

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. lokakuuta 1990 päivättyä ja 19. huhtikuuta 1991 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Turku-Åbo "Itärannan asemakaava"

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: V

Korttelit/tontit: 1/13, 4/44 (osa, del)

Kadut: Merimiehenkatu-Sjömansgatan
Ilkanrinne (osa)-Ilkkabrinken (del)

Puistot: Vilkkilänpuisto (osa) - Vilkkiläbacken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: V (5)

Korttelit: 4 (osa, del), 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 ja 44

Kadut: Andre'nkatu - Andregatan
Jungmanninkatu - Jungmansgatan
Laivurinkatu - Skepparegatan
Merimiehenkatu - Sjömansgatan
Itäinen Rantakatu (osa) - Östra Strandgatan (del)
Stålarmininkatu (osa) - Stålarmsgatan (del)
Ilkanrinne (osa) - Ilkkabrinken (del)
Matruusinpölkku - Matrosstigen
Tapulikatu (osa) - Stapelgatan (del)

Katuaukiot: Kaasukellonaukio - Gasklocksplan
Kansimiehenaukio - Däckskarfsplan
Tähystäjäntori - Utkikstorget

Puistot ja
puistokäytävät: Kaasukellonmäki - Gasklocksbacken
Purserinpuisto - Purserparken
Purserinpölkku - Purserstigen
Vilkkilänmäki (osa) - Vilkkiläbacken (del)

Alueen sijainti: Aurajoen rannalla, ruutukaava-alueen eteläosassa
noin 2 km Kauppatorilta lounaaseen.
Stålarmininkatu, Merimiehenkatu (liite 1)

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985),
seutukaava 2 (VN 3.4.1986) ja taajamaseutukaava
(YM 10.10.1988)
- sellaisten taajamatoimintojen alue, joka on
varattu pääasiassa kerrostaloasumisen rakentamisa-
lueita varten (AK)
- teollisuustoimintojen alue (T) (liite 2)

Turun yleiskaava vv. 2000 (KV 13.12.1976)
- teollisuusalue (liite 3)

Alueen asemakaava (sisäasiainministeriö 13.1.1977)

- kortteli 1: AA 1 Autopaikkarakennusten korttelialue TTV 1-kortteli-
(Merimiehen- kadun itäpuoli) alueen tarpeisiin.
- kortteli 4: TTV 1 Yhdistettyjen teollisuus
(Merimiehenka- ja varastorakennusten kortteli-
dun länsipuoli) alue, jonka autopaikkoja saadaan
osoittaa myös AA 1- ja YT 1 -
korttelialueille kaupunginhalli-
tuksen hyväksymällä tavalla.
- Merimiehenkatu (liite 4a ja b)

Rakennusjärjestys:

Turun kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.7.1964 ja 2.9.1970.

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti V-1-13 (AA 1) - ei rekisteröity
Tontti V-4-44 (TTV 1) - rekisteröity 28.8.1987

Päätökset, suunnitelmat:

- Turun kuntasuunnitelman maankäyttöohjelmassa vuosille 1990-94 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.2.1990) on asemakaavanmuutos aikataulutettu vuosille 1990-91, jolloin ehdotuksen tulee olla valmis hyväksymiskäsittelyyn.

- Aurajokisuun (Länsi-, Itä- ja Majakkaranta) alueiden käyttösuunnitelmat laadittavien yleis- ja asemakaavanmuutosten pohjaksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.2.1990.

- Aurajoen Itärannan suunnittelua ja rakentamista koskeva periaatesopimus Turun kaupungin ja Oy Wärtsilä Ab:n välillä (Itäranta-sopimus) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 24.9.1990.

- Turun kuntasuunnitelman asunto-ohjelmassa vuosille 1990-94 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.3.1990) on Itäranta merkitty asuntotuotantoa varten inventoiduksi alueeksi.

Pohjakartta:

Pohjakartta on mittausosaston laatima ja täydennyskartoittama.

12

Maanomistus

Tontit ovat Oy Wärtsilä Ab:n omistuksessa, Merimiehenkadun katualueen ja Vilkkilänpuiston omistaa Turun kaupunki.

13

Väestö ja työpaikat

14

Rakennettu ympäristö

15

Luonnonympäristö

Yleistä:

Aurajoen rannat ja myös ns. Itärannan eli Wärtsilän alue ovat kokeneet tai kokemassa saman kehitysvaiheen kuin vastaavat ranta-alueet muualla maailmassa, vanha telakka- ja muu teollisuustoiminta väistyy tai on jo päättynyt alueelta ja vanhat rakennukset ovat joko tyhjillään tai tilapäiskäytössä. Joillekin rakennuksille on löytynyt uusi luonteva käyttö kuten esimerkiksi ns. Valkoiselle talolle (nro 15), johon on sijoittunut erilaisia toimistotyyppisiä työpaikkoja (paikallisradio, mainostoimisto, sanomalehden toimitus)

Itärannan alue muodostuu kahdesta historiallisesti erilaisesta osasta

A) - Stålarminnkadun puoleisesta entisen kaasutehtaan alueesta ja

B) - Aurajoen puoleisesta alueesta:

Alueen rakennuskanta:

(käyttötarkoitus-valmistumisvuosi-materiaali)
(liite 5a)

- A) 1. varasto/autotalli-varasto, 1955, lauta/tiili-
rapattu
2. varasto. noin 1929/30, lauta
3. asuinrakennus-asuntola-toimistoja rakennettu
1930, muutettu 1974, 1982, II-kerroksinen,
tiili-rapattu, tyylliltään klassistis-vaikut
teinen
4. kaasupallo, ei käytössä, 1942, metalli,
5. kaasukello, ei käytössä, 1913, metalli/tiili
6. pannuhuone-varasto, 1913, tiili-rapattu
7. paja- ja kattilarakennus-pienteollisuusraken-
nus-sosiaalitiloja, 1929, laajennettu 1955,
tiili-rapattu,
8. konttorirakennus-toimistorakennus, tyhjillään
1930, tiili-rapattu
- B) 9. kaarihalli-varasto/tyhjillään, 1975, muovi
10. ruokala, 1980, laaj. 1984, teräs/karaattilevy
11. toimistorakennus, 1975, elementit/karaattilevy

12. keskusvarasto aputiloineen-toimisto- ja varastorakennus, sosiaalitiloja, 1960, muutettu 1976, 1978, 1984, betoni/tiili
13. ohutlevy- ja putkityöpaja-teollisuusrakennus, 1960, laajennettu 1965, betoni/tiili
14. kermatehdas-toimistorakennus, 1923, tiili-rapattu, laajennettu 1962-63 (putkivarasto, teräs/tiili) tyylliltään klassistinen
15. konttorirakennus "Valkoinen talo", 1939, muutoksia 1965, 1969, 1977 betoni-rapattu, IV-kerroksinen, tyylliltään funktionalistinen
16. toimistorakennus, 1977, koottu elementeistä
17. laituritoimisto (muuntamo/varasto), 1970/1971

Alueen rakenne:

Aurajoen, Merimiehenkadun ja Stålarmin kadun rajaama alue on tällä hetkellä yhtä tonttia.

Alueen rakenteeseen ovat kuitenkin vaikuttaneet kaavoituksen eri vaiheet, jolloin alueella on ollut suunniteltuna useampien tonttikatujen rajaamia kortteleita kuten senaatin vuonna 1897 vahvistamassa asemakaavassa, jossa katuverkko esiintyy enimmillään (liite 5b).

Luonnonympäristö:

Suunnittelualuetta rajaa itäpuolelta Vilkkilänmäki-niminen puisto, jonka korkein kohta nousee noin 32 metrin korkeuteen laskien jyrkästi Merimiehenkadun 6-9 metrin korkeuteen. Muutoin maasto viettää loivasti alueen itäosasta Stålarmin kadun ja Merimiehenkadun risteyksen noin 9 metrin korkeudesta lounaaseen ja luoteeseen, Aurajoen rannan + 2.40 metrin korkeuteen. Alueen lounaisosassa, Kaasukellon vieressä on kohonnut + 17 metrin korkeuteen kukkula, joka rakentamisen myötä on osittain tasattu ja louhittu.

Koska asemakaavanmuutosalue on käynyt tarpeettomaksi perinteiselle teollisuudelle pyritään maankäyttö suunnittelemaan ja asemakaava muuttamaan vastaamaan tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeita siten, että

- vanhat hyväkuntoiset rakennukset osoitetaan soveltuvin osin ympäristövaikutukseltaan toimistotiloihin verrattavaan käyttöön lähinnä työpaikkatiloiksi,
- vähenemässä olevaa keskustan väkilukua pyritään kasvattamaan sallimalla asuinkerrostalojen rakentaminen ja
- hyödynnetään olemassaolevaa infrestuuktuuria mahdollisimman tehokkaasti

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavanmuutosalue liittyy asuinrakennustensa kautta osaksi alueen itä- ja eteläpuolisia olemassa olevia asuntoalueita ja rannan työpaikkavaltaisten vanhojen rakennusten kautta toisaalta lounaispuolen teollisuusalueeseen ja toisaalta vastaavanlaisessa kehitysvaiheessa olevaan Aurajoen länsirannan alueeseen.

32

Maanomistus

Alue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa ja asemakaavanmuutos noudattelee maanomistajan arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkolalle teettämää maankäytöselvitystä (liite 6).

33

Kokonaismitoitus

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 11.8 ha, josta korttelialueita on 6.7 ha (57 %), katuja ja katuaukioita 3.3 ha (28 %), sekä puistoa 1.8 ha (15 %). Rakennusoikeutta on yhteensä 133 200 k-m², mikä merkitsee aluetehtokkuutta $ea = 1.13$. Korttelitehtokkuudet vaihtelevat korttelin 43 1.2:sta korttelin 40 2.7:ään ollen keskimäärin 1.98.

Asukkaita voi alueelle sijoittua arviolta 1 930 henkeä (45 k-m²/asukas) ja työpaikkoja 770 (60 k-m²/työpaikka).

34

Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutos noudattelee keskustan perinteistä ruutukaavaa:
- sisäiset tonttikadut Laivurinkatu ja Jungmanninkatu rajaavat murretun neliön muotoisen alueen, jolla Aurajoen rannasta Stålarmin kadulle johtava puistoakseli (Purserinpui-
sto, Kaasukellonmäki) ja Merimiehen kadulta Aurajoen rantaan johtava kevyen liikenteen katujen ja katuaukioiden sarja (Kansimiehen aukio, Matruusinpolu, Tähystäjäntori) risteävät alueen maamerkin Kaasukellon luona Kaasukellonaukiolla.
- Itäinen Rantakatu on jatkettu perinteiseen tapaan.

Alueen yhdeksästä korttelista kaksi sijoittuu Aurajoen rannalle (41, 42), yksi Merimiehen kadun itäpuolelle (43) ja loput keskusaukion Kaasukellonaukion ympärille.

Kortteleiden käyttötarkoitukset ovat

- AK = Asuinkerrostalojen korttelialue (kortteli 43)
- AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristövaikutuksiltaan niihin verrattavia palvelu- ja työpaikkatiloja kahteen alimpaan kerrokseen (korttelit 4, 37, 39, 40 ja 44)
- ALY = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja sekä ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työpaikkatiloja. Asuntoja saa sijoittaa vain toiseen tai sitä ylempään kerrokseen (korttelit 38 ja 42).
- KLY = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työpaikkoja sekä asuntoja. Asuntoja saa sijoittaa vain toiseen tai sitä ylempään kerrokseen.

Kerrosluvut vaihtelevat III:sta VIII:aan siten, että matalimmat rakennukset sijoittuvat Aurajoen rantakortteleihin, millä jatketaan alueen sen naapuruston ja matalan vastarannan rakentamisen perinnettä. Korkeimmat VIII-kerroksiset rakennukset sijoittuvat alueen keskelle kortteliin 40 Merimiehenkadun varrelle.

Autopaikat sijoitetaan pääasiassa pihakansien alle siten, että 20 % autopaikoista saa sijoittaa pihalueelle tai -kannelle tontin kadunpuoleiseen osaan tai korttelialueen ulkopuolelle esim. Vilkkilänmäkeen louhittavaan luolaan erikseen sovittavalla tavalla. Järjestelyllä turvataan mahdollisuus rakentaa asukkaita varten riittävästi viihtyisiä oleskelu- ja leikkipaikkoja.

Lausuntojen johdosta on Vilkkilänmäkeen mahdollistettu kaavamerkinnällä lisäksi yhteisväestösuojan rakentaminen.

Itäisen Rantakadun Aurajokeen rajoittuva katualueen osa on merkitty katualueeksi, jolle saa sijoittaa satamatoimintojen vaatimia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, sekä pysäköintialueita (lv). Muut alueen osat on istutettava soveltuvin osin. Määräyksellä mahdollistetaan laivojen kuten jäänmurtajien kiinnittyminen laituriin.

Stålarminkadun levennyksellä tehdään tilaa rakentaa kevyen liikenteen erityisesti pyöräilijöiden ajoväylä Hirvensalon suunnasta keskustaan.

Stålarminkadun varren rakennuksille on annettu ääneneristävyysnormi 35 db (A) asumisviihtyvyyden turvaamiseksi.

Katuaukiot ja puistot on tarkoitettu erikseen suunniteltaviksi ja rakennettavaksi korkeatasoisiksi läpikulku- ja oleskelualueiksi.

Vanhalle kaasupallolle on osoitettu paikka (kk/sr) Tähystäjäntorilta, jossa se sijaitsee Laivurinkadun, Jungmaninkadun ja Matruusinpolun päätteellä.

Aluetta palveleva leikkipuisto (vk) sijaitsee kaasukellon viereisessä Kaasukellonmäki-nimisessä keskuspuistossa, jonne saa rakentaa puistoa palvelevan huoltorakennuksen vanhan varastorakennuksen paikalle ja sen kokoisena.

Korttelin 43 alueen kautta kulkevat syvällä maan alla olevat johto- ja huoltoajotunnelit on merkitty asemakaavaan, vaikkakaan ne eivät todennäköisesti vaikuta tontille rakentamiseen.

Alueen julkiset palvelut kuten päiväkotit voi sijoittaa ALY-korttelialueille, sopivin päiväkodin paikka on korttelissa 38. Kortteleiden 41 ja 42 vanhoihin rakennuksiin voi sijoittaa esim. koko kaupunkia palvelevia liikuntatiloja. Vanhusten asunto- ja palvelutiloja on suunniteltu alueen naapurustoon Stålarmininkadun toiselle puolelle kortteliin 15, jonka asemakaavanmuutosehdotus on jo laadittu. Lähimmät koulut sijaitsevat 500-1 000 metrin etäisyydellä Vähä-Heikkilässä ja Martinmäessä.

Myös muiden julkisten palvelujen osalta alue tukeutuu jo olemassa oleviin keskustan palveluihin.

Suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä sr on merkitty kaasukello korttelissa 38 ja vanha asuinrakennus korttelissa 37, joista etenkin kaasukello on merkittävä historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä rakennustaiteellisesti erityislaatuistensa vuoksi. Rantakortteleiden 41 ja 42 vanhat konttori- ja varastorakennukset sekä konepaja/asennushallin joen puoleinen osa on lausuntojen johdosta osoitettu merkinnällä sr-2a kaupunkikuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi, joiden säilyttäminen on toivottavaa ja joiden joenpuoleinen julkisivu pitää säilyttää.

4

Toteuttaminen

Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti asemakaavan vahvistuttua asunto-ohjelman edellyttämässä aikataulussa ja rakentaa valmiiksi vuosien 1991-97 aikana.

5

Suunnitteluvaiheet

Alueen asemakaavanmuutosta anoi maanomistaja Oy Wärtsilä Ab 16.1.1989.

Kaavoitusjaosto hyväksyi 17.5.1990 päivätyn asema-
kaavanmuutosluonnoksen kokouksessaan 14.6.1990.

Lausunnot ehdotuksesta on pyydetty

- pelastustoimenlautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- rakennuslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta ja
- satamalautakunnalta sekä
- mittausosastolta
- katurakennusosastolta
- kiinteistöosastolta ja
- maakuntamuseolta

Lisäksi on pyydetty lausunto

- Varsinais-Suomen Seutukaavaliitolta ja
- museovirastolta

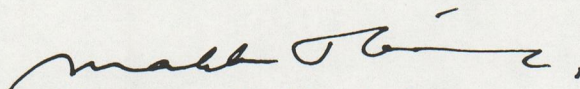
Ehdotus on lähetetty tiedoksi mahdollisia kommentte-
ja varten

- sosiaalikeskukselle
- kouluvirastolle
- sähkölaitokselle
- kaukolämpötoimistoon
- liikuntatoimistoon
- elinkeinoasiamiehelle
- matkailutoimistoon
- telelaitokselle

Hallintomenettelylain 13 §:n ja Rakennusasetuksen
154 §:n mukaisesti on asemakaavanmuutoksen valmiste-
lusta julkaistu kuulutus 28.7.1990 voimassa olevien
määräysten mukaisesti.

Turku 19.10.1990

Tarkistettu 19.4.1991



II apul.asemakaava-arkkitehti Markku Toivonen

LIITTEET

- 1 Alueen sijainti
- 2 Seutukaavat (1, 2, 3)
- 3 Yleiskaava
- 4a Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä
- 4b Voimassa olevien asemakaavojen hakemisto
- 5a Olemassa oleva rakennuskanta
- 5b Ote vuoden 1897 asemakaavasta
- 6 Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkolan maan-
käyttöselvitys
- 7 Pienennös kaavasta
- 8 Havainnekuva
- 9 Tilastolomakkeet 1 ja 2

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- kuusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
A	3.07		26.0	69100	2.25			
AK	1.26		10.7	15000	1.19			
AP								
AR								
AO								
AL ALY	1.47		12.4	29200	1.99			
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	5.80	100	49.1	113300	1.95		+5.80	
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL KLY	0.91		7.7	20000	2.20		+0.91	
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100					-8.74	
Yhteensä	5.71		56.8	133000	1.98		+2.03	
Kadut, tiet	2.89		24.5	200			+2.24	
Torit, katuaukiot	0.41		3.5				+0.41	
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA							-1.42	
Muut liikennealueet								
Yhteensä	3.30	100	28.0				+1.23	
VP, VL, VK	1.80		15.2				+0.80	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	0.80		15.2				+0.80	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	11.81		100	133200	1.13		+0.00	

TILASTOLOMAKE Osa 2		Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asunkerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A	AK	1 300	180	45	60				
	AK	330	-	45	-				
	AP								
	AR								
	AO								
AL	ALY	300	260	45	60				
	AH								
	AM								
	AV								
A yhteensä		1 930	440						
	Y								
	YH								
	YL								
	YO								
	YS								
	YY								
	YM								
	YK								
	YU								
	YV								
Y yhteensä									
	K								
KL	KL Y		330		60				
	KT								
K yhteensä									
	T								
	TT								
	TV								
	TY								
T yhteensä									
Yhteensä									
Kadut, tiet									
Torit, katuaukiot									
LT									
LR									
LP, LPY									
LPA									
Muut liikennealueet									
Yhteensä									
VP, VL, VK									
Muut virkistysalueet									
Loma- ja matkailualueet									
Yhteensä									
Erityisalueet									
Suojelualueet									
Vesialueet									
Koko kaava-alue yht.		1 930	770						
Viemärit		(1 500-	(400-						
Vesijohdot		2 400)	1 100)						