

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20.10.1988 päivättyä ja 15.9.1992 sekä 12.11.1992 tarkistettua asemakaavanmuutostarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: I
Korttelit: 9, tontti 16
47
Katualueet: Horttokuja (osa)
Kerttulinkatu (osa)
Koskenniemenkatu

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: I
Korttelit: 9, tontti 16
47
Katualueet: Koskenniemenkatu
Koskenniemenaukio (osa)

Alueen sijainti: Alue sijaitsee ns. Piispankadun alueella Tuomiokirkon lähiympäristössä Henrikinkadun ja Kerttulinkadun varrella. Sen etäisyys Kaupatorilta on n. 0,8 km linnuntietä itään (Liite 1).

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

- 11.1 Seutukaava Varsinais-Suomen seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 on vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985. Seutukaava 2 on vahvistettu 3.4.1986. Näissä suunnitelmissa ei ole aluetta koskevia varauksia. 10.10.1988 vahvistetussa taajamaseutukaavassa (Seutukaava 3) alue on palvelujen ja hallinnon aluetta. Täydennysseutukaavassa, joka on vahvistettu YM 17.7.1991 alue on palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään.
- 11.2 Yleiskaava Turun yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 13.12.1976. Yleiskaavan vuoden 2000 maankäyttösuunnitelmassa suunnittelualue on varattu julkisten palvelulaitosten alueeksi. Vireilläolevassa yleiskaavan tarkistuksessa se on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

- 11.3 Asemakaava Alueella on voimassa 16.2.1966 vahvistettu asema-
kaava, jossa se on varattu yliopiston laajenemis-
alueeksi. Tontit ovat yleisten rakennusten kortte-
lialuetta ja tonttien pinta-alat ja rakennus-
oikeudet ovat seuraavat:

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
9/16	3991,4	3991	1,0
47/3	3335,9	7000	2,1
47/4	<u>2754,0</u>	1500+pysäköinti-	<u>0,55</u>
	10081,3	<u>talo</u>	1,24
		12491	

Aluetta ei ole toteutettu asemakaavan mukaisesti
(Liite 2).

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu
7.7.1964 ja 2.9.1970.

- 11.5 Tonttijako Tonttijaot on vahvistettu 1.3.1966. Korttelin 9
tontti 16 on tonttirekisterissä aikaisemman
3.7.1987 vahvistetun tonttijaon mukaisena.
(Pohjakartassa tontin numero 2.)

11.6 Rakennuskiellot

Asemakaavanmuutosehdotuksen alainen alue sijaitsee
ns. Piispankadun alueella, joka on ollut rakennus-
kiellossa 10.9.1984 alkaen asemakaavan muuttamiseksi
alueellisen perusparannuksen periaatteiden mu-
kaiseksi. Rakennuskielto päättyy 10.9.1994.

11.7 Suunnitelmat

Opetusministeriö on 19.4.1988 lähettänyt Turun
kaupungille rakennushallituksen teettämän 22.1.1988
päivätyn Yliopistonmäen maankäyttöselvityksen otet-
tavaksi huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa
(Liite 3).

- 11.8 Pohjakartta Pohjakartan on laatinut kiinteistöviraston mittaus-
osasto ja täydennyskartoitus on suoritettu
27.8.1987.

- 12 Maanomistus Kaupunki omistaa alueen lukuunottamatta korttelin 9
tonttia 16.

13 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu n. 70 asukasta, työpaikkoja ei ole.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Alue rajautuu Kerttulinkatuun, Henrikinkatuun, Horttokujaan ja Koskenniemenaukioon ja on jatke sille historialliselle kaupunkiympäristölle, joka on säilynyt vanhan Suurtorin laidalla. Pienmittakaavaisen puutaloalueen rakennukset ovat asuinkäytössä ja peräisin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Tyylihistoriallisilta piirteiltään ne edustavat empireä, uusrenessanssia ja jugendia (Liite 4).

Käytetty rakennusoikeus on seuraava:

	Rakennettu k-m ²	Tonttitehokkuus e
9/16	2880	0,72
47/3	1530	0,46
47/4	<u>2030</u>	<u>0,74</u>
	6440	0,64

15

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on loivasti koilliseen kohoavaa rinnettä. Alueella on istutettua puustoa ja pensaita.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Epävirallisessa Turun keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa (kuulutettu 22.6.1984) suunnittelualueen rakennukset on luokiteltu kaupunkikuvaliiksesti arvokkaiksi rakennuksiksi (SR3). Korttelin 47 alueelta on löytynyt kaksi kellaria, jotka ovat todennäköisesti Turun paloa edeltävältä ajalta. Kellarit on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiksi (SR5).

2

TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen alaisia kortteleita ei tarvita korkeakoulujen laajenemisalueeksi, koska korkeakoulujen laajennustarpeet on tarkoitus toteuttaa Kasarmialueella sekä jo rakennetuilla korkeakoulualueilla nykyisten laitusrakennusten välittömässä läheisyydessä.

Yliopistomäen maankäyttöselvityksessä on seuraavat aluetta koskevat tavoitteet:

- käyttötarkoitus tulisi määrätä niin, että asuntolakäyttö ja siihen liittyvä palvelutoiminta olisi mahdollista
- ajoneuvoliikenne Koskenniemenaukiolle tulee järjestää korttelin 47 läpi
- näkymät Koskenniemenkadulta pihoille tulisi suojata aita- tai istutusjärjestelyillä. Korttelin 47 osalta tulisi tutkia mahdollisuus rakennusten uusiutumiseen.

Asemakaavanmuutospäätös ja Turun keskustan epävirallinen rakennussuojelun vaihekaava sisältävät tavoitteet vanhan miljöön säilyttämisestä.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavanmuutos on laadittu suojelutavoitteisiin perustuen. Olemassa oleva arvokas miljöö on säilytetty ja kaupunkikuvaa on esitetty parannettavaksi uudisrakentamalla.

33 Kokonaismitoitus

Asemakaavanmuutosalueen kokonaispinta-ala on 1,16 hehtaaria, josta AKR-1 ja AKR-korttelialueita on 0,97 ha (84 %). Rakennusoikeus on 6890 k-m² ja korttelitehokkuus $e_k = 0,71$. Rakennusoikeus vähenee asemakaavanmuutoksella 5601 k-m². Katualueita on 0,15 ha ja pysäköintialuetta 0,04 ha. Tarkemmin mitoitustiedot ilmenevät liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

34

Rakennettu ympäristö

Korttelin 9 tontti 16 on osoitettu nykytilanteen mukaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Rakennusalat ja kerrosluku on merkitty nykytilanteen mukaan. Kaikilla rakennuksilla on suojelumääräys sr3. Korttelialueen pinta-ala on 0,42 ha ja rakennusoikeus 2880 k-m² ($e = 0,68$).

Kortteli 47 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR-1), jolle saa sijoittaa asuntolarakennuksia ja niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Olemassaolevien rakennusten

rakennusalat ja kerrosluku on merkitty nykytilanteen mukaan ja rakennuksilla on suojelumääräys (sr3). Kahdella rakennusosalalla on Turun paloa edeltävältä ajalta oleva kellari ja niiden suojelusta on erillinen määräys (sr5). Korttelin 47 tontin 4 tyhjään kulmaan on esitetty rakennettavaksi uudisrakennus, jonka kerrosluku on I 1/2 ja rakennusoikeus 350 k-m². Uudisrakennuksen sopeutumisesta ympäristöön on annettu erillinen kaavamääräys. AKR-1 korttelialuetta on 0,55 ha, rakennusoikeus on 4010 k-m² (e = 0,73), josta uudisrakennusoikeutta 350 k-m². Korttelin 47 keskelle on osoitettu auto-paikkojen korttelialuetta LPA 0,04 ha. Korttelialueesta 0,06 ha on liitetty Koskenniemenaukioon.

Koskenniemenkatu on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi, jonka kummassakin reunassa on puurivi. Osia katualueista on esitetty liitettäväksi kortteleihin osittain katualueella olevien rakennusten vuoksi.

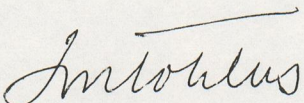
5

SUUNNITTELUVAIHEET

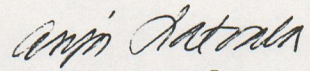
- Kaavoitusjaosto hyväksyi 8.4.1988 päivätyn luonnoksen 5.9.1988 (§ 283).
- Kaavan laatimisesta on ilmoitettu alueen yksityiselle maanomistajalle ja naapureille.
- Asemakaavanmuutosluonnoksesta on pyydetty Turun korkeakoulujen rakentamisen neuvottelukunnan lausunto.
- Opetusministeriö on lähettänyt kannanottonsa asemakaavan valmistelusta.
- Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot palo-, terveys-, rakennus-, ympäristönsuojelu- ja museolautakunnilta, museovirastolta sekä katurakennus-, mittaus- ja kiinteistöosastoilta.
- Asemakaavanmuutosehdotus on lähetetty tiedoksi Turun korkeakoulujen rakentamisen neuvottelukunnalle ja Stiftelsen för Åbo Akademille.
- Lausuntojen perusteella ehdotukseen on tehty 15.9.1992 päivätyt muutokset.
- Kaavoitusjaosto päätti 12.11.1992 (§ 448), että Porthaninkadun jatkeena oleva LPA-alue, joka ulottui läpi koko korttelin 47 rajataan päättymään kallion reunaan. Ehdotukseen on tehty em. tarkistus.

Turussa 20. päivänä lokakuuta 1988
Tarkistettu 15.9.1992
Tarkistettu 12.11.1992

Asemakaava-arkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Anja Latvala

LIITTEET

Tilastotiedot/osa 1

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala ‰	Kerrosala k-m ²	Korttelitehok- kuusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos ha ±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A KR	0,42	43		2880	0,68		+0,42	+2880
AK R-1	0,55	57		4010	0,73		+0,55	+4010
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	0,97	100	84	6890	0,71		+0,97	+6890
Y								
YH								
YL								
YO							-1,01	-12491
YS								
YY								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100					-1,01	-12491
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	0,97		84	6890	0,71		-0,04	-5601
Kadut, tiet	0,15	79					-	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA	0,04	21					+0,04	
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,19	100	16				+0,04	
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vestialueet								
Koko kaava-alue yht.	1,16		100	6890	0,60		-	-5601