

10/90

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. lokakuuta 1990 päivättyä ja 15. tammikuuta 1991 korjattua, 7. helmikuuta 1991 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: IX

Vesialue: Aurajoki Aura Å

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: VIII VIII

Korttelit: 1 ja 2 1 och 2

Kadut: Jaalakuja Jalagränden
Linnankatu (osa) Slottsgatan
Läntinen Rantakatu Västra Strandgatan
Wechterinkuja Wechtersgränd
Veistämönkuja Varfsgränd

Puistot: Sairashuoneenpuisto Lasarettsparken

Vesialue: Aurajoki (osa) Aura Å

Kaupunginosa: IX IX

Korttelit: 1 ja 2 1 och 2

Kadut: Crichtoninkatu Crichtongatan
Linnankatu (osa) Slottsgatan
Veistämönkuja Varfsgränd

Liikennealue: Sataman liikennealue Hamnens trafikområde

Torit: Veistämöntori Varfstorget

Vesialue: Aurajoki (osa) Aura Å

Uudet muodostuvat korttelit ovat:

Kaup.osa: IX

Korttelit: 51, 52, 53, 54 ja 55

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: VIII

Korttelit: 1 ja 2

Kadut Jaalakuja Jalagränden
Linnankatu (osa) Slottsgatan
Läntinen Rantakatu Västra Strandgatan

Wechterinkuja Wechtersgränd
Veistämönkuja Varfsgränd

Torit: Saaristosatama Skärgårdshamnen

Puistot: Sairashuoneenpuisto Lasarettsparken
Barkerinpuisto Barkersparken

Vesialue: Aurajoki Aura å

Kaupunginosa: IX

Korttelit: 1, 2, 51, 52, 53, 54 ja 55

Kadut: Amiraalistonkatu Amiralitetsgatan
Crichtoninkatu Crichtongatan
Köysikuja Repgränden
Linnankatu (osa) Slottsgatan
Läntinen Rantakatu Västra Strandgatan
Meritullinkatu Sjötullsgatan
Pakkarinkatu Packaregatan
Stedingkinkatu Stedingksgatan
Tullipuomi Tullbommen
Viktorinpolku Victors stig
Veistämönkuja Varfsgränd
Veistämönportaat Varvstrappan

Torit: Kruununmakasiininranta Kronomagasinsstranden
Varvintori Varvstorget
Veistämönaukio Varvsplan

Puistot: Pakkarinpuisto Packareparken

Erytisyalue: Sigynin telakka Sigyndockan

Vesialue: Aurajoki Aura å

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. kilometrin päässä Turun ydinkeskustasta Aurajoen länsirannalla pitkänä, kapeana vyöhykkeenä Valtion viljavarastolta Martinsillalle saakka. Luoteessa aluetta rajaa Linnankatu. Veistämöntorin alue Linnankadun luoteispuolella kuuluu suunnittelualueeseen. (liite 1).

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Taajamaseutukaavan (seutukaava 3), mukaan alue on asuinkerrostalojen ja keskustatoimintojen aluetta.

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaava on vuodelta 1976. Rantavyöhyke on siinä osoitettu teollisuusalueeksi (entinen Wärtsilän telakka-alue) ja julkisille palveluille (Kaakelitehtaan ja Auran panimon kortteli). Yleiskaavan muutos on vireillä.

11.3

Asemakaava

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vahvistuneet v.1897 ja v.1965 välillä. VIII-kaup.osan korttelin 1 tontin 7. yleishyödyllisen ja liikeraennuksen tonttialaa ("Barkerin puisto") lukuunottamatta korttelialueet on osoitettu teollisuuden rakentamiseen. (liite 2)

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu 7.7.1964.

11.5

Rakennuskiellot

Suunnittelualan korttelit ovat olleet rakennuskiellossa 21.11.1987-21.11.1989. Jatkettu rakennuskielto korttelissa VIII-2 (Auran panimon kortteli) päättyy 31.12.1990.

11.7

Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja tarkistettu 26.9.1990.

12

Maanomistus

Suunnitteluala on Turun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä, VIII-1, jonka omistaa suntomestarit Oy. (liite 3)

Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole asukkaita.

Työpaikkoja on seuraavissa alueen rakennuksissa:

- Arandan talossa on sähkölaitoksen konttori-tiloja; kaukolämpötoimisto
- telakkahalleissa on kaupungin varastoja
- Piirustuskoulu/opettajat
- Auran panimon rakennuksessa toimii nuorisotiloja
- Kalavaraston rakennuksessa toimii eri yrityksiä väliaikaisissa tiloissa.

Piirustuskoulua, kaukolämpötoimistoa ja Auran panimon nuorisotiloja lukuun ottamatta alueen työpaikat ovat luonteeltaan väliaikaisia.

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee useita laivanrakennusteollisuuden eri aikoina liittyneitä rakennuksia, Valtion viljavarasto sekä entisiä kaakelitehtaan ja panimon rakennuksia ja varastoja.

Maankäyttö

Suunnittelualan osa-alueet ja rakennukset/liite 4):

Osa-alue A IX-1-3 ja osa sataman liikenne aluetta

1. Valtion viljavarasto, rakennettu v. 1894, lisäsiipi rakennettu 1930-luvulla. Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan ja palvelut aivan viime aikoihin alkuperäisessä käytössään, nyt tyhjillään.

Osa-alue B, IX-1-2, "Arandan kortteli"

2. "Arandan" talo, torpedovarikoksi rakennettu v. 1935, peruskorjattu 1970-luvun lopulla sähkölaitoksen käyttöön.

Osa-alueet C ja E, IX-2 vanha telakka-alue

3. Köysipunomon lisärakennus, rakennettu v. 1926. Huonokuntoinen, tyhjillään.
4. Köysitehdas, rakennettu v. 1935, tyhjillään.
5. Telakan kokoonpanohallit; Kaksi kaarikattoista hallia rakennettu v. 1929, niitä yhdistävä halli rakennettu 1960-luvulla.

Hallit ovat lämpöeristämättömät, kohtalaisen hyvässä kunnossa, tilapäisesti varastokäytössä.

6. Piirustuskoulu, rakennettu v. 1970, hyvässä kunnossa. Alunperin sosiaali- ja varastotiloja, nykyisin Turun taideyhdistyksen piirustuskoulu.

Osa-alue D, Veistämöntori

Linnankadun varressa sijaitseva sorapintainen torialue; muu osa istutettu.

Osa-alue F, VIII-2, entinen Auran Panimo Oy:n ja Turun Kaakelitehdas Oy:n alue

7. Entinen kaakelitehdas, rakennettu 1870-luvulla, nykyinen asu pääpiirteissään vuodelta 1897. Vuokrattu väliaikaisesti erilaisten yhdistysten käyttöön, osittain tyhjillään.
8. Kaakelitehtaan varastorakennus, rakennettu v. 1921, korotettu kerroksella v. 1928, runsaasti muutoksia alkuperäiseen asuun, nykyisin varastokäytössä.
9. Auran Panimon varastorakennus, rakennettu v. 1902. Toiminut varastokäytön jälkeen sosiaalituloina. Nykyisin vierasvenesataman toimitiloja ja kierrätyskeskus, osittain tyhjillään.
10. Entinen Auran Panimo, rakennettu v. 1885, julkisivut pääpiirteissään alkuperäisessä asussa, sisätiloja muutettu useaan otteeseen. Nykyisin Turun maalariammattikoulun tiloja ja nuorison musiikki- ja studiotiloja, kunnostettu v. 1987. Rakennus on osittain tyhjillään.

Osa-alue G, VIII-1-7 "Barkerin puisto"

Alueella on ollut tehdasrakennuksia 1840-luvulta, rakennukset purettiin 1960-luvulla ja alue istutettiin. Alueella sijaitsee veistos: "Turku työllä rakennettu"

Osa-alue H, VIII-1-6, "Kalavaraston" kortteli

11. Rakennettu v. 1849 purjekangastehtaaksi. Rakennukseen on vuosien varrella tehty useita muutoksia mm. lyhennetty molemmista päistä. Lisärakennus, kalajäähdyttämö, rakennettu v. 1956. Nykyisin rakennuksessa toimii yrityksiä väliaikaisissa tiloissa.

Osa-alueet J ja K, Sairashuoneenpuisto ja rannikko-
laivasatama

Alueella sijaitsee Sairashuoneenpuisto, jonka puut ovat täysikasvuisia lehtipuita. Muilta osin alue on asfaltoitu pysäköintialueeksi. Rannasta lähtevät saaristoristeilijät ja turistivesibussi.

12. Viemärivereden pumppaamorakennus rakennettu v. 1953.

13. "Vaakahuone", varastorakennus rakennettu v. 1890, Linnankadun puoleinen julkisivu on säilynyt alkuperäisessä asussa. Rakennusta käytetään varastona.

Ranta-alue osa-alueittain

A,B Jäsentymätön varastokenttä, soraa ja nurmea. Alueen poikki kulkee rautatiekiskot entiselle telakka-alueelle ja viljavarastolle.

C,E Telakka-alue; varastointikenttä, jonka poikki kulkee rautatie- ja nosturikiskoja. Telakka-alueen rannassa on entinen laivojen vesillelaskuluiska, "slipi". Betoninen laituriolosuus on huonokuntoinen.

F Turun nykyinen vierasvenesatama, puiset venelaiturit, polttoaineiden jakelupiste. Wechterinkujan päästä lähtee "föri", lautta joen poikki.

G,H Rannikkolaivasatama;
J,K laituriolosuudella graniittinen rantamuuri.

14.3
Palvelut

Julkiset ja kaupan palvelut sijaitsevat keskusrakenteessa kohtuullisella etäisyydellä suunnittelualueesta.

14.4
Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakennukset on liitetty kunnallistekniseen verkostoon Linnankadulla, minne on sijoitettu suuri joukko sähkö-, puhelin-, vesihuolto- ja kaukolämpöjohtoja. (liite 11 johtokartaston osa Veistämöntorin kohdalta).

15
Luonnonympäristö

Alue on Aurajoelle loivasti viettävä, kapea ranta-
vyöhyke. Alueella on kauttaaltaan täytemaata.

IPT Geoturku Oy:n toimeksiantona on suoritettu maaperätutkimuksia suunniteltujen asuinkorttelien alueella. Tutkimuksen tarkoituksena on ollut selvittää rakennuskohteen maaperän rakenne ja yleispiirteisesti rakennusten perustamiseen liittyvät seikat.

Koko alueella kalliota peittävän moreenin yläpinta viettää Linnankadulta Aurajoen suuntaan tasolta 0...-5 tasolle -20...-35.

Moreenin päällä on Aurajokeen päin suureneva 5-30 metrin paksuinen savikerrostuma. Saven päällä, ylimmäisenä kerroksena, on sekalaista täytemaata, soraa, rakennusjätettä ym. sisältävä kerros.

Pohjavesi alueella noudattelee joen pinnan korkeustasoa ja on yleensä jonkin verran sen yläpuolella, tasolla + 0.5/ +1.5 (max).

Suoritettujen tutkimusten mukaan voidaan alueelle suunnitellut rakennukset perustaa yleensä saven läpi moreeniin lyötäviä tukipaaluja käyttäen. Paalupituuden ja kustannusten minimoinnin kannalta edullisinta on sijoittaa rakennukset lähelle Linnankatua. Kellarit tulisi sijoittaa tasolle +1.0 tai sen yläpuolelle.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueella sijaitsee rakennusryhmiä ja yksittäisiä rakennuksia, jotka on mainittu Turun keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotuksessa vuodelta 1984 eriasteisina rakennus- ja miljöönsojelukohteina. Näitä ovat:

- Valtion viljavarasto, SR-2
- Arandan talo, SR-5/4
- Köysitehdas köysiratoineen, SR-5/4
- Kaakelitehtaan ja Auran Panimon rakennukset, SR-5/4
- Kalavarasto, SR-3
- Vaakahuone Martinsillan vieressä, SR-5/4

(SR-5/4 = rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus
SR-3 = rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
SR-2 = kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus)

17

Ympäristön häiriötekijät

- Linnankadun liikenne
- voimalaitoksen melu

- vastapäinen telakka-alue nykyisellään; telakkatoiminta on kuitenkin poistumassa Aurajoen itärannalta.

2

TAVOITTEET

Asemakaavalla on tarkoitus luoda edellytykset uusien asuinkorttelien rakentamiselle telakkatoiminnalta vapautuneille alueille sekä alueella sijaitsevien arvorakennusten säilymiselle.

Tavoitteet sisältyvät keväällä 1988 järjestetyn Aurajoen länsirannan aatekilpailun ohjelmaan. Voittaneen ehdotuksen pohjalta tehdyssä jatkosuunnittelussa on otettu huomioon kilpailun tuomariston arvostelupöytäkirjaan kirjaamia huomautuksia ja kehotuksia.

Aatekilpailun tavoitteita oli asuinrakentamisen määrän ja sijainnin selvittämisen lisäksi:

- vierasvenesataman sijoittaminen alueelle, tarpeellisine palveluineen
- rannikkolaivasataman sijoittaminen alueelle, terminaalitoimintoineen
- museolaiva Sigynin allastelakan sijoittaminen alueelle
- rantaviivan kohentaminen
- kevyen liikenteen johtaminen keskustasta Turun linnan ja matkustajasataman suuntaan
- Veistämöntorin alueen liittäminen rantavyöhykkeeseen
- sopivan käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle rakennuksille.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavaratkaisu ottaa huomioon nykytilanteen tarjoamat lähtökohdat. Vanhojen rakennusten säilyttämisellä ja osoittamisella julkiseen tai vastaavaan yksityiseen palvelukäyttöön on pyritty luomaan edellytykset omaleimaisen kaupunkikuvan syntymiselle alueen historiaa tunnustavalla tavalla. Etupäässä asuntojen uudisrakentamisella täydennetty korttelirakenne heijastaa vanhaa ruutukaavaa. Rantaviivan muutokset on minimoitu.

32

Maanomistus

Kaikki asemakaavan mukaiset rakennukset sijoittuvat Turun kaupungin omistamalle alueelle. Ainoa poikkeus on Kalavaraston tontti; tontin omistaja on yksityinen. Turun kaupunki on tehnyt esisopimuksen korttelien pääosan siirtymisestä Kuntien Eläkevakuutusomistukseen (2.10.1990). Osia alueesta kuuluu Turun sataman hallinta-alueeseen.

Asemakaavan mukainen kokonaismitoitus on seuraava:

Kortteli	Pinta- ala (ha)	Rakennusoikeus (kerros- m ²)
AK-1	1.66	28 450
KT	0.16	noin 1 200 (säil.)
KLT+ KLT-1	1.03	noin 5 350 (säil.) + 14 500 = 19 850
KLT-2	1.00	noin 13 600 (säil.) + 840 = 14 440
(K- kortt. yht. 2.19)		
YM	0.76	noin 3 800 (säil.) + 1 000 = 4 800
YO	0.19	4 000
(Y- kortt. yht. 0.95)		
E-1	0.11	
VP	1.63	
W	5.09	
katu- ja torialueet: 7.99		

Alue sijaitsee Aurajoen ja Linnankadun välissä n. 1.4 km pitkällä ja 25-125 m leveällä vyöhykkeellä. Siihen kuuluu myös Veistämöntorin alue Linnankadun toisella puolella.

Asuinkorttelit sijoittuvat alueen lounaispäättyyn Arandan kortteliin ja entiselle telakka-alueelle. Asuinrakennukset suuntautuvat Aurajoelle enimmäkseen Läntisen Rantakadun suuntaisina rakennusmassoina. "Arandan" kortteliä lukuunottamatta Linnankadun varrella sijaitsee yleisiä rakennuksia tai liike- ja toimistorakennuksia.

Rantavyöhykettä jäsentävät useat torit, joista tärkein sijaitsee nyk. Veistämöntorin kohdalla.

Entisen kaakelitehtaan ja panimon korttelin rakennukset on säilytetty ja varattu liike- ja toimisto tai kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille.

"Barkerin puisto" on osoitettu juridisestikin puistoalueeksi, Sairashuoneenpuisto säilyy puistona. Martinsillan luo on varattu torialue, joka liittyy rannikkolaivasatamana toimivaan satamalaituriin.

Asuinkerrostalojen korttelialueet

(Kaavamerkintä AK-1)

Asuinrakennukset sijoittuvat kolmeen kortteliin:

IX-51	(Arandan kortteli)	10 000 k-m ²
IX-52/	(Köysitehtaan kortteli)	10 200
IX-53	(Piirustuskoulun kortteli)	8 250
Yht.		<u>28 450 k-m²</u>

Rakennukset ovat kerrostaloja, joissa on viisi kerrosta, ylin kerros on kadun puolelta sisäänvedetty terassikerros. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa liiketilaa enintään 10 % kerrosalasta.

Rakennukset sijaitsevat Läntisen Rantakadun varressa sen suuntaisina tai korttelipihoja rajaavina lyhyempinä rakennusmassoina poikittaiskatujen ja "Varvintorin" varrella. "Arandan" korttelissa sijaitsee yksi asuinrakennusmassa Linnankadun varressa.

Autopaikat sijaitsevat korttelialueella maanalaisessa pysäköintikerroksessa. Korttelin 52 autopaikkoja voi osoittaa myös toiseen säilytettävistä telakkahalleista (kaup.hall. päätös 3.12.90) Paikoitustarvetta määriteltäessä on käytetty normia 1 AP/80 kerros-m². Kadunvarsipysäköinnin voi laskea kattavan vieraspaikoitustarpeen. Ajoluiskat on määrätty sijoitettavaksi rakennusmassoihin sisälle.

Paikoituskellarien alue on siten rajattu, että kuhunkin kortteliin varataan istutettava alue, jolle voi, ja tulee istuttaa puita. Pihakannet istutetaan nurmipintaisiksi ja voidaan jäsennöidä pensasistutuksin.

Erityistä määräystä leikkipaikkojen järjestämisestä ei ole otettu kaavaan. Maanalaisten pysäköintijärjestelyjen on katsottu turvaavan mahdollisuudet riittävän leikki- ja oleskelualueen järjestämiseen (Rak. as. 53 §). Asemakaavaan on otettu lisäksi joukko rakennusten julkisivuja ja korkeutta koskevia määräyksiä.

LIIKE-JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET.
(ASEMAKAAVAMERKINTÄ KT, KLT, KLT-1 ja KLT-2)

KT = Toimistorakennusten korttelialue

KLT = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

KLT-1 = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa myymälätilaa saa olla korkeintaan 15 % tontille sallitusta kerrosalasta.

KLT-2 = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös yksityisiä ja/tai julkisia kulttuuri- ja vapaa-aikatoimintoja palvelevia tiloja.

Rakennukset sijoittuvat kuuteen kortteliin:

Kortteli	Kerrosalaa vanhoissa rakennuksissa	Kerrosalaa uudisrakennuksissa
IX-51(Aranda)	noin 1 200	
IX-54 (ent.Veistämöntori)		2 400
IX-55 (ent.Veistämöntori)		2 400
IX-2 (Köysitehdas ja telakkahallit)	noin 7 600	840
VIII-2 (Kaakelitehtaan ja Auran panimon kortteli)	noin 10 150	5 600
VIII-1 (Kalavarasto)	noin 1 200	4 100
Yht.	noin 20 150	15 340 k-m ²

Arandan talo (KT)

palvelee nykyisin sähkölaitoksen konttoritiloina. Kaavaa laadittaessa on pyritty säilyttämään rakennus ja mahdollistamaan nykyisen toiminnan jatkuminen. Rakennus on kaksikerroksinen. Autopaikat on järjestetty tontille maan tasoon.

Ent. Veistämöntorille sijoittuu kaksi liike- ja toimistorakennusta. (KLT-1)

Ne ovat 5-kerroksisia. Rakennukset sijaitsevat rinteessä Linnankadun varteen osoitetun uuden Veistämönaukion reunassa. Yläpuolisen puiston (Pakkaripuisto) puolelta tarkasteltuina rakennukset ovat 4-kerroksisia.

Rakennuksiin saa tehdä myymälätilaa (enintään 15 % kerrosalasta).

Rakennusmassojen välissä kulkee kävelytie (Veistämönportaat) Pakkaripuistosta Veistämönaukion kautta Linnankadun ali edelleen Varvintorille Aurajoen rantaan.

Autopaikat sijaitsevat tontilla maanalaisessa pysäköintikerroksessa.

Entinen kaakelitehdas (KLT)

on suojeltu. Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Runkosyvyydeltään, huonekorkeudeltaan, ikkunajaoltaan ja muiltakin ominaisuuksiltaan rakennus on joustavasti muutettavissa toimistokäyttöön. Kuten muillekin Kaakelitehtaan korttelin vanhoille rakennuksille, pysäköintipaikat on osoitettu Pakkaripuiston alle louhittavasta pysäköintilaitoksesta.

Rakennukseen voidaan liike- ja toimistoti-
lojen lisäksi sijoittaa myös hoitokodin esim.
vanhuksia varten.

Auran Panimon varasto (KLT)

Rakennukset on suojeltu. Korttelialueen poikki
kulkee julkinen kävelytie.

Kaakelitehtaan varasto (KLT)

Rakennus on suojeltu. Vaihtoehtoisesti on kuitenkin
varattu mahdollisuus uudisrakennuksen rakentamiseen.
Uudisrakennuksen suunnittelusta on kaavaan sisälly-
tetty määräyksiä. Kuten muillekin tämän korttelin
vanhoille rakennuksille, on tällekin osoitettu
pysäköintipaikat Pakkarinpuiston alle louhittavasta
pysäköintilaitoksesta.

Entisen kaakelitehtaan korttelia täydentävät
uudisrakennukset (KLT-1)

4-kerroksiset rakennusmassat sijaitsevat Linnankdun
varressa sen suuntaisina. Linnankadulta tarkasteltu-
na rakennukset ovat 3-kerroksisia; pihataso sijait-
see kerrosta alempana. Rakennuksiin saa tehdä
liiketilaa enintään 15 % kerrosalasta.
Tontin läpi tulee järjestää julkinen kävely-yhteys
sekä Rantakadulta Linnankadulle että rakennuksen
suuntaisena pihan puolella.

Autopaikat sijaitsevat tontilla maanalaisessa
pysäköintikerroksessa. Ajo kellariin tapahtuu
Veistämönkujalta.

Rakennusaloilla on merkintä mahdollisuudesta
hoitokodin sijoittamiseksi.

Kalavaraston tontilla sijaitseva vanha rakennus

(ent. purjekangastehdas) on säilytetty (KLT-1)
Uudisrakennuksen rakennusala käsittää lähes koko
korttelialueen. Rakennusoikeus muodostuu yhteenlas-
kettuna säilytettävän rakennuksen noin 1 200 kerros-
m²:stä ja uudisrakennuksen 4 100 k-m²:stä. Suurin
kerrosluku on viisi, vesikaton ylin korkeusasema
+ 22.6. Kaavan määräyksillä ohjataan rakennusrat-
kaisuun, missä harjakattoisten päätyjen sarja
rannan puolella toistaa säilytettävän rakennuksen
muotokieltä.

Autopaikat sijaitsevat tontilla uudisrakennuksen
alla maanalaisessa pysäköintikerroksessa; ajo
pysäköintikellariin tapahtuu Läntiseltä Rantakadul-
ta. Uudisrakennusosan kerrosalasta 30 % saa rakentaa
asunnoiksi.

Köysitehdas ja telakkahallit (KLT-2) on suojeltu.

Telakkahallien ja Köysitehtaan väliin saa rakentaa
nivelerakennukset 360 kerros-m² ja 480 kerros-m².
Kummankin telakkahallin ja köysitehtaan autopaikat
sijaitsevat Pakkarinpuiston alle louhittavassa
pysäköintilaitoksessa.

Telakkahallien ja köysitehtaan huolto tapahtuu telakkahallien ja asuinkorttelien väliseltä kevyen liikenteen väylältä, jolla huoltoajo on sallittu. Satunnaisesti voidaan myös torialuetta käyttää huoltoajoon.

Telakkahallit sijaitsevat aivan suunnittelualueen ytimessä Veistämöntorin kohdalle rakennettavan uuden "Varvintorin" ympärillä. Niiden sijainti ja hahmo ovat olleet eräs tärkeimmistä lähtökohdista korttelirakenteen muodostumiselle.

Telakkahallit ja köysitehdas ovat laajalti Turun ulkopuolellakin tunnettuja maamerkkejä, jotka luovat uudelle torille "paikan henkeä" ja asuntoaluelle sen ainutlaatuisen identiteetin.

Rakennuksiin voitaisiin sijoittaa erilaisia kaikkia kaupunkilaisia palvelevia toimintoja.

yksityisiä:

- Erilaiset suurikokoisten tuotteiden myyntinäyttelyt (autot, veneet)
- Kuntokeskus punttisaleineen, vuorikiipeilyseinä, solariumit, jumppasalit jne.
- Toimistotilat, järjestäminen telakkahalleihin edellyttää erikoisratkaisuja, mutta tuloksena saattaa olla poikkeuksellisen mielenkiintoista työympäristöä.)Tämän tapaiset tilat voisivat soveltua esim. mainostoimistoille, kuvastudioille jne.)
- Taidegalleria (köysirata)
- monumenttiateljee (voitaisiin vuokrata taiteilijoille suurten tilaustöiden työpajaksi)
- Kasvihuone/Kauppapuutarha

julkisia:

- Erilaiset urheilutilat harrastusliikuntaa varten:
 - palloilulajit
 - voimistelu
 - paini, nyrkkeily
 - itsepuolustuslajit
 - uinti
- Kirjasto
- Teatterit
 - tanssiteatteri
 - lastenteatteri, jne.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti toiseen telakkahalleista on osoitettu mahdollisuus sijoittaa viereisen asuinkorttelin autopaikkoja.

Auran panimo (KLT-2)

sijaitsee julkisten kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella, alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä kulttuurisektorin palveluja. Rakennus on suojeltu.

Rakennuksessa on paljon eri tyyppisiä tiloja, jotka soveltuvat monenlaisille toiminnoille. Tavoitteena on, että ainakin rakennuksessa toimiva nuorisotila voisi jatkaa nykyisissä, v. 1987 kunnostetuissa tiloissaan ja mahdollisesti laajentua. Vierasvenesataman palvelutilat voivat myös sijoittua tähän rakennukseen.

Yleisten rakennusten korttelialueet (YO ja YM)

Yleiset rakennukset sijoittuvat kolmeen kortteliin; niissä sijaitseviin vanhoihin rakennuksiin. Uudisrakentamista on tonteille esitetty vain tukemaan uuden toiminnan sijoittumista vanhoihin tiloihin.

kortteli	kerrosalaa vanhassa rakennuksessa	kerrosalaa lisäraken- nuksessa
IX-1:YM (Vilja- varasto)	noin 3 800	1 000
IX-53:YO (Piirus- tuskoulu)	2 000	2 000
	yht.noin 5 800	3 000

Valtion viljavaraston kortteli (YM)

on varattu museorakennusten korttelialueeksi. Rakennukseen on ehdotettu sijoitettavaksi merimuseo. Lisärakennusoikeus, 1 000 kerros-m², on sijoitettu kahteen kaksikerroksiseen massaan. Nämä kuutiomaiset paviljongit rajaavat Viljavaraston Aurajoen puolelle pienen etuaukion, "Kruununmakasiinirannan". Toinen paviljongeista voidaan liittää museon läsiipeen yhdyskäytäväsillan avulla. Joelle, aukion eteen, sijoitetaan museolaiva Sigynin allastelakka. Viljavaraston vanhan osan ja 1930-luvulla rakennetun läsiiven rajaama tontin osa Linnankadun varrella aidataan ulkonäyttelyalueeksi. Korttelialueen poikki kulkee julkinen kevyen liikenteen reitti.

Autopaikat sijaitsevat korttelialueella maanpinnan tasolla, pysäköintialue on aidattu ja kadun varteen istutetaan puurivi.

Piirustuskoulu (YO)

sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella. Tavoitteena on, että Piirustuskoulu voisi jatkaa toimintaansa nykyisissä tiloissaan. Kaksikerroksiseen lisärakennukseen voi sijoittaa ateljeetyyppisiä tiloja, jotka koululta nykyisin puuttuvat.

Korttelialueen kerrosalaa, 3 500 kerros-m², on laskettu niin, että se vastaa Piirustuskoulun nykyistä kerrosalaa lisättynä 1 500 kerros-m² suuruisella lisärakennuksella.

Piirustuskoulun ja köysitehtaan välille saa rakentaa katetun yhdyskäytäväsillan. Yhteys on tarpeen, jos köysitehtaan pitkään, kapeaan osaan sijoitetaan näyttelytiloja. Autopaikat sijaitsevat korttelialueella maanalaisessa pysäköintikerroksessa.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Liikenneverkon jäsentely

Liikenneverkon jäsentely noudattelee pääperiaatteiltaan Turun keskustan liikenteen vaihekaavaa vuodelta 1984:

- Linnankatu on luokiteltu pääkaduksi
- Läntinen Rantakatu on luokiteltu tonttikaduksi
- Aurajoen rannassa kulkee jalankulku- ja pyörätie.

Ajoliikenne

Satamaliikenne keskustaan on ohjattu Linnankatua pitkin. Aluetta palvelevan bussin nro 1 pysäkit voidaan sijoittaa esim. Linnankadun varrelle Arandan kortteliin, Pakkarinpuiston, Piirustuskoulun ja Barkerinpuiston kohdalle. Linnankadulle ei sallita suoria tonttiliittymiä suunnittelualan tonteilta.

Läntinen Rantakatu ja sen poikkikadut ovat asuntokatu-tyyppisiä katuja. Rantakatu on katkaistu Varvintorin kohdalta, jotta turha läpiajo estyisi. Läntisen Rantakadun toisen pään liittyminen Linnankatuun on hoidettu uudella poikkikadulla (Meritulinkatu) Arandan korttelin ja Viljavaraston korttelin välistä.

Kevyt liikenne

Kevyeen liikenteen väylistä tärkein kulkee Aurajoen rannassa. Se palvelee keskustasta Turun linnalle johtavan kevyen liikenteen reitin osana.

Martinsillalta förille kevyt liikenne kulkee Läntisen Rantakadun leveällä jalkakäytäväosuudella; föriltä Viljavarastolle sen erottaa Läntisestä Rantakadusta kiilamaisesti levenevä istutusalue. Viljavaraston (Merimuseon) etuaukion suunnittelussa on varauduttu siihen, että kevyen liikenteen väylää voidaan jatkaa rantavyöhykkeellä Turun linnalle päin satama-alueen käyttöä myöhemmin uudelleen järjestettäessä.

Linnankadun koillispuoleisia alueita ja ranta-aluetta yhdistämään on suunniteltu kevyen liikenteen väylä Veistämönaukiolta Linnankadun ali alikulkukäytävän kautta Varvintorille. Torilta on myös luis-kayhteydet Linnankadun tasoon.

Linnankadun jalankulkumiljöötä parannetaan istuttamalla puurivi Barkerinpuiston ja Auran panimon korttelin kohdalle jalkakäytävän ja ajoväylän välille. Köysitehtaan köysiradan alta puretaan aita-ym.-rakennelmat ja koko köysiradan leveys varataan jalankulkuarkadiksi, jolta avautuvat näkymät Varvintorin ja korttelin IX-53 piha-alueen yli Aurajoelle.

Alueen sisäisiä kevyen liikenteen väyliä ovat telakkahallien ja uusien asuinkortteleiden väliset kevyen liikenteen kadut, joilla myös huolto-ajo on sallittu.

Pysäköinti

Pysäköintiä on käsitelty tässä selostuksessa yksityiskohtaisesti korttelialueiden yhteydessä.

Periaatteena on, että uusien asuin- ja toimistorakennusten pysäköinti ratkaistaan tonteille rakennusten ja pihakansien alle. Poikkeuksen muodostaa vain kortteli IX-52.

Niiden säilytettävien rakennusten tonteilla, jotka ovat tilavia, autopaikat järjestetään tontille maan tasoon (Viljavarasto, Arandan talo). Ahtaammilla tonteilla sijaitsevien säilytettävien rakennusten autopaikoitus on järjestetty keskitettyyn pysäköintilaitokseen Pakkarinpuiston alle. Kadunvarsi-pysäköinti sallitaan Läntisen Rantakadun ja poikkikatujen varsilla.

Paikoitustarvetta määriteltäessä on käytetty normia

- 1 AP/80 kerros-m² (asuinkorttelit)
- 1 AP/100 kerros-m² (muut korttelit)

Vesiliikenne

"Föri" on säilytetty nykyisellä paikallaan ja nykyisessä käytössään.

Rannikkolaivasatama voi säilyä entisellä paikalla ja laajentua Martinsillalta länteen, förille asti. Rannikkolaivasataman terminaalitoiminnoille (lipun myynti, odottelu, kahvila, kioski ym) on varattu Martinsillan luona sijaitseva säilytettävä ent. Vaakahuone. Rannikkolaivasataman ranta-alue varataan "kokoontumistoriksi". Rantatalaituri on monelta osin huonokuntoinen ja tulee uudelleen rakennettavaksi.

34.23
Virkistysalueet

Alueella nykyisin sijaitsevat puistot on säilytetty. Suurin osa korttelista IX-1 ("Barkerinpuisto") on muutettu puistoalueeksi.

Pakkarinpuiston (ent. Veistämöntorin istutetun osan) kaupunkikuvallisesti epämääräistä asua parannetaan rajaamalla puiston alue Linnankadun puolelta kahdella toimistorakennusmassalla. Rakennusten välissä säilyy jalankulkuyhteys puistosta Linnankadulle. Puistoa rajaaville kaduille istutetaan puurivit.

Kortteli IV-1 ("Barkerinpuiston") paikalta purettiin 1960-luvulla Barkerin puuvilla-tehdas ja alue istutettiin. Korttelialue muutetaan puistoalueeksi. Linnankadun varteen istutetaan puurivi.

Sairashuoneenpuistoa on laajennettu poistamalla nyk. asfaltoitu pysäköintialue.

34.24

Vaara-, erityis-, ja muut alueet

Museolaiva Sigynin allastelakalle on varattu alue Aurajoesta; se sijaitsee Viljavaraston korttelin kohdalla ja muodostaa oleellisen osan tulevan merimuseon Aurajoen puoleisesta etuaukiosta, nimeltä Kruununmakasiiniranta.

34.25

Vesialueet

Aurajokeen on varattu vesialue rannikkolaivasataman ja/tai vierasvenesataman käyttöön. Barkerinpuiston kohdalle voi sijoittaa myös ravintolalaivan. Vesialueelle saa rakentaa vene- ja rannikkolaivasataman toimintaan liittyvän laiturin ja muita rakennelmia. Uusien asuinkorttelien kahdelle on varattu rakennusalat kahdelle näköala- ja istuskelupaviljongille, jotka saa rakentaa veden päälle. Paviljongit jäsentävät rantaviivaa ja toimivat levähdyspaikkoina rantapromenadilla.

34.3

Palvelut

Alueelle tulee päiväkotien rakennusoikeutta. Kahteen uuteen asuinkortteliin saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tehdä 200 kerros-m² suuruisen lasten/vanhusten/nuorison päiväkodin. Asuinkorttelialueelle tulee rakennusoikeutta myymälöiden rakentamista varten 10 % kerrosalasta. K-korttelialueille sijoittuvien palvelujen toimenkuvista ei toistaiseksi ole tietoa.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknistä verkkoa joudutaan osittain täydentämään. Läntiselle Rantakadulle tulee rakennettavaksi uusi viemäri.

34.5

Uudet nimet

Alueen uusien nimien aihepiiri liittyy varhempaan alueen käyttöön satama- ja teollisuusalueena.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Eräs suunnitelman keskeisiä tavoitteita on luoda edellytykset alueella sijaitsevien arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten säilymiselle. Tässä tarkoituksessa on pyritty esittämään kullekin rakennukselle käyttötarkoitus, joka pystyisi parhaiten ja aiheuttaen mahdollisimman vähäisiä muutoksia rakenteille hyötymään vanhan rakennuksen ominaislaadusta ja sijainnista kaupunkirakenteessa.

Arviointi rakennusten soveltuvuudesta erilaisiin tarkoituksiin perustuu tammikuussa 1989 tehtyyn selvitykseen:

Aurajoen länsiranta, Turku, aatekilpailun alueen jatkokehittäminen; Alueen nykyisen rakennuskannan käyttö, sekä tästä selvityksestä saatuihin kommentteihin.

Merkinnöillä sr3 tai sr4 asemakaavassa suojelulle vanhoille rakennuksille ei ole merkitty kerroslukua, eikä rakennusoikeutta. Säilytetyn rakennuksen vaippa määrittelee rakentamisen määrän. Edellä olevissa tilastoissa vanhojen rakennusten likimääräinen rakennusoikeus on arvioitu mittaamalla pohjakartasta ja vanhoista rakennuspiirustuksista.

37

Ympäristön häiriötekijät

Asunnot on suojattu Linnankadun liikennemelulta, kuin myös voimalaitoksen meteliltä, sijoittamalla ne pääasiassa Läntisen Rantakadun ja sen poikkikatu-
jen varrelle. Suojaavan vyöhykkeen muodostavat köysitehdas ja telakkahallit.

Linnankadun varteen sijoittuvien rakennusten Linnankadun puoleisilta ulkoseinärakenteilta edellytetään vähintään 35 db (A) ääneneristävyyttä asuinhuoneiden ja 30 db (A) työhuoneiden osalta.

38

Sovellutukset ja suositukset

Kaava-alueelta on laadittu havainnepiirustuksia, korttelileikkauksia ja aksonometrinen havainnepiirros (liitteet 6,7,8)
perspektiivipiirroksia (liitteet 9)
sekä kortteliluonnoksia, joissa on tutkittu mahdollista asuntojakaumaa, asuntokokoja, piha- ja katualueiden korkeusasemia asuinkortteleissa sekä Veistämönaukion ja uuden Varvintorin korkeusasemia ja muita järjestelyjä (liitteet 10).

4

Toteuttaminen

41

Rakentamisaikataulu

Asemakaavanmuutoksen mukaisten korttelialueitten (yleisten rakennusten kortteleita ja yksityistä korttelia IX-1 lukuunottamatta) siirtymisestä Kuntien Eläkevakuutuksen omistukseen on tehty sopimus Turun kaupungin kanssa. Sopimuksen sisältämän tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen tapahtuu kuuden vuoden kuluessa. Aloituskortteli lienee "Arandan kortteli" ja aloitusajankohta heti kiinteistöteknisen valmiuden niin salliessa.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kaavanmukaisen tavoitetilanteen toteutuminen edellyttää kunnallisteknisen verkon täydentämistä.

5

51

Aloite, ohjelmointi ja suunnittelu

Wärtsilän telakka-alueen siirryttyä v. 82 Turun kaupungin hallintaan käynnisti kaupunginhallitus telakka-alueen käyttösuunnitelman laatimisen. Projecon Oy:n laatima "Aurajoen läntisen osan kehittämissuunnitelma välillä Martinsilta-Turun linna" käsiteltiin kh:ssa v -85. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta sai tehtäväkseen asemakaavanmuutoksen laatimisen sekä joukon akuutteja toimenpiteitä alueen siistimiseksi ja järjestämiseksi.

Päätös suunnittelukilpailun järjestämisestä syntyi kv:ssa 22.9.1986. Kilpailuaika oli 17.6.1987-15.12.1987

Kilpailun ratkaisu julkistettiin 21.4.1988. Voittaneen ehdotuksen tekijöitten, arkkitehtien Marianna ja Kenneth Lundell'n tehtäväksi annettiin suunnitelman edelleen kehittäminen palkintolautakunnan antamat suositukset huomioon ottavalla tavalla. Työhön sisältyi olemassa olevan rakennuskannan käyttömahdollisuuksien arviointi. "Jatkokehitellystä" suunnitelmasta pyydettiin joukko lausuntoja ja se saatettiin luottamusmiesten arvioitavaksi. Kh hyväksyi suunnitelman pääperiaatteiltaan asemakaavan pohjaksi. Kh:n asettamat suunnitteluohjeet on pyritty huomioimaan juriidista kaavaa työstettäessä.

Kilpailuohjelmaa laadittaessa selvitettiin laajasti eri hallintokuntien ja intressitahojen toiveita ja tarpeita. Kilpailuohjelmassa, jonka kv. 29.9.1987 hyväksyi, asetettiin seur. tavoitteet:

Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueen kehittämisen ja uuden asemakaavan lähtökohdaksi ehdotus, jonka esittämän ratkaisun tai osaratkaisujen pohjalta:

- Turun Aurajoen länsirannasta voidaan kehittää ympäristöään toiminnallisesti täydentävä, monipuolinen, elävä ja viihtyisä sekä kaupungin historiallisia arvoja kunnioittava kaupunkiympäristö.
- voidaan päättää, mitä toimintoja alueelle sijoitetaan ja erityisesti, missä määrin alueelle on tarkoituksenmukaista sijoittaa asuntoja.
- saadaan vastaukset kysymyksiin nykyisten rakennusten käyttömahdollisuuksista tai eduista, joita mahdollisella rakennusten purkamisella saavutetaan.
- voidaan rakentaa omaleimaista, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti korkeatasoista ympäristöä.
- löydetään keinot kilpailualueen kehittämiseksi niin, että se ympäristöarvoiltaan korkeatasoisena vyöhykkeenä liittyy matkustajasataman ja linnan ympäristön nykyistä paremmin kaupungin keskustaan.
- Aluetta voidaan rakentaa vaiheittain ja kehittää kaavataloudellisesti järkevällä tavalla.

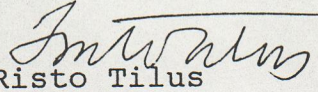
Em. arkkitehtitoimiston kanssa tehtiin 1.12.1989 konsulttisopimus juriidisen asemakaavan luonnoksen laatimiseksi. Luonnoksesta (päiv. 20.3.1990) on hankittu seuraavat lausunnot:

- Mittausosasto
- Kiinteistöosasto
- Katurakennusosasto
- Pelastustoimenlautakunta
- Rakennuslautakunta
- Terveyslautakunnan valvontajaosto
- Ympäristönsuojelulautakunta
- Energialaitos
- Satamalautakunta
- Museolautakunta
- Sosiaalilautakunta
- Åbo Akademi, Sjöhistoriska museet

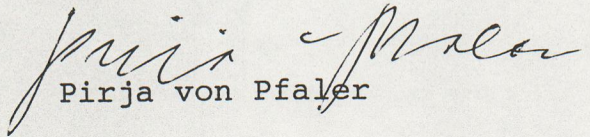
Yksityisen maanomistajan kanssa on neuvoteltu. Kaava-alueen maankäyttöratkaisut ovat saaneet osakseen runsaasti huomiota ja niissä on käyty vilkasta keskustelua julkisuudessa. Asemakaavaosasto on valmistellut luonnoksen pohjalta lausunnoissa esitetyt kommentit huomioon ottaen asemakaavaehdotukseen.

Turussa 1. päivänä lokakuuta 1990
Korjattu 15. päivänä tammikuuta 1991
Tarkistettu 7. päivänä helmikuuta 1991 /

Asemakaava-arkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Pirja von Pfaler

LIITTEET

tilastolomake osa 1

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVANMUUTOS VIII-1 ja 2, IX-1 ja 2 "LÄNSIRANTA"
 päiv. 1.10.1990, korjattu 15.1.1991, tark. 7.2.1991

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- uusluku e_k	Alueväljiys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A								
AK -1	1.66			28450	1.71		1.66	+28450
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	1.66	100	8.5	28450	1.71		+1.66	+28450
Y								
YH								
YL								
YO	0.19			4000	2.1		+0.19	+ 4000
YS								
YY								
YM	0.76			4800	0.64		+0.76	+ 4800
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0.95	100	5	8800			+0.95	+ 8800
K								
KL T, KLT-1, KLT-2	2.03			34290	1.67		+2.03	+34290
KT	0.16			1200	0.75		+0.16	+ 1200
A=							-1.01	- 7800
K yhteensä	2.19	100	11	35490			+1.18	+27690
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						-71900
Yhteensä	4.80		24.5	71550	1.49		+3.40	+33960
Kadut, tiet	6.64						+2.80	
Torit, katuaukiot	1.35						-0.30	
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	7.99	100	41				+2.07	
VP, VL, VK	1.63						+1.53	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	1.69		8				+1.53	
Erityisalueet	0.11		0.5				+0.11	
Suojelutalueet								
Vesialueet	5.09		23				+0.42	
Koko kaava-alue yht.	19.62		100	71550	0.36		+0.73	-6960

Säilytettävien rakennusten kerrosalat ovat likimääräisiä

A= vahvist. kaavassa "yleishyödyll. ja liikeyrörsalaa"