

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä syyskuuta 2003 päivättyä ja 18.11.2003 muutettua asemakaavakarttaa (26/2003)

Asemakaavanmuutos "Old Mill 2", osoite Vanha Littoistentie 7 ja 18

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 26/2003

Diarionumero: 5410-2003

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Marko Härkönen, sähköposti: marko.harkonen@turku.fi

Asemakaavanmuutos käsitellään ns. vähäisenä kaavana.

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	012 ÖSTERÅS
Korttelit ja tontit	6.-8 ja 10 30.-9 ja 10	6.-8 och 10 30.-9 och 10
Katu:	Vanha Littoistentie, osa	Gamla Littoisvägen, del

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	012 ÖSTERÅS
Korttelit:	6 (osa), 30 (osa)	6 (del), 30 (del)
Katu:	Vanha Littoistentie, osa	Gamla Littoisvägen, del

Asemakaavanmuutoksella hyväksytään sitovat tonttijaot, joilla muodostuu Itäharju 6.-11 ja 12 sekä 30.-14.

### 1.2. Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Itäharjun kaupunginosassa, Kalevantien pohjoispuolella noin 300 metriä Kupittaan rautatieasemalta koilliseen.

### 1.3. Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on saattaa kaava vanhan teollisuusalueen nykyisiä toimintoja vastaavaksi, sekä tiivistää kaupunkirakennetta niin, että saavutetaan eheämpää ja huolitellumpaa kaupunkikuvaa vanhan teollisuusalueen ja pientaloalueen liitoksessa. Kaavanmuutoksen hakija tähtää uudisrakennusten rakentamiseen.

## 1.5. Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2003

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Maanomistaja Old Mill Oy teki aloitteen asemakaavan muuttamisesta 3.4.2003.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.8.2003.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 30.8.2003.

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13. - 27.10.2003.

30. päivänä syyskuuta 2003 päivättyä ehdotusta on korjattu lausuntojen ja maanomistajan muutosten perusteella 18.11.2003.

### 2.2. Asemakaavanmuutos

Korttelissa 6 sijaitseva tontti 10 on nykyisessä kaavassa tehdas- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontilla on vuonna 1920 rakennettu nelikerroksinen entinen keramiikkatehdas. 1950-luvulla rakennukseen on tehty valokatteinen laajennusosa. Asemakaavanmuutoksella nämä rakennuksen osat määrätään säilytettäväksi kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä rakennuksina. Tontit 8 ja 10 yhdistetään, jolloin näistä muodostuu tontti 11, joka määritetään toimitilarakennusten korttelialueeksi. Muodostettavalle tontille on tällä hetkellä rakennettu hieman yli 15000 m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksen jälkeen tontin rakennusoikeus on 15900 m<sup>2</sup>.

Tontista 6.-10 lohkotaan oma tontti (6.-12), joka määritetään toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Tälle tontille osoitetaan yhteensä 8925 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta nelikerroksiselle asunto- ja toimistorakennukselle. Kaavan toteutuessa 1960-luvulla rakennettu 783 m<sup>2</sup>:n kokoinen varastorakennus voidaan purkaa ja korvata se tässä asemakaavanmuutoksessa määritetyllä uudisrakennuksella.

Edellä mainittujen tonttien autopaikoitusta varten Vanhan Littoistentien eteläpuolelta korttelista 30 Old Mill Oy on lunastanut tontit 9 ja 10. Nämä tontit yhdistetään ja niistä muodostetaan tontti 14. Kortteli on merkitty kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa kuusikerroksisia rakennuksia. Asemakaavanmuutoksella muodostettava tontti määritetään autoaikkojen korttelialueeksi, johon saa rakentaa enintään kuusi pysäköintikerrosta. Rakennusoikeutta osoitetaan 8700 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennusten rakentaminen on tarkoitus aloittaa alkuvuodesta 2004.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Alue on vanhaa teollisuusaluetta, jota ympäröi 1920-luvulta lähtien rakennettu asuinalue. Alueen luoteispuolella on uutta 2000-luvun taitteessa valmistunutta kerrostaloasumista. Eteläpuolella on eri ikäisiä ja kokoisia teollisuus- sekä liike- ja toimistotiloja. Läheisyydessä kulkevat suuret liikenneväylät kuten Helsingintie ja Hämeentie. Teollisuusrakennus on toiminnan loputtua muokattu pääosin toimistotiloiksi ja nimetty Old Milliksi. Kompleksissa sijaitsee myös ravintola, kokoustiloja, auditorio ja studiotiloja.

#### Luonnonympäristö

Korttelissa 6 pientalojen pihalla on vanhaa puustoa ja puutarhapensaita. Tontilla 10 on joitakin pihapuita sekä hieman nurmea. Tontin Tarkk'ampujankadun puoleisella rajalla kasvaa vanha puurivistö.

#### Rakennettu ympäristö

Tontilla 6.-10 on Fritiof Strandellin suunnittelema vuonna 1920 rakennettu nelikerroksinen entinen keramiikkatehdas. Posliinitehtaan päärakennusta on aikanaan laajennettu vaiheittain siten, että tehdas on saanut toisen julkisivun entisen eteen. Uusi julkisivu noudattelee tarkasti vanhan julkisivun luonnetta. Ainoa poikkeama on ulkopuolisen hissitornin rakentaminen.

1950-luvulla tehtaalla alkoi laajennusten ja teknisten parannusten kausi. Tältä ajalta ovat tehtaan pitkät, valokatteiset hallit. 1960- ja 1970-luvuilla rakennettiin betonielementtirakenteiset viimeistelyosasto ja varastohalli. 2000-luvun alussa vanha teollisuuskiinteistö muokattiin pääosin toimistotiloiksi.

Tontilla 30.-10 on käytöstä poistunut pienteollisuusrakennus 1950-luvulta.

#### Maanomistus

Tontit omistaa Old Mill Oy.

### 3.2. Suunnittelutilanne

#### Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty PAK -korttelialueeksi; työpaikkojen ja asumisen

alue. Se on nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen.

#### Asemakaava

Korttelissa 6 on voimassa 21.10.1936 vahvistettu ja 5.9.1945 joidenkin määräysten osalta muutettu asemakaava; tehdas- ja varastorakennusten kortteli-alue. Tonttien 8 ja 10 pinta-ala on yhteensä 19491 m<sup>2</sup>.

Kortteli 30 on merkitty 14.4.1993 vahvistetussa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tonttien 9 ja 10 pinta-ala on yhteensä 1449 m<sup>2</sup>.

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 18.8.2003.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin omistaja on anonut asemakaavan muuttamista 3.4.2003.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Vireilletuloilmoitus on lähetetty naapureille ja muille osallisille 26.8.2003. Ilmoituksen perusteella tuli kaksi mielipiteenilmaisua.

Maanomistaja on pitänyt asukasillan alueen asukkaille paikan päällä 9.9.2003.

30.9.2003 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Palolaitokselta, Vesilaitokselta, Turun maakuntamuseolta ja Turku Energialta.

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13. - 27.10.2003, jona aikana ei tullut yhtään muistutusta.

Lausunnoissaan Vesilaitos, Turku Energia, rakennusvalvontatoimisto ja Palolaitos totesivat; ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitos toteaa lausunnossaan, että asemakaavan yhteydessä hyväksyttävien tonttijaonmuutosten kustannukset tulee periä asemakaavanmuutokustannusten yhteydessä. Kiinteistölaitoksella ei muuta huomautettavaa.

Maakuntamuseo halusi lausunnossaan tarkennettavan suojelumääräyksiä. Hissitorni tulee ottaa mukaan päärakennuksen sr-3 merkintään sekä sr-3 ja sr-2 merkintöjä tulee selityksen osalta tiukentaa.

#### 4.4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on saattaa kaava vanhan teollisuusalueen nykyisiä toimintoja vastaavaksi sekä tiivistää kaupunkirakennetta niin, että saavutetaan eheämpää kaupunkikuvaa vanhan teollisuusalueen ja pientaloalueen liitoksessa.

Uuden käytön ja tontin rakentamistaloudellisten edellytysten takaamiseksi tontille osoitetaan sellainen lisärakennusoikeus, mikä ympäristön rakeisuuden sekä kulttuurihistorialliset vaatimukset huomioon ottaen on mahdollista. Paikoitustalon rakentamisen tavoitteena on selkeyttää alueen pysäköintijärjestelyjä.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei asian vähäisyyden takia ole laadittu vaihtoehtoisia ehdotuksia.

##### 4.5.1. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi

###### Maankäyttö ja kaupunkikuva

Tontilla 6.-10 oleva teollisuusrakennus lisärakennuksineen muodostaa ympäristöön omaleimaisen kokonaisuuden, joka toimii välittävänä vyöhykkeenä eri mittakaavaisten rakennusalueiden välissä. Kaupunkikuva muodostuu siten useista rakentamiskerrostumista.

Asemakaavamuutoksella haettua laajennusta koskevat kaavamääräykset edellyttävät, että toteutettava uudisrakentaminen täydentää ympäristöä niin, että saavutetaan eheää kaupunkikuvaa täydentämällä korttelia.

Kortteli 30 on merkitty kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa kuusikerroksisia rakennuksia. Asemakaavanmuutoksella muodostettava tontti 14 määritetään autopaikkojen korttelialueeksi, johon saa rakentaa kuusi pysäköintikerrosta. Samankaltaisella massoittelulla ja korkeudella rakennus sopeutetaan korttelin tulevaan rakennusmassoitteluun. Pysäköintirakennus tulee toimimaan korttelin aloitusrakennuksena uudisrakentamisessa. Suurten liikenneväylien läheisyyden sekä keskeisen sijaintinsa vuoksi julkisivut tulevat näkymään useaan suuntaan, joten niihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

###### Kulttuuriset ja sosiaaliset tekijät

Suojelemalla 1920 rakennettu nelikerroksinen entinen keramiikkatehdas sekä 1950-luvulla tehty valokatteinen laajennusosa, varmistetaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennuksien säilyminen. Toi

misto- ja asuinrakentamisen mahdollistava uudisrakentaminen täydentää vanhaa teollisuusaluetta.

Keskeisen sijaintinsa vuoksi alueelta on hyvät liikenneyhteydet sekä palvelut ovat helposti saavutettavissa. Alueella asuu eri ikäistä väestöä, jolla on vireitä asukasyhdistyksiä ynnä muuta yhteistoimintaa. Yhdistykset ovat käyttäneet Old Millin tiloja yhteisiin kokoontumisiinsa, jolloin tontista on mahdollista muodostaa erilaisine palveluineen alueen vireä tapaamispaikka. Paikoitustalon rakentaminen selkeyttää koko alueen pysäköintijärjestelyjä.

#### Taloudelliset tekijät

Teollisuustoiminnan jo väistyttyä toimistotilojen tieltä, kaavanmuutoksessa uuden käyttötarkoituksen tuominen kortteliin nykyisiä toimintoja vastaavaksi luo paremmat edellytykset toiminnan jatkumiselle ja monipuolistaa ympäristöä.

#### Ympäristöhäiriöt

Tontille ei ole tarkoitus toteuttaa sellaista rakentamista, mikä aiheuttaisi merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

#### 4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tontille on esitetty yhtä rakentamisratkaisua, joka perustuu edellä mainittuihin ympäristön ominaisuuksien arviointiin.

### 5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

#### 5.1. Kaavan rakenne, mitoitus ja kaavamääräykset

##### Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa korttelissa 6 sijaitseva tontti 11 on merkitty KTY - alueeksi; toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontille on merkitty 15 900 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punatiili.

Tontti 12 on merkitty AKT-1 -korttelialueeksi; toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa asuntoja 70 % kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa neljä kerrosta sekä kellariin 450 k-m<sup>2</sup> toimistojen aputiloja. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punatiili. Katto- muotona tulee olla tasakatto. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on yhteensä 8925 kerrosalaneliometriä.

Tonttien 11 ja 12 rakennusten välille saa rakentaa kolme metriä leveän yhdyskäytävän. Maanomistajan pyynnöstä nähtävänä oloaikana yhdyskäytävä muutettiin maanalaiseksi.

Korttelissa 30 sijaitseva tontti 14 on merkitty LPA-1 -alueeksi; autopaikkojen korttelialue. LPA-1 -alue on varattu ensisijaisesti tonttien 6.-11 ja 12 käyttöön. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kuusi pysäköintikerrosta ja lisäksi kaksi kellarikerrosta. Rakennusoikeus on 8700 kerrosalaneliometriä. Keskeisen sijaintinsa vuoksi rakennuksen julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

## Piha-alueet ja maanalaiset tilat

Tontin 11 pihaa selkeytetään osoittamalla suurin osa autopaikoista LPA -kortteliin, jolloin vapaan piha-alueen osuus kasvaa.

Tontin 12 eteläsivulle osoitetaan ulko-oleskelu- ja leikkialue sekä istutusvyöhyke. Maan alle sijoitetaan tonttien 11 ja 12 yhteinen väestönsuoja sekä aputiloja. Vanhalta Littoistentieltä sallitaan sekä ajoneuvo- että jalankulku-yhteys kellaritiloihin. Tontin etelä- ja kaakkoisrajalle on rakennettava tukimuuri, joka tulee ulottua pihakannen tasolle. Kiinteistönomistajan tulee istuttaa muurin kadunpuoleiselle rajalle köynnöskasveja. Tarkk'ampujankadun puoleisella rajalla sijaitseva vanha puurivistö tulee säilyttää.

Tontille 14 saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Tontilta saa kadun ali tehdä jalankulkuyhteyden tontille 12.

Autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap/asunto.

## Suojelumääräykset

Maakuntamuseon lausunnon perusteella suojelumerkintöjen tekstiosaa on muutettu 18.11.2003.

Keramiikkatehtaan päärakennuksen suojelua koskee määräys (sr3):  
”Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. MRL 57 § 2 momentin nojalla määrätään, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa”.

1950-luvun laajennusosan suojelua koskee määräys (sr2):  
”Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa”.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia, vaan kaikki suunnittelurajoitukset on annettu määräysten muodossa.

## 6.2. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajan Old Mill Oy:n tarkoituksena on aloittaa uudisrakennusten rakentaminen alkuvuodesta 2004.

Turussa 30. päivänä syyskuuta 2003  
Muutettu 18.11.2003

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Marko Härkönen

## LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake osa 1

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2003