

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. marraskuuta 1995 päivättyä ja 14.6.1996 lausuntojen perusteella korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 2 II

Kortteli: 12

Tontit: 11-14

Kadut: Tähtitorninkatu (osa)
Itäinen Pitkäkatu (osa)
Sirkkalankatu (osa)
Uudenmaankatu (osa)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: 2 II

Kortteli: 12

Katu: Tähtitorninkatu (osa)

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava Vahvistetuissa seutusunnitelmissa alue kuuluu keskustan asuntovaltaiseen alueeseen. Uudenmaankatu ja Itäinen Pitkäkatu ovat kokoojakatuluokkaisia väyliä.

11.2
Yleiskaava Kaupunginhallitus on hyväksynyt Turun yleiskaavan 2010 5.6.1995. Alueen yleiskaavamääräys on A2: kerrostalovaltainen asuntoalue.

11.3
Asemakaava Korttelin asemakaava on vahvistettu 2.6.1966. Tällä asemakaavalla kortteli 12 on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi opetustoimintaa varten. Rakennusoikeus määräytyy teholuvulla $e = 0,7$, kerrosluku on 3. Tähtitorninkadun katualueella on voimassa 13.3.1953 vahvistettu nimikaava ja pienillä osilla muita katualueita 3.7.1897 vahvistettu asemakaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 24.8.1992 hyväksymä. Aiemmin rakennusjärjestykseen kuuluneet tontin aitaamista ja istutusta koskeneet määräykset sisällytetään nykyisin asemakaavaan.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Sirkkalan koulun tontti nro 12 on voimassaolevan asemakaavan mukaisesti muodostettu tontiksi ja merkitty tonttirekisteriin. Tonttijako on hyväksytty 27.11.1979. Korttelin muut tontit ovat aiemman asemakaavan mukaan tehdyn tonttijaon mukaisesti merkitty rekisteriin.

11.6 Rakennuskiellot

Tontit, jotka eivät ole vahvistetun tonttijaon mukaisessa tonttirekisterissä, ovat RakL:n 42 §:n 2. mom 2 kohdan mukaan rakennuskiellossa.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistötoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistettu 14.11.1995.

12 Maanomistus

Koko alue on Turun kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Korttelissa on 61 asuntoa, joista osa on tyhjillään. Aukkaita alueella on 63. Suurimmat työpaikat ovat Sirkkalan ala-asteen koulu ja ruotsinkielinen päiväkotikoti. Toimitiloja alueella on yli kymmenen. Osa aiemmin asuinkäytössä olleista huoneistoista palvelee yhdistysten kokoustiloina.

14 Rakennettu ympäristö

Korttelin länsikulma, Sirkkalankadun puolella, on liittynyt nyt Käsityöläismuseona säilytettyyn, ennen Turun paloa rakennettuun kaupunginosaan. Tontilla 3 on jäljellä kaksi rakennusta paloa edeltävältä ajalta (rak. 1700-luvulla ja v. 1816). Muulla osalla korttelia ei tiettävästi ole muinaisjäännöksiä.

Pääosa rakennuskannasta on syntynyt vuosien 1853 ja 1915 välillä. Sirkkalan koulun alkuperäiset koulurakennukset ovat vuodelta 1883.

Koulun tontille, Itäisenkadun varrelle, sijoittuu myös yksi korttelin vanhimmista rakennuksista: vuonna 1858 rakennettu empiretalo (P.J. Gylich). Tämä rakennustyyppi on ollut vallitseva Turussa palon jälkeen aina viime vuosisadan loppupuolelle asti. Rakennuksessa on hakkaamattomista luonnonkivistä tehty korkea kivijalka, mikä oli sallittu rakennusjärjestyksen mukaan ainoastaan kaupungin syrjäisimmillä kortteleilla. Suurin osa korttelille tyypillisistä asuinrakennuksista on rakennettu aivan viime vuosisadanvaihteessa.

Sirkkalankadun ja Uudenmaankadun kulmassa oleva kadun levennys johtuu siitä, että tällä paikalla on ollut yleinen kaivo. Samoin Itäisenkadun puolella, tontilla 4 (11), on kadun varrella rakentamaton paikka, jolla on ollut yleinen kaivo.

15

Luonnonympäristö

Alue sijoittuu Vartiovuoren etelärinteelle. Maasto laskee yli kymmenen metriä Tähtitorninkadun suunnassa. Ilmasto-olosuhteet ovat pihojen valoisuuden kannalta hyvät.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alue on kokonaisuutena yksi harvoista säilyneistä esimerkeistä Turun keskustan ns. Engelin asemakaavan (v. 1828) perusteella muodostetuista kortteleista, jolla näkyy rakentamistavassa 1800-luvun kuluessa tapahtunut muutos. Vaikka asemakaavanmuutoksella (v. 1966) on tähdätty koko korttelin uusiutumiseen, ei tätä aluetta ole tarvittu asemakaavan sallimassa mitassa koulurakentamiseen ja korttelin vanha rakennuskanta on säilynyt yhtenäisenä.

Korttelin erityisarvoa lisää sen sijainti Uudenmaantullissa:

- se antaa Turun keskustaa lähestyttäessä kuvan vanhasta rakentamistavasta,
- se katkaisee Itäisen Pitkänkadun monotonisen miljöön,
- se liittyy Sirkkalankadun vanhempaan rakennuskantaan, joka muodostaa Luostarinmäen käsityöläismuseolle kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön, porttiaiheen museoalueelle.

Korttelin sijainti on lisäksi erinomainen koko kaupunkialuetta palvelevaa koulu- tms. yleistä käyttöä ajatellen.

2

TAVOITTEET

Sirkkalan koulu on osa Turun kaupungin ruotsinkielistä koulutointa. Koulutoimen ruotsinkielinen osasto sekä kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta ovat hyväksyneet koulun laajennuksen esisuunnitelmaksi sen vaihtoehdon, jonka pohjalta käsiteltävä asemakaavanmuutosehdotus on tehty.

Koulun laajennus tulee ajankohtaiseksi sen jälkeen, kun Cygnaeuksen koulun tilat on kunnostettu entiseen Museomäen koulutaloon.

Koko korttelia ei tarvita Sirkkalan koulun tarpeisiin eikä koulutilojen lisääminen keskusta-alueella ole laajassa mitassa tarpeen. Koko muu osa korttelia on kuitenkin yleiskaavallisesti tarkoituksenmukaisesti säilyttää käyttötarkoitukseltaan ensisijaisesti yleisten rakennusten korttelialueena eli kaupungin hallussa. Kortteliin voi hyvin sijoittua koko kaupunkialuetta palvelevia suhteellisen pieniä palveluyksiköitä, kuten alueella jo toimiva ruotsinkielinen päiväkot.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu

Muutoksella on ensisijainen tarkoitus palauttaa asemakaavan kortteliraja vanhaan korttelirajan paikkaan. Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueella säilyneet rakennukset ovat osittain katumaalla. Alueen säilynyt rakennuskanta on epäilemättä rakennussuojelulain tarkoittama suojelukohde. Rakennussuojelulain 3 § 1. mom mukaan rakennussuojelusta päätetään asemakaava-alueella rakennuslain säädöksillä, eli asemakaavalla.

34.21

Korttelialue

YO-1: Sirkkalan koulun tontti on rajattu kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti. Käyttötarkoitus on YO-1 = "Opetustointia palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja saadaan alueelle rakentaa 1 ap 3 työntekijää kohti."

Tontilla esitetään suojeltavaksi RakL:n 135 §:n perusteella rakennustaiteellisin ja kulttuurihistoriallisin perustein Sirkkalan koulun kaksi v. 1883 valmistunutta koulurakennusta (sr-4).

Kaupunkikuvallisin perustein esitetään suojeltavaksi Itäisen Pitkänkadun varrella säilynyt entinen asuinrakennus (v. 1858) kuten esisuunnitelmassa on hyväksytty.

1960-luvulla rakennetulle koulurakennukselle on annettu laajentumismahdollisuus tontin keskellä. Itäisen Pitkänkadun varrelle on osoitettu uudisrakennusala 1300 k-m² täydennysrakennukselle.

Koko tontin rakennusoikeus on n. 4400 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,5$. Lisäksi suojeltavien rakennusten ullakko- ja kellaritiloja voidaan ottaa käyttöön, mikäli se julkisivuja muuttamatta onnistuu.

Tontille jää kohtuullisesti tilaa leikki- ja pelikentille.

Autopaikkojen lukumäärä tontilla on pyritty rajoittamaan minimiin ja alueet osoittamaan niin, etteivät koulun pihatoiminnot häiriinny.

Y-1: Korttelin loppuosalle on annettu sekakäytön salliva määräys Y-1 = "Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös asuntoja ja liiketoimintaa sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavaa tuotantotilaa."

Korttelialueen säilyttäminen pääkäyttötarkoitukseen yleisten rakennusten korttelialueena tähtää siihen, ettei alueelta luovuteta myytäväksi asuontontteja. Mittaus- ja tonttiosasto on määritellyt ne alueet, jotka on luovutettu Turun Vuokratalot Oy:n hallintaan: tontti 1 (kaavakartassa osa tontista 14) ja osa tontista 4 (kaavakartassa 11). Mittaus- ja tonttiosasto katsoo, että kaavamääräys ei ole ristiriidassa tontinluovutusten kanssa.

Rakennuskanta on määrätty suojeltavaksi kaupunkivallisin perustein (sr-3). Kaksi rakennusta paloa edeltävältä ajalta (tontilla 12) on määrätty suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävänä määräyksellä sr-5.

Tontilla 11 on mahdollisuus korvata joitakin todella huonokuntoisia tai vähäarvoisia rakennuksia uudisrakennuksilla.

Korttelin osilla on toteutunut noin $e = 0,6$ tonttitehokkuus. Tähän ei ole laskettu mukaan suojelumääräyksen sallimaa ullakkojen ja kellaritilojen käyttöönottoa, koska laajentamista rajoittaa julkisivujen muutoskielto ynnä muut rakentamismääräykset niin, ettei laajennuksen toteutusmahdollisuutta voi etukäteen laskea. Kerrosluvut on karttaan merkitty suojelukohteille siten, kuin ne nyt ovat toteutuneet.

Y-1 korttelialueella ei siten rakennusoikeuden määrä paljonkaan muutu voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna.

Itäisen Pitkänkadun varrelle esitetään pientä aukiota, joka kuitenkin jäisi tontin osaksi. Ennen vuotta 1905 paikalla oli yleinen kaivo ja alue kuului (tontin 4 kohdalla) katumaahan. Aukio on ulotettu myös koulutontin puolelle, jotta koulun portti tällä tontin kulmalla voitaisiin avata aukiolle eikä suoraan kadulle.

/s -määräys: Kumpaakin korttelin osaa koskee alueen ympäristön säilyttämiseen tähtäävä määräys. Yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset koskevat uudisrakentamisen ja korjauksen sopeutumista

historialliseen kaupunkikuvaan. Pihamaalle tulee istuttaa jaloja lehtipuita, niin kuin rakennusjärjestys viime vuosisadalla edellytti. Samoin aitamääräys vastaa historiallista kaupunkirakentamistapaa.

34.22

Katualue

Tähtitorninkadun katualueen jalkakäytävien kiveys esitetään säilytettäväksi. Jalkakäytävillä on viime vuosisadan rakennusjärjestysten mukainen luonnonkivipinta.

Kadun ajorata on määrätty kivettäväksi kenttäkiveyksellä (määräys lisätty 14.6.1996).

4

TOTEUTTAMINEN

Sirkkalan koulun laajennus on suunniteltu toteutettavaksi Cygnaeuksen koulun rakennustöiden jälkeen alkaen v. 1997. Toteutusaikataulua on viime aikoina julkisuudessa kiirehditty.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on päätöksellään § 842 22.6.1994 päättänyt hyväksyä talo-osaston esityksestä ns. vaihtoehdon III Sirkkalan koulun laajennuksen suunnittelun lähtökohdaksi. Samassa yhteydessä se on antanut kaavoitusosaston tehtäväksi ryhtyä valmistelemaan korttelia koskevaa asemakaavanmuutosta.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on kokouksessa 18.10.1995 hyväksynyt 15.9.1995 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Ehdotusta ei ole luonnoksesta muutettu.

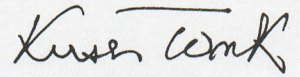
Ehdotuksesta on pyydetty lausunto kiinteistö- ja rakennustoimen kunnallistekniseltä sekä mittaus- ja tonttiosastolta, tilahallintokeskukselta; pelastustoimen-, rakennus-, terveys-, ympäristönsuojelu-, opetus-, sosiaali- sekä kulttuurilautakunnalta. Asemakaavanmuutos on lähetetty tiedoksi talo-osastolle.

Ehdotusta on korjattu kulttuurilautakunnan lausunnon perusteella Tähtitorninkadun kiveysmääräyksellä. Koulutontilla olevaa uudisrakennusala on väljennetty pihalle päin talo-osaston teettämien tarkempien esisuunnitelmien antaman tiedon perusteella. Rakennusoikeutta ei ole muutettu.

Ehdotuksesta on lähetetty tieto naapureille.

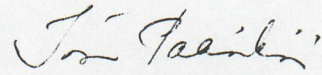
Turussa marraskuun 15. päivänä 1995
Korjattu kesäkuun 14. päivänä 1996

Va. II apul. asemakaava-arkkitehti



Kirsti Wiik

Toimistoarkkitehti



Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastotiedot osa 1

