

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä maaliskuuta 1987 päivättyä sekä 17.3.1988, 5.5.1988 ja 8.5.1991 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: VII

Kortteli: 18

Tontit: 1 a ja 1 b

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskusta-alueella.

Käsityöläiskatu 6

Yliopistonkatu 35 a ja b

(Liite 1)

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

- 11.1 Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton laatima vaihekaava 1 on vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985 ja vaihekaava 2 3.4.1986, eikä niissä ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä. Taajamaseutukaava 3 on vahvistettu ympäristöministeriössä ja siinä on korttelialue osoitettu keskusta-toimintojen alueeksi C.

(Liite 2)

- 11.2 - Kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymässä Turun yleiskaavassa kortteli 18 on osoitettu asuntoalueeksi (aluetehokkus 0,4 - 0,6).

(Liite 3)

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 1984 laaditun "Keskustan liikenteen vaihekaavan" siten muutettuna, että tonteille VII-18-1 a ja 1 b esitetty pysäköintilaitos muun toiminnon yhteydessä poistettiin suunnitelmasta.

- Vuonna 1984 laaditussa Keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa, jonka käsittely on kesken, on korttelin 18 tontilla 1 a oleva kulmatalo ja Käsityöläiskadun varrella oleva kulmatalon viereinen rakennus esitetty säilytettäväksi kaupunkikuvallisesti arvokkaana (sr 3). Muut tonttien rakennukset on todettu kaupunkikuvallisesti merkittäviksi (sr 1), jolloin tässä tontin osassa on uudisrakentamisessa säilytettävä mittakaavallinen kokonaisuus.

- Turun yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu 1.1.1975 päivätty ns. suojeluraportti 1, jossa ei ole esitetty kortteliin 18 suojeltavia kohteita.

- 11.3 Alueella on voimassa senaatin 3.7.1897 vahvistama asemakaava ja sisäasiainministeriön 7.7.1964 vahvistama Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 51 §, jonka sisäasiainministeriö on jättänyt rakennusoikeuden osalta vahvistamatta. (Liite 4)
- 11.5 Tontit VII-18-1 a ja 1 b ovat tonttirekisterissä.
- 11.6 Tontit VII-18-1 a ja 1 b ovat rakennuskiellossa 31.12.1992 saakka (Kh:n päätös 3.12.1990).
- 11.7 - Turun kaupunginvaltuuston päätökset 25.1.1971 nro 34 ja 25.10.1971 nro 26, joilla tontit ostettiin kaupungille.
- Turun maakuntamuseon 14.9.1981 päivätty lausunto.
- 11.8 Pohjakartan täydennyskarttoitus on suoritettu.

12 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Tonttien arvioitu asukasluku on 50 ja työpaikkojen arvioitu lukumäärä 10.

14 Rakennettu ympäristö

Tonttien 1 a ja 1 b vanhimpien asuinrakennusten hirsirakenteet ovat peräisin 1830-luvulta ja nykyiset lautaverhoillut julkisivut 1900-luvun alkupuolelta. Muutoin ovat rakennukset pääasiassa vuosisadan vaihteen tienoilla rakennettuja tiili- ja/tai puurakenteisia asuin-, liike-, talous- ja työtilarakennuksia, joissa jugendvaikutteisia aiheita.

2 TAVOITTEET

- Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on vanhentuneen asemakaavan uusiminen siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävin kulmatalo säilytetään ja uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröiviin rakennuksiin kaupunkikuvaa eheyttävästi.

3
ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31
Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontille on osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-
alue AK-1, jolla saa kahteen alimpaan kerrokseen
sijoittaa liike- ja toimistotiloja kuitenkin
enintään 1/5 korttelialueella sallitusta rakennusoi-
keudesta.

33
Kokonaismitoitus

Säilytettävän rakennuksen kerrosala	n. 850 m ²
uudisrakennusten kerrosala	5000 "
talousrakennusten kerrosala	150 "
Kerrosala yhteensä	6000 m ²

Autopaikkoja alueelta tulee osoittaa 1 ap/100 k-m²
eli noin 60 kpl.

34
Rakennettu ympäristö

Vanha kulmatalo on esitetty säilytettäväksi raken-
nukseksi (arviolta 850 k-m²).

Yliopistonkadun varteen saa rakentaa enintään
V 3/4 -kerroksisen kerrosalaltaan enintään 2100
m²:n suuruisen uudisrakennuksen, jonka julkisivun
enimmäiskorkeus saa olla 16,8 metriä.

Käsityöläiskadun varteen saa rakentaa enintään VI
3/4 -kerroksisen kerrosalaltaan enintään 2900 m²:n
suuruisen uudisrakennuksen, jonka julkisivun
enimmäiskorkeus saa olla 17,8 metriä.

Korttelialueen sisäosaan voidaan rakentaa pihan
alle (pi/ma) autojen säilytyspaikkoja ja pihalle
talousrakennuksia (t) asuntojen käyttöön yhteensä
150 k-m²:ä. Autopaikoista saa 1/4 sijaita pihalla
ja ne saa kattaa.

Säilytettävään rakennukseen liittyvä pihamaa on
osoitettu istutettavaksi alueeksi, jolla oleva
puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

4
TOTEUTTAMINEN

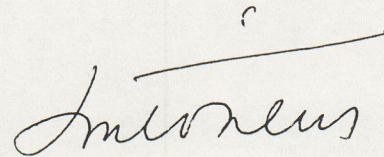
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti asemakaavan-
muutoksen vahvistuttua.

- Asemakaavanmuutosanomus 1.11.1984.
- Ennen "Keskustan liikenteen vaihekaavan" käsitte-
lyä laadittiin mainitun vaihekaavan mukainen
asemakaavanmuutos, jossa tontit VII-18-1 a ja 1 b
osoitettiin pysäköintilaitosten korttelialueeksi
LPY-1, jolle sai sijoittaa myöskin liike- ja toimis-
tilaa:
- 1) asemakaavanmuutosluonnos 25.1.1985
- kvj hyväksyi 4.3.1985 § 108
- 2) asemakaavanmuutosehdotus 13.3.1985
- lausunnot pyydettiin
- naapuri-ilmoitukset lähetettiin
- kvj hyväksyi 9.9.1985
- krl palautti 2.10.1985 käsiteltäväksi
sen jälkeen, kun keskustan liikenteen
vaihekaava on hyväksytty.
- Laadittu uusi 23.1.1987 päivätty asemakaavan
muutosluonnos hyväksyttiin kaavoitusjaostossa
18.2.1987 § 98 niin muuttaen, että varsinaiseen
asemakaavanmuutosehdotukseen tulee puolet ra-
kennusoikeudesta varata asemakaavamääräyksissä
ja - merkinnöissä asuinhuoneistoina käytettä-
väksi.
- Asemakaavanmuutosehdotus 23.3.1987.
- Asemakaavanmuutosehdotuksesta on lähetetty
kirjallinen ilmoitus seuraaville naapuritonttien
omistajille:
- VII-18-2 a, 5, 6
- VII-19-6, 9
- VII-12-7
- VII-13-7, 9
- Lausunnot ehdotuksesta on pyydetty palo-, ter-
veys-, rakennus-, ympäristönsuojelu- ja museolauta-
kunnilta sekä katu-, mittaus- ja kiinteistöosastoil-
ta.
- Kaavoitusjaosto hyväksyi ehdotuksen 9.5.88
- Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi
ehdotuksen 25.5.88
- Ehdotus oli nähtävillä 20.6. - 4.7.88
- Kaupunginvaltuusto palautti ehdotuksen 7.11.88
kaupunginhallitukselle.

Palautuksen johdosta on kaavaa tarkistettu siten,
että asumisen osuus karttelialueelle on lisääntynyt
ja pysäköinnin määrä vähentynyt.

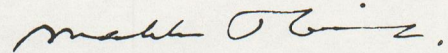
Turussa 23. päivänä maaliskuuta 1987
Tarkistettu 17.3.1988
Tarkistettu 5.5.1988
Tarkistettu 8.5.1991

Asemakaava-arkkitehti



Risto Tilus

II apulaisasemakaava-arkkitehti



Markku Toivonen

LIITTEET

tilastotiedot/osat 1 ja 2

VII-18-1-a ja 1 b 23.3.1987 ja tark. 17.3.1988, 5.5.1988 ja 8.5.1991

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- uusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
A								
AK -1	0,33			5000+	1.54			-505
AP				(sr3	(1.82)			
AR				n.850+				
AO				t150)				
AL								
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						
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100						
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Entisyysalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht			100					

TILASTOLOMAKE Osa 2	Oltavuuden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k m ²	Kerrosala työpaikka k m ²	Pinta-ala asunkerrosala m ² /k m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A								
AK	100	20	45	80				60
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä								
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								