakennustoimen kunnallistekniseltä sekä mittaus- ja tonttiosastolta; pelastustoimen-, rakennus-, terveys-, ympäristönsuojelu- sekä kulttuurilautakunnalta.

Ehdotuksesta on lähetetty tieto naapureille.

Turussa heinäkuun 29. päivänä 1995



Va. kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen



Toimistoarkkitehti Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastotiedot osa 1

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m2			ha ±	k-m2 ±
A	0,78			2630	0,34		-0,13	-370
AK	0,13			830	0,64		+0,13	+830
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	0,91	100		3460	0,38		00	+460
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä								
Kadut ja tiet								
Torit ja katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100						
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.			100					