

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä syyskuuta 1993 päivättyä ja 14.1.94 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: III (3)

Kortteli: 1

Tontti: 2003

Katu: Mustainveljestenkuja (osa) Svartmunkegränd (del)

Alueen sijainti: Kaupungin keskustassa Kaskenkadun ja Samppalinnanmäen välillä, osoite: Mustainveljestenkuja 3.

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava 3 (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991) - Virkistysalue, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten (mm. VI-1 300P Samppalinna - Urheilupuisto).

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2000 (Kv 13.12.1976)
- Asuntoalue, aluetehokkuus 0,4 - 0,6; asuintointoja 90 - 100 %, keskustatoimintoja 0 - 10 %.

Turun yleiskaava 2010 (valmisteilla)

Keskustan liikenteen vaihekaava (Kv 14.4.1986)
- Kaskenkatu on luokiteltu pääkaduksi, Mustainveljestenkuja on osa puistovyöhykkeen jalankulkuverkkoa.

Keskustan rakennussuojelun vaihekaava (valmisteilla)

- Tontin III-1-2003 rakennukset on mainittu vaihekaavan suojeluluettelossa.

11.3

Asemakaava

Asemakaava (Keisarillinen Senaatti 5.2.1907), Mustainveljestenkujan nimikaava (SM 13.3.1953).
- RJ (1964) 52 §: rakennusoikeus $e = 0,7$ (1041 ka-m²).

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kh 24.8.1992, korjattuna 19.2.1993); RJ 16 §:n mukaisesti niillä alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät vuoden 1964 rakennusjärjestykseen (SM 7.7.1964 korjauksineen 27.6.1980 asti), on kyseisiä rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatettava siihen asti kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti III-1-2003 on merkitty tonttirekisteriin ja tonttijako vahvistettu 15.10.1907. Tontin pinta-ala on 1487 m².

11.7

Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuuston päätös 147/14.3.1988.

Turun ja Porin lääninhallituksen päätös tontin III-1-2003 rakennusten suojeluesityksestä.

Museolautakunnan lausunto 513/20.11.1992.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on suoritettu 30.8.1993.

12

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa (As. Oy Samppalinna).

14

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee kaksi 1900-luvun alussa valmistunutta rakennusta, joissa on yhteensä 9 vakituksessa asuinkäytössä olevaa huoneistoa. Lisäksi pihamaan alla on jonkin verran mahdollisesti työ tms. tiloiksi soveltuvaa tilaa.

Muutosalueen naapuritontit on rakennettu seuraavasti:

- III-1-1002 ja 2002 1900-luvun alussa,
- III-1-1003 ensimmäinen 1829 ja muut vuosisadan vaihteen tienoilla,
- III-1-8 (Työväenopisto/Kauppakoulu) 1964.

Alueen vanha rakennuskanta on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alue liittyy kaupungin kunnallisteknisiin verkostoihin.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa tontin III-1-2003 kaksi 2 -kerroksista A. Thomanderin 1907 suunnittelemaa nikkarijugendrakennusta on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokaina esitetty suojeltavaksi (sr-4).

17

Ympäristön häiriötekijät

Kaskenkadun liikenne aiheuttaa häiriötä alueella.

2

TAVOITTEET

Tontinomistaja on anonut asemakaavan muuttamista mahdollistaakseen ullakotilojen käyttöönoton rakennusoikeuteen laskettavana tilana.

Kaavanmuutos noudattaa yleiskaavan ja valmisteilla olevan keskustan rakennussuojelun vaihekaavan tavoitteita.

Poikkeaminen seutukaavasta on perusteltavissa rakennusten säilyttämisellä: seutukaavan tavoitteiden toteutumisen (tontti sijoittuu laajalle virkistyskäyttöön varatulle alueelle) ei voitane katsoa huomattavasti vaarantuvan, koska alueelle ei synny uudisrakentamista ja koska jalankulkuyhteys alueen läpi säilytetään.

Kaupunginvaltuusto on 14.3.1988 tontin III-1-2003 rakennusten suojeluesityksestä antamassaan lausunnossa todennut mm., että tontin asemakaavaa uudistettaessa siihen otetaan tarpeelliset määräykset po. rakennusten suojelemiseksi.

Turun ja Porin lääninhallitus puolestaan hylätessään edellisessä kohdassa 11.7 mainitun suojeluesityksen (suojella tontin rakennukset rakennussuojelulain nojalla) on todennut, että kaupungin tulee huolehtia po. kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten sekä niihin liittyvien aita- ja porraskennelmien riittävästä suojelusta.

Museolautakunta on kaavaa valmisteltaessa antamassaan lausunnossa esittänyt kaavamääräyksiin lisäystä, jolla ullakkorakentamisen toteuttaminen määrätäisiin tehtäväksi niin, ettei se aiheuta kaavaluonnoksen määräyksissäkin jo mainittuja julkisivujen tai vesikaton muutoksia.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja.

Muutoksella sallitaan suojeltavien rakennusten kellari- ja ullakotilojen sisustaminen rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi.

Suojelumääräykset noudattavat keskustan rakennus-suojelun vaihekaavaehdotuksen suosituksia. Määräyksen mukaan tontin rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennusten ullakolle saadaan sisustaa huonetiloja edellyttäen, ettei vesikaton em. arvoa tai tyyliä tärvelä.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusalan rajojen ja kerroslukumerkintöjen mukaan huomioonottaen ullakon sisustusmahdollisuus.

Autopaikkojen rakentamisesta ei ole annettu erillistä määräystä, koska kaavan sallima mahdollinen lisäkerrosala ei oleellisesti lisää asuntojen lukumäärää tontilla.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Luonnos 26.5.1992.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto 19.11.1992.

Asemakaavanmuutosehdotus 15.9.1993.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistö- ja rakennusviraston osastoilta sekä RakA 39 §:n edellyttämiltä lautakunnilta, kulttuurilautakunnalta sekä Varsinais-Suomen liitolta.

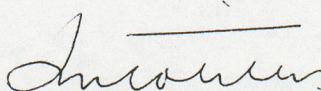
Ehdotusta on korjattu kulttuurilautakunnan lausunnon johdosta lisäämällä karttaan tonttia rajoittavan tukimuurin suojelumääräys sekä vaatimus museoviranomaisen kuulemisesta ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ehdotus on ollut yllä mainitun pykälän mukaisesti julkisesti nähtävillä

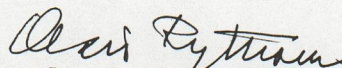
Asemakaavan muuttamisesta on ilmoitettu seuraaville naapurikiinteistöille: III-1-1003, 1002 ja 8.

Turussa syyskuun 15. päivänä 1993
Korjattu tammikuun 14. päivänä 1994

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Olavi Rytönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1 ja 2

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								
AK	0,15	100		2950	2,0		-	+1950
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	0,15	100		2950	2,0			+1950
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
?								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä								
Kadut ja tiet	0,02	100					-	-
Torit ja katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,02	100					-	-
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.			100					

