

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä syyskuuta 1992 päivättyä sekä 27.11.1992 ja 3.2.1993 tarkistettua asemakaavakarttaa (23/92, "Pommila")

---

**Asemakaavanmuutos:**

Kaupunginosa: IV (4)

Kortteli: 5

**Alueen sijainti:** Sektori 01, Aurajoen itärannalla, etäisyys Kauppatorilta 1,5 km lounaaseen.

Korttelia rajaavat Itäinen Rantakatu, Tiilente-  
kijänkatu, Vilhonkatu ja Tervahovinkatu.

(Liite 1)

---

1

**PERUSTIEDOT**

11

**Suunnittelutilanne**

**Seutukaava**

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton laatimassa taajamaseutukaavassa eli seutukaava 3:ssa (YM 7.10.1988) on kortteli merkitty sellaisen taajama-toimintojen korttelialueeksi AK, joka on varattu pääasiassa kerrostaloasumisen rakentamisalueita varten.

Muissa seutukaavoissa eli

- vaiheseutukaava 1:ssä, joka käsittelee lähinnä virkistystä, suojelua ja teknistä huoltoa (vahvistunut valtioneuvostossa 21.2.1985),
- seutukaava 2:ssa, joka käsittelee pääasiassa loma-asutuksen mitoittamista, kyläalueita ja maa-ainesten ottoa (vahvistunut valtioneuvostossa 3.4.1986) ja
- täydennysseutukaavassa eli seutukaava 4:ssä, joka erityisesti sisältää vesiensuojelua (vahvistunut ympäristöministeriössä 19.7.1991),

ei alueelle ole osoitettu merkintöjä tai määräyksiä.

(Liite 2)

**Yleiskaava**

Turun yleiskaavassa vv. 2000 (Kv 13.12.1976) kortteli on osoitettu teollisuusalueeksi, Turun yleiskaavaluonnoksessa vv. 2010 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja laaditussa, mutta käsitteilyltään keskeneräisessä Aurajokisuun yleiskaavan tarkistuksessa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi AK.

(Liite 3a, b ja c)

Keskustan rakennussuojelun vaihekaavan inventointiluettelossa on Itäisen Rantakadun puinen, yksikerroksinen asuinrakennus (rakennus 4) ja punatiilinen, kaksikerroksinen liikerakennus (rakennus 3) ehdotettu suojeltavaksi merkinnällä sr 3.

**Asemakaava**

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 20.12.1966 ja siinä kortteli on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV, jolle saa rakentaa tehokkuudella  $e = 1.0$  ja enintään 50 % alueesta. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema saa kapealla joenpuoleisella korttelin osalla olla enintään 11,0 m ja muulla korttelin osalla 22,0 m.

(Liite 4a ja b)

**Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.7.1964 ja 2.9.1970.

**Tonttirekisteri**

Korttelista on muodostettu yksi tontti numero 5, joka on merkitty tonttirekisteriin 25.5.1967.

**Rakennuskielto**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Päätökset ja suunnitelmat**

Korttelin kaikista neljästä vanhasta rakennuksesta on tehty vuonna 1989 suojeluesitys, mistä asiasta kaupunginvaltuusto on 18.6.1990 antanut Turun ja Porin lääninhallitukselle lausunnon todeten, että rakennusten suojelu voidaan toteuttaa rakennuslain keinoin. Omistaja on lausunnossaan vastustanut muiden kuin Itäisen Rantakadun rakennusten (rakennukset 3 ja 4) suojelua. Asia on päätettävänä ympäristöministeriössä odottaen kaavallisen käsittelyn etenemistä.

**Pohjakartta**

Pohjakartta on mittausosaston laatima ja täydennyskartoittama.

**12**

**Maanomistus**

Korttelin omistaa Oy Metra Ab.

**13**

**Väestö ja työpaikat**

**14**

**Rakennettu ympäristö**

Kortteli sijaitsee Aurajoen varrella. Sitä ympäröivät koillis- ja kaakkoispuolelta pääasiassa 50- ja 60-luvuilla rakennetut asuinkerrostalot, joiden kerrosluvut vaihtelevat III:sta VII:ään ja rakennusoikeudet 0,7:stä 1,25:een. Kahdella tontilla on lisäksi vanhoja 40-luvun teollisuuden tuotanto- ja varastorakennuksia. Korttelin lounaispuolella on I -kerroksisia, puisia 40-luvulla rakennettuja rivitaloja sekä 70-luvun alussa Itäisen Rantakadun

varrelle rakennettu Wärtsilän ammattikoulu ja asuntola.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä viisi rakennusta:

1. Yksikerroksinen, punatiilinen konepajarakennus, joka valmistui 1844, vaurioitunut tulipalossa 1883, jolloin uudisrakennettu, rakennusta lyhennetty viereisen uuden rakennuksen rakennustöiden yhteydessä.

Ei merkintää rakennussuojelun vaihekaavassa, rakennus on silminnähdyn huonokuntoinen, ei käytössä.

Osoite: Vilhonkatu 9

2. Yksikerroksinen, punatiilinen valimorakennus, joka valmistui 1843 ja jota on laajennettu monessa osassa.

Ei merkintää rakennussuojelun vaihekaavan inventointiluettelossa, ei käytössä.

Osoite: Tervahovinkatu 2

3. Kaksikerroksinen, punatiilinen entinen konttorirakennus, rakennettu 1873.

Rakennussuojelun inventointiluettelossa esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr 3, nykyisin tehtaanmyymälänä.

Osoite: Itäinen Rantakatu 56

4. Yksikerroksinen, puinen, klassistinen, asuinrakennus, vanhimmat osat rakennettu vuonna 1847.

Laadittavan keskustan rakennussuojelun vaihekaavan inventointiluettelossa esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr 3, nykyisin rakennuksen toinen pää asuntolina, toinen pää edustustilana.

Osoite: Itäinen Rantakatu 56

5. Yksi- ja kolmikerroksiset osat käsittävä teollisuus- ja toimitilarakennus, puna- ja keltatiiltä, rakennettu 1967.

Ei merkintää rakennussuojelun vaihekaavan inventointiluettelossa, rakennuksessa toimii vuokralla yksityinen yrittäjä.

Osoite: Tiilentekijänkatu 1

Omistaja on laadittanut rakennuksesta 2 kuntoselvityksen, jossa todetaan rakennusten perustuksina olevat hirsiarinat pahoin lahonneiksi, rakennuksen

kallistumaksi pituussuunnassa 0,6 m sekä poikkisuunnassa kallistumaksi luoteispäässä 0,2 m ja kaakkoispäässä 0,1 m. Rakennuksen tiiliseinissä on halkeamia. Perustusten ja alapohjan vahvistamiskustannuksiksi on arvioitu 1 300 000 mk.

Kaavanmuutosalue on osa olemassa olevaa kaupunkirakennetta käyttäen olemassa olevan ympäristön palveluja ja verkostoja.

## 15

### Luonnonympäristö

Alueen maasto viettää loivasti kaakon suunnasta Viihdonkadulta + 6.0 metrin korkeudesta luoteeseen Aurajokirantaan Itäiselle Rantakadulle + 2,0 metrin korkeuteen. Kaavanmuutosalue kuten ympäröivät alueetkin ovat rakennettuja pihvoja, joilla on istutettuja nurmikoita, puita ja pensaita. Kaavanmuutuskorttelilla kasvaa kymmenkunta puuta.

## 2

### TAVOITTEET

Kaavanmuutos on jatkoa alkujaan Oy Wärtsilä Ab:n anomalle ns. Itärannan kaavanmuutokselle, josta on jo pääosa eli V:n kaupunginosan korttelien 4 (osa) ja 37-44 asemakaavanmuutosehdotus hyväksytty kaupunginvaltuustossa (Kv 16.12.1991).

Korttelille ei ole tiedossa voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuuskäyttöä, jolloin vanhentuneen asemakaavan muuttaminen on tullut ajankoh- taiseksi.

## 3

### ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Kaavanmuutoksessa on korttelialue merkitty asuin- kerrostalojen korttelialueeksi AK-2, jolla saa rakennusten neljään alimpaan kerrokseen sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä ympäristövaikutuksiltaan niihin verrattavia palvelu- ja tuotantotiloja.

Itäisen Rantakadun varren rakennukset on merkitty suojeltaviksi merkinnällä sr 3. Muille rakennuksille ei ole suunniteltu suojelua, koska rakennukset ovat huonokuntoisia, eivät muodosta laajempaa kokonaisuutta, eivät sijaitse Aurajoen välittömässä maisemassa eikä niille ole osoitettavissa mitään käyttötarkoitusta ilman oleellisia ja kalliita kunnostuksia.

Kortteliin on suojeltavien rakennusten taakse sijoitettu umpikorttelinomaisesti uusien rakennusten rakennusalat, joilla kerrosluvut joenpuolen IV:stä kerroksesta kohoavat Vilhonkadun varren VI:een kerrokseen. Rakennusoikeutta on korttelialueelle osoitettu 21800 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa laajalle piha-alueelle rakentaa 2 % tontin rakennusoikeus ylittäen talousrakennuksia (yhteensä 436 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus merkitsee korttelitehokkuutta 1,22. Autopaikat tulee sijoittaa piha-alueelle rakennettävien kansiensa alle siten, että 25 % autopaikoista saa sijaita pihamaalla.

#### 4

#### TOTEUTTAMINEN

Alue on tarkoitus ja mahdollista toteuttaa heti asemakaavan vahvistuttua.

#### 5

#### SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavanmuutosta on anonut alueen vanha omistaja Oy Wärtsilä Ab ja sittemmin uusi omistaja Oy Metra Ab.

Aurajoen varren vanhoille teollisuusalueille (Länsirannan, Wärtsilän, Meriteollisuuden ja Majakarannan) laaditut käyttösuunnitelmat laadittavien asema- ja yleiskaavamuuotosten pohjaksi hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 23.11.1989, kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kokouksessa 13.12.1989 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 19.2.1990.

Korttelia koskeva 10.6.1992 päivätty asemakaavanmuutosluonnos hyväksyttiin kaavoitusjaostossa laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi 30.7.1992.

Vuosien 1991-1995 kuntasuunnitelman maankäyttöohjelman kaavoitusohjelmassa oli kaavanmuutuskortteli ohjelmoitu kaavoitettavan vuonna 1991. Mainittu ohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 4.2.1990 ja kuulutettiin myöskin vuoden 1991 kaavoituskatsauksena.

Niin ikään oli kaavoitettava kortteli mukana vuosien 1992-1996 maankäyttöohjelman kaavoitusohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.11.1991.

Erikseen laaditussa vuoden 1992 kaavoitusohjelmassa, joka hyväksyttiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 25.3.1992 ja kaupunginhallituksessa 13.7.1992 sekä kuulutettiin RA:n 8 §:n mukaisena kaavoituskatsauksena 2.9.1992, on korttelialue ohjelmoitu kaavoitettavaksi vuoden 1992 aikana.

Esitys hallintomenettelylain 13 §:n mukaisen viireilläöloilmoituksen ja RA:n 154 §:n mukaisen laatimisvaiheen kuulemisen kuuluttamisesta on tehty kaupungin keskuskanslialle 31.8.1992 päivätyllä kirjeellä ja kuulutettu 9.9.1992.

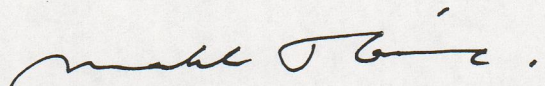
Kaavanmuutoskorttelia rajaavien katujen takana oleville tontinomistajille on lisäksi lähetetty kirjallisesti tieto RA:n 154 §:n mukaista kuulemistavarten (naapuri-ilmoitukset).

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty pelastustoimen-, rakennus-, terveys-, ympäristön- suojelu- ja museolautakunnilta, mittaus-, katurakennus- ja kiinteistöosastoilta sekä museovirastolta ja Varsinais-Suomen Seutukaavaliitolta.

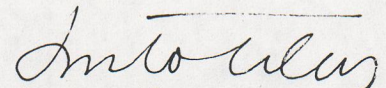
Asemakaavaehdotus on lähetetty tiedoksi telelaitokselle sekä energialaitoksen sähkö- ja kaukolämpöjojoksille.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi ehdotuksen siten muutettuna, että Vilhonkadun ja Tiilentekijänkadun kulmauksessa olevalla rakennusalalla kerrosluku pudotetaan VII:stä VI:een ja rakennusoikeus vastaavasti 7000 k-m<sup>2</sup>:stä 6000 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä tarkistus on tehty 3.2.1993.

Turussa 3. päivänä syyskuuta 1992  
Tarkistettu 27.11.1992  
Tarkistettu 3.2.1993



II apul. asemakaava-arkkitehti Markku Toivonen



Asemakaava-arkkitehti

Risto Tilus

LIITTEET

Tilastolomakkeet osat 1 ja 2  
Havainnekuva: nykytilanne  
Havainnekuva: suunniteltu tilanne  
Istutus- ja pysäköintiselvitys

Kaava/päiväys	IV-5.	3.9.1992	tark.	27.11.1992, 3.2.1993		
TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Krs-ala ‰	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/- k-m <sup>2</sup> +/-	
AK-2	1,82	100	(21800+ t 436=) 22236	1,22	+1,82	+22236
A yhteensä						
TTV	-	-	-	-	-1,82	-18176 oikeus (-25459 rak.)
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	1,82	100	22236		+--0	+4060 (-3223)
KOKO KAAVA-AL. YHTEENSÄ						

TILASTOLOMAKE Ohjevuoden Työpaikkojen Kerrosala/ Autopaikkojen  
OSA 2 asukasluku lukumäärä asukas työpaikka lukumäärä  
k-m<sup>2</sup> k-m<sup>2</sup>

---

AK-2	455-545	0-50	40	80	260-290
------	---------	------	----	----	---------

---

A yhteensä

---

TTV

---

T yhteensä

---

KORTTELIT YHT.

---

KOKO KAAVA-AL.  
YHTEENSÄ

---