



alueella.

#### 11.4

##### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 24.8.1992 hyväksymä.

#### 11.5

##### Tonttijako ja -rekisteri

Voimassaoleva tonttijako on vahvistetun asemakaavan mukainen.

Tontti 8 on rekisteröity voimassaolevan asemakaavan mukaisen tonttijaon perusteella ja numero 2-1002 on rekisteröity aiemman asemakaavan tonttijaon perusteella. Tontti 2-1002 ulottuu vanhaan jokilinjaan asti. Jokivarresta on kuitenkin erotettu yleisten alueitten mittauksella n. 5 m leveä puistoalue, joka on siirtynyt kaupungin omistukseen.

#### 11.6

##### Rakennuskiellot

Aluetta koskee v. 1984 annettu ns. perusparannus-alueitten rakennuskielto, jota on jatkettu 10.9.1994 saakka. Tällä päätöksellä on tarkoitus muuttaa asemakaavaa niin, että olemassaoleva rakennuskanta voi säilyä.

#### 11.8

##### Pohjakartta

Pohjakartta on Kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja tarkistettu 24.5.1993.

#### 12

##### Maanomistus

Tontit ovat yksityisten asunto-osakeyhtiöitten omistuksessa. Kaupunki omistaa Aurajoen rannasta n. 5 m leveän Jokipuistoksi mitatun osan, jolle on toteutettu rantapolku.

#### 14

##### Rakennettu ympäristö

###### Tontin I-8 rakennuskanta:

Piispankatu 11	1911 velj. Thomander, satulakattoinen kaksikerroksinen kivi-puutalo jugend-vaikutteista nikkarriarkkitehtuuria, asuin-liikerrakennus
Agricolankatu 1b	1828 G.Bäck, matala satulakatto, empirerakennus, jota on jatkettu pohjoispäästä kadun suuntaisesti v. 1877. Pihan puolella yksi empiretyylinen erittäin harvinainen kuisti.

1911 velj. Thomander, kaksiker-  
roksinen kivi-puuasuinrakennus  
pihalla, kadunvarsirakennusta  
vaatimattomampi.

1914 A.Thomander, tiilinen ulko-  
rakennus

Tontin 2-1002 rakennuskanta:

Agricolankatu 1a 1848 P.J.Gylich, korkea aumakat-  
to, empirerakennus, koristeelli-  
sia lasiverantoja, kuuromykkäkou-  
luna v. 1860  
1889 C.Cson Armfelt, satulakatto,  
pelkistettyä nikkariarkkitehtuu-  
ria  
1911 velj. Thomander, kaksiker-  
roksinen kivi-puuasuintalo  
1889 C.Cson Armfelt, tiilinen  
ulkorakennus

Aurajoen rannalle on rakennettu rantapenger ja  
kevyen liikenteen polku osittain vanhan kaavan  
vesialueelle.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Käsittelyltään keskeneräisessä keskustan rakennus-  
suojelun vaihekaavassa tonttien rakennuskanta on  
esitetty suojeltavaksi rakennustaiteellisin ja  
kulttuurihistoriallisin perustein.  
Tontit liittyvät osana arvokkaaseen Aurajoen kult-  
tuurimaisemaan.

2

TAVOITTEET

Tontit kuuluvat Piispankadun perusparannusalueita  
koskevaan kaavanmuutospäätöksen piiriin: tonttien  
asemakaava on v. 1984 päätetty muuttaa niin, että  
olemassaoleva rakennuskanta voi säilyä asuinkäytös-  
sä.

Tontin 8 omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan-  
muutokseen ryhtymiseen niin, että tutkitaan asunto-  
jen laajennusmahdollisuus ullakoille.  
Tontin 2-1002 omistaja on ilmoittanut suostuvansa  
em. tavoitteitten mukaiseen asemakaavanmuutokseen.

## ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutoksella määrätään arvokas rakennuskanta säilytettäväksi kulttuurihistoriallisin- ja rakennustaiteellisin (sr4) tai kaupunkikuvallisin (sr3) perustein. Sr3 -peruste koskee talousrakennuksia.

Rakentaminen ullakolle on sallittu, jos se voidaan tehdä julkisivun tai katon perusmuotoon kajoamatta ja lapeikkunoita rakentamatta rakentamismääräysten puitteissa. Rakennusluvasta on kuitenkin aina pyydettyvä museoviranomaisen lausunto. Näin pyritään takaamaan se, että hyvällä suunnittelulla on mahdollisuus käyttää rakennusten volyyymia perussparanustavoitteitten mukaisesti, mutta niin että, ensisijaisesti taataan rakennustaiteellisten arvojen säilyminen. Tonteilla on hyvin eri tyyppisiä rakennuksia, joissa kaikissa ei ole mahdollisuutta ullakolle laajentamiseen.

Rakennusoikeus määräytyy suojelumääräyksen, rakennusalan rajauksen ja kerrosluvun perusteella periaatteella: rakennusoikeus on se, mitä tontille on nyt rakennettu ja mitä voidaan kaavamääräysten ja rakennuslain perusteella lisärakentaa.

Voimassaolevassa asemakaavassa rakennusoikeus määräytyy teholuvun  $e = 1,0$  mukaan.

Ehdotetun tontin nro 9 pinta-ala kasvaa n.  $580 \text{ m}^2$ . Nyt rakennetun rakennusalan mukaan laskien rakennusoikeus laskee n.  $650 \text{ m}^2$ , josta kuitenkin osa on toteutettavissa ullakkorakentamisoikeuden puitteissa.

Ehdotetun tontin nro 10 rakennetun alan mukaan laskien rakennusoikeus pysyy nykyisen teholuvun  $e = 1,0$  luokassa.

Tonteilla ei ole suojelusyistä otettu kantaa auto-paikoitukseen.

Kaupunki on toteuttanut rantapenkereen ja kevyen liikenteen polun Jokipuistoon. Kun asemakaava muutetaan säilyttäväksi, palautetaan tontin 2-1002 joenpuolista piha-alueita kaavallisesti tontinosaksi istutettavana ja puistomaisessa kunnossa pidettävänä alueen osana. Kaavapuiston pienentämiselle ei ole yleistä estettä, koska säilytettävien rakennusten pihapiiriin kuuluvaa rinnettä on tuskin syytä rakentaa avoimeksi puistoksi. Maisema säilyy nykyisellään.

## TOTEUTTAMINEN

Asemakaavanmuutosta anonut asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut toteuttavansa mahdolliset ullakkorakentamiset asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Muutoin alueella on suoritettu perusparannustöitä ja yhtiöt ovat hyvässä kunnossa.

5

## SUUNNITTELUVAIHEET

51

## Aloite ja ohjelmointi

Asunto Oy Piispankatu 11 on jättänyt asemakaavanmuutosanomuksen 22.6.1992. Naapuriyhtiö on puhelin-keskustelussa suostunut siihen, että samassa yhteydessä muutetaan myös tontin 2-1002 kaava omistusrajojen mukaisesti.

52

## Suunnittelu

8.12.1992 päivätty luonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 5.3.1993. Maakuntamuseo on antanut luonnoksesta ennakkolausunnon:

- kaikki rakennukset tulee määrätä suojeltavaksi kulttuurihistoriallisella ja rakennustaiteellisella perusteella
- ullakkotilojen sisustaminen asuinkäyttöön on tapahduttava rakennusten ehdoilla, uusia aukotuksia ei pidä sallia
- alueelle laaditaan kaavamääräysten lisäksi rakennustapaohjeet rakennus- ja korjausmuutoksille ja että tästä liitetään kaavamääräyksiin oma merkintä.

Asemakaavaan liittyen ei ole laadittu tämän muutos-hankkeen yhteydessä rakentamistapaohjeita, vaikka ne aiempien kokemusten perusteella olisivat osoittautuneet tarpeellisiksi. Kaavaan on täsmentävien suojelumääräysten lisäksi lisätty määräys museoviranomaisen lausunto-oikeudesta rakennuslupien yhteydessä. Tämän toivotaan suovan mahdollisuuden paitsi antikvaaristen arvojen suojeluun, myös luovaan suunnitteluun kussakin tapauksessa. Yhtiöt ovat osoittaneet sitoutumista suojelutavoitteisiin.

Ympäristönsuojelutoimisto on ennakkolausunnossaan kiinnittänyt huomiota siihen, että koko voimassa-olevan kaavan mukainen Jokipuisto tulisi säilyttää puistona ja lunastaa kaupungille.

Asemakaavanmuutoksessa on tonttiin nyt kaavallisesti liitettävä Aurajoen rantaluiska merkitty istutettavaksi ja puistomaisesti hoidettavaksi alueen osaksi. (kts. kohta 3)

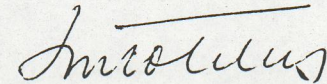
Asemakaavanmuutoksesta on pyydetty lausunto kulttuuri-, pelastustoimen-, rakennus-, terveys- ja ympäristönsuojelulautakunnalta sekä hallinto-, kunnallistekniseltä- ja mittaus- ja tonttiosastolta.

Kunnallisteknisen osaston lausunnon perusteella korttelialueelle on lisätty rakennetun runkoviemärin edellyttämä viemärin rasitealue.

Asemakaavanmuutoksesta on lähetetty tieto naapureille.

Turussa 25. päivänä toukokuuta 1993  
Tarkistettu 13.12.1993

Kaavoitusarkkitehti



Risto Tilus

Toimistoarkkitehti



Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake osa 1

