

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 1993 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa.

**Asemakaavanmuutos koskee:**

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	I	I
Kortteli:	3	3
Tontit:	3 ja 4	3 och 4
Puisto:	Jokipuisto (osa)	Åparken (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Aura å (del)

**Asemakaavanmuutoksella muodostuu:**

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	I	I
Kortteli:	3 (osa)	3 (del)
Puisto:	Jokipuisto (osa)	Åparken (del)

**Alueen sijainti:** Asemakaavanmuutoksen kohde sijaitsee ns. Piispankadun alueella Aurajoen itärannalla. Sen etäisyys Kauppatorilta on noin 0,8 km linnuntietä koilliseen. Postiosoite on Piispankatu 7, Tehtaankatu 1 ja 3. (Liite 1)

1  
PERUSTIEDOT

11  
Suunnittelutilanne

**Seutukaava** Varsinais-Suomen seutukaavaliiton **vaiheseutukaava 1** (vahv. VN 21.2.1985) ja **seutukaava 2** (vahv. VN 3.4.1986) eivät sisällä aluetta koskevia varauksia. Taajamaseutukaavassa (**seutukaava 3**, vahv. YM 7.10.1988) se on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). **Täydennysseutukaavassa (seutukaava 4**, vahv. YM 17.7.1991) varaus on muutettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään (P/S).

**Yleiskaava** Turun yleiskaavan (hyväksytty KV 13.12.1976) vuoden 2000 maankäyttösuunnitelmassa suunnittelualue on varattu julkisten palvelulaitosten alueeksi. Viireillä olevassa yleiskaavaluonnoksessa se on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

## Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 3.7.1897 ja 20.4.1967. Korttelialue on varattu yliopiston laajenemisalueeksi. Aluevarausmerkintä on YOY = opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alue korkeakouluja varten, kerrosluku on III ja tehokkuusluku  $e = 1,0$ . Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

tontti	pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
I-3-3	3713	3713
I-3-4	2691	2691

Aluetta ei ole toteutettu asemakaavan mukaisesti.  
(Liite 2)

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.8.1992 ja siihen tehdyt tarkistukset 15.2.1993.

## Rakennuskielto

Korttelialue on ollut rakennuskiellossa 10.9.1984 alkaen asemakaavan muuttamiseksi alueellisen perusparannuksen periaatteiden mukaiseksi. Rakennuskielto on voimassa 10.9.1994 asti.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja täydennyskartoittama.

12

## Maanomistus

Turun kaupunki omistaa tontin 4 ja puisto- sekä vesialueen.

14

## Rakennettu ympäristö

Alue rajautuu Piispankatuun, Tehtaankatuun, Aurajokeen ja Arkkipiispan asuntotonttiin. Se on osa historiallista kaupunkiympäristöä, joka on säilynyt Tuomiokirkon tuntumassa. Pienimittakaavaisen puutalokorttelin rakennukset ovat peräisin 1800-luvun lopusta ja 1900-luvun alusta. Tyylihistoriallisilta piirteiltään ne edustavat uusrenessanssia ja nikkarityyliä. Rakennukset ovat asuinkäytössä.

(Liite 3)

Käytetty kerrosala on seuraava:

tontti	pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennettu k-m <sup>2</sup>	e
I-3-3	3713	920	0,25
I-3-4	2961	980*	0,33

\*) osia rakennuksista on puistoalueella.

15  
Luonnonympäristö

Jokipuisto on Aurajoesta jyrkästi kohoavaa rantatörmää. Korttelialue on tasaista ja korkeusasemaltaan n. 7-8 metriä mpy. Alueella on istutettuja puita ja pensaita.

16  
Erityispiirteet ja suojelukohteet

Epävirallisessa Turun keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa (kuulutettu 22.6.1984) suunnittelualueen rakennukset on luokiteltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi (sr 4).

2  
TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen alaista korttelialuetta ei tarvita korkeakoulujen laajenemisalueeksi, koska korkeakoulujen laajenemistarpeet on tarkoitus toteuttaa Kasarmialueella sekä jo rakennetuilla korkeakoulualueilla nykyisten laitosrakennusten välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavanmuutospäätös (perusparannusalueitten rakennuskielto) ja Turun keskustan epävirallinen rakennussuojelun vaihekaava sisältävät tavoitteet vanhan miljöön säilyttämisestä.

3  
ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutos on laadittu edellä esitettyihin suojelutavoitteisiin perustuen: olemassaoleva arvokas miljöö säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan asuinalueena.

Asemakaavanmuutosalueen kokonaispinta-ala on 0,82 ha, josta korttelialuetta 0,69 ha (84 %) ja puistoaluetta 0,13 ha (16 %). Rakennusoikeus on 1900 k-m<sup>2</sup>, lisärakentamista ei sallita. Korttelitehokkuus  $e_k = 0,27$  ja aluetehokkuus  $e_a = 0,23$ . Rakennusoikeus vähenee asemakaavanmuutoksella 4774 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen käyttötarkoitus on A/S = asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusalat ja kerrosluvut on merkitty nykytilanteen mukaan. Korttelialueeseen on liitetty osa Jokipuiston puistoaluetta, koska rakennukset sijaitsevat osittain puistossa. Vanhan rakennuskannan suojelusta on annettu rakennussuojelun vaihekaavassa ehdotettu määräys:

sr-4 rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuslain 135 § 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa portaita ja niihin liittyviä katoksia siten, että rakennusalan rajan ylitys on enintään 3 metriä.

Jokipuiston puistoaluetta (VP) on laajennettu siten, että Aurajoen rantaan voidaan rakentaa kevyen liikenteen väylä tukimuurina kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (§ 3747 19.11.1986).

5

## SUUNNITTELUVAIHEET

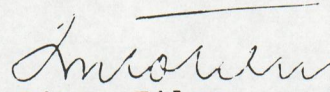
Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 11.2.1993 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi 24.3.1993 (§ 451).

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot pelastustoimen-, terveys-, rakennus-, ympäristön- suojelu- ja kulttuurilautakunnilta sekä mittaus-, katurakennus- ja kiinteistöosastoilta, museovirastolta ja Varsinais-Suomen liitolta.

Asianosaisille ja naapureille on lähetetty kirjallinen ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta.

Turussa 10. päivänä toukokuuta 1993

Kaavoitusarkkitehti

  
Risto Tilus

Toimistoarkkitehti

  
Anja Latvala

LIITTEET

tilastotiedot osa 1  
havainnekuva

sr-4 rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuslain 135 § 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamiskäyttö- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamiskäyttö- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä saatamaan ennalleen.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa portaita ja niihin liittyviä katoksia siten, että rakennusalan rajan ylitys on enintään 3 metriä.

Jokipuiston puistoaluetta (VP) on laajennettu siten, että Aurajoen rantaan voidaan rakentaa kevyen liikenteen väylä tukimuurina kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (§ 3747 19.11.1986).

5

## SUUNNITTELUVAIHEET

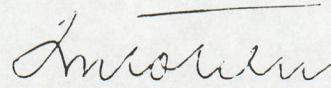
Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 11.2.1993 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi 24.3.1993 (§ 451).

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot pelastustoimen-, terveys-, rakennus-, ympäristön- suojelu- ja kulttuurilautakunnilta sekä mittaus-, katurakennus- ja kiinteistöosastoilta, museovirastolta ja Varsinais-Suomen liitolta.

Asianosaisille ja naapureille on lähetetty kirjallinen ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta.

Turussa 10. päivänä toukokuuta 1993

Kaavoitusarkkitehti

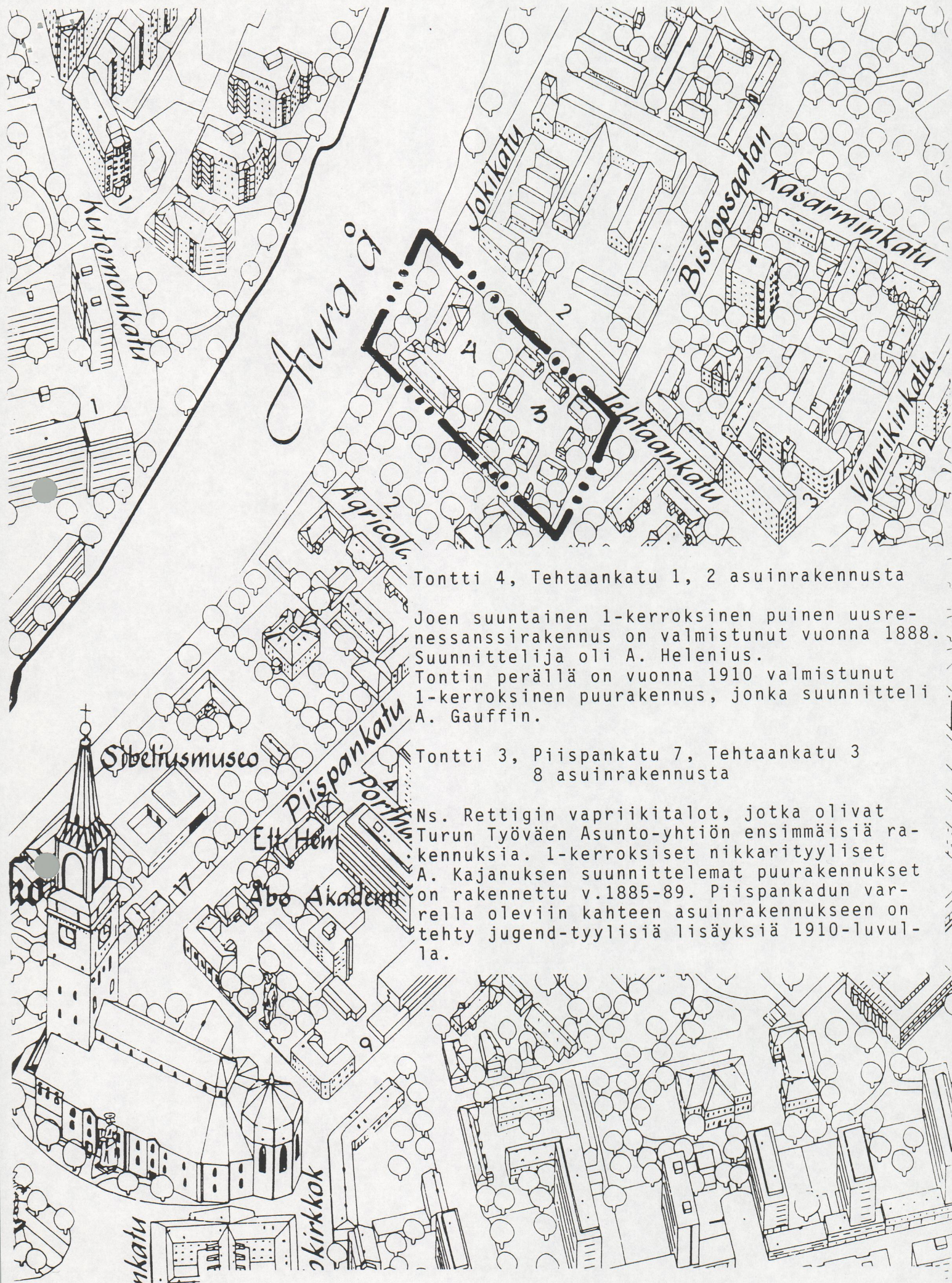
  
Risto Tilus

Toimistoarkkitehti

  
Anja Latvala

LIITTEET

tilastotiedot osa 1  
havainnekuva



Tontti 4, Tehtaankatu 1, 2 asuinrakennusta

Joen suuntainen 1-kerroksinen puinen uusrenessanssirakennus on valmistunut vuonna 1888. Suunnittelija oli A. Helenius. Tontin perällä on vuonna 1910 valmistunut 1-kerroksinen puurakennus, jonka suunnitteli A. Gauffin.

Tontti 3, Piispankatu 7, Tehtaankatu 3 8 asuinrakennusta

Ns. Rettigin vapriikitalot, jotka olivat Turun Työväen Asunto-yhtiön ensimmäisiä rakennuksia. 1-kerroksiset nikkarityyliset A. Kajanuksen suunnittelemat puurakennukset on rakennettu v.1885-89. Piispankadun varrella oleviin kahteen asuinrakennukseen on tehty jugend-tyylisiä lisäyksiä 1910-luvulla.

atemiankatu

kirkko

Sibeliusmuseum

Åbo Akademi

Piispankatu

Agricola

Jokikatu

Biskopsaanen

Kasarminkatu

Vänrikinkatu

Tehtaankatu

Kullamonskatu

Aunonkatu

Van Akatemintie

Asemkatu

Kaava/päiväys

I-3-3,4 ym.

10.5.1993

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	% %	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	muutos k-m <sup>2</sup> +/-
A/S	0,69	84	1900	0,27	+ 0,69	+ 1900
YOY					- 0,67	- 6674
<b>KORTTELIT YHT.</b>	<b>0,69</b>	<b>84</b>	<b>1900</b>	<b>0,27</b>	<b>+ 0,02</b>	<b>- 4774</b>
VP	0,13	16			+ 0,02	
Vesialueet (W)					- 0,04	
<b>KOKO KAAVA-AL. YHTEENSÄ</b>	<b>0,82</b>	<b>100,0</b>	<b>1900</b>	<b>0,23</b>	<b>± 0,00</b>	<b>- 4774</b>