

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä maaliskuuta 1993 päivättyä ja 1.9.1993 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 4 IV

Kortteli: 2

Tontti: 2

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava 3 (YM 10.10.1988), täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa v. 1976 kortteli on asunto- ja keskustatoimintojen alueella. Valmisteilla olevassa yleiskaavan tarkistuksessa alue on määriteltä AK/P: asuinkerrostalovaltainen alue/palvelujen ja hallinnon alue.

11.3

Asemakaava

Tontilla on voimassa 18.11.1976 vahvistettu asemakaava: ALK = yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on määriteltä tonttitehokkuudella $e = 1,25$. Tontilla on kaksi 6 -kerroksista rakennusala ja autonsäilytyspaikan rakennusala, jossa autot saadaan sijoittaa kahteen tasoon, 1 ap/100 k-m².

11.4

Rakennusjärjestys

Turun rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 24.8.1992 hyväksymä.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Kyseessä on asemakaavan mukainen rekisteritontti.

11.7

Asemakaavan muutoshanke ei sisälly maankäyttöohjelman kaavoitusohjelmaan, Kv 30.11.1992.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja täydennetty 23.11.1992.

12 Maanomistus

Tontin omistaa Oy Alfred Palmberg Ab.

14 Rakennettu ympäristö

Tontilla on Alex. Nyströmin v. 1911 suunnittelema jugend-tyylinen asuinrakennus. Rakennusta on pidettävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös arkkitehtonisesti merkittävänä, sillä se edustaa Turun nykyisessä kaupunkikuvassa harvinaista vuosisadanvaihteen tyyllisuuntausta, jossa on havaittavissa eurooppalaisten julkisivuaiheiden lisäksi kotimaisia koristeita.

Tontilla oli Matinkadun varrella lisäksi P.J. Gyllichin suunnittelema v. 1844 rakennettu empire-vuorattu puinen asuinrakennus. Tontin perällä, naapurin rajalla oli tiilinen ulkorakennus. Sotalaistenkadun varrella oli myös Nyströmin suunnittelema alunperin 2 -kerroksinen kivi-puutalo, joka vaurioitui sodan aikana ja rakennettiin uudelleen kivistä v. 1945. Rakennus paloi kokonaan v. 1991.

Naapuritontilla Matinkadun varrella on voimassaolevan asemakaavan mukaan rakennettu 6 -kerroksinen asuin-liiketalo.

Sotalaistenkadun varrella naapurissa on 5 -kerroksisia ark. Aarne Ervin v. 1950 suunnittelemaa rappuja asuin-liiketaloja. Yhden asuinrakennuksen pääty on rakennettu kiinni ko. tontin rajalle, samaten tontilla oleva autotallirakennus.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tontilla oleva jugend-tyylinen asuinrakennus on esitetty suojeltavaksi käsittelyltään keskeneräisessä Keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa kaupunkikuvallisin perustein (sr-3).

2 TAVOITTEET

Tontinomistaja on anonut sellaisen asemakaavanmuutoksen laatimista, joka mahdollistaisi jugendrakennuksen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen tontin kadunpuoleisilla sivustoilla.

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutosehdotus on tehty tontinomistajan teettämän tontinkäyttöselvityksen pohjalta. Tontinkäyttöselvityksen on laatinut Vahtera Arkkitehdit.

Korttelialueen käyttötarkoitus on AL: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ei muutosta).

Matinkadun varrella oleva 6 -kerroksinen uudisrakennusmassa on voimassaolevan asemakaavan mukainen naapuritontilla toteutetun kerrostalon jatkeena. Tälle hankkeelle on jo voimassaoleva rakennuslupa. Sen rakennusoikeus on 1680 k-m².

Jugend-rakennus Matinkadun ja Sotalaistenkadun kulmassa on määrätty säilytettäväksi (sr-4) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena.

Sotalaistenkadun varrella palaneen talon tilalle esitetään 6 -kerroksista 1680 k-m² laajuista uudisrakennusta.

Uudisrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3360 k-m², mikä säilytettävän rakennuksen kerrosala mukaan lukien vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,7$. Voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus on $e = 1,25$.

Rakennusoikeuden lisäys on n. 1200 k-m² eli noin säilytettävän rakennuksen ala.

Autopaikat:

Autonsäilytyspaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m². Tontinkäyttösuunnitelmassa tavoitteena on toteuttaa 1 ap/asunto. Naapurustossa on pulaa auto-paikoista: esimerkiksi naapuritontilla 3 (rak. vuonna 1950) tonttitehokkuus on $e = 1,42$ (n. 6800 k-m²) ja autopaikkoja on tontilla vain muutamia.

Voimassaolevassa asemakaavassa, pv 18.11.1976 on mahdollisuus toteuttaa autonsäilytys kaksitasoisena tontin rajalla. Tätä ei ole ehdotuksessa muutettu. Naapurin, Asunto Oy Martinkulman nyt esittämän vastustuksen perusteella autotasoja on lyhennetty n. 5 m naapurin rajalla ja tilalle määrätty istutettava tontin osa. Lisäksi ylemmän tason korkeusasema on määritetty +8.50 m mpy. Näin alempi taso asettuu noin korkeusasemaan +6,0 m (mpy). Tämän alemmas ei voi rakentaa, koska tontilla on rasitteena naapurin (As Oy Martinkulma) viemäri.

4

TOTEUTTAMINEN

Tontinomistajalla on voimassaoleva rakennuslupa Matinkadun varrella olevan voimassaolevan asemakaavan mukaisen kerrostalon rakentamiseksi. Säilytettävän rakennuksen korjaus on käynnissä. Ehdotuksen mukaisen asuintalon rakentaminen toteutettaneen asemakaavanmuutoksen vahvistuttua.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Tontinomistaja on anonut muutosta 5.8.1992 päivätyllä kirjeellä.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto on 26.11.1992 kokouksessaan hyväksynyt 12.11.1992 päivätyn luonnoksen.

Naapuri As Oy Martinkulma on 14.1.1993 päivätyllä kirjeellä vaatinut valmisteltavan asemakaavaehdotuksen muuttamista autopaikoituksen ja rakennusoiden suhteen ja uudistanut vaatimuksensa 13.5.1993.

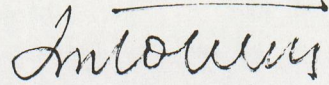
Maakuntamuseo on 25.11.1992 päivätyllä kirjeellä huomauttanut, että jugend-taloa on pidettävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös arkkitehtonisesti merkittävänä ja ehdottanut, että suojelumääräyksen indeksia muutetaan. Samassa kirjeessä maakuntamuseo toteaa, että se on (K 401/22.9.1992) puoltanut rakennuslupahakemusta, jossa tontilta puretaan P.J. Gylichin suunnittelema rakennus.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto pelastustoimen-, rakennus-, terveys- ja ympäristön-suojelulautakunnalta sekä katu-, kiinteistö- ja mittausosastolta ja kulttuurilautakunnalta.

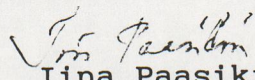
Asemakaavanmuutoksesta on lähetetty tieto naapureille.

Turussa 1. päivänä maaliskuuta 1993
Korjattu 1.9.1993

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake osa 1

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Alueväljyys- luku	Pinta-ala muutos ha ±	Kerrosala muutos k-m2 ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL	0,2800			4760	1,7			1200
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100						
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					+1200