

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä tammikuuta 2013 päivättyä ja 2.4.2014 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Sairashuoneenkatu 8" (8/2011)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 8/2011

Diarionumero: 7719-2011

Kaavan nimi: Sairashuoneenkatu 8



Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	008 VII	VIII
Kortteli:	8	8
Tontti:	7	7

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu asianomaisille kirjeellä 10.8.2011. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa (**1.1.2013 alkaen ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu**): Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari/arkkitehtipiskelijät Christa Björklund ja Noora Lahdenperä (sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustassa Sairashuoneenkatu 8:ssa.

Tontin pinta-ala on 1616 m².

Asemakaavanmuutos koskee (8.) VIII. kaupunginosan korttelin 8 tonttia 7. Suunnittelualue rajautuu saman korttelin tontteihin 9 ja 12, Sairashuoneenkatuun sekä Eerikinrinteen puistoalueeseen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Sairashuoneenkatu 8”.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan suojele sekä päivittää vanhentunut kaavatilanne. Nykyinen asemakaava on vuodelta 1897 eikä vastaa nykyistä rakentamista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 21.1.2013, muutettu 2.4.2014 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 21.1.2013, muutettu 2.4.2014 (lausunnot)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavaprosessi on saanut alkunsa 5.5.2010 Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8 jättämästä purkulupahakemuksesta. Puutalon kielteisen purkulupapäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.3.2011, että tontin asemakaavaa muutetaan sekä samalla asetti tontille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskieltoa jatkettiin 18.12.2012 kahdella vuodella.
- Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille lähettämällä heille 10.8.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosehdotuksessa tontin 7 molemmat rakennukset osoitetaan suojeltaviksi. Erik Wennerqvistin 1831 suunnittelema puutalo suojellaan sen julkisivujen ja vesikaton osalta. Alex Nyströmin 1910-11 suunnitteleman kerrostalon suojelun tavoitteet koskevat julkisivuja, vesikattoa ja pääporrashuoneita. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on lähes 1900 k-m² vähemmän kuin tontille on todellisuudessa rakennettu. Kaavamuu- tos korjaa tämän epäkohdan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Osoitteessa Sairashuoneenkatu 8 sijaitseva korttelin 8 tontti 7 on vuoden 1953 tonttijaossa suuremmasta tontista puolitetty tontti. Tontti lähtee nousemaan Sairashuoneenkadulta kohti Eerikinrinteen puistoaluetta ja on kauttaaltaan kalteva. Tontin kadun puoleisella osalla sijaitsee 1911 valmistunut kivirakenteinen kerrostalo. Eerikinrinteen juurella sijaitsee 1831 valmistunut puutalo. Kadun puoleista julkisivunäkymää hallitsee nelikerroksinen kerrostalo, kun taas matala puutalo jää kerrostalon ja puustoisien rinteiden väliin ja on parhaiten havaittavissa vain sisäpihalta. Rakennuskannan rikas aikakerrostuma luo mielenkiintoisen asuinympäristön.

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee nelikerroksinen kivirakenteinen kerrostalo sekä 1½-kerroksinen puutalo. Kerrostalo on jaettu kahteen porrashuoneeseen ja se koostuu viidestä liikehuoneistosta sekä neljästätoista 47-146 m² kokoisesta asunnosta. Puutalo on toiminut aiemmin osin asuntona ja osin talousrakennuksena, mutta nykyisin se on asumaton.

Museokeskus on lausunut puutalosta seuraavasti:

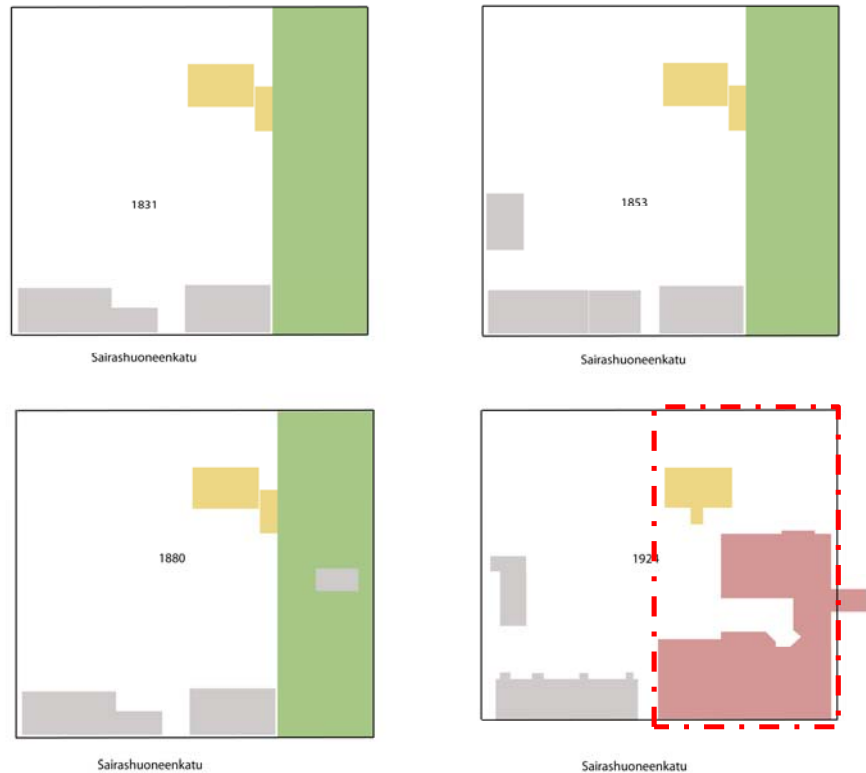
”Muurarimestari ja arkkitehti Erik Johan Wennerqvistin laatimien piirustusten mukaan vuonna 1831 Lasaretin ja Linnan lääkärille, herra A. W. Walleniukselle rakennettu puutalo on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Se on vanhimpia VIII kaupunginosassa säilyneistä rakennuksista, ja ainoa jäljellä oleva, joka enää konkreettisesti liittyy alueella toimineeseen vanhaan Lasarettiin eli läänin- ja kaupunginsairaalaan. Rakennuksen suunnittelija, vuonna 1828 muurarimestaritutkinnon suorittanut E. J. Wennerqvist (1800-1872) kuuluu Turun palon jälkeisen jälleenrakennuskauden merkittävimpiin ja tuottoisimpiin arkkitehteihin. Runsaslukuisesta tuotannosta huolimatta hänen suunnittelemaansa rakennuksia on Turun kaupunkialueella jäljellä vain muutama (Kerttulinkatu 2 ja Hämeenkatu 26).”

Alex Nyströmin 1910-11 suunnittelema jugendtyylinen kerrostalo on myös arvioitu suojelunarvoiseksi Museokeskuksen laatimassa inventoinnissa ”Suojelutavoitteet ja suojelutilanne 2002”. Museokeskuksen mukaan jugendtalo kuuluu vakiintuneisiin suojelukohteisiin ja sen suojelun tavoitteet koskevat julkisivuja, vesikattoa ja puolijulkisia sisätiloja eli porrashuonetta.

Piha jakaantuu kahteen alueeseen: asfalttipäällysteiseen sisäpihaan, johon on sijoitettu neljä autopaikkaa ja jätteidenlajittelupiste sekä nurmikkoiseen takapihaan, joka toimii oleskelualueena ja tomutuspaikkana. Tontin kaltevuuden vuoksi jäteastioita varten on rakennettu asfalttikorokkeet. Pyörätelineet sijaitsevat takapihan puolella kerros- ja puutalon seiniä vasten.



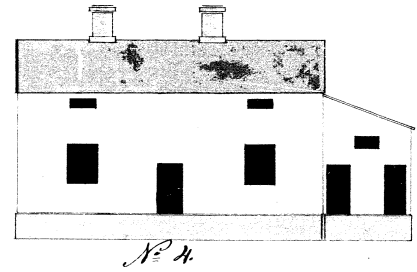
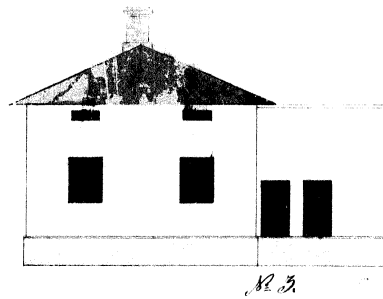
Tontin 853-8-8-7 rakennusvaiheet



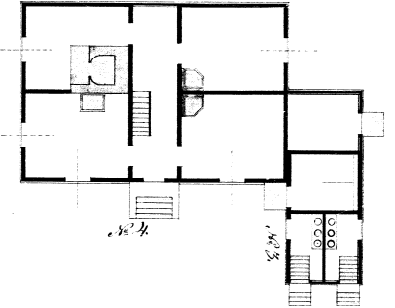
Oheinen kaavio visualisoi tontin rakennusvaiheet vuosina 1831-1924 alkuperäisten asemapiirrosten mukaisesti. Kaavio osoittaa, että Wennerqvistin puurakennus on tontin ainoa 1800-luvulta peräisin oleva nykypäivään asti säilynyt rakennus. Tonttiin kuuluu Engelin asemakaavan mukainen istutettava tontinosa, jolle on kuitenkin jo 1880 alettu rakentaa (Kaava-alue on rajattu piste-katkoviivalla, puutarhamaa on vihreä suorakaide oikeassa reunassa).

1831 rakennettiin lääkäri A. W. Walleniukselle kolme Erik Wennerqvistin suunnittelemaa puurakennusta – kaksi Sairashuoneenkadun varteen ja yksi sisäpihalle. Kadun varressa sijainneet talot oli yhdistetty yksikerroksisella kylmällä rakenteella sekä portilla. Kaikki rakennukset olivat samankorkuisia (1 kerros + ullakko) ja niissä oli samantyylinen aukotus. Kadunvarsitaloissa oli aumakatto kun taas nykypäivään säilyneessä puutalossa on harjakatto. Sisäpihan talo on lisäksi kooltaan kahta muuta pienempi.

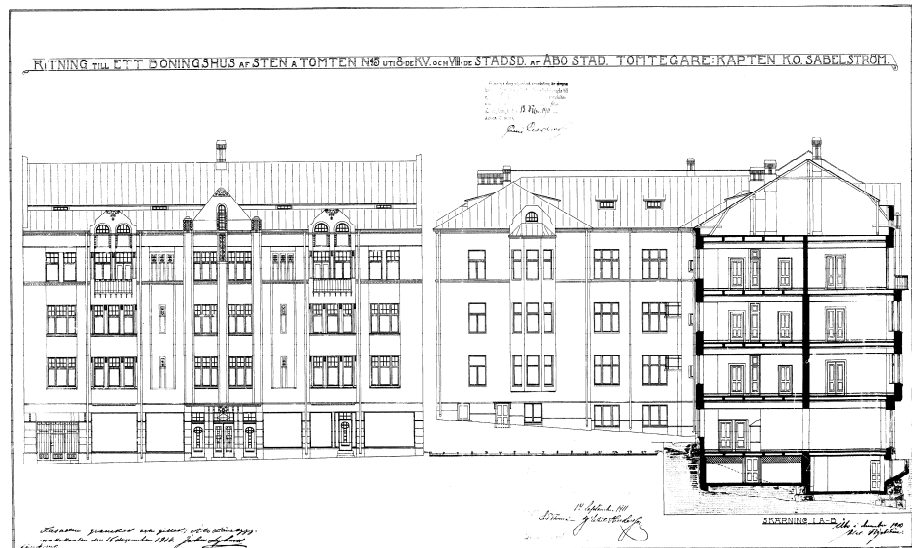
Säilyneen puutalon muoto on kokenut muutoksia. Talon kaksiosainen sisäänkäynti on alun perin sijainnut sen luoteisjulkisivulla. Alex Nyströmin 1910-11 suunnitteleman kerrostalon rakentamisen yhteydessä luoteiskuisti on purettu ja uusi kuisti rakennettu koillissivulle toisen sisäänkäynnin yhteyteen. Rakennusta on myöhemmin jatkettu luoteeseen talousrakennusosalla, jolla on yhtä suuri runkoleveys, mutta matalampi katto kuin alkuperäisellä rakennuksella.



1853 puuseppä Johan Jansson rakennutti Sairashuoneenkadun varrella olevaan rakennukseen jatko-osan sekä uuden piharakennuksen tontin eteläosaan. Kylmän tilan kohdalle jatkettiin olemassa olevan rakennuksen tyyliä kunnioittava lisäosa. Portin paikka pysyi samana, mutta se rakennettiin uudestaan. Samana vuonna tontti jaettiin kahteen osaan niin, että uudisrakennukset jäivät omalle tontilleen ja kaksi vanhaa puutaloa omalleen.



1880 merikapteeni J. R. Söderholm rakennutti palokujalle piharakennuksen tiilistä ja puusta. Tässä asemapiirroksessa ei ole esitetty vuoden 1853 jatketta Sairashuoneenkadun varressa olevaan puurakennukseen. Jatko-osaa ei siis joko ikinä rakennettu tai piharakennuksen lupakuvien pohjana on käytetty vanhentunutta asemapiirrosta.



1911 suurimmaksi osaksi palokujan päälle rakennettiin jugend-tyylinen kivirakenteinen kerrostalo. Alex Nyström suunnitteli kerrostaloon kellarin, liikekerroksen, kolme asuinkerrosta sekä ullakon. Kellarikerroksessa sijaitsee varasto- ja ruokakellaritiloja sekä pannuhuone. Maantasokerroksessa on liikehuoneistojen lisäksi varastoja, pyykkitupa, yksi asuin-/kerhuhuoneisto sekä lisää ruokakellareita. Keskenään identtiset ensimmäinen ja toinen kerros sisälsivät alun perin neljä suurta asuntoa. Kolmas kerros on pohjaltaan muuten samanlainen paitsi, että Sairashuoneenkadun puoleisten erkkerien tilalla on ranskalaiset parvekkeet.



Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä asuin-kerrostaloista. Viereisellä tontilla kaakossa on 1955 valmistunut seitsemän-kerroksinen kerrostalo. Luoteisen tontin (Sairashuoneenkatu 10) neljäkerroksiset naapuritalot ovat vuosilta 1999 ja 2000. Toinen niistä on rakennettu kiinni asemakaavanmuutosalueen kerrostaloon. Sairashuoneenkadun vastakkaisella puolella (Sairashuoneenkatu 7) sijaitseva kahdeksankerroksinen kerrostalo on vuodelta 1962.



Näkymä idästä

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat tontin ulkopuolisella katualueella.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalueen tontin omistaa Bostadsaktiebolaget Lasarettsgatan 8 - Asunto-osaakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi, **AK**.

Asemakaavat

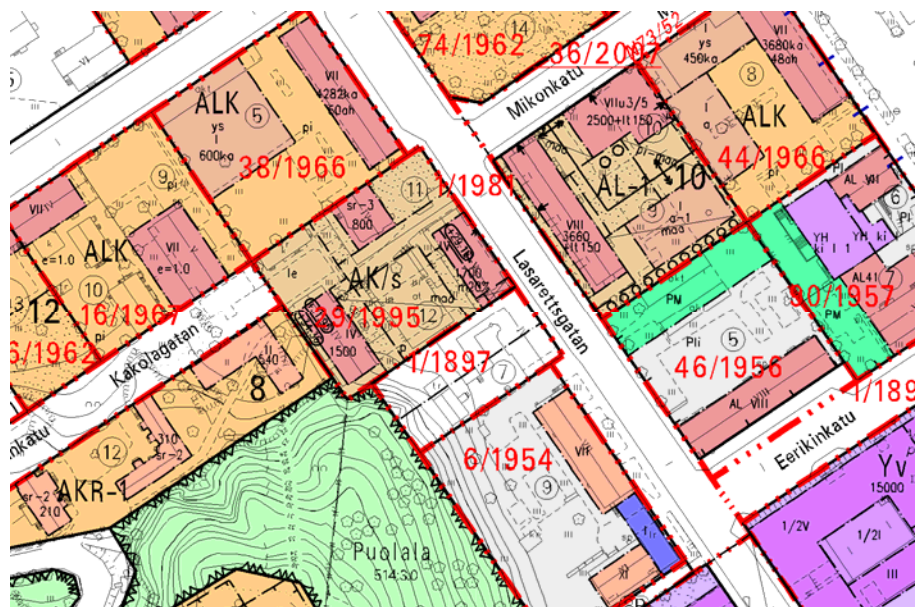
Tontin nykyinen voimassaoleva asemakaava on vahvistettu 3.7.1897. Kivirakenteinen kerrostalo on pääosin tontin istutettavaksi osoitetulla alueella.

Vuoden 1897 asemakaavan yhteydessä vahvistunut tonttijako kumottiin vuonna 1953 tehdyllä tonttijaon muutoksella, missä tontti numero 5 jakautui kahteen yhtä suureen osaan 7 ja 8. Asemakaavanmuutos koskee tonttia nro 7.

Vuoden 1897 asemakaavassa ei määritellä rakennusoikeutta, vaan se on määräytynyt kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Tontille on vuonna 1910 rakennettu yhteensä 3025 m², mikä oli mahdollista ajankohdan rakennusjärjestyksen mukaan. Siirtymäsäädöksen perusteella tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määräytyvät nykyisin v. 1964 rakennusjärjestyksen § 52:n mukaan, tehokkuusluku $e = 0,7$ (1131 m²). Asemakaava on jo tällä perusteella katsottava vanhentuneeksi.



Ote vuoden 1897 asemakaavasta, kaava-alue rajattu pistekatkoviviivalla



Ote ajantasa-aseamakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti 7 on 8.10.1953 hyväksytyn tonttijaon 853-8:17 mukainen tontti. Tontin pinta-ala on 1616 m². Tontti on 10.7.2000 merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täyttää MRL:n (132/99) 206 §:n nojalla säädetyn kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 21.1.2013.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Prosessi sai alkunsa Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8:n 5.5.2010 jättämästä purkamislupahakemuksesta. Rakennuslautakunta teki katselmuksen paikalle, hylkäsi purkulupahakemuksen 10.3.2011 ja velvoitti yhtiön kunnostamaan ja maalaamaan tontilla sijaitsevan piharakennuksen katto- ja seinäjulkisivut sekä poistamaan rakennuksen sivustoilta maata siten, etteivät puurakenteiset julkisivut vahingoitu. Asunto-osakeyhtiö valitti päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka arvioi, ettei rakennusvalvonnan päätöstä ole syytä muuttaa. Edelleen korkein hallinto-oikeuskaan ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä ja rakennuslautakunnan päätös jäi voimaan. MRL 139 § 1 momentin mukaan purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen häviämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2011 § 164, että tontin asemakaavaa muutetaan sekä samalla asetti tontille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskieltoa jatkettiin 18.12.2012 kahdella vuodella 31.12.2014 asti.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja sen naapuruston maanomistajat sekä asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry/ Toispual Jokke ry, Meidän Turku ry, Puu ja Talo ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston **(1.1.2013 alkaen ympäristötoimiala)** rakennusvalvonta, ympäristön suojeleminen, suunnittelu- ja liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 10.8.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin 24.1.2013 lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinnan palvelualueelta, Museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -yksiköltä.

Kiinteistöliikelaitoksella ja Turun Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Turku Energia Oy ei jättänyt lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti 26.2.2013, että *ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen, koska rakennusten suojeleminen on ehdotuksessa asianmukaisesti huomioitu. Tarvetta lausunnon antamiseen ei ole.*

Rakennusvalvonta huomauttaa 8.2.2013 seuraavaa:

Jos asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on sallia rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen nykyiselle ullakolle, tulee se kaavamääräyksellä erikseen sallia.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

sr-2 kaavamerkintää täydennetään seuraavasti "Vesikaton alle saadaan sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sisäpihan puoleisiin lappeisiin on mahdollista lisätä ikkunoita, mikäli ne kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuuria."

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa 19.2.2013:

Tontin suojeltavat rakennukset sijoittuvat lähemmäs toisiaan. Pelastusviranomaisen katsoo tarpeelliseksi suunnittelemaan tai parantamaan kaavoituksella rakennusten välistä paloturvallisuutta (esim. pelastusalan laitteilla tai rakenteellisesti).

Kiinteistön sisäpihalle ei ole pääsyä pelastuslaitoksen nostolava- tai pelastusyksiköllä. Sisäpihalle aukeavien huoneistojen poistumismahdollisuudet on selvitettävä. Asuinhuoneistojen varatiet on toteutettava (esim. neuvottelemalla pelastustie sisäpihalle naapurikiinteistön tontin puolelta).

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Asemakaavanmuutos säilyttää jo olevan tilanteen eikä tontille sen myötä rakenneta uusia rakennuksia. Rakenteellinen paloturvallisuus sekä huoneistojen poistumismahdollisuudet ovat asioita, jotka ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Turun museokeskus 18.2.2013 (1.1.2013 alkaen Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut, kulttuuriperintöyksikkö)

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tontin rakennusten, 1830-luvun alussa rakennetun pienen hirsirunkoisen asuintalon ja vuonna 1912 valmistuneen jugendkivitalon, suojeleminen. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset sekä niiden suojelun perusteet on esitetty kattavasti ja selkeästi asemakaavaselostuksessa.

Museokeskus puoltaa asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksymistä pienin täydennyksin. Museokeskus esittää, että asemakaavamerkintöjen sr-1 ja sr-2 määräyksiin lisätään lauseke: ”Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.”

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Esitetty lause lisätään kaavamääräykseen.

Esitetyt mielipiteet

6.9.2011 Meidän Turku-Vårt Åbo ry: ”Meidän Turku-Vårt Åbo ry pitää erittäin kannatettavana asemakaavan tavoitetta suojella em. tontin rakennuskanta kokonaisuudessaan.”

18.12.2012 rakennuskiellon pidentämisen yhteydessä kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi Sami Laakson ja Jaana Leino-Laakson kirjelmän, jossa he kertovat esittäneensä neuvottelutarjouksen Sairashuoneenkatu 8 kiinteistön omistajalle keväällä 2012 koskien ns. keltaista taloa. Heidän tarkoituksenaan olisi hankkia rakennus omistukseensa ja korjata se perinteisin menetelmin alkuperäiseen kuntoonsa.

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.1.–26.2.2013. Nähtävilläoloaikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

31.10.2013 kaavoitusyksikkö järjesti neuvottelun Asunto-osakeyhtiö Sairashuoneenkatu 8 edustajien ja museoviranomaisen kanssa. Yhtiö toivoo edelleen puutalon suojelumerkinnän poistamista. Suojelumerkintöjen lisäksi keskusteltiin hissi- ja ullakkorakentamisen mahdollisuuksista. Kivitalon osalta Asunto-osakeyhtiön toivomuksena on, että ullakolle voidaan rakentaa asuintilaa ja hissi voidaan tarvittaessa rakentaa piianportaisiin. Ullakko- ja hissirakentamista koskevat asiat on lisätty kaavamerkintöihin ja -selostukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin rakennuskannan suojeleminen sekä päivittää vanhentunut kaavatilanne. Nykyinen asemakaava on vuodelta 1897 eikä vastaa nykyistä rakentamista.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Puutalon kielteisen purkulupapäätöksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.3.2011, että tontin asemakaavaa muutetaan sekä samalla asettaa tontille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi. 18.12.2012 rakennuskieltoa jatkettiin 31.12.2014 asti.

Vaikutusten arviointi

Kaava suojelee kaksi rakennushistoriallisesti tärkeää rakennusta purkamiselta ja negatiivisilta muutoksilta. Kaavamuutoksella edesautetaan puutalon kunnostamista ja mahdollistetaan sen käyttöönotto.

Puusto vanhan rakennuksen ympärillä on erittäin runsasta. Muutama puu kaatamalla voitaisiin suojella rakennuksen kattoa vahingoittumasta uudestaan kuitenkin pihan vehreyttä pilaamatta.

Piha säilyy tiloiltaan samanlaisena kuin silloin, kun asukkaat ovat muuttaneet kiinteistöön.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1616 m².

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueella kerrostalon maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja varastotilaa.

Kerrostalossa on 14 asuntoa ja piharakennukseen on mahdollista sijoittaa 1-2 asuntoa tai työ-/varastotilaa.

sr-1

Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Suojeluvuorote ei koske rakennuksen luoteispäädyn laajennusosaa. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Luoteispäätyyn myöhemmin rakennettua varasto-osaa ei sisällytetä suojelumerkinnän alaiseksi. Sen säilyttäminen on toivottavaa, mutta ei historiallisesti yhtä tärkeää kuin muun rakennuksen suojelu.

sr-2

Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Vesikaton alle saadaan sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sisäpihan puoleisiin lappeisiin on mahdollista lisätä ikkunoita, mikäli ne kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuuria. Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää pääporrashuoneiden alkuperäinen kiinteä sisustus ja materiaalit. Pääporrashuoneiden rinnalla oleviin ns. piianportaisiin saadaan rakentaa hissi. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Korjaus- ja muutostöissä tulee lisäksi säilyttää puolijulkisten sisätilojen (pääporrashuoneet) alkuperäinen kiinteä sisustus ja rakennukselle luonteenomaiset materiaalit. Suojelu ei kohdistu alkuperäiseen rakennukseen myöhemmin rakennettuihin lisärakennelmiin, kuten ilmastointihormeihin ja katoksiin.

Rakennuksen varsinaisten porrashuoneiden rinnalla oleviin ns. piianportaisiin voidaan tarvittaessa rakentaa hissi.

Mitoitus

Nykyisessä kerrostalossa on kerrosalaan laskettavaa tilaa noin 2945 k-m² ja puutalossa 80 k-m², yhteensä 3025 k-m². Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1131 k-m² eli lähes 1900 k-m² vähemmän kuin tontille on todellisuudessa rakennettu.

Kun nykyiset rakennukset suojellaan, niin tontin laskennallinen rakennusoikeus kasvaa. Lisäksi kaava mahdollistaa ullakon muuttamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi tilaksi, sikäli kun se on mahdollista nykyisen kattomuodon sisällä. Kerrosalaa ei ole merkitty kaavakarttaan lukuna, koska sen tarkka määrittely vanhoissa rakennuksissa on vaikeaa ja rakennusoikeus tulee yksiselitteisesti määritettyä suojelumerkinnällä.

Tilastolomakkeeseen on kirjattu tontin rakennusoikeudeksi 3025 k-m², minkä lisäksi ullakolle voidaan rakentaa jonkin verran uutta asuintilaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella varmistetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen.

Turussa 21. päivänä tammikuuta 2013

Muutettu lausuntojen johdosta 2.4.2014 *

* Selostukseen on lisätty vastineet lausuntoihin, esitetyt mielipiteet, täsmennetty kaavaprosessin kuvausta, tarkennettu kaavamääräyksiä sekä lisätty mitoitustiedot.

Ympäristötoimialan johtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Kesikastari