

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä maaliskuuta 1993 päivättyä ja 18.6.1993 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa 2 II

Kortteli: 14

Tontti: 12

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 Turun yleiskaavassa Kv. 13.12.1976 muutosalue kuuluu vireilläolevassa yleiskaavan tarkistuksessa (luonnos 10.3.1992).
- 11.3 Tontilla on voimassa 24.9.1960 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontille saa rakentaa 1215 k-m² suuruisen 6 -kerroksisen asuin-liikerakennuksen sekä 2 -kerroksisen 363 k-m² suuruisen pienteollisuusrakennuksen.

11.7

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavanmuutoshanke ei sisälly Kv. 30.11.1992 hyväksymään maankäyttösuunnitelman mukaiseen kaavoitusohjelmaan.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja tarkistettu 12.1.1993.

14

Rakennettu ympäristö

Tontti kuuluu ruutukaava-alueen asuntopainotteiseen 1950-1960 -luvulla uusiutuneeseen laitaan. Kupittaankadun toisella puolella on ns. ruotsalaistalojen alue.

Tontilla on 6 -kerroksinen 1357 m² suuruisen asuin-kerrostalo (arkkitehti D Panzapoulus 1960-1961). Lisäksi pihalla on pienteollisuuskäytössä ollut rakennus (velj. Thomander 1911 muutospiirustukset 1919 Aug Krook ja Onni Kaisla). Rakennus on peruskorjauksen ja käyttötarkoituksenmuutoksen

yhteydessä todettu niin huonokuntoiseksi, että kaikki rakenteet ulkoseiniä lukuunottamatta on purettu.

2 TAVOITTEET

Tontinomistaja on anonut sellaisen asemakaavanmuutoksen laatimista, jonka perusteella entinen pienteollisuustila voidaan rakentaa 3 -kerroksiseksi asuinrakennukseksi.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Korttelialueen käyttötarkoitus on AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 1933 k-m² tonttitehokkuus $e = 1,9$. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna on 355 k-m².

Tontilla on kaksi rakennusala: 6 -kerroksinen (1360 k-m²) rakennusala, joka vastaa tontilla olevaa rakennusta (Panzapoulos 1960-1961). 3 -kerroksinen rakennusala (573 k-m²) on entisen pienteollisuustilan paikalla.

Autopaikkoja tontille mahtuu enintään 7, joten se vastaa mitoitusnormia 1 ap/260 k-m². Asemakaavassa ei autopaikoista ole näin ollen tarkoituksen mukaista antaa määräystä.

4 TOTEUTTAMINEN

Tontilla oleva kerrostalo on 25.5.1989 myönnettyllä luvalla korotettu 4 -kerroksisesta 6 -kerroksiseksi. Piharakennuksen muutoslupaa on tämän jälkeen haettu ja saatu poikkeuslupa käyttötarkoituksen muutokselle ja rakennuslupa kaavanmukaiselle rakennusoikeudelle. Ullakon rakentaminen on jäänyt siis ilman lupaa, josta on seurannut asemakaavanmuutosanomus.

Piharakennuksen uudelleen rakentaminen 3 -kerroksiseksi asuinrakennukseksi on tarkoitus viedä loppuun heti kaavanmuutoksen vahvistuttua.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Tontin rakennusten laajentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia on käsitelty poikkeuslupina ja rakennuslupina useaan otteeseen vuosien 1991 ja 1992 aikana.

Asemakaavaosasto ei ole puoltanut asuinrakennusoikeuden lisäystä tontilla sillä perusteella, että tontille ei ole järjestettävissä rakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja ja ulko-oleskelutiloja.

Tontilla on luvanvaraisesti toteutettu em. rakennuksen korotus. Pienteollisuustalon muutos asuinrakennukseksi on saanut rakennusluvan. Rakennuksen ullakon sisustaminen asuintiloiksi ei kuitenkaan enää voinut saada rakennuslupaa, koska tontin rakennusoikeus olisi tullut ylitetyksi n. 15,8 %. Tämän jälkeen hakija jätti asemakaavanmuutosanomuksen.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto on kokouksessaan 17.2.1992 päättänyt hyväksyä anomuksen mukaisen 20.11.1992 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavan pohjaksi.

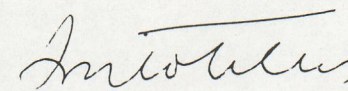
Ehdotuksesta on pyydetty lausunto kulttuuri-, pelastustoimen-, terveys-, rakennus-, ympäristön- suojelulautakunnilta sekä katu-, kiinteistö- ja mittausosastoilta.

Naapureille on lähetetty tieto asemakaavan muuttamisesta.

Ehdotusta on rakennuslautakunnan lausunnon perusteella muutettu niin, että kolmikerroksisen entisen teollisuusrakennuksen rakennusoikeus on 573 m² 460 k-m² sijasta (korj. 18.6.1993)

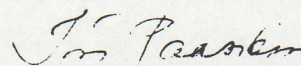
Turussa 2. päivänä maaliskuuta 1993
Korjattu 18.6.1993

Asemakaava-arkkitehti



Risto Tilus

Toimistoarkkitehti



Iina Paasikivi

LIITTEET

tilastolomake osa 1

11-14-12

2.3.1993 korj. 18.6.1993

Osa 1 TLASTOLOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- uusluku c_f	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha =	k-m ² =
A								
AK								
AP								
AR								
AU								
AL	0,1005			1933	1,8		+0	+718
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 PT								-363
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100						
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelalueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.			100				00	+355