

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä tammikuuta 1991 päivättyä 16.5.1991 ja 9.11.1992 korjattua ja 24.2.1993 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: III

Kortteli: 1

Tontti: 1002

Alueen sijainti: Kaupungin ydinkeskusta, Aurajoen ranta os. Kasenkatu 1

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985) seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava 3 (YM 10.10.1988) täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991)  
- Palvelujen ja hallinnon alue (P)

11.2

Turun yleiskaava v. 2000 (Kv 13.12.1976)  
- asuintoimintojen alue, aluetehokkuus 0.4 - 0.6, asuintoimintoja 90 - 100 %, keskustoimintoja 0 - 10 %.

Turun yleiskaava v. 2010 (valmisteilla)

Keskustan liikenteen vaihekaava  
(Kv 14.4.1986)

Keskustan rakennussuojelun vaihekaava  
(valmisteilla)

11.3

Asemakaava (SM 6.5.1929)  
- RJ 52 §: Rakennusoikeus 2 621 ka-m<sup>2</sup> vastaten tonttiteholukua e = 1,0.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (SM 7.7.1964, 2.9.1970). Rakennusjärjestyksen uusiminen vireillä.

11.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako = 6.5.1929  
Tontti on vanhastaan tonttirekisterissä. Tontin rajojen tarkistus suoritettu 29.10.1937.  
Pinta-ala 2 621 m<sup>2</sup>.



11.6

Rakennuskiellot

Tontti kuuluu alueeseen, joka on rakennuskiellossa asemakaavan uusimiseksi 31.12.1992 asti (Kh jatka-  
nut kieltoaikaa 3.12.1990)

11.8

Pohjakartta

Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.1.1991

12

Maanomistus

Tontti III-1-1002 on yksityisomistuksessa

14

Rakennettu ympäristö

Naapuritontilla III-1-2002 on VI-kerroksisen klas-  
sistinen kivirakennus (1929), tontilla III-1-2003  
kaksi nikkarijugendrakennusta (1907 - 1908) ja  
tontilla III-1-1003 I-kerroksiset uusrenesanssira-  
kennus (1892), empirerakennus (1830) ja tiilinen  
ulkorakennus (1906), kaikki esitetty keskustaa ra-  
kennussuojelun vaihekaavassa suojeltavaksi.

Muutosalueen tontin III-1-1002 rakennukset ovat  
vuodelta 1901 (A. Salviander) ja 1905 (F. Stran-  
dell). 1928 rakennukset on yhdistetty ja korotettu  
(A. Krook). Keskustan rakennussuojelun vaihekaavas-  
sa rakennukset on esitetty suojeltaviksi (Sr 3).

Muutosalue liittyy kaupungin yhdyskuntateknisiin  
verkostoihin. Kaskenkatu on luokiteltu pääkaduksi.

2

TAVOITTEET

Asunto-osakeyhtiö Kaskenlinna tontinomistajana on  
anonut asemakaavanmuutosta, jossa otetaan huomioon  
tontin käytetty rakennusoikeus (noin 5 380 ka-m<sup>2</sup>) ja  
lisäksi sallitaan ullakon korottaminen ja sisusta-  
minen rakennusoikeuteen luettaviksi tiloiksi (ker-  
rosalaltaan noin 500 ka-m<sup>2</sup>).

Asemakaavanmuutos noudattaa ylempiasteisten kaavo-  
jen tavoitteita.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutoksessa tontti on merkitty asuin-,  
liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi,  
jonka rakennukset on luokiteltu kaupunkikuvallises-  
ti arvokkaina suojeltaviksi (Sr 3). Tontin raken-  
nusoikeus määräytyy olemassaolevien rakennusten  
mukaiseksi rakennusalan rajojen ja kerrosluvun  
perusteella noin 6 000 ka-m<sup>2</sup> vastaten tonttiteholu-  
kua  $e = 2.3$ .



Korttelialue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologista tutkimusta.

Korttelialueelle on osoitettava 1 autopaikka 200 ka-m<sup>2</sup> kohden.

#### 4 TOTEUTTAMINEN

Muutoksenanojan ilmoituksen mukaan ullakkokerroksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa välittömästi kaavan vahvistuttua.

#### 5 SUUNNITTELUVAIHEET

- tontille on haettu ensin rakennus- sitten poikkeuslupaa ullakon sisustamiseksi
- kaavanmuutosanomus 6.2.1991
- asemakaavanmuutosluonnos 15.10.1990
- kiinteistö- ja rakennusviraston kaavoitusjaosto on hyväksynyt luonnoksen 1.11.1990 (§ 395)
- asemakaavanmuutosehdotus 21.1.1991

- muutosehdotuksesta on pyydetty lausunto pelastustoimen-, terveys-, rakennus-, ympäristönsuojelu- ja museolautakunnilta sekä mittaus-, kiinteistö- ja katurakennusosastoilta.

- muutosehdotuksesta on lähetetty kirjallinen ilmoitus naapuritonttien omistajille (III-1-1003, 2002, 2003, II-4-3)

- ehdotusta on korjattu annettujen lausuntojen perusteella mm. lisäämällä määräyksiin sm-merkintä, joka edellyttää alueella tehtäväksi arkeologisia tutkimuksia ennen maanalaisten tilojen rakennustöihin ryhtymistä, sekä tarkentamalla määräystä ullakkotilojen käytöstä rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi.

- YM on 10.9.1992 hyväksynyt Bawen asiakumppaneineen kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä tekemän valituksen kumoten em. kh:n päätöksen katsoen, ettei autopaikkoja voida osoittaa tontille kaavassa esitetyllä tavalla.

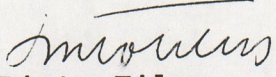
- asemakaavaosasto on valmistellut tontinomistajan anomuksesta 9.11.1992 päivätyn asemakaavanmuutosehdotuksen, josta on uudelleen pyydetty jo yllä mainitut lausunnot. Asiasta on RakL 157 §:n mukaisesti ilmoitettu naapuritonttien omistajille.

- tarkistettu 24.2.1993 kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätöksen § 265, 17.2.1993 mukaisesti lisäämällä kaavaan määräys, jolla kielletään muuttamasta suojeltavien rakennusten räystääs- ja harjakorkeuksia.

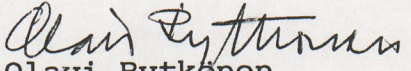


Turussa tammikuun 21. päivänä 1991  
Korjattu toukokuun 16. päivänä 1991  
Korjattu marraskuun 9. päivänä 1992  
Tarkistettu helmikuun 24. päivänä 1993

Asemakaava-arkkitehti

  
Risto Tilus

Toimistoarkkitehti

  
Olavi Rytönen

LIITTEET

tilastolomake 1 ja 2



TILASTOLUOKA Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Korttelitietok- kansiluku, k <sub>k</sub>	Alueväljyys- luku	Pinta-ala- muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m <sup>2</sup> ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL	0,3			6000	2,3			3380
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						
<b>Yhteensä</b>								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
<b>Yhteensä</b>		100						
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
<b>Yhteensä</b>								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
<b>Yhteensä</b>								
Vesialueet								
<b>Koko kaava-alue yht.</b>			100					



