

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä lokakuuta 1993 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	74 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	18	
Tontti:	1	
Kadut:	Isotalonkatu, osa Pitkämäenkatu, osa	Isotalogatan, del Pitkämäkigatan, del
Virkistysalue:	Merikulmanpuisto, osa	Havskantparken, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	74 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	18, osat	
Kadut:	Isotalonmutka Isotalonpolku Vähätalonkatu, osa	Isotalokröken Isotalostigen Vähätalogatan, del

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee kaupungin ruutukaava-alueen luoteispuolella, n. 1,1 km:n etäisyydellä sen laidasta. Tontin Pitkämäki/18/1 osoite on Pitkämäenkatu 30. liite 1

Muutosalueen pinta-ala on n. 1,21 ha.

1.
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985.
Seutukaava 2 vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986.
Ympäristöministeriö on vahvistanut taajamaseutukaavan 7.10.1988 ja täydennysseutukaavan 17.7.1991.

11.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymässä yleiskaavassa muutosalue on osoitettu matalan tehokkuuden asuinalueeksi.

Yleiskaavan tarkistus on valmistumassa.
liite 2

11.3 Asemakaavat

Alueelle on vahvistettu seuraavat asemakaavat:
liite 3

Pitkämäki/18/1	9.1.1968
Merikulmanpuiston osa	"
Isotalonkadun osa	24.6.1980
Pitkämäenkadun osa	"

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille Pitkämäki/18/1 on vahvistettu tonttijako 7.5.1968. Tontin ala on 8634 m². Kaavan katualueet on osittain merkitty yleisten alueitten rekisteriin; virkistysalue on maarekisterissä.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Pitkämäenkadun ja Isotalonkadun liikennesuunnitelman muutos hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 21.5.1986.

Asemakaavanmuutosluonnos hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaostossa 15.8.1991.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartan 1:1000 on laatinut mittaus- ja tonttiosasto. Kartta on täydennetty 20.9.1993.

12 Maanomistus

Turun kaupunki omistaa kaavan katu- ja virkistys-alueet. Tonttimaa on yksityisen omistuksessa.

13 Väestö

Tontilla 18/1 sijaitseva Pitkämäen Isotalo on omistajaperheen asuntona.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Pitkämäen pientaloalue, joka sijaitsee suurimmalta osaltaan itä-länsisuuntaisen harjun rinteillä, jakaantuu kahteen rakennuskannaltaan eri-ikäiseen ja siitä johtuen myös miljööltään erilaiseen osaan. Omakotiasutuksen itäinen puoli on pienille tonteille etupäässä vuosisadan alkupuolella tai sitä ennen rakentunutta. Alueen länsiosassa tonttikoko on huomattavasti suurempi ja rakennukset ovat vuosisadan jälkipuoliskolla syntyneitä. Puutarhan ympäröimä Isotalo sijaitsee näiden kahden erityyppisen pientaloalueen saumakohdassa. Pienen mäen laelle rakennettu vanha talouskeskus kohoa lähiympäristön rakennusten yläpuolelle ja hallitsee sijainnillaan sekä päärakennuksen arkkitehtuurilla kaupunkikuva.

18. korttelia reunustavat eteläpuolella Merikulmantie ja länsipuolella Ruohonpääntie. Nämä kadut välittävät mm. Suikkilan kerrostaloalueen liikennettä Naantalin pikatien kautta kaupungin keskustaan. Pohjoissivustaltaan kortteli rajautuu Isotalonkatuun ja itäpuolelta Pitkämäenkatuun, jotka ovat tällä kohdalla omakotialueen asuntokatuja.

14.2 Maankäyttö

Maarian kunnan Pitkämäen kylässä tiedetään 1600-luvulla olleen kaksi rälssitilaa. 1700-luvulla tilat olivat kruunun palkka- ja hevostiloina. Pitkämäen Isotalon tilaa mitattiin ja lohkottiin 1800-luvulla useita kertoja. Tilan talouskeskuksen alue liitettiin Turkuun v. 1944.

Isotalon nykyiset rakennukset ovat peräisin vuosisadan vaihteen tienoilta. Osittain kaksikerroksisen päärakennuksen rakentamisvuosi on 1907. Tämä on pohja-alaltaan n. 325 m². Lohkokiviperustalle rakennetun hirsirunkoisen rakennuksen julkisivut on

verhottu laudalla ja maalattu vaaleiksi. Moniosainen, satula- ja aumamuodoista koostuva vesikatto on peltikatteinen. Rakennuksen lounaiskulmaa hallitsee pohjamuodoltaan neliömäinen torni, jonka huippu kohoaa n. 2,5 m rakennuksen harjakorkeuden (n. +33,2) yläpuolelle. Osa rakennuksen sisätiloista ja sisustuksesta on säilynyt alkuperäisessä muodossaan.

Päärakennuksen luoteispuolella on toinen pienempi asuinrakennus. Tämän satulakattoisen, ullakko-huonein varustetun rakennuksen materiaalit ja värit ovat samat kuin päärakennuksen.

Isotalon pihaa reunustaa pohjoisen puolella monimuotoinen talousrakennusten rivi, jossa voidaan havaita ajallista kerroksellisuutta. Rakennusrivin muodostaa joukko vaja- ja karjarakennuksia sekä näitä yhdistävä rakennusten korkuinen fasadiaiheinen aita. Julkisivut ovat punaiseksi maalattuja ja vesikattojen katemateriaalina on pelti sekä tiili. Nykyään rakennuksia käytetään etupäässä varastotiloina.

Etelään suuntautuva rinnepiha on istutettu puutarhaksi. Alueella on mm. omenatarha, lehtikuusia ja koivuja. Pihaa ympäröi puurakenteinen, punaiseksi maalattu säleaita.

Korttelia reunustavista kaduista on ainoastaan Ruohonpääntie ja Merikulmantie rakennettu valmiiksi jalkakäytävineen. Pitkämäenkadun ja Isotalonkadun katualueilla on kapeat sorapintaiset kulkuväylät. Vähätalonkadun länsipäätä ja Merikulmantietä yhdistää Merikulmanpuistossa oleva vanha tie.

14.3. Palvelut

Pitkämäen pientaloalueen palvelutilat sijaitsevat Naantalın pikatien laidoilla ja läheisellä Suikkilan kerrostaloalueella.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

liite 4

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu.

15 Luonnonympäristö

Pitkämäen harju on kauan asuttuna ollutta aluetta, jonka maisemaa leimaa maaston vaihtelevuuden lisäksi ihmisen pyrkimys kaunistaa ympäristöään puutarhoin ja koristeistutuksin. Isotalon pihapiiri on väljyytensä ja lehtevyytensä ansiosta kaupunki-

kuvallisesti ja historiallisesti arvokas alueen identiteettitekijänä.

16

Suojelukohteet

Isotalon omistaja on tehnyt aloitteen rakennusten ja niiden välittömän ympäristön suojelemiseksi kaavassa. Turun maakuntamuseo on kaavanmuutosluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että Isotalon päärakennuksen merkitseminen suojelukohteeksi ja ulkorakennusten säilyttämismahdollisuuksien turvaaminen vastaavat museon suosituksia.

2

TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen tavoitteena on Isotalon pihapiiristä aikaisemmin katuihin liitettyjen alueitten palauttaminen tonttiin sekä rakennuskannan säilymisen turvaaminen ja miljöön suojeleminen kaavamääräyksin.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu

Paikan identiteetin ja kaupunkikuvan historiallisen kerroksellisuuden säilyttäminen on perusteena kaavan muuttamiselle. Korttelin omistajien arvostava suhtautuminen sukuperintöönsä on ollut lähtökohtana ja antanut luontevan mahdollisuuden muutossuunnitelman tekemiseen.

Suojelukohteen omistaja luopuu kaavanmuutoksessa 1960-luvun kerrostalokaavan rakennusoikeudesta ja lisäksi ottaa kantaakseen vanhojen rakennusten säilyttämisestä ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Muutossuunnitelmaan sisältyy kaupungin aloitteena pyrkimys tarjota jonkinasteista taloudellista tukea Isotalon omistajasuvulle kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilyttämistehävässä. Korttelin maisemallisesti sekundääriseen kaakkoiskulmaan on kaavanmuutoksessa sijoitettu pienkerrostalon rakennusoikeutta, joka on tarpeen vaatiessa realisoitavissa.

32

Maanomistus

Tontin Pitkämäki/18/1 omistajan kanssa tehdään kaavoitussopimus tonttiin liitettävien katualueen osien korvaamisesta.

33

Kokonaismitoitus

18. korttelin pinta-ala kasvaa muutoksessa katu-
alueliitosten ansiosta n. 1100 m²:llä.

Korttelin rakennusoikeus, joka on nykyisessä kaa-
vassa 4317 k-m², vähenee muutoksessa. Korttelialu-
een uusi rakennusoikeus koostuu kolmesta osasta:

- säilytettävä päärakennus n. 400 k-m²
- talousrakennukset, jotka on mahdollista säilyttää
tai korvata vastaavalla kerrosalalla pientaloasuin-
rakennuksia n. 450 k-m²
- uudisrakennus, pienkerrostalo 1350 k-m²

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus pienenee siis
n. 2117 k-m².

34

Rakennettu ympäristö

34.21

Korttelialue

Pitkämäki/18-kortteli on kaavassa osoitettu asuin-
rakennusten korttelialueeksi (A). Tarkoituksena on
mahdollistaa erityyppisten asuinrakennusten sijoit-
tuminen samalle korttelialueelle.

Säilytettävälle päärakennukselle on kaavassa osoi-
tettu tiukka rakennusala; talousrakennusten alue on
väljästi rajattu pientalorakentamiseen.

Päärakennus on varustettu sr-3- merkinnällä: "Kau-
punkikuvallisesti merkittävän rakennuksen raken-
nusala. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa
syytä eikä siinä tai sen osassa saa suorittaa sel-
laisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tär-
velevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuo-
toa. Rakennuksen ulkoasun ja sisätilojen muutoksis-
ta on hankittava maakuntamuseon lausunto."

Päärakennuksen pohjoispuolella olevan rakennusalan
sallittu kerrosala vastaa alueen nykyistä rakennus-
kantaa. Kaava tukee näin talousrakennusten säilyt-
tämistavoitetta. Koska näissä kuitenkin on satoja
neliöitä vanhoja maatalouden tiloja, joille on
omakotimaisen asumisen aputiloina vaikea kehittää
käyttöä, on kaavassa haluttu antaa mahdollisuus
myös ulkorakennusten purkamiseen ja rakennuspaikan
käyttämiseen esim. rivitalorakentamiseen. Sallittu
kerrosala 450 k-m² vastaa 3-6 pientaloasuntoa.
Rakennusten sallittu kerrosluku on I½. Kaavamää-
räyksellä edellytetään, että uudisrakennusten on
mittasuhteidensa ja julkisivumateriaaliensa puoles-
ta sopeuduttava säilytettävään päärakennukseen sekä

muihin samalla rakennusosalalla oleviin rakennuksiin.

Isotaloa ympäröivä tonttimaa on suurimmaksi osaksi merkitty piha- ja puutarha-alueiksi, joilla ympäristö pyritään säilyttämään.

Korttelialueen kaakkoiskulmasta on kaavassa erotettu n. 2500 m²:n suuruinen alue, jota säilyttävät merkinnät eivät koske. Tälle alueelle on rajattu rakennusala pienkerrostaloa varten. Rinnemaaston hyväksikäyttämiseksi on rakennuksessa sallittu kahden asuinkerroksen lisäksi 1/3 kellarikerroksesta käytettäväksi kerrosalaan kuuluviksi tiloiksi. Julkisivujen yläreuna saa ulottua enintään tasolle +26,0. Rakennusta varten on kaavassa osoitettu ulko-oleskelualue ja pysäköintialue. Pysäköintialue on erotettava muusta piha-alueesta suojaistutuksin.

Koko korttelialueella edellytetään uudisrakennuksissa harjakattomuotoa.

34.22 Katualueet

Katualueitten mitoitus ja osoittaminen ajoliikenteelle (Isotalonmutka) tai kevyelle ja tonttiliikenteelle (Isotalonpolku) perustuu alueelle hyväksyttyyn liikennesuunnitelmaan. Ajo Pitkämäki/18-kortteliin Ruohonpääntieltä on kaavamerkinnällä kielletty.

34.23 Virkistysalue

Merikulmanpuistosta liitetään n. 150 m²:n suuruinen alue 18. kortteliin. Alueen katuverkon laajempaan tarkistukseen liittyvässä, erikseen laadittavassa kaavanmuutoksessa Vähätalonkatua on tarkoitus jatkaa Merikulmanpuiston läpi 18. korttelin eteläreunaa pitkin.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavanmuutos ei aiheuta verkostojen täydentämisen tarvetta.

34.5 Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on 11.6.1990 esittänyt alueen kaduilla käytettäväksi nimiä:

Isotalonmutka	-	Isotalokröken
Isotalonpolku	-	Isotalostigen

35

Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksen suojelutavoite koskee myös alueen kulttuurimaiseman säilyttämistä.

4

TOTEUTTAMINEN

Muutoksella mahdollistuvien uudisrakennustoimenpiteiden toteuttaminen jää alueen omistajan suunnitelmista riippuvaksi.

Katualueiden rakentaminen toteutetaan talousarvio-määrärahoihin.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Tontin Pitkämäki/18/1 omistajien asemakaavanmuutosanomus 6.11.1983.

Liikennesuunnitelman tarkistuksen osalta kaupungin aloite.

52

Suunnittelu

Kaavasuunnitelma on laadittu kiinteistö- ja rakennusviraston kaavoitusosastolla. Vaihtoehtoisista luonnoksista on neuvoteltu tonttimaan omistajien kanssa.

Maakuntamuseon asiantuntemusta on käytetty lähtötietoja hankittaessa ja suunnittelutyössä.

Kaavan muuttaminen on hyväksytty luonnoksena kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaostossa 15.8.1991 laajempaa aluetta koskevan muutossuunnitelman osana.

Muutosehdotuksesta on hankittu seuraavat lausunnot:

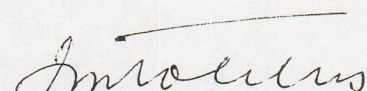
- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- terveyslautakunta
- pelastustoimen lautakunta
- kulttuurilautakunta
- mittaus- ja tonttiosasto
- kunnallistekninen osasto

Seuraavien naapuritonttien omistajille/vuokraajille
on ilmoitettu kaavan muutoksesta:

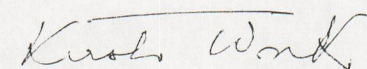
Pitkämäki/8/27, /9/11-15, /17/1, /19/19-20,
/22/50-51 ja /36/14.

Turussa 22. päivänä lokakuuta 1993.

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Kirsti Wiik

LIITTEET

Tilastolomake 1

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	k-m ² +/-
A	0,97		2200	0,23	+0,97	+2200
AK					-0,86	-4317
AP						
AR						
AO						
AL						
A yhteensä	0,97	80,2	2200	0,23	+0,11	-2117
Y						
YL						
YO						
YS						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä						
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	0,97	80,2	2200	0,23	+0,11	-2117
Kadut,tiet	0,24				-0,10	
Torit,katuauk.						
LT						
LR						
LP,LPY						
Yhteensä	0,24	19,8			-0,10	
VP,VL,VK					-0,01	
Muut virk. alueet						
Erityisalueet						
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä					-0,01	
KOKO KAAVA-AL.	1,21	100,0	0,18		±0	-2117
YHTEENSÄ						