

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä lokakuuta 1990 päivättyä, 26.11.1991, 25.3.1992, 13.4.1992, 28.8.1992 ja 15.10.1992 korjattua asemakaavakarttaa.

Turun kaupungin

Kaupunginosa: VI  
 Korttelit: 13 tontti 6  
 14 tontit 3,4,5  
 Puisto: Puolalanmäki (osa)  
 Kadut: Ajurinkatu (osa)  
 Aurakatu (osa)  
 Maariankatu (osa)  
 Tuurintie (osa)  
 Yliopistonkatu (osa)

Kaupunginosa: VII  
 Korttelit: 21 tontit 1,7,8  
 35 tontti 1  
 Puisto: Puolalanmäki (osa)  
 Kadut: Ajurinkatu (osa)  
 Aurakatu (osa)  
 Puutarhakatu (osa)  
 Yliopistonkatu (osa)

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kortteli: VII-38  
 Katu Torninkatu (osa)

Muutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa Kauppatorin ja Läntisen Pitkäkadun välillä.

1

#### PERUSTIEDOT

11.1 Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986) ja seutukaava 3 (YM 7.10.1988), joissa suunnittelualue on merkitty Kauppatorin läheisyydessä keskustatoimintojen alueeksi ja Puolalanmäkeen rajoittuvilta osin taajamarakenteen täydennysrakentamisalueeksi.

Varsinais-Suomen täydennysseutukaava (4) (YM 17.7.1991).

11.2 Turun yleiskaavassa (kv 13.12.1976) muutosalueen tontti VII-21-7 kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, muut korttelin VII-21 tontit sekä tontti VI-13-6 asunto- ja keskustatoimintojen alueeseen,

kortteli VI-14 julkisten palvelulaitosten alueeseen sekä kortteli VII-35 asuntoalueeseen (aluetehokkuus 0,4-0,6).

Yleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Keskustan rakennussuojelun vaihekaava (valmisteilla).

Keskustan liikenteen vaihekaavassa (kh 14.4.1986) Läntinen Pitkätie sekä Maariankatu-Puutarhakatu ovat kokoojakatuja. Puolalanmäen alle on esitetty sijoitettavaksi keskustan pysäköintilaitos noin 600 autolle. Vaihekaavan mukaan Aurakatu Linnankadun ja Yliopistonkadun välillä muodostetaan joukkoliikennekaduksi ja Yliopistonkatu Kristiinankadun ja Aurakadun välillä esitetään muodostettavaksi kävelykaduksi.

### 11.3

Muutosalueella voimassaolevat kaavat (liite ajantasakarttaote):

- Tontti VI-13-6 (Sis.M. 4.8.1986) yleisten rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3 000 m<sup>2</sup>

- Tontti VI-14-5 (Sis.M. 1.4.1926), Rj. 52 §:n mukaan rakennusoikeus 3 996 m<sup>2</sup>

- Tontti VI-14-4 (Sis.M. 9.10.1905) Rj. 52 §:n mukaan rakennusoikeus 2 003 ka-m<sup>2</sup>

- Tontti VI-14-3 (Sis.M. 21.9.1901) Rj. 52 §:n mukaan 2 028 ka-m<sup>2</sup>

- Tontit VII-21-1, 7 ja 8 (Sis.M. 27.6.1901). Tontin 7 rakennusoikeus määräytyy Rj 51 §:n mukaisesti rakennusalan rajojen ja rakennuksen korkeuden perusteella, tonttien 1 ja 8 Rj:n 52 §:n mukaisesti 1 130 ka-m<sup>2</sup> (e = 0,7) ja 2 081 ka-m<sup>2</sup> (e = 1,0).

- Tontti VII-31-1 (Sis.M. 10.3.1977) liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3 620 ka-m<sup>2</sup>

- ns. Taidemuseon tontti (Sis.M. 23.7.1900)

- Tuurintie (Sis.M. 30.1.1959)

- Puolalanmäki (Keisarillinen senaatti 3.7.1897), nimikaava (Sis.M. 13.8.1953)

### 11.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (SM 7.7.1964 ja 2.9.1970)

Rakennusjärjestyksen uusiminen vireillä.

11.5  
Tonttijako ja -rekisteri

Tontti	Tontin ala m <sup>2</sup>	Tonttijako- pvm	Merkitty tontti rek.
VI-13-6	1 213,2	16.6.1906	16.6.1906
VI-14-3	2 028,3	21.9.1901	21.9.1901
VI-14-4	2 003,1	9.10.1905	9.10.1905
VI-14-5	3 995,6	1.4.1926	1.4.1926
VII-21-1	1 613,4	27.6.1901	27.6.1901
VII-21-7	1 855,6	-"	-"
VII-21-8	2 080,8	-"	-"
VII-35-1	1 753,6	3.7.1956	11.9.1978

11.6  
Rakennuskiellot

Tontit VII-21-1, 7 ja 8 ovat YM:n 3.12.1990 tekemän päätöksen perusteella rakennuskiellossa 31.12.1992 asti RakL 42 § 2 momentin 3 kohdan mukaisesti. Rakennuskiellon jatkaminen on vireillä (ns. keskustan rakennuskielto).

11.7 Kaupunginvaltuusto on 27.4.1987 päättänyt varata Turun keskustapaikoitus Oy:lle Puolalanmäen alapuolella olevan kalliotilan pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.

11.8 Pohjakartan täydennyskarttoitus on suoritettu 15.11.1990.

12  
Maanomistus

Tontit VI-14-4, VII-21-7 ja VII-35-1 ovat yksityisomistuksessa. Muilta osin muutosalue on kaupungin omistuksessa.

13  
Väestö- ja työpaikat

Tonteilla VII-35-1 ja VII-21-7 on pääasiassa liiketoiminnan ja muiden palvelujen työpaikkoja.

Tontit VI-13-6, VI-14-5 ja 3 ovat koulutontteja.

Tontin VI-14-4 teoreettinen asukasluku on 53.

14  
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin keskustan julkisten ja yksityisten palvelujen alueelle ulottuen Kauppatorilta ydinkeskustan ohittavaan pääkatuverkostoon: Ratapihankatu-Läntinen Pitkäkatu.

Lukuunottamatta opetustoimintaa palvelevia korttelialueita alueen korttelit ovat toiminnaltaan sekarakenteisia sisältäen kaikki runsaasti myös asuin-toimintoja. Ainoastaan Kauppatoriin rajoittuvia tontteja voidaan tällä hetkellä pitää puhtaasti liiketontteina.

Tontin VII-35-1 rakennukset ovat valmistuneet v. 1980. Alueen vanhempi rakennuskanta on katsottava kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi (kts kohta 16).

Käytetyt rakennusoikeudet tonteittain:

Tontti	Rakennettu 1)	et	Rak. oik.	Käyttö- tarkoitus
VI-13-6	2 520	2,08	n.3 000	YO
VI-14-3	2 150	1,06	2 028	YO
VI-14-4	3 540	1,76	2 003	Ak
VI-14-5	5 040	1,26	3 996	YO
VII-21-1	-	-	1 130	YO
VII-21-7	5 800	3,13	Rj 51 §	AL (K)
VII-21-8	2 900	1,40	2 081	YO
VII-35-1	3 650	2,08	3 620	K
VII-38	taidemuseo			
yht.	25 600			

1) Käytettyyn rakennusoikeuteen ei ole laskettu kellarissa ja ullakolla mahdollisesti rakennusoikeuteen laskettavia tiloja

16

#### Erityispiirteet ja suojelukohteet

Valmisteilla olevassa keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa sekä Varsinais-Suomen Seutukaavan suojelukohdeluettelossa muutosalueella suojelukoh-teiksi on ehdotettu seuraavat rakennukset:

- VI/13/6 Aurakatu 11  
4-kerroksinen jugendkivirakennus, valmistunut 1908.  
SR<sub>4</sub>
- VI/14/3 Tornikatu 4  
3-kerroksinen jugendkivirakennus. Vivi Lönn 1908  
SR<sub>4</sub>
- VI/14/4 Aurakatu 15-Tornikatu 6  
3-4-kerroksinen jugendkivirakennus. F. Strandell  
1906.  
SR<sub>4</sub>
- VI/14/5 Aurakatu 13  
3-kerroksinen klassistinen kivirakennus. Ylih./ Th.  
Granstedt ja Jac Ahrenberg 1908.  
SR<sub>4</sub>

4-kerroksinen funktionalistinen kivirakennus. Rakennushallitus/ V. Vähäkallio ja M. Välikangas 1939.

SR<sub>3</sub>

- VII/21/7 Yliopistonkatu 23-Aurakatu 14  
3-5-kerroksinen jugendkivirakennus. F. Strandell 1904.

SR<sub>4</sub>

- VII/21/8 Aurakatu 16  
4-kerroksinen kertaustyylinen kivirakennus. Ylih/Gripenberg ja Ahrenberg 1902.

SR<sub>4</sub>

- VI-VII Puolalanmäki  
Taidemuseo, 2-kerroksinen kansallisromanttinen kivirakennus. Gustaf Nyström 1904.

SR<sub>5</sub>

## 2

### TAVOITTEET

Asemakaavanmuutos perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään keskustan liikenteen vaihekaavaan, jossa Puolalanpuiston ja Aurakadun alle on suunniteltu sijoitettavaksi pysäköintilaitos noin 600 autolle. Pysäköintilaitos on tarkoitettu palvelemaan sekä yleistä että lähikortteleiden pysäköintitarvetta.

Kaavamääräykset noudattavat seutukaavan ja yleiskaavan sekä toiminnallisia että rakennussuojelullisia tavoitteita. Suojelun osalta muutos noudattaa keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotusta.

## 3

### ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Muutosalue käsittää keskustan liikenteen vaihekaavaehdotuksen mukaisen pysäköintiluolaston alueen lähiympäristöineen.

Muutosalueella olevien kortteleiden kaavamääräyksissä on otettu huomioon nykytilanne sekä keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotuksen suositukset kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten suojelumääräyksiksi. Suojeltavien rakennusten ullakolle saadaan sisustaa huonetiloja voimassaolevien rakentamismääräysten puitteissa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Rakennusoikeus määräytyy rakennusalan rajojen ja kerrosluvun perusteella vastaten olemassaolevaa tilannetta. Korttelialueiden autopaidat saadaan sijoittaa alueelle esitettyihin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Voimassaolevan asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevalle taidemuseolle on muodostettu oma korttelialue. Suunniteltua museon laajennusta varten on korttelialueen luoteisosaan merkitty rakennusala pääasiassa maan alle sijoittuvalle lisärakennukselle.

Keskustan liikenteen vaihekaavan mukaiset ydinkeskustaa palvelevat maanalaiset pysäköintitilat sijoittuvat Puolalanmäen ja Aurakadun sekä osittain eräiden siihen rajoittuvien tonttien alle Ratapihankadun ja Yliopistonkadun välille. Pysäköintitilat saadaan sijoittaa maan alle rakennettaviin väestösuojiksi soveltuviin tiloihin. Rakennettavista autopaikoista vähintään puolet on varattava yleiseen pysäköintiin.

Kaavanmuutoksen valmistelun kestäessä on em. maanalaisen tilan merkintää Turun Keskustapaikoitus Oy:n anomuksesta laajennettu käsittämään myös tontit VII-21-1 ja 8 (Aurakadun koulun alue). Muutoksen johdosta kaavaan on lisätty merkinnät Aurakadun varteen suunnitelluista maanalaisten tilojen ajoneuvoliittymistä. Selostuksen liitteenä on erillinen liikenteellinen selvitys Aurakadun ja Puolalanmäen pysäköintilaitoshankkeesta. Samalla kaavaan on lisätty Yliopistonkadulle merkintä, jolla se voidaan keskustan liikenteen vaihekaavan mukaisesti muuttaa kävelykaduksi ja vastaavasti prof. Antero Markelinin laatimaa Kauppatorin ympäristön parantamissuunnitelmaa noudatellen Aurakadun risteyksestä alkaen joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi.

#### 4

#### TOTEUTTAMINEN

Kaupunginvaltuusto on 27.4.1987 päättänyt varata Puolalanmäen alapuolella olevan kalliotilan luovutettavaksi Keskustapaikoitus Oy:lle pysäköintilaitoksen ym. tilojen suunnittelua ja rakennuttamista varten.

Pysäköintitilojen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain tontin VII-21-1 ja 8 alle sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta aloittaen (Liite 3).

Yliopistonkadun, Aurakadun ja Eerikinkadun liikennejärjestelyiden kehittäminen jatketaan liikenteen vaihekaavan ja Kauppatorin ympäristön parantamissuunnitelman mukaisena. Kuntasuunnitelmassa on Aurakadun ja Eerikinkadun joukkoliikennejärjestelyt ajoitettu toteutettavaksi 1994-1995. Keskustan liikenteen vaihekaavan lopullinen toteuttaminen riippuu ydinkeskustan ohittavan väylästä (Sorsankatu-Ratapihankatu), Kauppatorin ja sen ympäristön uudelleenjärjestelyiden ja niihin liittyvien muiden liikennejärjestelyiden edelleen kehittämisestä ja toteutuksesta.

5  
SUUNNITTELUVAIHEET

Luonnos asemakaavan muutokseksi 6.11.1989.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto on hyväksynyt luonnoksen laadittavan muutosehdotuksen pohjaksi 25.1.1990.

Asemakaavanmuutosehdotus 18.10.1990.

Ehdotuksesta on pyydetty lausunto pelastustoimen-rakennus-, väestönsuojelu-, ympäristö- ja museo-lautakunnalta, terveyslautakunnan valvontajaostolta sekä katurakennus-, mittaus- ja kiinteistöosastolta.

Muutosehdotuksesta on lähetetty kirjallinen ilmoitus naapuritonttien VI-13-5 ja 9, VI-18-2, 8, 10 ja 2001, VII-10-2003, VII-21-6, 9 ja 10, VII-33-4 ja 5 sekä VII-30-5 ja 6 omistajille.

Ehdotusta on korjattu 26.11.1991 lausuntojen johdosta lisäämällä rakennusala pysäköintilaitoksen poistoilmahormeja varten.

Ehdotusta on korjattu 25.3.1992 kaavoitusjaoston 19.12.1991 (503 §) tekemän päätöksen perusteella muuttamalla tontit VII-21-1 ja 8 liikerakennusten korttelialueeksi (K-1) ja ulottomalla maanalaisen tilan rakennusala tälle korttelialueelle. Samalla on tonttia VI-14-4 koskevan kaavamääräyksen sallitun liiketilan osuus pienennetty enintään 20 %:ksi kerrosalasta.

Kv:n tekemän päätöksen mukaisesti kaavanmuutos on hallintomenettelylain 13 §:n nojalla kuulutettu olevan uudelleen valmisteltavana ja 28.8.1992 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty edellä mainituilta lautakunnilta sekä kiinteistöviraston osastoilta uudet lausunnot. Myös kaava-alueen naapureille on 7.8.1992 lähetetty ilmoitus uudelleen valmistelusta. Ehdotusta on samalla täydennetty Yliopistonkatua koskevin kävelykatu- ja joukkoliikennekatumerkinnöin.

Naapureita kuultua on ehdotukseen 15.10.1992 merkitty nykyisen Aurakadun koulun tontille (VII-21-1) sen pihatason ylin sallittu korkeusasema.

Turussa 18. päivänä lokakuuta 1990  
Korjattu 26.11.1991  
Korjattu 25.3.1992  
Tarkistettu 13.4.1992  
Korjattu 28.8.1992  
Korjattu 15.10.1992

Asemakaava-arkkitehti

*Risto Tilus*  
Risto Tilus

Toimistoarkkitehti

*Olavi Rytönen*  
Olavi Rytönen

LIITTEET

Tilastotiedot osa 1  
Tilastotiedot osa 2  
Liikenteellinen selvitys liittyen Aurakadun ja  
Puolalanmäen pysäköintilaitoshankkeeseen  
(Liite 3) 1.9.1992/HN, korj. 28.10.1992

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- kuusluku $e_k$	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m <sup>2</sup>			ha ±	k-m <sup>2</sup> ±
A							korj.	26.11.91
AK							korj.	25.3.92
AP							tark.	13.4.92
AR							korj.	28.8.92
AO							korj.	15.10.92
AL (AL-1)	0,2	4		5000	2,5			+1500
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100						
Y								
YH								
YL								
YO (Y-1)	1,1	23		17700	1,7			+5500
YS								
YY (Y-2)	0,5	10		4000	0,8		+0,5	+1800
YM								
Yn								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K(K-1, K-2)	0,4	9		10100	2,5			+650
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
<b>Yhteensä</b>				<b>36800</b>				
Kadut, tiet	0,9	20						
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
<b>Yhteensä</b>		100						
VP, VL, VK	1,6	34						
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
<b>Yhteensä</b>								
Eritysalueet								
Suojelualueet								
Vestäalueet								
<b>Koko kaava-alue yht.</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>36800</b>				

