

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 1993 päivättyä ja 14. päivänä huhtikuuta 1994 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 66 PANSIO PANSIO

Korttelit:	Tontit:
31	1
32	1-3
33	1
34	1
35	1
51	1
52	3-5

Kadut:	Laivateollisuudenkatu osa	Skeppsindustrigatan del
	Siilinkatu	Igelkottsgatan
	Valmetinkatu, osa	Valmetgatan, del
	Päästäisenpolku	Näbbmusstigen
	Siilinpölkku, osa	Igelkottsstigen, del
Virkistysalueet:	Laivanrakentajanpuisto osat	Båtbyggareparken delar
	Nimetön puistoalue	Parkområde utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	66 PANSIO	PANSIO
Korttelit:	51, osa 52, osa	
Kadut:	Laivateollisuudenkatu osa	Skeppsindustrigatan del
	Metsähiirenkatu	Skogsmusgatan
Virkistysalue:	Hiirenpuisto (nimi)	Musparken (namn)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaoon muutokset, joilla muodostetaan Pansion kaupunginosan 32. korttelin tontti 4, 51. korttelin tontti 16 ja 52. korttelin tontit 6-8.

Kaavanmuutosalue sijaitsee manner-Turun läntisimmässä osassa, Pohjoissalmen ja Raision rajan välisellä alueella. Etäisyys ruutukaava-alueen laitaan on n. 4,7 km. liite 1

Alueen pinta-ala on n. 12,31 ha.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 on vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985. Seutukaava 2 on vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986. Ympäristöministeriö on vahvistanut taajamaseutukaavan 7.10.1988 ja täydennysseutukaavan 17.7.1991.

11.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymässä yleiskaavassa muutosalue on osoitettu matalan tehokkuuden asuinalueeksi. Yleiskaavan tarkistustyö on käynnissä.

liite 2

11.3 Asemakaavat

liite 3

Nimetön puistoalue	20.2.1953
Pansio-31	14.4.1956
-32-1	"
-33	"
-34	"
-35	"
Päästäisenpolku	"
Laivanrakentajanpuiston osat	"
-52-4 ja 5	2.1.1959
-51-1	6.10.1961
-32-2 ja 3	6.9.1974
-52-3	"
Laivateollisuudenkadun osa	"
Siilinkatu	"
Siilinpölyn osa	"
Valmetinkadun osa	17.11.1977

Tontti 52/3 on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, tontti 51/1 liikarakennusten korttelialuetta, tontti 32/2 muuntamora-kennuksille osoitettu ja muut kaavan tontit pientaloasumiseen (yhdenperheen-, pari- ja rivitaloille) varattu. Asuintonttien yhteenlaskettu kerrosala on kaavoissa n. 12755 m² ja asuntoluku n. 163 ah.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992.

11.5

Tonttijako- ja rekisteri

	Tonttijako	Ala
Pansio-31-1	7.4.1959	8944 m ²
-32-1	"	11332 m ²
-32-2	5.11.1974	969 m ²
-32-3	17.9.1974	4650 m ²
-33-1	13.4.1959	5491 m ²
-34-1	"	5072 m ²
-35-1	7.4.1959	3702 m ²
-51-1	11.5.1953	756 m ²
-52-3	5.11.1974	53416 m ²
-52-4	14.10.1992	6856 m ²
-52-5	"	12443 m ²

Kaikki muutosalueen tontit on merkitty tonttirekisteriin. Kaavan katu- ja virkistysalueet ovat maa- ja tonttirekisterialueita.

11.7

Päätökset, suunnitelmat

Turun kaupunginvaltuusto päätti 27.11.1989 antaa muutosalueen asuintonteille rakennuskiellon suoje-lukaavan laatimiseksi alueelle.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto hyväksyi 28.11.1991 alueelle laaditun asemakaavanmuutosluonnoksen.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartan 1:1000 on valmistanut kaupungin mit-taus- ja tonttiosasto.

Kartta on tarkistettu 17.8.1993.

12

Maanomistus

liite 4

Pääosa muutosalueesta on Turun kaupungin omistuk-sessa. Alue, joka käsittää nykyiset tontit Pansio-52-4 ja 5 myytiin v. 1991 Sato-Tasolle. Kaupunki on sittemmin ostanut tontille 5 perustetun asuntoyhti-ön osakkeita. Korttelien 31-35 rakennetut pientalo-tontit ovat vuokrattuina Pansion Laivanrakentajat-nimiselle asuntoyhtiölle. Tontit 51-1 ja 52-3 ovat teollisuusyritysten omistuksessa.

13

Väestö ja työpaikat

Alueella asuu n. 85 ruokakuntaa.

Tontilla 52-3 toimivissa teollisuusyrityksissä on yhteensä n. 85 työpaikkaa.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Pansion kaupunginosa jakaantuu Pohjoissalmen rannan suuntaisiin vyöhykkeisiin; ranta-alue on teollisuuden ja satamatoimintojen aluetta ja sen takana olevat alueet ovat asuintoimintojen käytössä. Työpaikka-alueitten pääliikenneväylä on Pansiontie ja asuntoalueitten Pernontie, jonka varrelle palvelutoimintojen alueet ovat ryhmittyneet.

14.2

Maankäyttö

Muutosalue sijaitsee teollisuuden ja asumisen vyöhykkeiden saumakohdassa. Kaavanmuutos on laadittu ns. Laivateollisuuden alueelle, johon kuuluu Pansiontien varressa oleva teollisuustontti sekä siihen liittyvä arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema asuntoalue.

Sotakorvausteollisuutta varten perustettu Oy Laivateollisuus Ab aloitti v. 1945 teollisen toiminnan Pansion kaupunginosassa. Arkkitehti Bryggman sai v. 1946 tehtäväkseen yhtiön työväestölle tarkoitetun asuntoalueen ja sen rakennusten suunnittelun teollisuustontin pohjoispuolella olevalle luonnonkauniille tammia kasvavalle alueelle. Tämä asuntoalue on oloissamme harvinainen, yhtenäisen suunnitelman mukaan toteutettu pientaloalue.

liite 5

Alkuperäinen suunnitelma käsitti sosiaalipalveluja tarjoavan keskuksen ympärille ryhmitettyinä asunnot n. 90 työläisperheelle sekä muutamia ns. insinööritaloja. Työläisasunnot rakennettiin vv. 1946-47; insinööriasunnoista toteutettiin ainoastaan kaksi kahden perheen taloa vv. 1947-48. Pääosa alueen asuinrakennuksista perustuu pohjaratkaisuun, joka käsittää kahden huoneen ja keittiön asunnon sekä pesu- ja vaatesäilytystilat. Asuntotyyppiä yhdisteltiin yhden, kahden, kolmen tai neljän perheen taloiksi korttelien muodon ja maaston mukaan soveltaen. Insinööriasunnot ovat huomattavasti suurempia ja niiden ullakkokerroksessa on asuinhuoneita. Kuhunkin asuntoon liittyy lisäksi pieni liiterirakennus. Alueen rakentaminen toteutettiin käyttäen A. Ahlström Oy:n sarjavalmistettavia rakennusosia. Lisäksi alueelle rakennettiin pesula- ja saunarakennus; muilta osin aluekeskus jäi toteuttamatta.

Rakennukset ovat puuelementtirakenteisia, julkisivulaudoitus on insinööritaloja lukuunottamatta vaakasuora (ns. Hollywood-laudoitus) ja vesikattojen katemateriaalina on ruukkutiili. Asuinkerroksen

ikkunat ovat kaksiruutuista mallia ja ullakon sekä varastorakennusten pikkuikkunat neliömäiset. Ulko-
 ovet ovat lakattuja pystypaneeliovia, joiden ylä-
 osassa on lasiruutu.

Alueen asuinrakennusten hyväkuntoisuus perustuu osittain siihen, että kaupungin vuokramaalla, kortteleissa 31-35 sijaitsevat asunnot siirtyivät 1970-luvun lopulla asukkaiden muodostaman yhtiön omistukseen ja nämä ovat huolehtineet rakennusten kunnostamisesta. Yleisimpiä rakennustoimenpiteitä alueella ovat olleet ullakkokerrosten sisustaminen ja varastosiipien korvaaminen autotallein. Parissa tapauksessa on rakennuksen ullakkokerrosta korotettu ja ikkunat vaihdettu "nykyaikaisiin". Suuri osa ulko-ovista on myös vaihdettu erilaisiin nykymarkkinoilta löytyviin malleihin. Vesikattomateriaali on vaihdettu osassa rakennuksia muovipinnoitettuun peltiin. Yleisesti ottaen alue on kuitenkin verraten hyvin säilyttänyt ominaispiirteensä ja asukkaat ovat mm. uusia autotalleja rakentaessaan käyttäneet alkuperäistä julkisivulaudoitusta ja säilyttäneet kattomuodon.

Tontilla 52/5 sijaitsevien paritalojen ja rivitalojen sekä insinööritalojen saneeraustyö on Sato-Tason toimesta hiljattain saatu valmiiksi. Perustyyppin asunnot on säilytetty 2 huoneen ja keittiön kokoisina; sisäporras yhdistää asuinkerroksen yhtenäiseksi huonetilaksi muodostettuun, lämpöeristämättömään ullakkoon. Kellarikerroksessa on varastotilaa.

Tontilla 52/4 on ainoastaan vanha puurakenteinen vaja ja tontilla 32/3 käytöstä poistettu varastorakennus.

Teollisuustontilla Pansio/52/3 on vv. 1948-92 rakennettuja etupäässä puurakenteisia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella harjoitetaan rakennustarvikkeiden ja -osien valmistusta. Tontilla toimii myös ruokalayritys.

Muutosalueen kadut ovat kapeita, sorapääällysteisiä kulkuteitä. Siilinpölyn katualueella on kestopääällystetty kevyen liikenteen väylä.

14.3 Palvelut

Itse muutosalueella ei ole palvelutiloja; Pansion ja Pernon asuntoalueitten julkisen ja kaupallisen palvelun tilat sijaitsevat Pernontietä reunustavalla vyöhykkeellä.

liite 6

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

liite 7

Asuntoalueen vesihuollon verkostot on toteutettu. Päästäisenpolulta Siilinkadulle kulkeva viemärilinja on rakennettu 32. korttelin luoteiskulman poikki. Tonttien 52/3 ja 5 rajalla olevien insinööritalojen viemärointi on rasitesopimuksella hoidettu tontin 3 kautta.

Kortteliin 32, Siilinkadun varteen on rakennettu muuntamo. Siilinkadun eteläpäästä Pansiontielle rakennettu sähkökaapeli kulkee tontin 52/3 kautta ja alittaa tontilla olevan teollisuushallin.

Muutosalueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu kaukolämpöjohdot. 52. korttelin vanhojen asuinrakennusten hiljattain suoritettun saneerauksen yhteydessä on osa alueen asuinrakennuksista kytketty kaukolämmön piiriin. Suunnitteilla on koko asuntoalueen liittäminen verkostoon.

15

Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueen asuntokorttelit sijoittuvat alueella olevien jyrkkärinteisten mäkien väliselle tasamaalle ja osittain alarinteille. Mäet on kaavassa osoitettu virkistysalueiksi (Pansionpuisto, Laivanrakentajanpuisto, Kisapuisto). Myös korttelien alueella on pienempiä mäkimuotoja.

KeskieuropPALAINEN lehtimetsävyöhyke, jonka ansiosta Ruissalon saaren luonto on Suomessa ainutlaatuinen, ulottuu osittain Pohjoissalmen yli myös Pansion kaupunginosan ranta-alueille. Muutosalueelakin kasvaa rehevää lehtipuustoa, jossa tammen osuus on huomattavan suuri. Alueen tammet on kartoitettu ja merkitty pohjakarttaan.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Korttelien Pansio/31-35 ja tontin 52/5 pientaloalue luokitetaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Turun kaupunginvaltuusto on päättänyt suojelukaavan laatimisesta alueelle.

17

Ympäristön häiriötekijät

Koska alueen asunnot ovat alkuaan muodostaneet kiinteän yhteistoimintayksikön laivanrakennusteollisuutta harjoittaneen yrityksen kanssa, ne on rakennettu teollisuustontin välittömään läheisyyteen. Alueen korkeussuhteet ja kasvillisuus vähen-

tävät kuitenkin tuotantotoiminnan haittavaikutuksia asuntoalueella. Teollisuustontin rakennukset sijaitsevat likimäärin tasolla +1 ja lähimmät asuinrakennukset noin tasoilla +7 ja +12. Välissä oleva rinnemaasto on tiheään puuston peittämä. Voimassa-olevassa kaavassa tämä rinne on n. 25-45 metrin leveydeltä varattu istutettavaksi alueeksi.

2

TAVOITTEET

Kaavanmuutoksella pyritään saattamaan arkkitehti Erik Bryggmanin suunnitteleman pientaloalueen rakennukset ja miljöö RakL 135 §:n mukaisen kaavallisen suojelun piiriin. Samalla on tarkoituksena esittää kaavassa suuntaviivat alueen kehittämiseksi nykypäivän tarpeisiin sen erityislaadua vaarantamatta. Ratkaisua on etsitty mm. asumisväljyyden lisäämiseen rakennusvaipan sisällä, pysäköintiongelmaan, korttelikohtaisten kulkuyhteyksien ja ulkotilatarpeiden järjestämiseen sekä alueen toteuttamatta jääneen kerrosalan (n. 2225 m²) rakentamiseen olemassaolevaan ympäristöön sopeutuvalla ja sitä täydentävällä tavalla.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Muutostyön painopiste asettuu pientaloalueen olemassaolevan rakennuskannan ja rakennusten välisen ulkotilan ominaispiirteiden suojelemiseksi annettaviin kaavamääräyksiin.

Yksityiskohtaisin määräyksiin pyritään estämään alueen arvoa vaarantavat muutostoimenpiteet ja palauttamaan rakennukset oleellisilta osiltaan alkuperäiseen asuunsa. Täydentävä rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan suunniteltu joko siten, että se alistuu miljöön ehdoille tai jää piiloon alueen kulkureiteiltä katsottuna. Uudet asuinrakennukset on muodostettu omiksi ryhmikseen ja niiden rakennustavan sekä rakentamista ohjaavien määräysten suunnittelussa pidetty tavoitteena ympäristöön sopeutumista.

Muutosalueeseen on sisällytetty myös Valmetinkadun varrella oleva yksittäinen vanha liikerakennuksen tontti (Pansio/51/1), joka on jäänyt rakentamattomaksi. Omistajan pyynnöstä tontti muutetaan korttelin muiden tonttien tapaan erillispienalojen korttelialueeksi.

Teollisuustontti Pansio/52/3 on jouduttu ottamaan mukaan kaavanmuutokseen sen ja asuntoalueen rajan-tarkistusten takia.

32

Maanomistus

Muutossuunnitelman vaikutuksesta joudutaan suorittamaan aluevaihtoja ja -liitoksia kaupungin ja alueen yksityisten maanomistajien välillä.

Tonttiin 51/1 liitetään Valmetinkadusta alue (n. 80 m²), joka on alkuaan suunniteltu liiketontin edustapysäköintiä varten.

52. korttelissa kaupunki joutuu hankkimaan omistukseensa tonteista 3 ja 4 katualueeksi muutettavaa aluetta yhteensä n. 1140 m² ja säilytettävien rakennusten korttelialueeseen liitettäväksi yhteensä n. 1050 m²:ä. Suurin osa tästä tonttimaan siirrosta johtuu siitä, että tontilla 5 olevat insinööritalon sijaitsevat aivan teollisuustontin rajalla ja rakennuksiin liittyvät terassit jopa teollisuustontin puolella. Tilanteen korjaamiseksi on muutoksessa siirretty korttelialueiden välirajaa n. 7 metriä etelään. Kaupunki pyrkii hankkimaan alueet omistukseensa sopimusteitse; teollisuustontin maanluovutuksesta voidaan vähäinen osa järjestää maanvaihtona.

33

Kokonaismitoitus

Muutoksessa alueen asuntotonttimaa lisääntyy n. 0,18 ha. Teollisuuskorttelialue pienenee n. 0,12 ha, liikekorttelialuetta poistuu n. 0,07 ha ja muuntamokorttelialuetta n. 0,10 ha. Katualueitten pinta-ala kasvaa n. 0,11 ha.

Suojelumääräykset annetaan kaavassa kaikkiaan n. 4,8 ha:lle pientalokorttelialuetta. Rakennusoikeus säilytettävien asuinrakennusten korttelialueilla on yhteensä n. 11565 k-m². Keskimääräinen tonttitehokkuusluku alueella on n. $e = 0,24$. Voimassaolevaan kaavaan verrattuna tonttien rakennusoikeus lisääntyy yhteensä n. 1035 k-m²:ä. Rakennusoikeuden kasvu johtuu autosuoja- ja varastorakennusten tilavarauksista kaavanmuutoksessa sekä ullakkotilojen sisustamisoikeuden sallimisesta kaikissa rakennuksissa. Edelliset kaavat sallivat ullakkotilojen käytön ainoastaan yhdenperheen- ja paritalojen osalta. Alueen säilytettävien asuntojen lukumäärä on kaavassa merkitty 90:ksi. Asuntoja on joissakin tapauksissa yhdistetty, mutta kaavalla on haluttu dokumentoida alueen alkuperäinen suunnitelma.

Rakentamattomina säilyneille tonteille 32/3 ja 52/4 on sallittu yhteensä 27 asunnon täydennysrakentaminen. Rakennusoikeus on osoitettu tonttiteholuvulla $e = 0,22$ ja vastaa yhteensä n. 2525 m²:ä kerrosalaa. Kun sallittu asuntoluku on 27 ah, on kaavassa kerrosalaa n. 93 m² ja tonttimaata n. 400-455 m² asuntoa kohden.

Laivateollisuuden asuntoalueen kaavallinen rakennusoikeus kasvaa muutoksessa kaikkiaan n. 1335 m²:llä ja kaavojen sallima asuntoluku pienenee n. 46:lla.

51. korttelin omakotitontin rakennusoikeus on 200 k-m², joka vastaa tonttiteholukua $e = 0,24$.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennusoikeus vähenee kaavanmuutoksessa n. 580 k-m²:ä tontin alan pienenemisen seurauksena. Tonttitehokkuusluku on $e = 0,50$. Nykyisestä rakennusoikeudesta tontilla on käytetty n. 63 %.

34

Rakennettu ympäristö

34.1

Kokonaisrakenne

Laivateollisuuden asuntoalueelle on kulkuyhteys pohjoisesta päin Pernontieltä kahta eri reittiä. Laivateollisuudenkatu tuo liikennettä asuntoalueen koilliskulmaan ja Valmetinkatu sen luoteiskulmaan. Alueen sisäiset kadut Siilinkatu ja Päästäisenpolku ovat näitä katuja yhdistäviä läpiajettavia asuntokatuja. Etelään Pansiontielle on asuntoalueelta ainoastaan kevyen liikenteen yhteys Siilinpolkua myöten. Teollisuustontin liikenne tukeutuu Pansiontiehen. Kaavanmuutoksessa on alueen katuverkkoa täydennetty suunnittelemalla 52. korttelin asuin- ja teollisuuskorttelialueiden rajalle kapea, päättyvä katu (Metsähiirenkuja). Paikalla on olemassa Bryggmanin alkuperäisen suunnitelman mukaisesti insinööritalojen pihalle johtava kulkutie.

Koska asuntoalue on lähes joka suunnalta puistojen ja istutusvyöhykkeiden ympäröimä, se erottuu oma-leimaiseksi, kylämäiseksi kokonaisuudeksi, jossa samanlaisten asuntoyksikköjen muodostamat rakennusryhmät reunustavat kapeita kulkuväyliä ja rakennusten välisten pihojen vehreys jatkuu taustamaaston viheralueille. Maaston korkeuserojen ja runsaan puuston vaikutuksesta teollisuustoiminnan alue jää visuaalisesti erilleen asutuksesta.

34.2
Maankäyttö

liite 8

34.21
Korttelialueet

AP

Tonteista 32/2-3 ja 52/4 on muodostettu asuinpien-
talojen korttelialueet AP, joille on osoitettu
tiukkarajaiset rakennusalat. Rakennusoikeus on
määritetty tehokkuusluvulla $e = 0,22$. Sallittu ker-
rosluku on I tai I 3/5. Asuinrakennusten kattokal-
tevuuden on oltava 30° . Suurimmat sallitut jul-
kisivukorkeudet ovat 4 m ja 5,5 m. Rakennuksiin
liittyville varastorakennuksille ja erillisille
yhteisvarasto- ja autosuojarakennuksille sekä -
katoksille on osoitettu rakennusalat.

Kaavamääräyksellä edellytetään, että korttelialu-
eille rakennettavien pientalojen, autosuojien ja
varastorakennusten tulee tyyliältään, materiaali-
linnoiltaan ja väritykseltään sopeutua alueen säi-
lytettäviin rakennuksiin. Ullakkotilojen valaistus-
ratkaisua ohjataan kaavassa sallimalla päätyik-
kunoiden lisäksi rakentaa kattolyhtyjä ja lappeen
suuntaisia kattoikkunoita. Kattolyhtyjä saa sijoit-
taa ainoastaan katon toiseen lappeeseen ja ne on
katettava harjakatolla, jonka harja on kohtisuora
rakennuksen pääharjansuuntaa vastaan.

AP -korttelialueille on järjestettävä 1,5 autopaik-
kaa/asunto. Kaavassa on osoitettu pysäköintitilojen
aluevaraukset. Pysäköintiin käytettävät alueet on
erotettava muusta pihasta pensasistutuksin. Tontti-
maan jakaantuminen ulko-oleskeluun, istutettaviksi
alueiksi ja luonnontilassa säilytettäväksi alueiksi
sisältyy kaavasuunnitelmaan. Korttelien rajoja ei
saa aidata; asuntopihojen aitaamisesta ja niiden
välisen näkösuojauksen järjestämisestä annetaan
kaavassa ohjeet.

AP/S

Korttelit 31, 33, 34, 35 ja tontit 32/1 sekä 52/5
on kaavaa muutettaessa osoitettu säilytettävien
asuinpienalojen korttelialueiksi AP/S. Kortteli-
alueiden rakennukset on kaavassa varustettu merkin-
nällä: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihisto-
riallisesti arvokkaan asuinrakennuksen rakennusala.
Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä
saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutos-
toita, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton
arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisem-
min suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus
korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä
saattamaan alkuperäiseen asuunsa." 34. korttelin
rakennuksista on poistettu katujulkisivun ulko-ovi,
joka Bryggmanin suunnitelmassa johtaa olohuoneesta
ulko-oleskeluterassille. Kadunvarsisijoituksen ja
maaston vaikutuksesta asuntojen oleskelupihat ovat

kuitenkin luontevasti syntyneet asuntojen toisen ulko-oven lähistölle ja tarpeettomiksi osoittautuneista ovista on luovuttu. Kaavanmuutoksessa on "laillistettu" nämä muutokset.

Alueen alkuperäisessä suunnitelmassa sen jokaiseen asuinrakennukseen liittyy matala, kapea liiterisiipi. Nämä on useissa 31, 34 ja 35 korttelien yhdenperheentaloissa purettu ja tilalle rakennettu autosuojarakennus. Kaavanmuutoksessa on otettu myönteinen kanta myös näihin muutoksiin. Kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan autosuojasiipien ulkonäköä siten, että niiden kattomuoto, -materiaali, julkisivukäsittely ja ikkunat sopeutuisivat alueen muuhun rakennustapaan.

Liiterirakennuksille on kaavanmuutoksessa yleensä merkitty Bryggmanin suunnitelman mukaisesti rakennusala ja velvoitettu tilanteen mukaan joko säilyttämään oleva varasto-osa tai noudattamaan uuden rakentamisessa alkuperäistä rakennustapaa. Alueella olevat, jo uusitut varastot on korjausten yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa.

Erik Bryggman suunnitteli rakennusten olohuoneen ulko-oven edustalle rakennettavaksi terassitasot, jotka on toteutettu ainoastaan insinööritaloissa. Olemassaolevat terassit on merkitty säilytettäväksi ja terassi-idea tuodaan julki kaavassa osoittamalla niiden sijoitus suhteessa rakennuksiin ja antamalla ohjeita niiden rakennustavasta. Toteutus edellyttään suoritettavaksi kortteleittain yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Korttelialueiden rakennusoikeus muodostuu suurimmaksi osaksi nykyisestä rakennuskannasta; rakennusalat seuraavat tiukasti rakennusten ulkoseinälinjaa. Lisärakentaminen on mahdollista ullakkotiloja sisustaen. Rakennusten korkeus mahdollistaa ullakkokerroksesta käytettäväksi yleensä enintään 2/5 ja insinööritaloissa 3/5. Ullakon sisustaminen on sallittu kaikissa rakennuksissa. Rakennusten päädyissä olevat 3-6 neliömäistä pikkuikkunaa mahdollistavat RakA 84 §:n mukaisen valaistustason n. 7,5-15 m²:n suuruisille asuinhuonetiloille. Rakennusasetuksen 90a § antaa kuitenkin rakennuslautakunnalle mahdollisuuden myöntää lievennyksiä ullakkohuoneiden valaistuksen suhteen, koska rakennusten ulkoisen olemuksen säilyttämistä on pidettävä asetuksen edellyttämänä erityisenä syynä.

Korttelialueen asuin-, autosuoja- ja varastorakennuksista on annettu yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä, jotka koskevat niiden kattomuotoa, julkisivu- ja katemateriaaleja, väritystä ym. Lähtökohtana on ollut alueen alkuperäisen ilmeen säilyttäminen ja

täydentäminen siihen sopeutuvin rakennustavoin ja -osin.

Kaavanmuutoksessa on pyritty löytämään ratkaisut mm. autopaikkojen, leikkialueiden, ulko-oleskeluun liittyvien katosten ja pihavarastojen järjestämiseksi AP/S -korttelialueille. Autopaikkoja on varattava 1,5 ap/asunto. Näitä varten on kunkin tontin tarjoamin mahdollisuuksin osoitettu pysäköintialueitten, autosuojien ja/tai autokatosten sijoitus. Pysäköinnin alueet on erotettava pensasistutuksin muusta piha-alueesta. Tonttien maa-ala on kaavassa jaoteltu kulkualueisiin, leikki- ja oleskelualueisiin, istutettaviin alueisiin ja luonnon-tilassa säilytettäviin alueisiin. Aitaamisesta ja asutopihojen näkösuojauksesta on annettu samat määräykset kuin AP-korttelialueilla.

Kaikista rakennusten ja alueen ulkonäköön vaikuttavista rakennussuunnitelmista on hankittava maakuntamuseon lausunto.

AO

Tontti 51/1 on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelin vallitsevan rakennustavan mukaisesti on kerrosluku merkitty I 3/5:ksi, kattokulma 30°:ksi ja sallittu julkisivukorkeus 5 metriksi. Rakennuksen harjansuunta noudattaa naapuritalojen esimerkkiä.

T

Tontti 52/3 on säilytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Korttelialueen pohjoisrajaa on tarkistettu, minkä seurauksena tontin ala pienenee n. 0,12 ha:lla ja rakennusoikeus, joka määritetään tehokkuusluvulla $e = 0,50$ vähenee vastaavasti. Tontista rakennettavaksi sallittu alue on lisätty 35 %:sta 40 %:iin. Rakennusten sallittu julkisivukorkeus (18 m) on säilytetty ennallaan. Korttelialueelle saa sijoittaa asunnot kiinteistön huollosta vastaavalle henkilökunnalle. Asutuksen läheisyyden vuoksi kaavamääräyksellä säädellään korttelialueella harjoitettavan toiminnan haitta-vaikutuksia.

34.22

Katualueet

Alueen asuntokadut ovat läpiajettavia. Katualueen leveys on Siilinkadulla ja Laivateollisuudenkadulla 9 m ja Päästäisenpolulla 6 m. Kaavanmuutoksessa 52. korttelin sisään suunniteltu uusi päättyvä katu, Metsähiirenkatu on leveydeltään 6 m. Katu välittää liikennettä korttelin AP -korttelialueelle sekä insinööritaloille.

Muutoksessa on osoitettu kevyen liikenteen yhteydet 32. ja 52. korttelien läpi yleiselle jalankululle varattuina korttelialueen osina, joista osalla sallitaan myös korttelin sisäinen ajoliikenne.

34.23

Virkistysalueet

Kaavanmuutokseen on sisällytetty alueen länsireunaa myötäilevä puistokaista, josta osa on varattu 52. korttelin asuinrakennuksille ja teollisuuslaitokselle kulkemista varten. Puisto on nimetty Hiirenpuistoksi.

34.24

Vaara- ja erityisalueet

Kaavanmuutoksessa on poistettu muuntamolle varattu korttelialue (32/2) ja liitetty se viereiseen pien-talokorttelialueeseen. Alueelle jo rakennettua muuntamoa varten on AP -korttelialueelle osoitettu rakennusala. Koska muuntamolle tulevat johdot on kaapeloitu, on korttelista voitu poistaa myös ilma-johdoille aikaisemmin kaavassa varatut vaara-alueet.

34.3

Palvelut

Muutos ei aiheuta alueellisten palvelujen lisärakentamistarvetta.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella olevia vesihuollon johtolinjoja varten on kaavassa osoitettu vapaana pidettävät alueet 32. ja 52. kortteleihin.

Siilinkadun eteläpäästä Pansiontielle johtavalle sähkökaapelille varattua 3 metriä leveää rasitekaistaa, joka kulkee myös teollisuustontin rakennusalan poikki, tarvitaan edelleen.

34.5

Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksessaan 15.10.1991 esittänyt alueelle kaavoitetun uuden asuntokadun nimeksi:

Metsähiirenkatu - Skogsmusgatan

ja kokouksessaan 24.8.1993 aikaisemmin nimettömän puistoalueen nimeksi:

Hiirenpuisto - Musparken

35

Luonnonympäristö

Korttelialueiden maisemallisesti arvokkaimmat osat on rajattu kaavassa luonnontilassa säilytettäväksi alueenosiksi, joiden puustoa tulee hoitaa jatkuvas-
ti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merki-
tys säilyy. Rakennusalat kortteleissa on pyritty
rajaamaan siten, että alueella olevat tammipuut
säilyvät.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaikki Bryggmanin suunnitelmaan sisältyneet asunto-
rakennukset, jotka on toteutettu, on kaavanmuutok-
sessa suojeltu määräyksin. Piha- ja luontoalueita
koskevin kaavamääräyksin on pyritty myös alueen
miljöön kokonaisvaltaiseen suojeluun.

Kaavamääräykset on esitetty yksityiskohtaisesti
selostuksen kohdissa 34.21/ AP/S ja 35.

37

Ympäristön häiriötekijät

Teollisuustontille 52/3 rajattujen suojaviher-
vyöhykkeiden lisäksi tonttia koskee kaavamääräys,
joka kieltää sijoittamasta ympäristöä häiritsevää
melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta lii-
kennettä tai muuta häiriötä aiheuttavaa laitosta
lähemmäksi kuin 100 metrin etäisyyteen asuinkortte-
lialueiden rajoista.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

AP/S -korttelialueen lisärakentaminen, joka koostuu
ullakkokerrosten sisustamismahdollisuuden käyttämi-
sestä sekä varasto- ja autosuojarakennusten toteut-
tamisesta, riippuu rakennusten omistajien ja heidän
muodostamansa yhtiön tarpeista ja resursseista.

Tontin 52/4 omistaja on hakenut aravalainoitusta
pientalojen rakentamiseen. Rakennustyö käynnistyy
kun lainoitus järjestyy.

Tontin 51/1 omistaja on pyytänyt kaavanmuutosta
luovuttaakseen tontin rakennettavaksi.

Teollisuustontin rakennustoimenpiteet ovat toimin-
nan vaatimia pienenhököjä lisärakennushankkeita.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kaupunki tutkii tontin 52/4 vesihuollon järjestämisen joko jatkamalla johtoja Laivateollisuudenkadun ja Siilinkadun kulmasta Metsähiirenkatua pitkin n. 70 metrin matkan tai ainakin osittain tontille 52/5 osoitettua rasitealuetta käyttäen. Insinööritalojen viemäröinnin järjestäminen on maastovaikeuksien takia niin kallista, että siitä joudutaan jatkossakin sopimaan teollisuustontin omistajan kanssa.

Alueen kaikki kadut, myös Metsähiirenkadun kohdalla oleva kulkutie, ovat liikennöitävässä kunnossa.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Kaavanmuutos on laadittu kaupungin aloitteena. Kaupunginvaltuuston päätös suojelukaavan laatimisesta alueelle on tehty 27.11.1989.

52

Suunnittelu

Muutossuunnitelma on valmisteltu kiinteistö- ja rakennusviraston kaavoitusosastolla. Valmistelutyön aikana on tehty yhteistyötä kaupungin mittaus- ja tonttiosaston sekä kunnallisteknisen osaston kanssa. Myös kaupungin energialaitoksen asiantuntemusta on käytetty hyväksi. Maakuntamuseoon on pidetty yhteyttä. Museon ohjauksessa korttelin 52. rakennusten peruskorjaustyötä suunnitelleen ja pientalojen uudisrakennushankkeen suunnittelua hoitavan Arkkitehtitoimisto Sigge Ky:n kanssa on kehitelty kaavaratkaisua.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaosto on 28.11.1991 hyväksynyt kaavanmuutosluonnoksen. Luonnosta on esitelty alueen asukkaiden sekä teollisuuslaitoksen edustajille.

Muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot:

- pelastustoimen lautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- rakennuslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- kulttuurilautakunnalta
- kunnallistekniseltä osastolta
- mittaus- ja tonttiosastolta
- hallinto-osastolta
- energialaitokselta

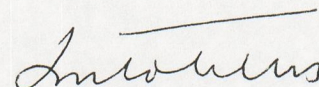
- Varsinais-Suomen Liitolta
- museovirastolta

Kaavan muuttamisesta on lähetetty kirjallinen ilmoitus muutosalueen tonttien omistajille ja vuokraajille sekä seuraavien naapuritonttien omistajille/vuokraajille:

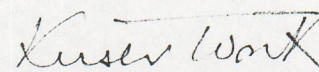
Pansio/40/3 ja 4, /48/4 ja 5, /50/1 ja /51/2.

Turussa 10. päivänä syyskuuta 1993
Korjattu 14.4.1994, lausunnot

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Kirsti Wiik

LIITTEET

Tilastolomake 1

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	muutos k-m ² +/-
A					-5,38	-11825
AK						
AP	1,15		2525	0,22	+1,15	+2525
AP/s	4,80		11565	0,24	+4,80	+11565
AR					-0,47	-930
AO	0,08		200	0,24	+0,08	+200
AL						
A yhteensä	6,03	49,0	14290	0,24	+0,18	+1535
Y						
YL						
YO						
YS						
YK						
YU						
Y yhteensä						
K					-0,07	-360
KL						
KT						
K yhteensä					-0,07	-360
T	5,23		26127	0,50	-0,12	-580
TT						
TV						
TY						
T yhteensä	5,23	42,5	26127	0,50	-0,12	-580
KORTTELIT YHT.	11,26	91,5	40417	0,36	-0,01	+595
Kadut,tiet	0,80				+0,11	
Torit,katuauk.						
LT						
LR						
LP						
Yhteensä	0,80	6,5			+0,11	
VP,VL,VK	0,25					
Loma-ja matk.						
Muuntamoalue					-0,10	
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä	0,25	2,0			-0,10	
KOKO KAAVA-AL.	12,31	100,0	40417	0,33	+/- 0	+595
YHTEENSÄ						