

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä lokakuuta 2011 päivättyä ja 4.5.2012 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.

**ASEMAKAAVANMUUTOS "L-tehdas ja Kaasukello"
os. Itäinen Rantakatu 72, Stålarinkatu 45**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 19/2009
Diarionumero: 3536-2007

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	005 V	V
Korttelit:	4 (osa), 38 ja 39	4 (del), 38 och 39
Kadut:	Jungmanninkatu Laivurinkatu (osa) Matruusinpölkö (osa) Stålarinkatu (osa)	Jungmansgatan Skepparegatan (del) Matrosstigen (del) Stålarmsgatan (del)
Puisto:	Kaasukellonmäki (osa)	Gasklocksbacken (del)
Puistopölkö:	Purserinpölkö (osa)	Purserstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	005 V	V
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)
Kadut:	Jungmanninkatu Kaasukellonaukio Laivurinkatu (osa) Stålarinkatu (osa)	Jungmansgatan Gasklocksplan Skepparegatan (del) Stålarmsgatan (del)
Puisto:	Kaasukellonmäki (osa)	Gasklocksbacken (del)
Puistopölkö:	Purserinpölkö (osa)	Purserstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttija-ko ja tonttijaonmuutos: V-39.-4-13.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston ase-
makaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: etunimi.sukunimi@turku.fi

Vireilletulo; asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2009. Vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2010 ja 2011.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.6.2010 sen perusteella, että suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Asemakaavan lähtökohdista on neuvoteltu maanomistajien, Kiinteistöliikelaitoksen ja kaavoittajan yhteistyönä vuosina 2008-2011.

Hyväksymispäivämäärä: Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 31.5.2011 § 265.

Lausunnot; kaavaehdotus on lausunnoilla loka-marraskuussa 2011. Lausuntojen perusteella tehtiin joitakin teknisiin verkostoihin liittyviä muutoksia (4.5.2012).

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin ruutukaava-alueen laidalla, Aurajoen varrella, sen itäpuolella.



1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on turvata kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja löytää uusi käyttötarkoitus osin käytöstä poistuneelle teollisuushallille. Tarkoituksena on turvata työpaikkojen säilymisen mahdollisuus alueen toimitiloissa ja tarkistaa kaasukellon vieressä olevan, rakentamattoman asuin-liiketontin asemakaavaa siten, että myös kaasukellon laajempi käyttö on mahdollista.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Museovirasto RKY 2009 kohdekuvaus ja aluerajaus

Liite 3: Kaasukellon ympäristö, yleissuunnitelmaluonnoksia LPR-arkkitehdit Oy, 21.1.2009

Liite 4: Asemakaavanmuutosehdotus

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut kaavoitusohjelmaan Wärtsilä Oyj:n 12.3.2007 ja Turun Valkoinen Talo Oy:n (Elomatic) 11.2.2009 tekemän aloitteen pohjalta. Kaupungin aloitteesta kaasukellon kortteli liitettiin kaavanmuutokseen. Kaasukellon korttelin asemaa ympäristössään on yritetty ratkaista kaavan muutoksella vuodesta 2002 lähtien (liittyvät diarit: 4843-2002, 1991-2009). Lisäksi kaupungin aloitteesta kaavaan sisällytettiin tontti V-38.-1 ja -2, jossa kiinteistöjaotus ei vastaa toteutunutta rakentamista. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.4.2011 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi 31.5.2011 (Kts. kohta 4.4.1).

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta:

- Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/rakennusvalvontatoimisto
- Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/suunnittelutoimisto
- Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ympäristönsuojelutoimisto
- Kiinteistöliikelaitos/ Tonttipalvelut
- Kiinteistöliikelaitos / Osoitteet
- Kiinteistöliikelaitos/ Julkiset rakenteet
- Vesiliikelaitos
- Turun museokeskus
- Aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Museovirasto
- Turku Energia
- Telia Sonera Finland Oyj

2.2 Asemakaavanmuutos

Kaavanmuutoksella on tavoitteena ratkaista maakäyttö suojelluissa teollisuusrakennuksissa, joiden ympäristössä muutos asuntoalueeksi on ollut käynnissä jo 20 vuoden ajan. Lähtökohtana on alueen teollisten rakenteiden merkitys kulttuurihistoriallisesti ja alueen maankäytön monipuolisuus, myös työpaikkojen säilyttäminen. Alue on Valtioneuvoston päätöksellä määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen naapurissa on käynnissä Telakkarannan kaava-alueen toteutus. L-tehtaan käyttö on tarkoituksenmukaista ratkaista ennen kuin Telakkarannan alue asutetaan. Wärtsilän koulutuskeskus on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella L-tehtaan kaarihallissa, joten siinä ei lähitulevaisuudessa tapahdu käyttötarkoituksen muutoksia. Tämän takia Stålarinkadun varrelle kaavassa ehdotettu uusi asuinkerrostalo saattaa toteutua ehkä vasta myöhemmin.

Kaasukellon korttelissa olevan asuintontin rakentamisen ajankohdasta kaupunki voi tontin luovutuksella päättää tapahtuvaksi heti kaavan hyväksymisen jälkeen tai myöhemmin, kun alueella on valmiimmat edellytykset vetoimaiseksi asuinpaikaksi. Asemakaavanmuutoksella tavoitteena on myös kaasukellon yläkertaan rakennetun tilan käyttöönotto. Se on ollut käyttämättä, koska tilan tarvitsema katuyhteys ja pysäköintipaikat puuttuvat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alue jää kahden eriaikaisen ja eri suuntaan tähdänneen maankäyttötavoitteen väliin. Asuntoalueen reunalla on laaja pysäköintikenttä ja rakentamaton tontti. Kaupunki luovutti Laivurinkadun varrella, korttelissa 39, tontin 2 rakennettavaksi voimassa olevan asemakaavan perusteella. Alueelle on valmistunut kerrostalo Laivurinkadun suuntaisena. Koko tontin rakennusoikeutta ei kuitenkaan käytetä (ro. 3700, rakennetaan 2710), koska autopaikkoja ei tontilla mahdu enempää yhteen tasoon kuin rakennusluvassa nyt toteutuvan kerrosalan suhteessa. Alueen kiinteistöolot ovat sekavat. Korttelissa 39 tontin 1 pysäköintitaso rakenteet ulottuvat tontin 2 puolelle. Ns. Telakkarannan asemakaavalla, joka rajautuu suunnittelualueeseen, on tarkoitus, että asuntorakentaminen jatkuu Aurajoen varrella. Kaavanmuutos on tullut lainvoimaiseksi kesällä 2010 ja rakentaminen käynnistyy 2012 alusta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Turkulaisittain tiivis, Aurajoen itäisen rannan asuntoalue, Laivurinranta, on jäänyt osittain kesken dieseltehtaan jäätyä alueelle 1990-luvulla. Vanhojen tehdashallien rajaama pysäköintialue on asuinalueen mittakaavasta poikkeava suurmuoto. Jokimaisemassa L-tehtaan 110 m pitkä ja 20 metriä korkea julkisivu poikkeaa ympäristöstään ja luo erityistä paikan henkeä. Se on erittäin näkyvä myös Aurajokimaisemassa. Aukiomainen maisematila muodostuu myös hallin eteen joen varrelle. Wärtsilän toimisto noudattaa teollisuusalueen suurta mittakaavaa. Kaasukellon suojarakennus on yhtäläillä suurmuoto ja erityinen paikan henkeä luova piirre. Ympäröivät korttelit on suunniteltu kaasukellon muodon mukaisesti. Kaasukellonaukio on rakennettu valmiiksi julkiseksi kaupunkitilaksi. ”Valkoinen talo” Aurajoen rannassa, on näkyvä osa alueen rakennushistoriaa ja siinä on merkittävä työpaikka-keskittymä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maantieteellisesti merkittävimmät elementit ovat Kaasukellonmäki ja Aurajoen ranta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Wärtsilän konepajahalli (koko L-tehdas) muodostuu seuraavista rakennusosista:

- Kaarihalli (v.1938 rakennettu matala kaarihalli).
- Kaarhallin laajennus (v. 1952 rakennettu kaarhallin eteläpään laajennus).
- Asennushalli (v.1938 joen rantaan kaarhallin päähän rakennettu korkea halli).
- Asennushallin jatko-osa (v. 1958 rakennettu jatko-osa, jolla yhtenäinen julkisivu asennushallin kanssa).

Asennushallit muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän 110 m pitkän ja 20 m korkean punatiilijulkisivun Aurajoen suuntaan.

Entinen Wärtsilän toimisto, ”Valkoinen talo”, Aurajoen rannassa on nykyisin Elomaticin omistuksessa (Kiinteistö-osakeyhtiö Turun Valkoinen Talo). Sen suunnitteli arkkitehti Gunnar H:son Wahlroos. Funktionalistinen, vaaleaksi rapattu nelikerroksinen toimistorakennus on vuodelta 1937. Rakennusta on laajennettu 1951 ja 1958 ja korotettu 1965.

Kaupungin kaasulaitoksen kaasukellon suojarakennus vuodelta 1912, arkkitehti J. Eskil Hindersson, ja kaasupallo vuodelta 1936. Kaasupallo on nytemmin saanut paikan Kaasukellonmäen kupeelta. Sille on ollut suunnitelmassa useita sijainteja, mutta nyt se sijaitsee Kaasukellon huoltosisäänkäynnin rakenteisiin liittyvänä ympäristöelementtinä.

Kaasukellonmäellä on puretun kaasukellon pohja pyöreänä tasona. Mäki kasvaa muuten nuorta puustoa eikä sitä ole erikseen istutettu puistoksi.

Mäkeä on pidetty vaarallisena, mutta koska se on vain pieneltä osin virallista puistoa, siihen ei ole erityisesti investoitu virkistysalueena.



Kaasukellonmäellä on toisen kaasukellon pohja jäänteinä. Kaasukellonaukio on rakennettu kaupunkiaukio, jota ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteelle.

Maankäytön historia

Alueen nimistön aihepiiri, merimiesammatit, periytyvät vuoden 1830 nimistöpäätöksestä Engelin asemakaavan ajalta. Vuodesta 1874 lähtien alueelle kehittyi koneen- ja laivanrakennukseen perustuvaa suurteollisuutta. Alueen alkuperäinen korttelijako ja katuverkko nimineen hävisivät, kun teollisuustontti kasvoi yhtenäiseksi alueeksi.

Telakka-alue oli suurimmillaan yhtenä korttelina Merimiehenkadulta Aurajoen suulle asti. Siitä muistona on voimassa olevan kiinteistöjaotuksen korttelinnumero 4. Ruutukaavan suunta on kuitenkin määrittänyt L-tehtaan rakennusten suunnan ja Valkoisen talon arkkitehtonisen ratkaisun silloisessa kadunkulmassa. 1980-luvun lopussa käynnistyi alueen muutos asuntoalueeksi. Ns. itärannan eli Laivurinrannan asemakaavalla muodostettiin Merimiehenkadulta Jungmanninkadulle uusi asuntoalue kaasukellon ympärille. Kaavasta on voimassa Kaasukellonmäen ja nykyisten korttelien 38 ja 39 asemakaava. Tuossa asemakaavassa täydennettiin alueen nimitystä alkuperäisellä merimiesammattien aihepiirillä. Muiden korttelien asemakaavoja on uudistettu alueen rakentumisen myötä ja alkuperäisen asuntoalueen asemakaavan mitoituksellisia ylilyöntejä on korjattu.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sekavuutta ja keskeneräisyyttä voidaan pitää jonkinlaisena häiriötekijänä.

Maaperän saastuneisuus

Alueella on toteutettu useita maaperän puhdistamistöitä (mm. osoitteissa Laivurinkatu 10 ja Jungmanninkatu 2) ja yleisesti kaasukellon ympäristössä. Kohteisiin tai alueiden rajapintaan on kuitenkin jäänyt osittain jäännöspitoisuuksia haitta-aineita, jotka ylittävät puhdistustavoitteet. Tästä johtuen ympäristönsuojelutoimisto edellyttää, että kaavamääräyksiin laitetaan merkintä: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskinhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Melu

Stålarminnkadun puolella päiväajan keskiäänitaso on nykyisellä liikennemäärällä 59 dB. Vuonna 2025 liikennemäärän oletetaan olevan luokkaa 20.000 autoa/vrk. Tällöin päiväajan keskiäänitaso olisi 61 dB. Päiväaikainen keskiäänitaso ylittää ohjearvon 55 dB, joten myös pihat tulee suojata melulta. Julkisivujen ääneneristävyydestä ja ulko-oleskelutilojen sijoittumisesta tulee kaavanmuutokseen määräyksiä.

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki eli Kiinteistöliikelaitos omistaa kaava-alueeseen kuuluvat kadut ja puistot ja kaasukellon korttelissa olevat tontit. Kaasukello on Turku Energian omistuksessa. Wärtsilä Oyj omistaa Aurajoen varrella olevan L-tehtaan osan, muu osa tehdaskorttelista on Aberdeen Properties Finland LTD:n omistuksessa, Turun Valkoinen Talo Oy omistaa tontin ja rakennetut asuintontit Laivurinkadulla ovat kyseisten asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue kuuluu valtioneuvoston päätöksellä, 1.1.2010, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin, joissa Aurajokisuun teollisuus-, telakka- ja satama-alue on yhtenä kohdekuvauksena (RKY 2009).

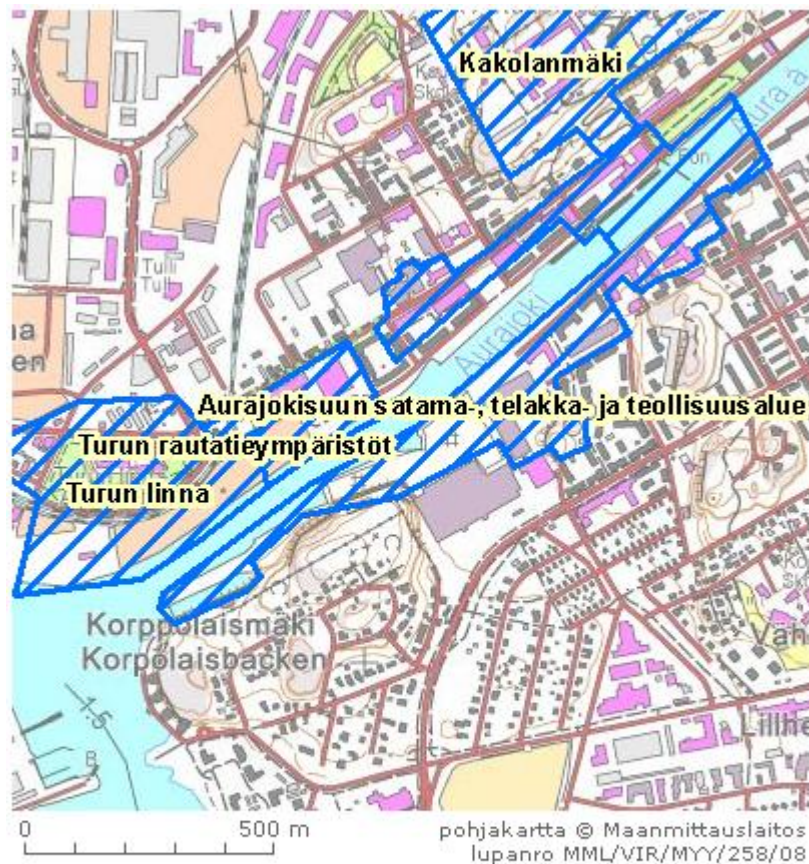
Kuvaus, Museovirasto: ”Aurajokisuun poikkeuksellisen pitkä satama- ja merenkulkuhistoria alkaa Turun linnan perustamisesta. Turun kaupunkikuvassa keskeinen Aurajokisuu on 1800-luvun lopulta 1980-luvun lopulle rakentunut teollisuusrakennusten, laitureiden, telakkanostureiden ja muiden satama-, telakka- ja teollisuusalueen toimintaan liittyneiden rakennusten ja rakennelmien monipuolinen ja ajallisesti kerrostunut kokonaisuus. Se ilmentää paitsi merenkulun historiaa, myös Turun ja koko maan toisen maailmansodan jälkeistä laivanrakennusteollisuuden kasvua ja kukoistusta.

Jokisuun teollisuushistoriallisesti merkittävät kiinteistöt muodostavat arvokkaita näkymiä Turun kaupunkikuvassa ja Aurajoen kulttuurimaisemassa. Teollisen toiminnan vähennyttyä satama- ja teollisuusalueen käyttö on muuttunut hallitusti.”

Tämän asemakaavanmuutoksen aluetta koskevat kuvaukset, Museovirasto: ”Wärtsilän funktionalistinen, vaaleaksi rapattu nelikerroksinen toimistorakennus ns. Valkoinen talo vuodelta 1937 on arkkitehti Gunnar Wahlroosin suunnittelema. Rakennusta on laajennettu 1951 ja 1958 ja korotettu 1965. Viereinen komea punatiilinen konepajahalli on rakennettu 1938-1958. Satama-alueella on kaupungin kaasulaitoksen kaasukellon suojarakennus vuodelta 1912 ja kaasupallo vuodelta 1936 sekä muut rantalaiturit pääosin 1950-1960-luvulta.”

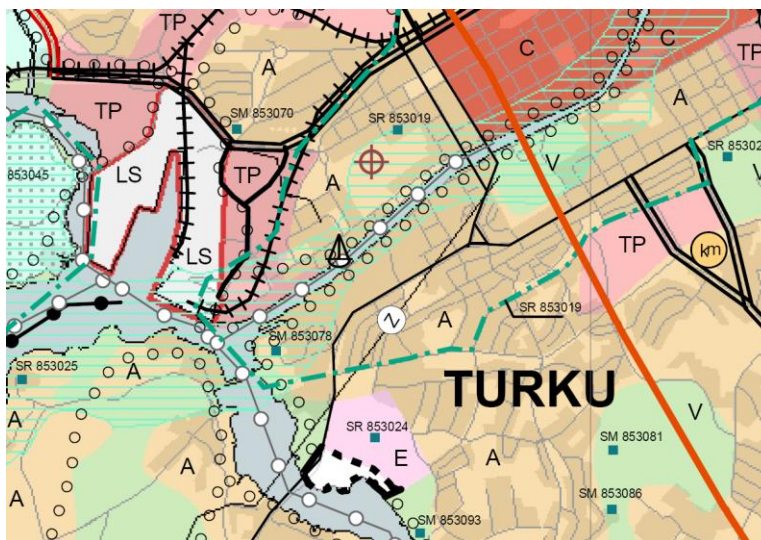
Aluetta koskee myös Aurajokivarren kansallismaiseman status.

Kartta aluerajauksesta on lisätty 4.5.2012 Ely-keskuksen lausunnon perusteella.



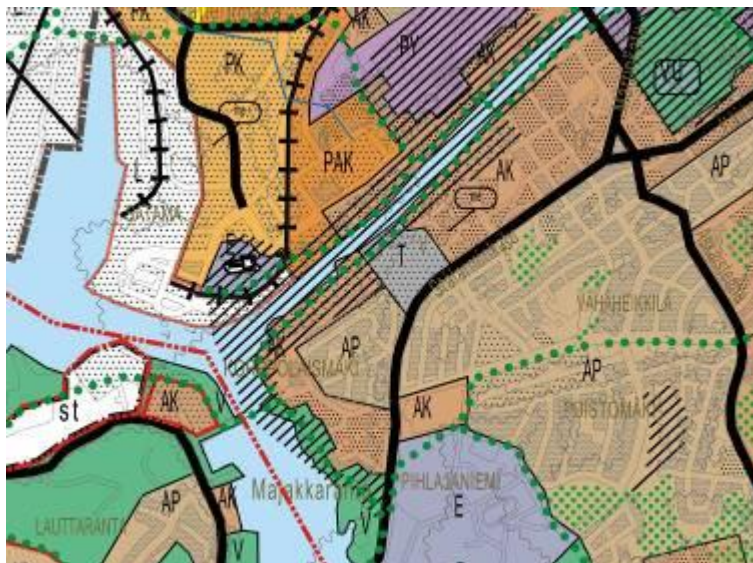
Kunta: Turku
Nimi: Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue

Maakuntakaava



Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on valtioneuvoston vahvistama. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa aluetta koskee tavoite Aurajokivarren ulkoilureitin toteuttamisesta.

Yleiskaava

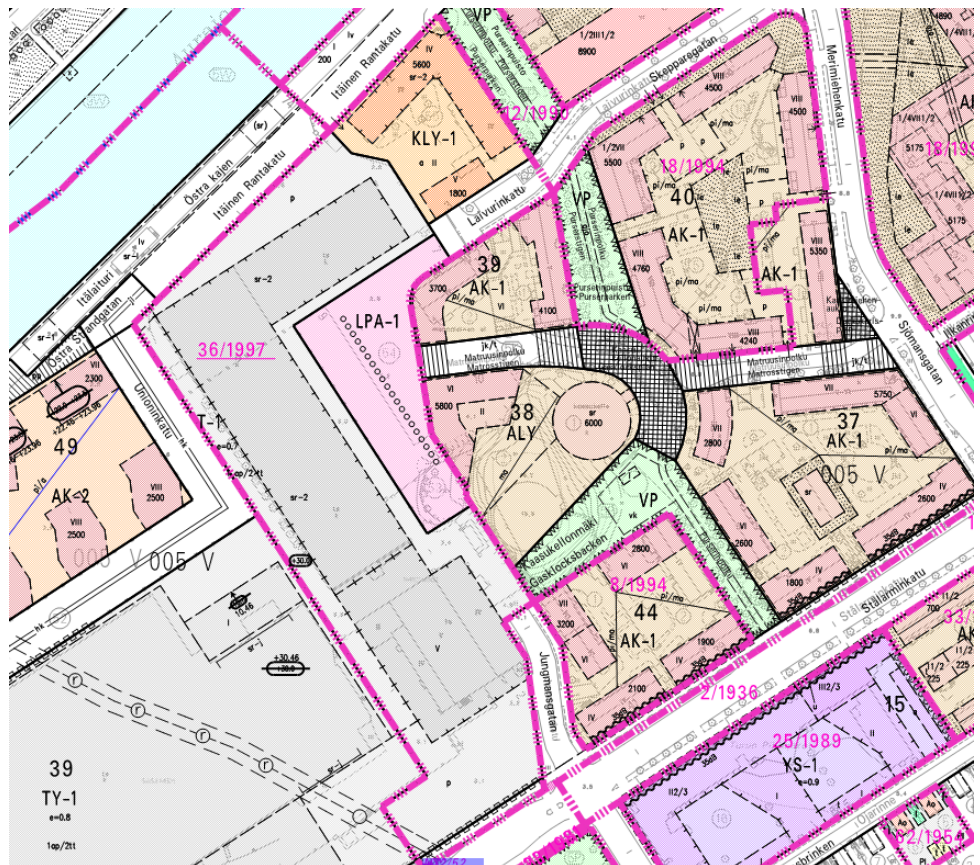


Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on puolittain AK-alueella, T-teollisuusaluevaraus on vielä entisen dieseltehtaan kohdalla Aurajoen rannalle ulottuvana. Yleiskaavakartalla vinoraidoitus osoittaa Aurajoen rannan alueen, joka on ”kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonarvoiltaan arvokas alueen osa”. *Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella.*

Muutosalue kuuluu myös valmisteilla olevan Turun keskustan osayleiskaavan piiriin.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaavakartta on kuvattu kaavakartalla. Asemakaava dieseltehtaan kohdalla uusittiin v. 2000 tehtaan säilymisen ehdoilla (36/1997, 30.10.2000). Siinä asuntoalueeksi jo muutettu kaava palautettiin teollisuuskäyttöön ja suojeltiin L-tehtaan rakennuksen hahmo. Kaasukellon kortteli, Matruusinpolku ja sen vieressä oleva nykyinen kortteli 39 ovat saaneet muotonsa ja sisältönsä Laivurinrannan eli Itärannan asuntoaluekaavan yhteydessä. Jungmanninkatu, joka Itärannan kaavassa jatkui Laivurinkadulle, on dieseltehtaan kaavan yhteydessä katkaistu ja alue muutettu tehdastontiksi ja autopaikkojen korttelialueeksi (12/1990, lainvoimainen 9.1.1993). Stålarminkadulla on voimassa asemakaavoja 2/1936, nimipäätös 72/1952, 23/1982, 25/1995. Kaavanmuutoksen ulottaminen Stålarminkadulle perustuu kaavatekniseen ajantasaistamiseen eikä sillä ole merkitystä ympäristölle.



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu 1.1.2007.

Pohjakartta

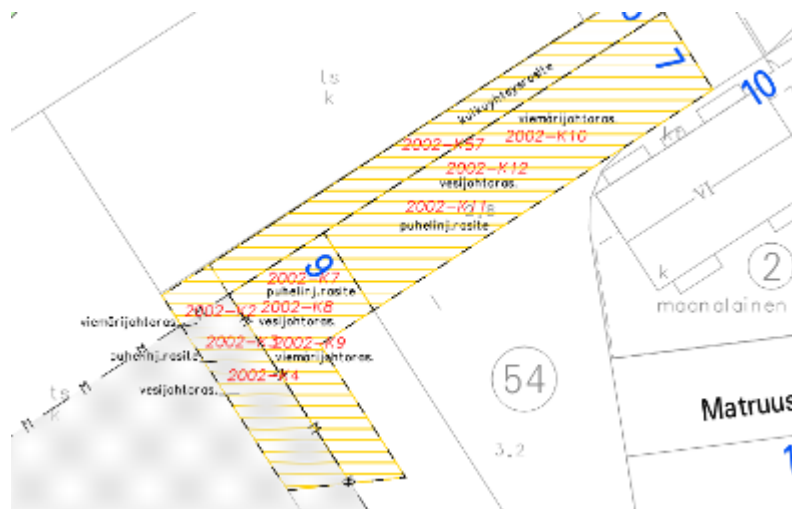
Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 12.8.2011.

3.2.1 Päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on selostettu kohdassa 3.2.

Kaupunki on myynyt osoitteessa Laivurinkatu 10 tontin kerrostalorakentamiseksi niin, että tontilla ei käytetä kaikkea kaavassa sallittua rakennusoikeutta. Tällä muutoksella tontin rakennusoikeus ja rajat muutetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Pysäköintikorttelialueella ja L-tehtaan tontilla on johto- ja kulkurasitteita ohessa esitetyn karttapiirroksen mukaisesti.



4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan, Wärtsilä Oyj:n aloitteesta ja Turun Valkoinen Talo Oy:n aloitteesta (diari 1991-2009). Kaupungin aloitteesta kaavanmuutos käsittää myös suunnittelualueen sisälle jääneen Kaasukellon korttelin. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on päättänyt palauttaessaan uuteen valmisteluun kaasukellon korttelia koskeneen kaavanmuutosluonnoksen (11.2.2003 § 105, Diari 4843-2002 kaavatunnus 19/2002).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavanmuutoksen ja yleisten alueitten suunnittelun vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2009. Vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2010, 2011 ja 2012. Aloituskokous viranomaisille pidettiin 14.9.2009.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.6.2010 sen perusteella, että suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Viranomaisneuvottelussa keskeisenä kysymyksenä oli sen määrittäminen, miten RKY-päätös pitäisi näkyä asemakaavan määräyksissä. Nyt kunkin päätöksessä mainitun rakenteen tai rakennuksen suojelumääräykseen on lisätty tieto sen kuulumisesta ko. päätöksen määrittämälle alueelle. Rakennussuojelulain muutoksen valmistelussa on esitetty, että jos rakennus on valtakunnallisesti merkittävä, sen suojeluperusteen pitäisi näkyä suojelumääräyksessä. Mitkään näistä rakennuksista eivät ole rakennuksina valtakunnallisesti merkittäviä, vaan alueena ne kuuluvat kokonaisuuteen, joka on valtakunnallisesti merkittävä. Neuvottelussa todettiin, ettei Museoviraston tiedostossa olevaa RKY 2009 aluerajauksista merkittäviä kaavakartalle. Kaava ei käsitä koko rajauksen aluetta. RKY 2009 kohdekuvaus ja aluerajaus ovat selostuksen liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Martinrantaseura ry. on 16.2.2010 osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ilmaissut mielipiteenään, että asemakaavanmuutos toteutuessaan johtaa liian tiiviiseen rakentamiseen, eikä sitä voi tällaisenaan hyväksyä. Kaavanmuutos ei ota huomioon alueen keskeneräisiä hankkeita, puhumattakaan suurista alueellisista ratkaisuksista, joilla on vaikutusta koko Aurajoen itärannan kehittämiseen asukaslähtöiseksi ja virikkeelliseksi ympäristöksi.

Rakennusluvan saanut asuntoyhtiö, As Oy Turun Matruusinranta on kannanotossaan pitänyt tärkeänä, että sen näköaloja L-tehtaan ja Valkoisen talon välistä ei huononnetta eikä entiseen tehtaaseen tule ympäristöä häiritsevää toimintaa.

Valmistelu

Valmistelu on tapahtunut yhteistyössä hankeosapuolten kanssa. Hankeosapuolina on luonnosvalmistelussa ollut maanomistajan ja maanomistajan valitsevat rakentaja- ja suunnitteluasiantuntijat.

Alueen maanomistajat, Wärtsilä Oyj, Aberdeen Properties, Finland LTD, Turun Valkoinen Talon Oy/Elomatic, Skanska Kodit, Turku Energia ja Kiinteistöliikelaitos teettivät asemakaavatoimiston aloitteesta toiminnallisia suunnitelmia alueen käytöstä.

- Arkkitehtitoimisto LPR-arkkitehdit teki kehittämissuunnitelmaan vaihtoehtoja 30.1.2008–20.1.2009.
- Arkkitehtitoimisto Sigge Oy laati tämän jälkeen Wärtsilän konepajahallin joen varren rakennusosaan suunnitelmia asuntojen ja toimistotilojen rakentamiseksi 9.2.2009–12.4.2010.
- Turku Energian suunnitelmia Kaasukellon täydentämiseksi ja autopaikoinnin järjestämiseksi on tehnyt Arkkitehtitoimisto Paukkunen Oy 23.12.2008.

- Konepajakiinteistön muuttaminen asunnoiksi ja toimistoiksi sekä L-muotoisen tehtaan ”katkaiseminen” on ehdotettu jo 30.1.2006 Arkkitehti-toimisto Haroma & Partners Oy:n luonnoksissa. Näiden suunnitelmien perusteella alueella on tehty edellä kuvattu jakaminen omistusyksiköihin sillä tavoitteella, että joen puolen siipi saadaan tehokkaasti käyttöön katkaisemalla kaarihallista 8 m ja kulkuyhteyden muodostamiseksi näin muodostuvaan solaan.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Aiemmat kaavoitusvaiheet, jotka vaikuttavat ympäristössä

”Itäranta” 1993–1997 tähtäsi kerrostaloalueen rakentamiseen telakkateollisuudelta vapautuneelle alueelle. Konepajahallista oli tarkoitus säilyttää vain suurin joen suuntainen halli. Ns. Valkoinen talo ja Kaasukellon suojarakennus suojeltiin asennushallin lisäksi.

”Dieseltehdas” (2005) asemakaavanmuutoksella laajennettiin dieseltehtaan käyttöön jäänyt, edellisessä kaavanmuutoksessa asumiselle varattu alue uudelleen teollisuustontiksi. Konepajahalli ja asennushalli suojeltiin kokonaisuutena ja kaavasta poistettiin Laivurinkadun ja Jungmanninkadun jatkeella ollut Tähystäjäntori. Alueesta muodostettiin tontin lisäksi autopaikkojen korttelialuetta LPA, joka on tonttijaolla muodostettu kahdeksi tontiksi. Toisen niistä omistaa Elomatic Oy, Valkoisen talon käyttäjä. Kaasukellon korttelin katuyhteyden ratkaisu jäi pois kaavanmuutoksesta.

”Kaasukellon” kaavaluonnos 3.12.2002 palautettiin uuteen valmisteluun laajemman alueen tutkimista varten. Asemakaavatoimisto pyrki ratkaisemaan rakentamatta jääneiden asuinkortteleiden 39, tontti 2 ja 38 asemakaavan sekä kaasukellon tontin järjestelyn. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti, että luonnos palautetaan useampien vaihtoehtojen laatimiseksi. Vaihtoehtoja laadittaessa tulee säilyttää kaasukello-näkymä joelta ja joen rannoilta ”Valkoisen talon” ja Wärtsilän tehdasrakennuksen välistä. Myös Wärtsilän tehdasrakennuksen miljöö ja Kaasukellonaukion suunnalta olevan näkymän säilyttäminen tulee huomioida. Edelleen tulee tutkia erilaisia liikennejärjestelyjä, jotta Laivurinkadun liikenne ei lisääntyisi, koska jo nykyisellään Laivurinkadulta on useita sisään- ja ulosajovyölyä parkkitiloihin.

”Telakkaranta” asemakaavanmuutos on ratkaistu kesällä 2010. Alueelle on kaavailtu asumista noin 800 asukkaalle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

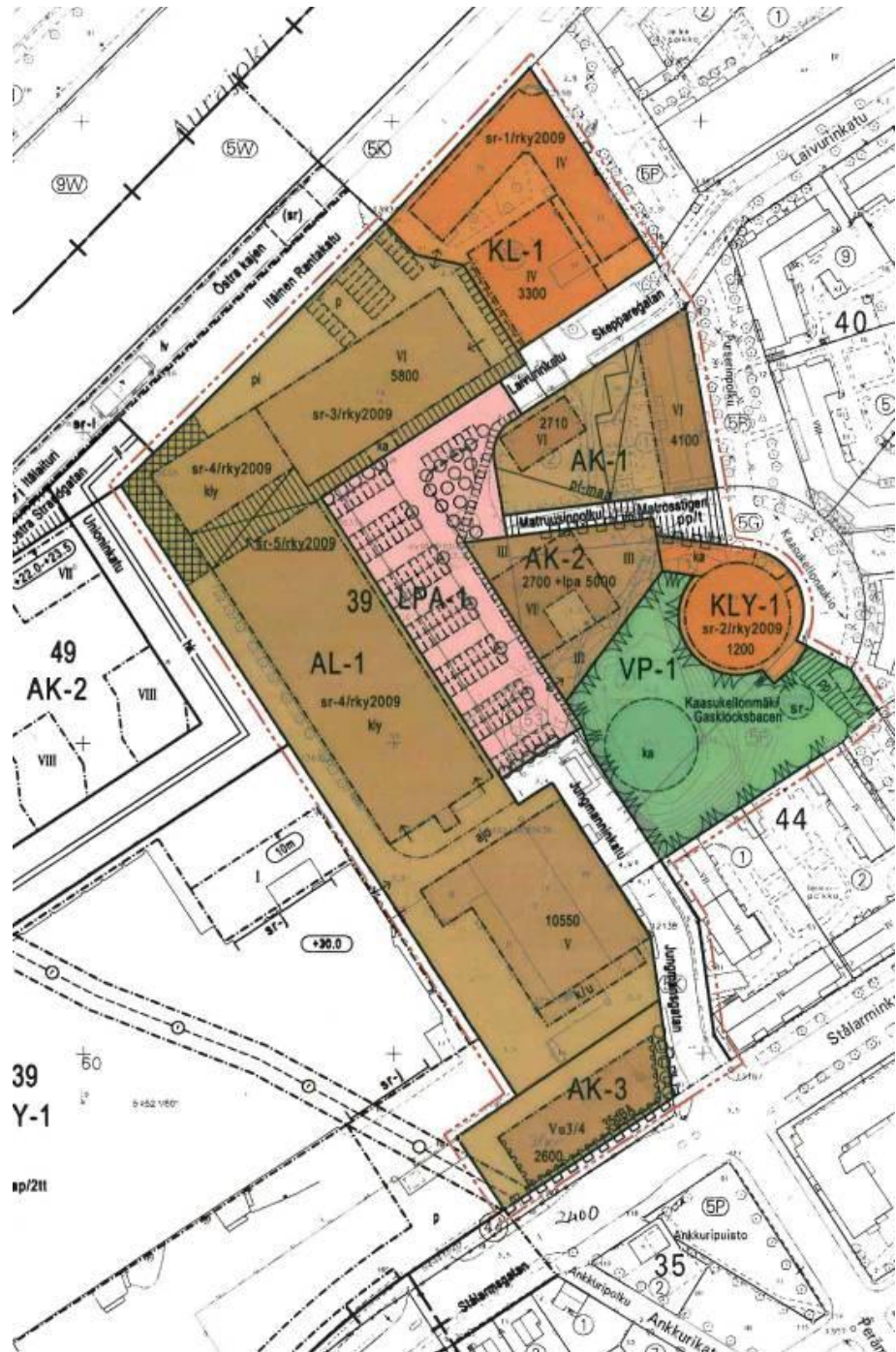
Maanomistajien yhteisenä hankintana Arkkitehti-toimisto LPR-arkkitehdit Oy tutki autopaikkojen sijoittamista ja kaasukellon korttelin rakentamisen ratkaisemista. Vaihtoehtona tutkittiin pysäköintiä kahdessa tasossa LPA-korttelialueella, Kaasukellonaukion alla ja pysäköintitalossa kaasukellon korttelissa. Raportti on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmistelussa esitettiin vaihtoehto, jossa Laivurinkadun kautta ohjataan liikennöinti pysäköintitalo / asuintalontontille kaasukellon korttelissa (seuraava kuva). Jatkosuunnittelussa kävi kuitenkin ilmeiseksi, että pysäköintitalon rakentamiselle ei ole taloudellista pohjaa. Kaavanmuutoksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa kiinteistöjaotus muuttuu mahdollisimman vähän yksityisten omistamilla tonteilla. Autopaikkojen korttelialue voidaan rakentaa kahteen tasoon. Se palvelee ympäröivien tonttien käyttöä ja näiden tonttien rakentamisesta riippuu toteutuuko toinen, maanalainen taso.

Keskeinen ratkaistava asia kaavanmuutoksessa on suuren tehdashallin käyttö Aurajoen rannassa. Laadituissa käyttösuunnitelmissa (Arkkitehtitoimisto Sigge Oy 9.2.2008) on tavoiteltu asuntorakentamista mahdollisimman tehokkaasti koko joen puolen rakennusrunko käyttäen. Ratkaisun edellytys olisi, että kaarihallista purettaisiin se osa, joka kaavaehdotuksessa on nyt kulkuaukkona. Näin rakennusrunkoon olisi saanut yli 130 asuntoa kuuteen kerrokseen, yhteensä yli 10 000 k-m². Suunnitelmassa autopaikkoja on esitetty noin 130 siten, että joen puolelle, hallin eteen, rakennettaisiin maan päälle kansitaso, asuinpihan ollessa kannen päällä. Tätä ratkaisua ei voitu pitää alueen teollisuushistoriallinen luonne ja Aurajokimaiseman huomioon ottaen hyväksyttävänä. Kaarhallin osittainen purkaminen ei myöskään voinut tulla kysymykseen suojellussa rakennuksessa.

Julkisen kävely-yhteyden saaminen L-tehtaan sulkevan muodon läpi ratkaistiin kulkuaukolla. Näin vanhin osa kaarihallista (1938) ja siihen liittyvä saman ikäinen asennushalli säilyttävät historiallisen yhteytensä. Kun asennushallin julkisivu peittyi kaarhallin katon taakse, siihen ei ole aihetta yrittää sijoittaa asumista. Suunnittelussa pidettiin alueen vastaisen kehityksen kannalta erityisen tavoiteltavana, että Aurajoen varrelle ulottuva L-tehtaan kulma, asennushalli, olisi julkisluonteisessa käytössä. Siihen liittyen kaarhalli voisi olla myös yleisölle avointa liiketilaa, mikäli nykyinen koulutuskäyttö ei alueella jatku.

Eri suunnitteluvaiheissa suureen asennushalliin haettiin myös muuta käyttöä kuin asuminen. Kun hallia ei ennalta ole varattu millekään käyttäjälle, halutaan kaavalla varmistaa, että mahdollisimman monenlainen käyttö on mahdollista. Kiinteistötaloudellisesti asumisen salliminen on tavoiteltavaa, vaikka rakentamistaloudellisesti suuren tilan käyttö on haasteellista. Asumisen salliminen yhtenä vaihtoehtona on perusteltua sijainnin vetovoimaisuudella.



Alustava luonnos, jossa AK-2 korttelialueella pyrittiin ratkaisemaan osa pysäköintitilarapeesta.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen LPR-arkkitehdit Oy laati mallinnuskuvia alueen tulevasta rakenteesta. Tässä yhteydessä uusia, ehdotettuja asuin/liikerakennuksia tutkittiin lähes rakennussuunnittelun tarkkuudella. Siinä kävi ilmi, että kaavan kerroslukuja ja muita määräyksiä noudattaen rakennusoikeuden määrä oli luonnoksessa vähän liian suuri. AK-2 -korttelialueelta vähennettiin tarkastelun perusteella 400 m² ja AL-2 rakennusalalta 200 m².



LPR-arkkitehdit Oy:n havainnekuva Stålminkadun varrelle ehdotetusta uudesta asuinrakennuksesta pihalta päin nähtynä. Kaavamääräys edellyttää, että asuinrakennukseen tulee suuret, melulta suojatut oleskeluparvekkeet.

Ongelmallisimmat kohdat, liikenne ja pysäköinti

Erityisesti Elomatic Oy:n toiminnan kannalta pysäköintipaikat ovat tärkeitä. Yhtiö vetoaa oman henkilöstönsä laatuun nuorina, korkeasti koulutettuina ja työssä autoa tarvitsevinä henkilöinä. Yhtiö on saanut vuokralle rakentamattomat asuntotontit omistamansa LPA-tontin lisäksi. Nyt kuitenkin toinen tonteista on rakennettu Laivurinkatu 10:een. Vapaata parkkipaikkatilaa ei ole ympäristöstä osoittaa jatkossa, kun alueen maankäytön muutos toteutuu. Telakkarannan myötä rakentuu Itäinen Rantakatu myös Valkoisen talon kohdalta. Autopaikkojen lisärakentaminen LPA-korttelialueelle ja omalle tontille on näin ainoa vaihtoehto. Erillistä pysäköintitaloa suunniteltiin kaasukellon kortteliin, mutta se ei olisi lähtökohtaisesti helpompi ratkaisu kuin LPA-korttelin maan alle rakentaminen.

Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen suosiminen on kaupungin yleistä työmatkaliikennepolitiikkaa, ei yksityisautoilun suosiminen. Stålminkatu on yksi runkobussilinjan väylä. Aurajoen varsi on kevyen liikenteen pääväylä, jota täydennetään.

Liikennöinti kaasukellon korttelille on ollut vaikeasti ratkaistava asia. Kiinteistökaupoissa on perustettu rasite kulkuoikeudesta LPA-korttelialueen kautta Jungmanninkadulta kortteliin. Kaasukellonaukio on rakennettu julkiseksi kaupunkitilaksi, jolle ei ole tarkoitus tuoda ajoneuvoliikennettä. Laivurinkatu 10:n rakentamisen yhteydessä on hyväksytty järjestely, että Kaasukellonaukion kautta Matruusinpolulta on inva- ja huoltoyhteys kyseisen asuintalon pihakannelle. Matruusinpolku on rakennettu pihakannen tasoon liittyvältä osalta. Suunnittelussa päädyttiin muuttamaan Matruusinpolun loppupää liitettäväksi AL-2 tonttiin niin, että sille kohtaa voidaan rakentaa pysäköintitaso samalle tasolle naapurin kanssa. Tason päällinen ehdotetaan vartavaksi vain kaasukellon mahdollisia asiakaspaikkoja varten. AL-2 -korttelialueella on muuten toteutettava rakennettavan asuin/toimistotalon ja kaasukellon mahdollisesti tarvitsemat autopaikat.

Suunnitteluvaiheessa käsiteltiin erityisesti autopaikkojen määrää ja sijoitusta, mikä merkittävältä osin vaikutti myös koko mitoitukseen.



Rakentamistalous

Alueen täydennysrakentaminen ja L-tehtaan uusiokäyttö tai pysäköintipaikkojen lisääminen on varmasti kallista rakentamista. Sijainti lienee kuitenkin peruste sille, että kehittämispotentiaalit tulevat käyttöön. Alue on rakennetun verkoston varrella, joten laajoja investointeja ei tarvita.

Vesiliikelaitos vaati lausunnossaan, 18.11.2011 korttelin AL-2 liittämiseksi Laivurinkadulla olevaan verkostoon aluevarausta vesi- ja viemäriarastealueeksi LPA-korttelialueelle. Alueen omistaja vastusti rasitealueen perustamista yleiselle johdolle. Asiasta syntyi ratkaisu, kun LPA-korttelialueen omistaja osti kyseisen AL-2 tontin ja esitti, että vesi- ja viemärijohto rakennetaan talojohtona aina Laivurinkadulle asti. Näin johdon sijainti ei ole esteenä myöhemmälle kellaritason rakentamiselle LPA-korttelialueelle (muutettu 4.5.2012).

Asemakaavatoimisto tutki Vesiliikelaitoksen ja rakennusvalvonnan lausuntojen perusteella Jungmanninkadun ja Laivurinkadun yhdistämistä kevytliikenneväylällä, jolta olisi kulku pysäköintialueelle. Maanomistaja ei kuitenkaan suostunut ratkaisuun, vaan vesijohdon tilasta syntyi em. sopimus maanomistajan ja Vesiliikelaitoksen kesken. LPA-1 -korttelialueen kaavamääräykseen lisättiin ”toivomus”: ”Alueella tulee sallia mahdollisuuksien mukaan julkinen kevyen liikenteen yhteys” (muutettu 4.5.2012).

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1.1 Asemakaavanmuutoksen mitoitus

Mitoituksen perustelu

Alueen kehittämistä tulee arvioida suhteessa ympäristön ominaisuuksiin ja ennen kaikkea siitä lähtökohdasta, miten kaupunkikuvassa merkittävänä maamerkkeinä näkyvät, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset voidaan saada osaksi tasapainoista ja elävää kaupunkikudosta. Tontinkäytöselvitykset ovat osoittaneet, että alueen käyttöä rajoittaa ja uudisrakentamista mitoitaa se, miten autopaikat voidaan järjestää.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Aurajoen rannalla näkyvästi sijaitseva teollisuushalli on maamerkki. Siihen ei voida sallia näkyviä rakenteita, jotka muuttavat maamerkin asemaa maisemassa. Joen rannan puolella pihan käsittelystä on annettu määräyksiä, joiden tarkoitus on säilyttää alueen tilallinen merkitys maisemassa. Olisi toivottavaa, ettei joen maisemaan tarvitsisi tuoda autopaikkoja, mutta kokonaisuus huomioon ottaen autopaikkojen sijoittaminen varjoisimpaan kohtaan, maan tasolle, on pienempi paha kuin pihakannen rakentaminen tai useamman pysäköintitason rakentaminen hallin sisään. Maan tasolla oleva pysäköintialue voidaan ottaa toiseen käyttöön, jos pysäköinti ratkeaa muulla tavoin.

Yksi ympäristön laatutekijä on maankäytön moninaisuus. Elomaticin työpaikat ovat tärkeä osa alueen monipuolista kaupunkirakennetta. Työpaikkojen säilyminen muissakin rakennuksissa, liiketilan saaminen alueelle ja kaasukellon käyttämättömien mahdollisuuksien hyödyntäminen tavoittelevat kaikkia, että vahvasti asumiskäyttöön muuttuva alue säilyy kaupunkimaisena.

5.3 Aluevaraukset

L-tehtaan ja Wärtsilän konttorirakennuksen muodostama kokonaisuus määrittellään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitusta on laajennettu kattamaan myös nykyinen, tuotannolliseen toimintaan verrattava koulutustoiminta. Kaarihallin ja vanhimman asennushallin rakennuksista rajataan kuitenkin asumiskäyttö pois (kly rakennusala). Tämä johtuu sen osan sijainnista ja rakennuksen mittasuhteista ja rakennettavuudesta.

LPA-korttelialuetta on hieman laajennettu kaarihallin tontin suuntaan. Jungmanninkatua ja Laivurinkatua on jonkin verran jatkettu tonttiliittymien selkiyttämiseksi.

Kaasukellonmäki-puistoa on laajennettu korttelin kustannuksella. Mäkeä on pidettävä niin merkittävänä luonnonarvona asuinympäristössä, ettei sen hukuttaminen yksittäisen tontin piharakenteisiin ole aiheellista. AL-2 tontti on rajattu helposti rakennettavaan maaston kohtaan täydentämään naapuritontilla AK-1 toteutunutta rakentamistapaa.

AK-1 korttelin asemakaavaa on muutettu vain tonttien välisen rajan osalta niin, että se vastaa toteutunutta rakennetta. Kerroslukuja ei ole muutettu MRL:n uuden tulkinnan mukaisiksi, vaan kerrosluku osoittaa vain toteutuneet asuinkerrokset. Pihakansi ja siihen liittyvä maanpäällinen kellaritaso on seitsemäs kerros uuden tulkinnan mukaan. Rakennusoikeutta on vähennetty uudella tontilla 8 siten, että se vastaa rakennettua tilannetta.

Stålminkadun varrelle on muodostettu uusi asuinkerrostalotontti kadunvarren täydennykseksi. Sillä on tavoitteena ryhdistää nykyisen Häkkisen konepajan ja Wärtsilän kadun varrella olevan pysäköintialueen hallitsematonta kaupunkitilaa ja luoda pääte Ankkuripuiston kiilamaiselle puistolinjalle. Asumisen lisääminen on toiminnallinen tavoite. Paikka on asumiselle erityisen haasteellinen, koska tontista ei voi muodostaa kovin väljää ja Stålminkadun melu suuntaa oleskelutiloja pihan puolelle.

5.3.1 Korttelialueet

AK-1 korttelialue on muutettu vastaamaan rakennettua tilannetta tonttijaon ja rakennusoikeuden suhteen. Asemakaava on tältä osin toteava. Laivurinkatua on jatkettu asuintalon kohdalle.

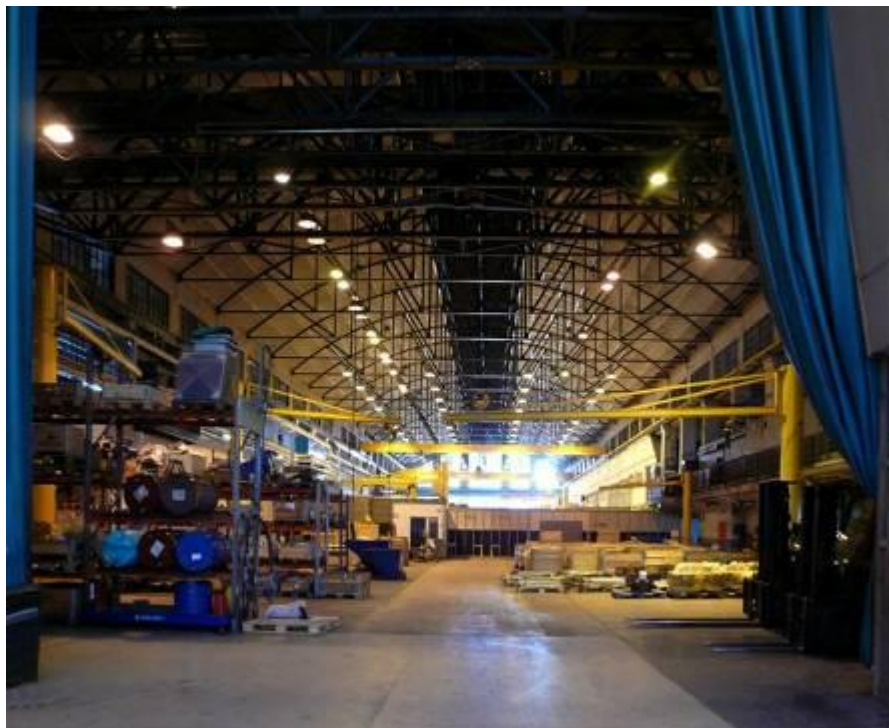
AK-2 uusi asuinrakennus jatkaa kadun rakennuslinjaa. Rakennusala määräytyy sen mukaan, että ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa talon autopaikat. Rakennuksessa edellytetään melulta suojattujen huoneistokohtaisten ulkotilojen, parvekkeitten tai terassien rakentamista.

AL-1 käsittää nykyisen Wärtsilän konttorin ja koko L-tehtaan rakennusalan. Suureen kokoonpanohalliin Aurajoen varrella saadaan rakentaa välipohjia niin, että kokonaiskerrosala on 7800 k-m². Autopaikkoja saadaan sijoittaa vain ensimmäiseen, maantasokerrokseen tälle rakennusosalalle.

Kly-rakennusala jakaantuu rakennuksen rungon mukaan kaarihalliin, josta aukoksi määritellylle osalle saadaan rakentaa julkinen kulkuyhteys ja kokoonpanohalliin, jonka rakennusosalalla saadaan rakentaa uusia välipohjia siten, että kokonaiskerrosala on sillä rakennusosalalla 2000 k-m². Varsinainen kaarihalli on rakennettu niin, että rakennuksen sisällä ei ole kantavia rakenteita. Kaavaehdotuksessa sallitaan kaarihallin lattiataso alle autopaikkojen rakentaminen. Tällainen ratkaisu saattaa tulla kysymykseen siinä tapauksessa, että alueelle tulee laajempaa liiketoimintaa, joka tarvitsee pysäköintikentän käyttöönsä.



Kaarihallin päässä oleva vanhin asennushalli on Aurajoen varrella. Kaavalla tavoitellaan, että tästä tilasta tulisi alusta lähtien ympäristölle avoin, merkittävä paikka.



Kaarihalli on Wärtsilän koulutusyksikön käytössä.

AL-2 tontin rakennusalueella on pyritty löytämään kaasukellon ja ympäröivien teollisuusrakennusten mittakaavaan sopivaa yksinkertaista kompaktilia ja asumisellekin käyttökelpoista muotoa. Paikka on erikoinen ja vaativa. Rakennusoikeus vähenee 6800 k-m²:stä 3100 k-m²:iin. Tonttia on pienennetty ja Kaasukellonmäki-puistoa vastaavasti laajennettu. Rakennusala jää laajan pysäköintialueen reunalle. Paikka soveltuu asuin-toimistorakennukseksi, ainakin alimpiin kerroksiin olisi hyvä saada muuta kuin asuntoja.

Pysäköintikansi rakennetaan samaan linjaan AK-1 tontin kanssa. Matruusinpolutta pitää kuitenkin rakentaa portaat ja tulvavesireitti LPA-korttelialueen tasolle. Pysäköintitaso julkisivuun on määräyksellä esitetty integroitavan kasvillisuutta, tai se tehtävän lohkopintaisesta luonnonkivistä. Tavoitteena on parantaa rakenteen vaikutelmaa ikään kuin Kaasukellonmäen louhosseinän jatkeena ja lisätä kasvillisuuden vaikutusta lähiympäristössä.

KL-1 tontilla muutos koskee tontin uudisrakennusalueen ja -oikeutta. Rakennusala on laajennettu toimistosuunnittelun vaatimusten mukaisesti. Kerros-luku on neljä entisen viiden sijaan. Lisärakennusoikeus on 4000 k-m². Luonnoksessa se oli 3300 k-m².

KLY-1 kaasukellon rakennusalueella on 1200 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa sinne rakennetun uuden välipohjan ja parvikerroksen alaa. Rakennukseen sijoitettua kunnallisteknisen laitoksen eli kaukolämpöakun vaatimaa kerrosalaa ei lueta tuohon pinta-alaan. Kaukolämpöakun päällä olevaan tilaan kaasukellon komean katon alle on suunniteltu toimisto- ja ravintolatilojen rakentamista. Aiemmin mainitut autopaikat AL-2 tontilla, Matruusinpolutin jatkeella varataan sitä varten, että suunniteltu ravintola tai vastaava yleisötila voidaan rakentaa.

LPA-1 korttelialue autopaikkoja varten voidaan rakentaa kahteen tasoon, joista alempi on maan alla. Kannen tulee olla ympäröivien katujen tasossa. Alueelle on merkitty puurivejä, joilla kenttämaista vaikutelmaa halutaan pehmentää, jos ympärille rakentuu asuntoja. Vaikka alueen muoto on syntynyt kahden eri suuntaan tähänne suunnitteluvaiheen tuloksena, se ei välttämättä huolella rakennettuna ole huono kaupunkiympäristö. Sen mittakaava on kuitenkin suhteessa L-tehtaan mittasuhteisiin ja voi vastaisuudessa muodostua myös monikäyttöiseksi tilaksi. Viranomaisneuvottelussa esitettiin, että alueen kautta tulee sallia myös pyöräily-yhteys. Liikenneverkon näkökulmasta se ei ole välttämätöntä, sillä Purserinpuiston kautta on Stålarinkadulta rantaan rakennettu pyörätie.

LPA-korttelialueelle on lisätty johtorasitealue ja tavoite julkisesta jalankulusta ja pyöräyhteydestä. Johto toteutetaan sopimuksen mukaan talojohtona eikä siitä tule yleistä, Vesiliikelaitoksen ylläpitämää johtoa. ks. kohta s. 17, Rakentamistalous (muutettu 4.5.2012).

5.3.2. Muut alueet

Puistot

Kaasukellonmäki laajennetaan rakennuskorttelin kustannuksella käsittämään kalliokumpareen laki ja rinteet. Laella olevalle entisen kaasukellon pyöreälle pohjalle voidaan rakentaa katoksia. Mäkipuistosta voidaan kehittää sopivin rakentein alueelle toiminnallinen puisto ja kääntää hoitamaton ”vaarallinen” paikka alueen kehittämiseksi Kaasukellonaukion lailla.

Kadut

Jungmanninkatua on jatkettu niin, että kaarihalli ja konttorirakennus voi saada oman katuliittymän. Rakennusten välistä on osoitettu ajoyhteys Unioninkadun puolelle. Häkkisen konepajalla on kulkurasitteita myös nyt käsillä olevalle tontille.

Suojelu

Suojelumääräykset ovat muuttuneet sen suhteen, että niissä ilmaistaan kunkin rakennuksen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Wärtsilän konttorirakennus on uusi suojelukohde (sr-5). Sen suojeluperuste on kulttuurihistoriallinen merkitys, teollisuushistoria. Suojelu kohdistuu rakennuksen hahmoon. Julkisivumuutoksista on vain todettu, että niiden pitää sopeutua teollisuushistorialliseen arvoon. Rakennus on suuri ja syvärunkoinen. Jos sen käyttötarkoitus muuttuu, se saattaa kaivata katos- tai parvekerakenteita.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne, väestörakenne

Tärkeänä kaupunkisuunnittelun tavoitteena on pidettävä alueen monipuolista maankäyttöä niin, ettei ruutukaava-alueen eteläisestä osasta käytetä määritelmää ”lähiö”. Asumisenkin moninaisuus, tehdashallin loft-asunnot, tavoittelee väestörakenteen monipuolistumista. Kaupunkirakenteessa tällä suunnittelualueella ollaan kahden väestörakenteeltaan erilaisen, Laivurinnan ja Telakkarannan tulevan alueen rajalla ja tavoitteena on, että rajavyöhykkeelle vastaisuudessa olisi mahdollista muodostua molempia alueita ja muuta vanhaa ympäristöä palveleva kokonaisuus. L-tehtaan kulkuaukon vaikutus ”aukkona muurissa” voi olla todella merkittävä, mikäli siihen liittyy kiinnostavaa palvelutilaa.

Kaupunkikuva

Teollisuusrakennusten mittakaava poikkeaa ympäröivistä asuinkortteleista. Se luo hyvin vahvan paikan identiteetin. Käyttötarkoituksen muutoksella ja pysäköintikentän järjestelyllä tehtaan takapiha-vaikutelma voi kääntyä houkuttelevaksi urbaaniksi tilaksi, myös Itäisen Rantakadun puolella. Nyt uudelleen muotoiltu kaasukellon kortteli tavoittelee alueen kaupunkikuvan rakentamista sen omista lähtökohdista, teollisuusmittakaavasta mahdollisimman yksinkertaisin keinoin.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa ei ole liikenneverkkoon merkittäviä vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaasukellonmäki muutetaan puistoksi kun se voimassa olevan asemakaavan perusteella on tontin osa. Tavoitteena on mäen säilyminen.

Luonnonolot

Koko alue on vanhaa teollisuustonttia eikä sen rakentamisella ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin.

Vesitalous

Matruusinpolun katusuunnittelun yhteydessä havaittiin, että Kaasukellonmäeltä kadulle valuvalle sadevedelle pitää saada tulvareitti. Matruusinpolun linjalla olevalle pysäköintialueelle, AL-2 korttelialueelle annettiin määräys tulvareitistä ja piv-määräyksellä osoitetaan miten tulvareitti jatkuu alemmalle tasolle LPA-korttelialueella ja AL-tontin kautta Aurajokeen.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamääräysten perustelut on selvitetty selostuksen eri kohdissa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksella pyritään ratkaisemaan erityisesti L-tehtaan joen puolen käyttö ennen kuin Telakkaranta toteutuu. Sillä tiedolla on merkitystä, kun Telakkarantaa markkinoidaan. Kaavaehdotuksessa on tavoitteita, jotka tähtäävät kauemmas tulevaisuuteen. Kaavalla ei tavoitella nykyisen käytön, esim. Wärtsilän koulutuskeskuksen loppumista alueella. Kaasukellon käyttö julkisena tilana tai toimistorakennuksena on mahdollista toteuttaa, kun sen vaatimat autopaikat ja liikennejärjestelyt voidaan ratkaista.

Turussa 15. päivänä lokakuuta 2011

Muutettu 4.5.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi