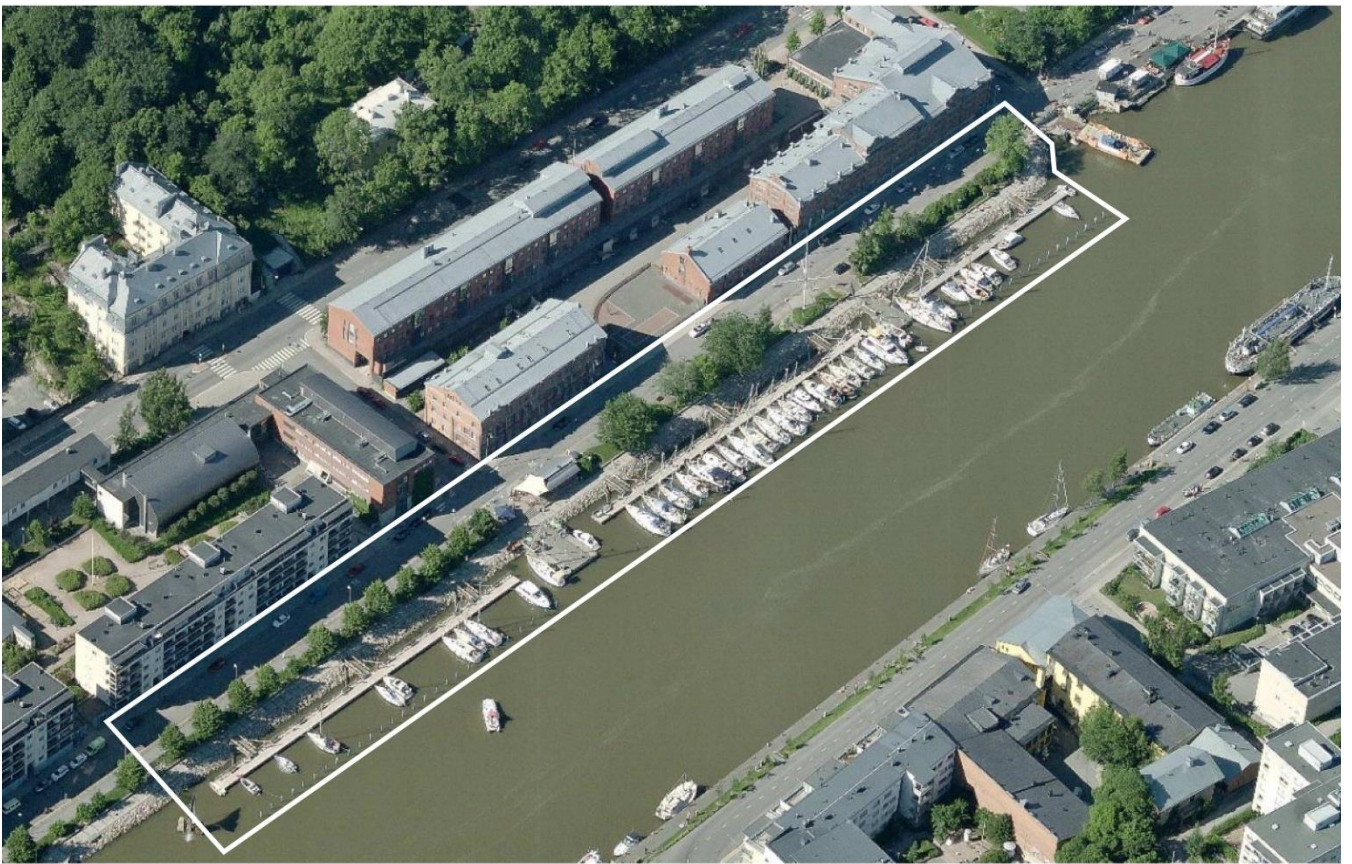




# TURKU

Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



## ” Vierasvenesataman paviljonki ”

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 16/2015  
Diaarionumero 14093-2013

**SELOSTUS**  
4.4.2016  
muutettu 23.5.2016 (lausunnot)  
muutettu 7.6.2016 (Ksylv § 164)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2016 päivättyä ja 23.5.2016 (lausunnot) ja 7.6.2016 (Ksylv § 164) muutettua asemakaavanmuutostarttaa. **"Vierasvenesataman paviljonki" (16/2015)**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

### Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Katu:	Läntinen Rantakatu (osa)	Västra Strandgatan (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Aura å (del)
Kaupunginosa:	009 IX	IX
Katu:	Läntinen Rantakatu (osa)	Västra Strandgatan (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Aura å (del)

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti (etunimi.sukunimi@turku.fi).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



kuva Sijaintikartta

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualueetta rajaavat lännessä Läntisen Rantakadun rakennukset, idässä, etelässä ja pohjoisessa Aurajoen vesialue ja Läntisen Rantakadun katualue. Alue sijaitsee noin 1,8 km päässä Kauppatorilta lounaaseen.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on edistää matkailua ja keskusta-alueen vetovoimaa mahdollistamalla vierasvenesataman vastaanotto- ja kioskirakennuksen laajentaminen ja vierasvenesataman toiminnallisuuden parantaminen.

Kaavassa huomioidaan Aurajoen arvokas maisemakokonaisuus ja Läntisen Rantakadun arvokkaat rakennukset.

Päävirkistysreitti Aurajoen rannassa säilytetään.

Vierasvenesataman paviljongin asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2016 kaupunginhallituksen 7.12.2015 hyväksymässä strategisessa sopimuksessa.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.10.2015, muutettu 11.2.2016 ja 22.3.2016
2. Asemakaavakartta 4.4.2016, muutettu 23.5.2016 (lausunnot), 7.6.2016 (Ksylv § 164)
3. Tilastolomake 4.4.2016, muutettu 23.5.2016 (lausunnot)
4. Aloituskokousmuistio 15.12.2015

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen aloitteeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 29.9.2015.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis. 1.10.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja tiedottaminen kuulutuksessa 17.10.2015.

Mielipiteet pyydettiin 15.11.2015 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta.

Aloituskokous oli 15.12.2015.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli ennakkolausuntona vierasvenesataman paviljongin uudisrakennuksen suunnitelmia 23.2.2016 § 34. Kaupunkikuvaneuvottelukunta päätti lausunnossaan puoltaa hanketta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty 11.2.2016 RKY-alueen ja maisema-vaikutusten osalta sekä aikataulun ja kaavaprosessin osalta 22.3.2016.

Kaavaehdotus lähetettiin huhtikuussa 2016 viranomaistahoille lausunnon antamista varten. Lausunnot saatiin 19.5.2016 mennessä (lisätty 23.5.2016).

Kaavaehdotus on nähtävillä 18.4. - 17.5.2016. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia (lisätty 23.5.2016).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.6.2016 § 164, siten muutettuna, että rakennuksen katon osa, jolle ei rakenneta terassia, suositellaan toteutettavaksi viherkattona (lisätty 8.6.2016).

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavanmuutos mahdollistaa vierasvenesataman vastaanotto- ja kioskirakennuksen laajentamisen ja vierasvenesataman toiminnallisuuden parantamisen. Kaavassa huomioidaan kaupunkikuva, Aurajoen arvokas maisemakokonaisuus, kansallinen kaupunkipuisto ja Läntisen Rantakadun arvokkaat rakennukset.

Päävirkistysreitti Aurajoen rannassa säilytetään.

Kaava edistää matkailua ja keskustan elinvoimaa.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Tavoitteena on, että uudistunut vierasvenesatama palvelee Tall Ships Race tapahtuman kävijöitä jo 2017.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Aurajoen kansallismaisemaa ja osa Aurajoen arvokasta maisema- ja virkistysaluekokonaisuutta.

Alueella on vierasvenesataman laiturit ja kioski-vastaanottorakennus, Läntisen Rantakadun katualuetta sekä jokirannan kävelyreitti. Katualueella on istutettu alueen osa, jossa kasvaa pensaita ja puita.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Ranta, laituri-alueet ja huoltorakennuksen alue on vuokrattu Turun vierasvenesataman toimintaa pyörittävälle yritykselle.

Suunnittelualueeseen rajautuu toimisto-, opiskelija-asunto- sekä ravintolakäyttöön korjattua arvokasta rakennuskantaa sekä uudempia oppilaitos- ja asuinrakennuksia.



*kuva Näkymä Läntiseltä Rantakadulta suunnittelualueen kohdalta*

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maanpinnan taso vaihtelee välillä n. +0.0 - +2.7 metriä meren pinnasta laskettuna.

Alueella ei ole luonnontilassa olevaa luonnonympäristöä. Läntisen Rantakadun varressa joen puolella on nurmikaista, osin epäsäännöllinen katupuurivi ja istutettuja pensaita.

### 3.1.3

#### Rakennettu ympäristö

##### ***Muinaismuistot***

Suunnittelualue koskee osittain aluetta, jossa on Turun linnan vanha hautausmaa. Hautoja on viemärointitöiden yhteydessä tullut esille ajokaistan kohdalta noin 8 metriä rakennuksista jokeen päin, suunnilleen Auran panimon puolivälistä Läntinen Rantakatu 55a:n ja 55b:n välillä kulkeneeseen kujaan saakka.

Lisäksi hautausmaasta Linnalle päin on rannassa ollut muutama rakennus 1700-luvulla. Suunnittelualue koskee myös vesialuetta, jossa voi olla vedenalaista kulttuuriperintöä. Vesialueen ruoppaamisen tai rakentamisen yhteydessä vedenalainen kulttuuriperintö tulee selvittää. Tältä osalta kaavasta pyydetään lausunto Museovirastolta.

##### ***Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva***

Aurajokisuus 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.

Aurajoen jokirantojen rantareitti kulkee alueen läpi. Reitti on tärkeä liikkumisen, virkistys- ja matkailun kannalta. Läntisen Rantakadun ja rannan välissä oleva istutettu alue ja katupuurivi tuovat alueelle vehreyttä.

Vierasvenesataman toiminta on tärkeä osa vesiliikenteen, matkailun ja kaupungin mereläisyyden kannalta. Vierasesatama laitureineen on toimiva osa Aurajokisuun kaupunkikuvaa ja yhdyskuntarakennetta.



*kuva Vierasesatama*

### *Lähiympäristö*

Suunnittelualuetta rajaavat Läntisen Rantakadun rakennukset. Lähimpänä vierasvenesataman vastaanottorakennusta on vuosina 1874 ja 1897 rakennettu kolmekerroksinen punatiilinen Helge Rancken suunnittelema Åbo Kagelfabriken Ab:n tehdasrakennus, joka on muutettu opiskelija-asunnoiksi 1990-luvulla. Rakennuksen kellarikerroksessa on Turun vierasvenesataman peseytymis-, sauna- ja pyykinpesutilat.

Samassa korttelissa ovat myös Alwin Jacobin suunnittelema 1884 rakennettu nelikerroksinen punatiilinen Auran panimon tehdasrakennus, joka on muutettu 2001-02 toimistorakennukseksi ja kellarit nuorison bändiharjoitustiloiksi sekä kaksikerroksinen tehtaalaajennusosa vuosilta 1891-1892. Laajennusosassa toimii nykyisin ravintola.

Turun museokeskus on arvottanut rakennukset rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi.

Korttelin Linnankadun puolelle on rakennettu punatiilisiä toimistorakennuksia mm. Työ- ja elinkeinotoimisto 2000-luvun taitteessa.

Suunnittelualan lounaispäättä rajaa kortteli, jossa on Turun ammattikorkean 1990-luvulla rakennettuja taideakatemia rakennuksia sekä 1990-luvulla rakennettuja viisikerroksisia elementtikerrostaloja.

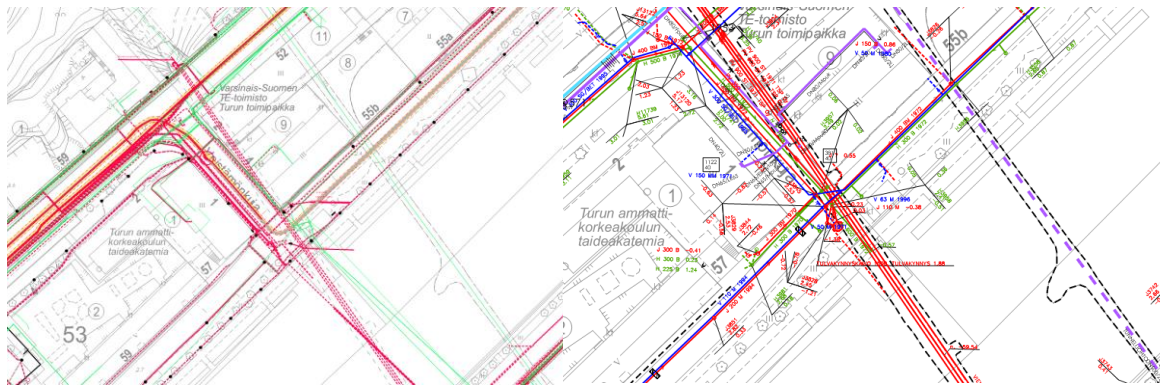
Linnankadun varressa on 1990-luvulla taideakatemia opetuskäyttöön muutettu köysi-tehdas vuodelta 1934-35. Turun museokeskus on arvottanut köysitehtaan rakennukset rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi.



*kuva Läntinen Rantakatu*

### **Tekninen huolto**

Alueella on paljon teknisen huollon verkostoja. Läntisellä Rantakadulla on vesi-, hulevesi- ja viemäriputket sekä nykyisen vastaanottorakennuksen lähellä Turku Energia Sähköverkot Oy:n voimakaapeli sekä tietoliikennekaapeleita (muutettu 23.5.2016 lausunnot). Aurojen ali kulkee syvällä olevat viemäritunneli ja kaukolämpötunneli.



kuvat Sähkö ja tietoliikenne

Kaukolämpö, vesi, hulevesi ja viemäri

### **Palvelut**

Alueella on vierasvenesatama, joka tarjoaa veneilijöille venepaikan keskustan palvelujen ja kulttuuritapahtumien lähellä. Vierasvenesatamassa on vierailijoille mm. kahvila-, pesu-, pyykki- ja saunatilat sekä huoltopalveluita.

Lähin kauppa on noin 400 metrin päässä joen toisella puolella, jonne pääsee Förillä. Lähin ravintola Rantakerttu on aivan kaava-alueen vieressä. Varvintorilla on kahvila. Lähi-alueella on useita ravintoloita, laivaravintoloita ja baareja. Keskustan palvelut ovat noin kilometrin päässä.

### **Liikenne**

Läntinen Rantakatu on osin pihakatualueetta, jossa nopeusrajoitus on 20 km/h. Pihakatualue loppuu Wechterinkujan kohdalle, jolloin nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h. Kadun läntispuolella on kadunvarsipysäköintiä sekä jalkakäytävä. Suunnittelualueen osa Läntistä Rantakatua ei ole pihakatua.

Jokirannan kävelyreitti kulkee sekä jokirannassa rantamuurin tasossa että kadun varressa. Pyöräilijät käyttävät ajorataa. Alueen kävely- ja pyöräilyreitit ovat osa jokirannan vilkasta päävirkistysreittiä. Vierasvenesataman kohdalla on noin 500 – 1000 jalankulkijaa ja noin 1500 – 2000 polkupyöräilijää kesävuorokaudessa.

Läntisellä Rantakadulla ajaa päivittäin alle 2000 autoa. Kaava-alueen kohdalla liikenne on lähinnä tonteille ajoa ja korttelien huolto- ja asiointiliikennettä. Läntinen Rantakatu katkeaa Varvintoriin kaava-alueen lounaispuolella.

Aurajoella liikennöi saariston yhteysaluksia, lähialueen saaristoristeilyjä tekeviä aluksia sekä huviveneitä. Veneily painottuu kesäaikaan. Vierasvenesatamassa on 70 asiakaspaikkaa, vastapäisellä rannalla on toisen yrittäjän vierasvenepaikkoja.

Lähin bussipysäkki on Linnankadulla noin 60 metrin päässä suunnittelualueesta. Linja 1 satamasta torin kautta lentokentälle liikennöi ruuhka-aikoina 6 kertaa tunnissa, muina aikoina noin kolme kertaa tunnissa.



## ***Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt***

### *Tulvakorkeus*

Suunnittelualue sijaitsee osin tulvavaara-alueella joen rannassa. Läntinen Rantakatu ja nykyinen vierasvenesataman vastaanottorakennuksen lattiakorko ovat noin korossa +2.4-2.6 m. Rannan kävelyreitti on noin korossa +1,8 mpy.

ELY:n vesitalousasiantuntija Ari Sallmenin mukaan Aurajokea voidaan tässä kohtaa pitää merenlahtena, johon merivesi voi sopivalla tuulella pakkautua korkeammalle kuin avomereillä. Aurajoen keskimääräinen vedenkorkeus Förin kohdalla vastannee suhteellisen tarkasti keskimääräistä merivedenkorkeutta, joka on arvioitu olevan vuonna 2015 +15,3 N2000. Jääpadoista ei tässä kohtaa ole tietävästi ollut ongelmia.

Vierasvenesataman toiminnan ja rakennuksen ympäristöön sovittamisen kannalta vastaanottorakennus olisi hyvä rakentaa jokirannan kävelyreitintä tasoon eli noin korkoon +1,8 m. Tällöin rakennukseen saadaan esteetön yhteys laitureilta ja rannan kävelyreitiltä ja rakennuksen vesikaton korko jää matalammaksi kuin katutasoon rakennettaessa. Rannan puolen korko on alempana kuin rakennusjärjestyksen määräämä alin lattiakorko. Vierasvenesataman yrittäjien kokemuksen mukaan alueella ei ole tulvinut heidän toiminta-aikanaan.

Rakentaja voi neuvotella rakennusvalvonnan kanssa riskeistä ja mahdollisesti toteuttaa rakennuksen omalla vastuulla alinta lattiakorkoa alemmaksi.

### *Maaperän haitta-aineselvitys*

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on ollut laivatelakka ja muuta teollista toimintaa, jonka seurauksena maaperä saattaa sisältää ympäristöhaittoja aiheuttavia epäpuhtauksia. Teollinen toiminta on saattanut vaikuttaa myös kaavaehdotuksen mukaisen ranta-alueen pohjasedimenttien laatuun.

Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava rakentamiskohteissa. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskinhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava vesialueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve. Ruoppaus edellyttää rakennusluvan lisäksi myös vesilain mukaisen luvan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tulee huomioida ja kohteen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennustöitä.

### *Melu*

Turun ympäristömeluselvityksen (Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Pöyry, 1.6.2012) mukaan liikennemelutaso jää alueella alle 55 dB. Liikenteen melu ei häiritse vierasvenesataman toimintaa.

Vierasvenesatamaan liittyvästä terassista voi aiheutua lähiympäristöön melua. Melua säädellään aukioalojoilla ja tarvittaessa melumittauksin.

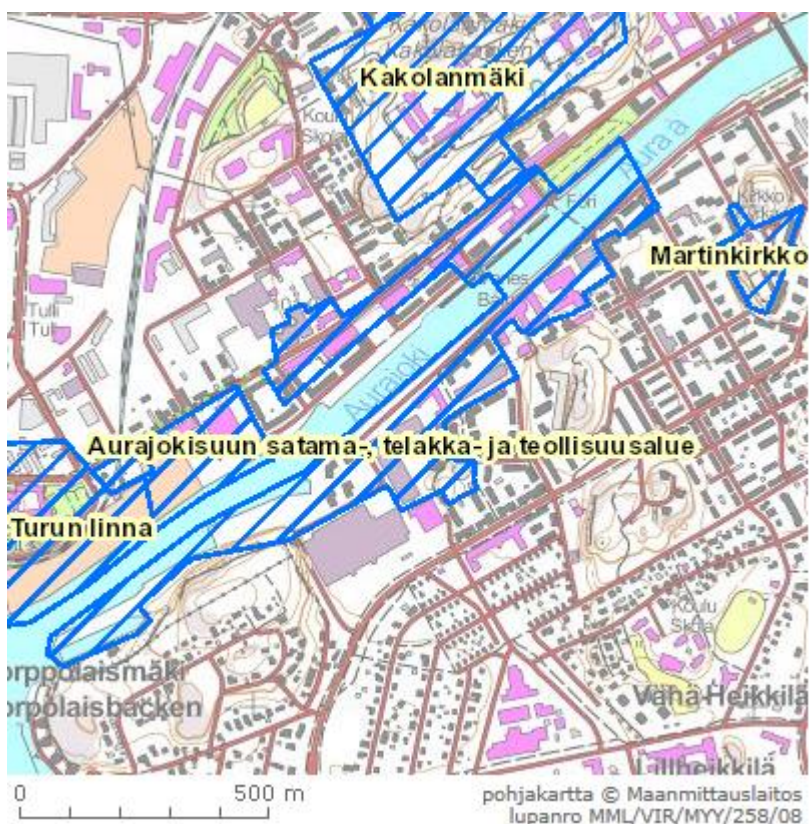
### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Vierasvenesataman vastaanottorakennuksen alue ja laiturialueet on vuokrattu Turun vierasvenesatamalle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.10.2010 alkaen.

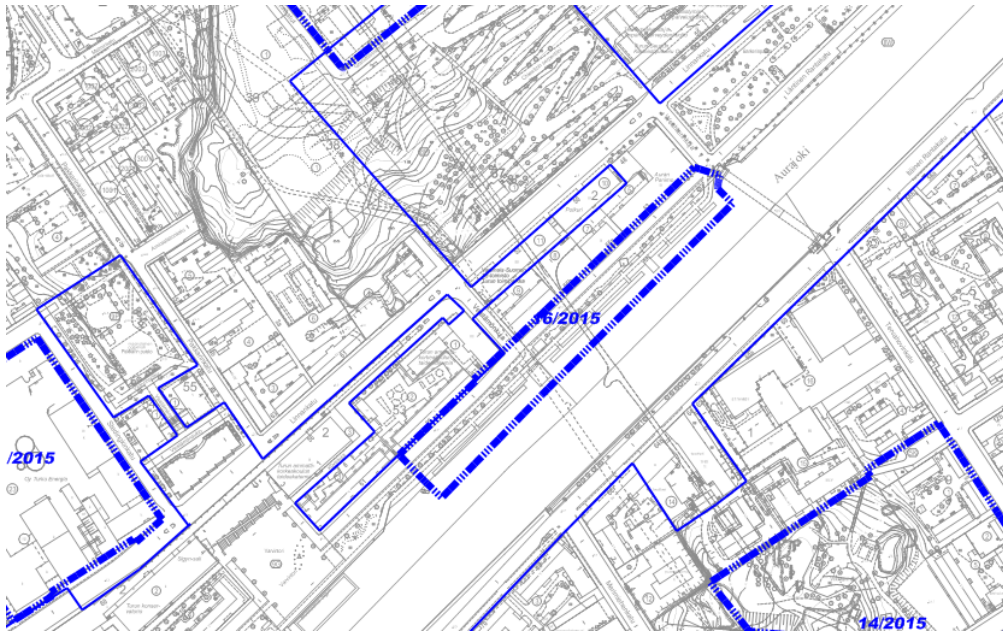


Kuva: RKY-rajaus Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue, Museovirasto (lähde [www.RKY.fi](http://www.RKY.fi))

Kaava-alueen osa kuuluu RKY-kohteeseen Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue.

Ote Museoviraston aluekuvauksesta: "... Turun kaupunkikuvassa keskeinen Aurajokisuun 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."

## Kansallinen kaupunkipuisto



kuva Kansallisen kaupunkipuiston rajaus kaava-alueen kohdalla

Suunnittelualue kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu vuonna 2013 ympäristöministeriön päätöksellä Turun kaupungin hakemuksesta alueen erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Aluetta koskee hoito- ja käyttösuunnitelma.

Kansallisen kaupunkipuiston Aurajoen teollisuusmiljöön osa-alueen kuvauksessa todetaan, että Aurajoen teollisuusmiljöön on olennainen osa paikallista maisemaa ja erityisesti satamakaupungin identiteettiä. Alueella on näihin päiviin jatkuneen tuotantotoiminnan vuoksi säilynyt useita eri-ikäisiä teollisuusrakennuksia. Alueen arvoa lisää monien rakennusten hyvin toteutettu uusiokäyttö kulttuuri- ja opetuslaitoksina.

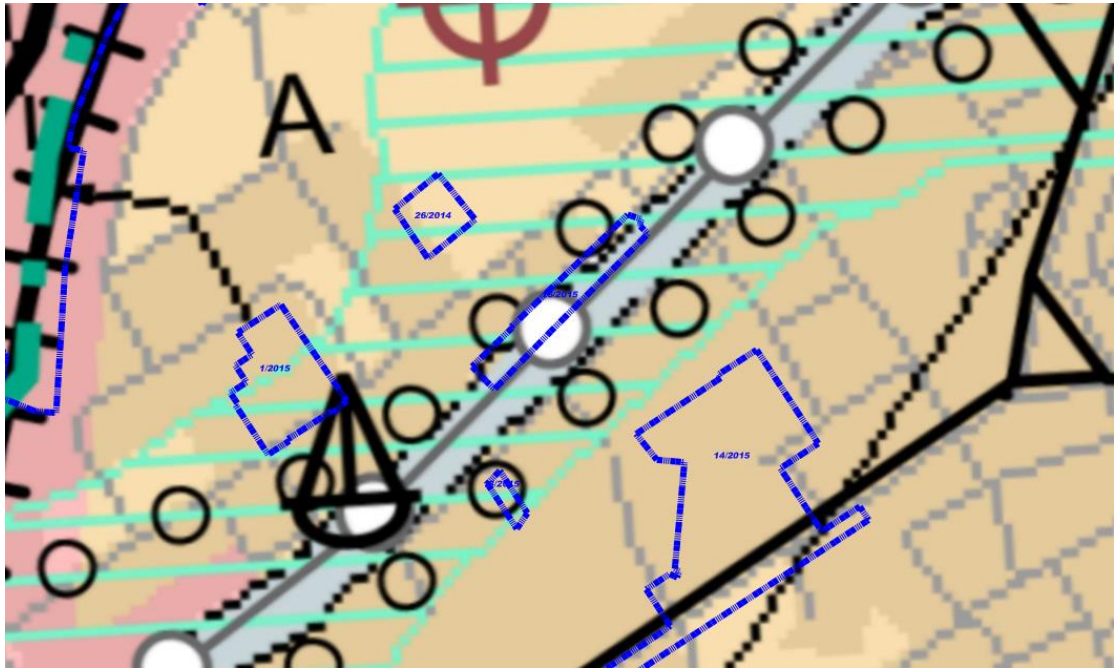
Alue kuuluu kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman osa-alueen keskustan jokivarsi teemaan ”työn joki”. Alueen luonnetta on kuvattu seuraavasti: Aurajoki varsinen kokoo kansallisen kaupunkipuiston sydämenä yhteen puiston eri alueet ja toimii kulkuväylänä kantakaupungin läpi. Jokivarsi toimii päävirkistysyhteytenä ja monenlaisten tapahtumien näyttämönä sekä historiallisena aikajana. Kantakaupungin läpi kulkeva joki on myös ekologinen käytävä eli eläin- tai eliölajin elinympäristöjä yhdistävä reitti.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi kortteli- tai kyläalueeksi. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja / tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kokonaisuudet. Alueet ovat käyttötarkoitukseltaan tai tyyliltään yhteneviä tai harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa.

Alueen suunnittelussa, hoidossa ja käytössä tulee edistää alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä alueen kaupunkirakenteellinen merkitys huomioon ottaen. Ympäristö on pidettävä arvonsa mukaisessa kunnossa. Kehittämistoimenpiteissä alueen kaupunki- tai kyläkuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisia rakennuksia ja ulkotiloja sisältävissä kohteissa elävän kaupunkitilan kehittäminen paikan henkeen sopivalla tavalla on suositeltavampaa kuin kehityksen pysäyttäminen ja sitä kautta alueiden käytön hiipuminen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa yhteistä jokirannan osa-alueille on jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuden parantaminen sekä ympäristön kehittämisen erilaisten virkistyskäyttömuotojen tarpeisiin.

Alueella on suurta potentiaalia kehittyä monimuotoiseksi kulttuuriväyläksi teollisuusperinnön maisemaa kunnioittaen. Aurajokivarsi keskustan päävirkistysreitteinä tarkoitetaan panostamista kulkemisen mielekkyyteen ja sujuvuuteen. Kehittämistoimenpiteenä ehdotetaan mm. rantakatujen hallitsevien liikennetilojen järjestämistä uudelleen. Teollisuusperintö, vierasvenesatama ja kaupunkilautta Föri kuuluvat Aurajoen alajuoksun jokirantojen erityisiin piirteisiin ja kohteisiin.

#### *Turun kaupunkiseudun maakuntakaava*



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti arvokasta Aurajokivarren maisema-alueita.

Aurajoen rannalle on merkitty ulkoilureitti ja Aurajokeen veneilyreitti.

#### *Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035*

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 (Kv 21.5.2912) alue on keskustatoimintojen aluetta. Linnankatua kulkee kaupunkiliikenteen runkolinja.

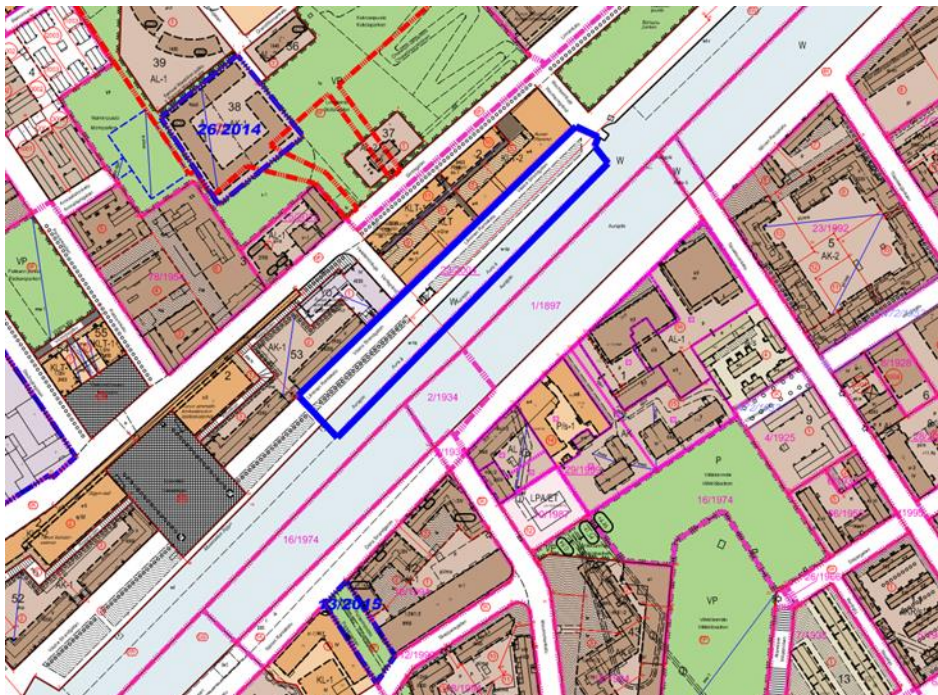
## Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on vesialuetta ja kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jotka on rajattu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (Aurajokivarssi). Alueen läpi kulkee pääviheryhteys.

## Asemakaava

Voimassa olevassa 17.5.2005 hyväksytyssä asemakaavassa kaava-alue on katualuetta ja vesialuetta. Katualueelle on rakennusoikeutta vierasvenesataman yksikerroksiselle kioski- ja huoltorakennukselle 50 k-m<sup>2</sup> sekä rakennusala katetulle terassille. Vesialueelle saa sijoittaa laitureita ja rakennelmia.



## *Turun kaupungin rakennusjärjestys*

Turun kaupunginvaltuuston 25.1.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

Rakennusjärjestyksessä määritellään mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimmaksi lattiakorkeudeksi +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

## *Tonttijako ja kiinteistörekisteri*

Suunnittelualue on katualuetta 8K ja 9K sekä vesialuetta 8W ja 9W.

## *Pohjakartta*

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 18.1.2016.

## **4**

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **4.1**

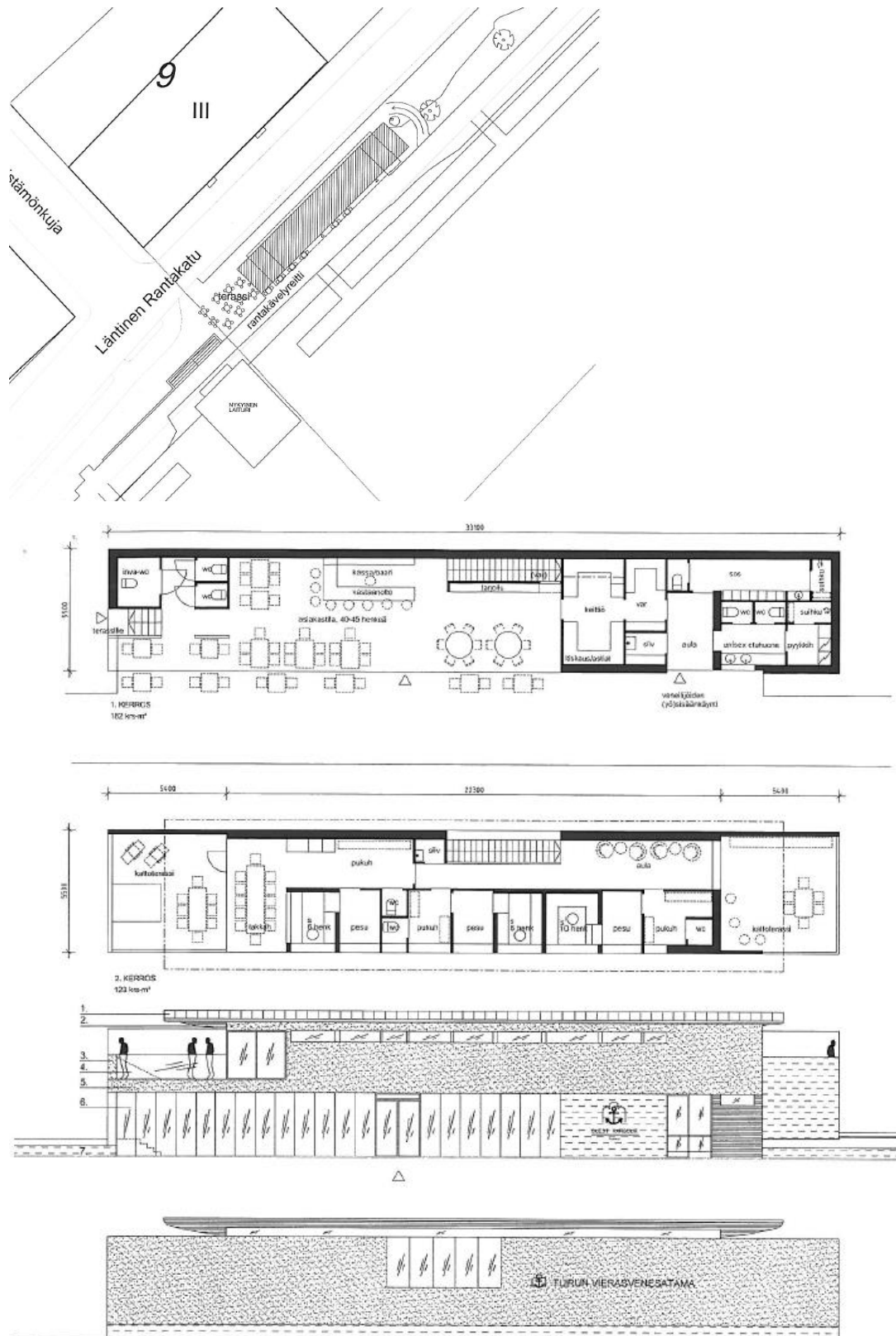
#### **Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen 11.12.2013 tekemään aloitteeseen, jossa esitettiin alueen muuttamista vierasvenesataman käyttöä palvelevaksi alueeksi ja rakennuspaikan osoittamista uudelle vierasvenesatamakeskukseksi.

Anomuksen liitteenä oli Auraport Oy:n luonnokset uudeksi rakennukseksi. Luonnoksessa rakennus on kaksikerroksinen, alaltaan 305 m<sup>2</sup> ja siinä on kaikki vierasvenesataman palvelut, myös pesu- ja pyykkitilat.

Asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2016 kaupunginhallituksen 7.12.2015 hyväksymässä Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa. Asemakaavanmuutoksen valmistelu käynnistettiin syksyllä 2015. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi oas:n tiedoksi 29.9.2015 ja vireilletulosta kuulutettiin 17.10.2015.

Turku strategian Yrittää ja osaava kaupunki osion mukaan Turkuä kehitetään merkittävässä matkailu-, kongressi- ja tapahtumakaupunkina (3.1.5). Kaava toteuttaa Rakentuva kaupunki ja ympäristö osion mukaisesti kaupungin keskustan elinvoimaisuuden lisäämistä ja kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa vahvistetaan kaavan täydennysrakentamisella (3.3.4). Kaupungin vetovoimaisuutta lisätään korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta (3.3.9).



kuva Kaavamutosanomuksen liitteenä olleet suunnitelmat, Suunnittelutoimisto Apuviiva 17.11.2012

## 4.2

### Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1

##### Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset, Turun vierasvenesatama / Auraport Oy
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry

Lisäksi osallisia ovat ympäristönsuojelu, kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, vapaa-aikatoimiala/Liikuntapalvelut, Turun Museokeskus, Museovirasto (vedenalainen kulttuuriperintö), Turun seudun Kaukolämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Turku Touring, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä päättäjät.

#### 4.2.2

##### Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.10.2015 ja kaavoituskatsauksessa 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.10.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

#### 4.2.3

##### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 1.10.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 3 kpl kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet ja vastineet on kuvattu selostuksen luvussa 4.4.1.

Huhtikuussa 2016 pyydettiin tarvittavat lausunnot kaavamutosehdotuksesta. Lausunnot saatiin 19.5.2016 mennessä (lisätty 23.5.2016).

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.4. - 17.5.2016, jona aikana kaavaehdotuksesta tyytymättömät voivat jättää muistutuksen. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia (lisätty 23.5.2016).

Lausunnot otettiin huomioon, kun kaavaehdotus valmisteltiin hyväksyttäväksi.



Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 7.6.2016 § 164 4.4.2016 päivätyn, 26.5.2016 lausuntojen perusteella muutetun ehdotuksen siten muutettuna, että rakennuksen katon osa, jolle ei rakenneta terassia suositellaan toteutettavaksi viherkattona (lisätty 8.6.2016).

#### 4.2.4

##### Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

### 4.3

#### Asemakaavan tavoitteet

##### 4.3.1

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö asettaa alueen kehittämiselle laadullisia tavoitteita.

Alue on yleiskaavassa vesialuetta ja kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jotka on rajattu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi kulkee pääviheryhteys.

Kansallinen kaupunkipuiston, maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueella ovat arvokkaan maisemakokonaisuuden huomioiminen, jokirannan pääviheryhteyden säilyttäminen ja virkistyskäytön edistäminen sekä alueen elinvoimaisuuden ja palveluiden lisääminen.

Museoviranomaisten tavoitteena on maan- ja vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Turku merkittävänä matkailu-, kongressi- ja tapahtumakaupunkina (viittaus Turku strategian kohtaan 3.1.5). Kaavan täydennysrakentamisella lisätään keskustan elinvoimaisuutta ja kaupunkirakenteen toimivuutta (3.3.4). Tavoitteena on lisätä kaupungin vetovoimaisuutta korostamalla veden läheisyyttä ja saatavuutta (3.3.9).

Kaupungin (maanomistajan) ja vierasvenesatamayrittäjän tavoitteena on vierasvenesataman vastaanotto- ja kioskirakennuksen laajentaminen ja vierasvenesataman toiminnallisuuden parantaminen ravintolatoiminnan osalta myös ympärivuotiseksi. Vierasvenesatama on matkailun ja vapaa-ajan kannalta tärkeä portti Turkuun.

Vierasvenesatama on tärkeä palvelu Turun matkailun kannalta. Erityisesti Tall Ships Race:n odotetaan tuovan paljon veneilijöitä vuonna 2017. Turun kaupungin tavoite on, että uudistunut vierasvenesatama palvelisi matkailijoita vuoden 2017 Tall Ships Racen aikaan.

Tavoitteena on rauhoittaa Läntisen Rantakadun läpiajoliikennettä ja parantaa pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikkumismukavuutta ja turvallisuutta. Tavoitteena on lisätä aikarajoitettua pysäköintiä jolloin alueella asiointi helpottuu.

Alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat ja sedimentit kunnostetaan ennen rakennustöitä, jotta alue on terveellinen.

Alueen tulvavaara huomioidaan.

Vierasvenesataman paviljongin asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2016 kaupunginhallituksen 7.12.2015 hyväksymässä Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa.



#### 4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallisten tavoitteena on säilyttää asuntojen esteettömät jokinäkymät sekä rauhallinen asuinympäristö. Asukasyhdistyksen tavoitteena on Aurajokirannan elävöittäminen ja alueen rakentaminen korkealaatuisella ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Vierasvenesataman yrittäjän tavoitteet rakennukseen sijoittuvan toiminnan suhteen ovat tarkentuneet. Aloitteessa rakennukseen oli sijoitettu kaikki vierasvenesataman toiminnot, myös peseytymis- ja pyykinhoitotilat. Suunniteltua rakennusta on pienennetty ja peseytymis- ja pyykinhoitotilat säilyvät viereisessä Auranhelmen rakennuksessa. Uuteen rakennukseen on suunnitteilla vastaanottotilaa ja ravintolatilaa. Suunnittelun aikana yrittäjä on tutkinut myös tilaussaunan sijoittamista rakennukseen.

Kaupungin tavoitteena on Läntisen Rantakadun läpiajoliikenteen rauhoittaminen ja kävelyn- ja pyöräilyn painoarvon lisääminen.

### 4.4

#### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

##### 4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaava-anomuksen liitteenä oli Auraport Oy:n luonnokset uudeksi rakennukseksi, jossa vierasvenesataman vastaanottorakennus oli kaksikerroksinen ja siihen oli sijoitettu kaikki vierasvenesataman toiminnot, myös peseytymis- ja pyykkitilat, jotka nykyisin ovat Auranhelmen opiskelija-asuntorakennuksen kellaritiloissa. Alaltaan rakennus oli 305 m<sup>2</sup>.

Suunniteltu rakennus muodosti muurimaisen korkean näköesteen Aurajoen rantamaisemaan ja Auranhelmen asuinrakennuksen eteen.

Kaupunkisuunnittelu ja Auraport Oy muokkasivat yhteistyössä rakennuksen suunnitelmia, rakennusta pienennettiin ja mataloitettiin, jotta heikentävä vaikutus kaupunkikuvaan ja takana sijaitsevaan asuinrakennukseen pieneni. Peseytymis- ja pyykkitilat jäävät Auranhelmen kellaritiloihin. Kaupunkisuunnittelu on korostanut rakennuksen keveyttä ja läpinäkyvyyttä.

Suunnittelun aikana tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa rakennus jaettaisiin kahteen osaan, saunaosaan ja ravintola- ja vastaanotto-osaan, jolloin vastaanottorakennus olisi nykyisellä paikalla ja saunaosasto olisi korttelin 52 Turun ammattikorkeakoulun taideakatemian päädyn kohdalla. Tämä järjestely oli ravintola- ja anniskelutoiminnan kannalta kuitenkin vaikea toteuttaa ja jouduttiin hylkäämään, vaikka rakennuksen vaikutus maisemaan olisi ollut pienempi.

Uudisrakennuksen sijoittamista tutkittiin myös korttelin 2 rakentamattoman tontin 8 kohdalle, jolloin rakennus ei tulisi Auranhelmen asuinrakennuksen eteen. Tämä vaihtoehto on mahdollinen, mutta vaihtoehdossa matka vastaanottorakennukselta vierasvenesataman päälaiturille kasvaisi ja laiturijärjestelyissä tarvittaisiin muutoksia.

Kaavaratkaisuksi valittiin uudisrakennuksen sijoittaminen olevan rakennuksen kohdalle, jolloin vierasvenesataman laiturialueen toiminnat säilyvät entisellään.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja Auranhelmen asuinrakennukseen minimoidaan kaavamääräyksillä rakennuksen korkeudesta, läpinäkyvyydestä ja rajoittamalla katolle sijoitettavia rakennelmia. Arvokkaaseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sijoittuvan rakennuksen arkkitehtuurin laatua ja sopivuutta ympäristöön ohjataan määräämällä, että rakennuslupa on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa.

Vierasvenesataman sijainti kaupallisen keskustan puolella, lähellä keskustaa ja Aurajoki-suuta on toiminnallisesti hyvä ja perusteltu. Förin jatkuva liikennöinti, saariston yhteysalusten vaatima tila sekä laivaravintolat rajoittavat Vierasvenesataman sijoittumista ylemmäksi Aurajoelle.

### *Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen*

OAS-vaiheessa jätettiin 3 kirjallista mielipidettä.

#### **Mielipide:**

Auranhelmen asukastoimikunta 6.11.2015:

Vierasvenesataman lisärakentaminen on asukkaiden kannalta ongelmallista. Kannattavat alueen kehittämistä, jos uudisrakennus mahdollistaa Auranhelmessä sijaitsevien toimintojen siirtämisen uuteen rakennukseen, jolloin Auranhelmen tilat jäävät ainoastaan asukkaiden käyttöön.

Ehdotuksessa tämä ei kuitenkaan toteudu.

Rakennus aiheuttaa selkeän maisemallisen haitan, joka haittaa näkymää ikkunoista sekä vaikuttaa piha-alueen ja jokirannan käytettävyyteen. Maisemallista haittaa suurempana ongelmana koetaan terassitoiminnasta aiheutuva melu. Jo nykyisiltä ravintolaterasseilta kantautuva melu kuuluu sisään myös hiljaisuusaikoina. Lisääntyvä, lähemmäs tuleva ja kattoterassin osalta myös samalle korkeudelle nouseva äänen lähde todennäköisesti lisää meluhaittaa.

Näkyvyys uudisrakennuksesta asuntoihin muodostuu ongelmaksi, sillä verhot on näkösuojan takia pidettävä kiinni. Tämä luonnollisesti lisää maisemallista haittaa, vähentää asuntoihin tulevan valon määrää ja haittaa tuulettamista kuumina kesäkuukausina, jolloin ikkunat on pidettävä auki erityisesti iltaisin.

Uuteen rakennukseen on kaavailtu ravintolatoimintaa, jota alueella on jo nyt runsaasti. Uudisrakennus palvelisikin lähinnä sataman yrittäjän liiketoiminnan laajentumista ja keskittymistä yhden yrittäjän käsiin.

Rakennukselle toimintaa tulee kehittää nykyisissä tiloissa, tai rakennus tulisi sijoittaa sellaiselle paikalle, missä se sijaitisi mahdollisimman kaukana asuintaloista.

Vierasvenesataman paviljongin lisääntyvät asiakaspaikat lisäävät myös oletettavasti liikennettä Läntisellä Rantakadulla ja Veistämönkujalla. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa paineen lisätä myös alueen autopaikkoja, mikä vaikeuttaa asukkaiden ja opiskelijoiden liikumista Auranhelmen ja Taideakatemian muodostamalla kampusalueella. Parkkipaikkojen vähyyttä on ongelma jo nykyisillä asiakasmäärillä.

Tässä vaiheessa suunnittelua tiedossa eivät vielä ole uudisrakennuksen kaavailut käyttäjät. Toiminnan ajallinen laajentuminen sekä vuorokauden- että vuodenaikojen osalta lisää nykyiselläänkin paikoittain huomattavaa haittaa entisestään.

Mikäli rakentamiseen ryhdytään, se tulisi toteuttaa samanaikaisesti Auranhelmen peruskorjauksen kanssa, mikä ajoittunee aikaisintaan seuraavalle vuosikymmenelle.

#### **Kaavoitusyksikkö:**

Vierasvenesataman toiminta on osa kaupungin matkailupalveluita ja tärkeä portti Turkuun. Vastaanottorakennuksen kehittäminen ja vierasvenesataman palvelutason parantaminen toteuttaa kaupungin tavoitetta Turun kehittämisestä merkittävänä matkailu-, kongressi- ja tapahtumakaupunkina sekä keskustan elinvoimaisuuden lisäämisestä.

Paviljongin rakentaminen parantaa osaltaan Aurajoen virkistysmahdollisuuksia ja tuo palvelun ympärivuotiseksi. Paviljonki lisää kaupungin vetovoimaisuutta korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta.

Vierasvenesataman peseytymistilat ja pyykinhuoltotilat säilyvät niille suunnitelluissa tiloissa Auranhelmen kellarikerroksessa. Tilat ovat tarkoituksenmukaiset ja lähellä vierasvenesatamaa. Uudisrakennuksen koko on pienempi ja korkeus matalampi, kun rakennukseen ei keskitetä vierasvenesataman kaikkia toimintoja, näin maisemahaitta jää pienemmäksi.

Ravintolatoiminnan aiheuttamaa haittaa voidaan rajoittaa määräyksillä aukioloajoista ja melutasosta. Lähtökohtaisesti paviljonkiin ei ole tulossa yökerhoa vaan vierasvenesataman toimintaan liittyvää ruokaravintola-, kahvila- ja terassitoimintaa. Toiminta keskittyy päivä- ja ilta-aikaan, terassitoiminta kesäaikaan.

Auranhelmen ensimmäisen kerroksen joenpuoleisten asuntojen jokinäkymät estyvät osin kaavan mahdollistaman rakentamisen takia. Haitta koskee yhteensä kuutta asuntoa. Uuden rakennuksen läpinäkyvyys vähentää rakennuksen muurimaista vaikutelmaa ja mahdollistaa epäsuorat näkymät joelle. Haittaa pyritään vähentämään kaavamääräyksillä rakennuksen läpinäkyvyydestä, korkeudesta ja rajoittamalla katolle tulevia rakennelmia. Muiden asuntojen näkymät joelle säilyvät. Auranhelmen asuinrakennuksessa on yhteensä 56 asuntoa. Rajoite koskee noin 10 % rakennuksen asunnoista.

Rakennus ei estä toisen kerroksen asuntojen jokinäkymiä, paviljonkirakennus jää matalammaksi kuin toisen kerroksen ikkunakorkeus.

Liikenteen lisääntymistä voidaan pitää pienenä, koska alue sijaitsee keskustan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä. Alueelle saavutaan myös vesitse ja joukkoliikenteellä. Pysäköintipaikat on löydettävissä läheisiltä katualueilta. Läntinen Rantakatu muutetaan pihakaduksi, jolloin katusuunnitelman yhteydessä painotetaan pyöräily- ja kävelyliikennettä ja autoliikennettä rajoitetaan.

Rakennushanke toteutetaan kaavan sallimassa aikataulussa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristölle pyritään minimoimaan, rakentamisen vaikutuksista ympäristölle sovitaan rakennusluvan yhteydessä.

***Mielipide:***

Toispuol Jokke ry 15.11.2015:

Yhdistys kannattaa Aurajokirannan vireyttämiseen tähtääviä hankkeita, jotka täydentävät korkeatasoisesti olevaa kaupunkiympäristöä. Vierasvenesatama toimii käyntikorttina Turussa vieraileville veneilijöille. Paikalle ehdotettu rakennus täydentää venesataman palvelutarjontaa ranta-alueelle sopivalla tavalla.

Seura kannattaa hanketta, mutta pyytää kiinnittämään huomiota paviljongin mataluuteen ja kattomaiseman selkeyteen. Turussa on monta ylikorkeaa kioskirakennusta, joita hallitsemattomat ilmanvaihtolaitteet täydentävät.

**Kaavoitusyksikkö:**

Kaavamääräyksillä rakennuksen korkeudesta, katolle sijoitettavien rakennelmien rajoittamisella sekä määräyksellä kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja museoviranomaisten kuulemisesta ennen suunnitelmien hyväksymistä, ohjataan rakennuksen sopimista kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen Aurajokimaisemaan.

***Mielipide:***

Turku Energia Sähköverkot Oy 8.10.2015:

Asemakaavan tulee merkitä rakennusraja vähintään 2 metrin etäisyydelle Turku Energia Sähköverkot Oy:n voimansiirtokaapelin suoja-alueen reunasta.

Rakennuksen perustustöiden aikana voimansiirtokaapelin suoja-alueen maa-aines on tuettava seinämällä. Rakennuksen routasuojan etäisyys on oltava vähintään 80 cm voimansiirtokaapelin suoja-alueen reunasta.

**Kaavoitusyksikkö:**

Voimansiirtokaapeli ja sen suoja-alue huomioidaan kaavassa. Rakennusala on rajattu siten, että suoja-alue jää rakennusalan ulkopuolelle.

***Mielipide:***

Lisäksi Turun ylioppilaskyläsäätiö on 9.12.2015 pidetyssä yhteistyöpalaverissa suullisesti ilmaissut mielipiteensä ja kertonut, etteivät pidä hyvänä ratkaisua, jossa vierasvenesataman rakennusta laajennetaan heidän asuinrakennuksensa eteen.

### Kaavoitusyksikkö:

Suunniteltu rakentaminen muuttaa merkittävästi ainoastaan ensimmäisen kerroksen joenpuoleisten asuntojen näkymiä. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamiskorkeutta, rakennuksen läpinäkyvyyttä ja katolle sijoitettavia rakenteita, jotta estevaikutus Auranhelmen asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen joenpuoleisille asunnoille olisi mahdollisimman pieni.



*kuva Vierasvenesataman laiturialue*

#### 4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

*Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta (täydennetty 23.5.2016)*

Huhtikuussa 2016 pyydettiin lausunnot kaavamuutosehdotuksesta seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun seudun Kaukolämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia-Sonera Finland Oyj, Turku Touring, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vapaa-aikatoimiala / Liikunta-palvelut, Turun Museokeskus, Museovirasto (vedenalainen kulttuuriperintö) sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta.

Lausunnot saatiin 19.5.2016 mennessä.

Kiinteistöliikelaitos ja Vesiliikelaitos toteavat, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

#### Rakennusvalvonta 15.4.2016

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: KI-1: rakennuksen maksimikorkeus on syytä määrittellä N2000-korkeusjärjestelmässä, kaavamääräyksessä on syytä huomioida myös terrassin kaiteen korkeusasema sekä kaiteen materiaali, muoto, sijainti ja umpinaisuus, polkupyöräpaikkoja kannattaa lisätä, w-lavesialueelle sallittavat rakennelmat tulee määrittellä tarkemmin, kaavamääräyksellä on syytä määrittellä sallittavat markiisit ja kevyet katokset tai harkita jopa niiden kieltämistä kokonaan ja alin sallittu rakentamiskorkeus pitää määrittellä tarkemmin kaavamääräyksellä.

**Kaavoitusyksikkö:**

KI-1-merkinnän rakennuksen enimmäiskorkeus muutetaan ylimmäksi korkeusasemaksi N2000 järjestelmässä.

Kattoterassin kaiteen osalta lisätään määräys, että enimmäiskorkeuden ylittäen voidaan rakentaa vähäisessä määrin kaiteita.

W-la -merkintää tarkennetaan siten, että laitureiden lisäksi alueelle saa rakentaa ympäristöön sopivia kevyitä rakennelmia.

Kaavamääräykseen kattoterassista lisätään, että kattoterassille ei saa sijoittaa kiinteitä katoksia tai markiiseja.

Polkupyöräpaikkojen määrää lisätään muotoon 1 polkupyöräpaikka 7 asiakaspaikkaa kohti.

Alin sallittu rakentamiskorkeus on määritelty rakennusjärjestyksessä, eikä sitä ole tarvetta määritellä kaavassa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 6.5.2016

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella ja suunnittelualueen reunassa olevien kiinteistöjen rakennuksissa. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan Läntinen Rantakatu tulee säilyttää pelastusajoneuvon / nostolavan operoinnille soveltuvana. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty liitteessä, toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE). Peruseriaatteena on, että rakennusten läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.

Kaavoitusalueen ranta- ja laiturirakentamisessa on huomioitava vesiturvallisuus.

**Kaavoitusyksikkö:**

Kaava ei estä pelastusyksikön operointimahdollisuuksia Läntisellä Rantakadulla. Pelastuslaitoksen toiminnan vaatimukset otetaan huomioon myöhemmin tehtävässä katusuunnitelmassa ja rakennuksen osalta rakennusluvassa.

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat, 13.5.2016

ELY-keskus katsoo, että kaava ja sen vaikutusarviointi on tehty asianmukaisella tavalla. Kulttuurihistoriallinen ympäristö on kaavoituksen lähtökohtana asianmukaisesti huomioitu. Rakentamista on kaavassa sovitettu ympäristöön ja kielteisiä vaikutuksia on suunnittelun keinoin pyritty vähentämään. Ehdotuksen mukaisen rakentamisen ei voi katsoa heikentävän alueen rakennetun ympäristön erityisiä arvoja.

TeliaSonera 17.5.2016

TeliaSonera huomauttaa verkkonsa osalta, että tällä hetkellä olevaan kioskiin menee Soneran kuparikaapeli.

Alueella on myös operaattorin putkivarauksia ja kioskin vieressä on Soneran betonikaivo. Näiden käytettävyys pitää varmistaa myös jatkossa.

Mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita tarvitsee operaattori tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.

**Kaavoitusyksikkö:**

Tietoliikennekaapelit tullaan huomioimaan rakennuksen suunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä.

Museovirasto 13.5.2016

Museovirasto lausuu hankkeesta vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Kaava-alue sijaitsee muinaisjäänneksen Turun kaupungin vanha asemakaava-alue (muinaisjäännekseregisterin kohde 853500004) tuntumassa ja osa kaavasta on valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue. Nykyisellä paikalla 1200-luvun lopusta asti sijainneen Turun läpi kulkeva

Aurajoki on pitkäaikaisessa ja aktiivisessa käytössä ollut vesiväylä, johon ihmisen toiminta on väistämättä vaikuttanut. Joen pohjassa ja pohjan sedimentissä voi olla erilaisia jäännöksiä ihmisen toiminnan seurauksena. On selvää, että jokea on ruopattu ja muokattu aikojen kuluessa, mikä on vaikuttanut myös vedenalaiseen kulttuuriperintöön.

Turun Satamaita 29.2.2016 saadun tiedon mukaan satama on vastannut Aurajoen alajuoksun hoidosta Martinsillalle asti vuoden 2012 loppuun asti. Sen jälkeen jokialue on siirtynyt Turun kaupungin hoitoon. Viimeisimpiä ruoppauksia ovat ilmeisesti olleet Forum Marinumin kohdalle asti toteutettu kunnossapitoruoppaus 2008 tai 2009 sekä vuoden 1996 Tali Ships Race -tapahtumaa varten tehty ruoppaus. Ruoppaukset on tehty kulkusyvyyden ennalleen palauttamiseksi.

Museovirastolle on ilmoitettu satunnaisista sukeltajien Aurajoesta löytämistä esineistä, kuten ankkureista. Aurajoessa ei ole kuitenkaan tehty systemaattista ja dokumentoitua arkeologista vedenalaisinventointia eikä ole käytettävissä inventointi- tai tutkimusraportteja Aurajoen vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä. On tärkeää, että Aurajokeen vaikuttavien hankkeiden valmistelun yhteydessä huomioidaan myös mahdollinen vedenalainen kulttuuriperintö.

Vierasvenesataman paviljonki -asemakaavamuutoksen asiakirjoissa vedenalainen kulttuuriperintö on huomioitu, mitä Museovirasto pitää myönteisenä. Vedenalaista kulttuuriperintöä turvataan kaavamääräyksellä, joka ohjaa selvityksen tekemiseen ja museoviranomaisten osallistamiseen. Lisäksi kaavaselostuksessa vedenalainen kulttuuriperintö selvitystarpeineen mainitaan useissa kohdissa.

Museovirasto esittää, että vedenalaiseen perintöön liittyvä kaavamääräys muutetaan seuraavaan muotoon: Vesialueella saattaa olla vedenalaista kulttuuriperintöä. Ennen vesirakennushankkeita vedenalainen kulttuuriperintö tulee selvittää. Vesialueen ruoppaus- ja rakentamishankkeista tulee pyytää lausunto Museovirastolta hyvissä ajoin etukäteen.

Kaava-asiakirjojen ei tule antaa sellaista vaikutelmaa, että pelkkä ruoppauksesta etukäteen museoviranomaisille annettava ilmoitus olisi riittävä toimenpide vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioon ottamiseksi. Lausuntoa vesirakennushankkeista on syytä pyytää hyvissä ajoin etukäteen, jotta selvityksen teettämiseen arkeologikonsultilla ja selvityksen tulosten huomioimiseen on tarvittaessa riittävästi aikaa. Todettakoon, että Aurajoen kaltaisessa ympäristössä arkeologisen vedenalaisinventoinnin lisäksi myös ruoppauksen valvonta on tärkeää, koska inventointi ei välttämättä anna tietoa sedimentin sisällä olevista jäännöksistä.

#### **Kaavoitusyksikkö:**

Kaavamääräys vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisesta muutetaan Museoviraston ehdottamaan muotoon.

#### Museopalvelut 18.5.2016

Vierasvenesatama on toteutettu vanhojen, jo 1960–70-luvulla pois käytöstä jääneiden teollisuusrakennusten (Wärtsilä Oy, Kaakelitehdas ja Auran panimo) ranta-alueelle, jossa ei ole koskaan ollut massiivikivistä rakennettua rantalaituria. Nykyiset rantaa tukevat kiveykset ja laiturirakennukset kioskeineen ovat saaneet olemuksensa 1990- ja 2000-luvuilla toteutettujen rakennus- ja laajennustöiden myötä.

Suunnittelualue sijaitsee Kansallisessa kaupunkipuistossa ja se on osa Aurajoen kansallismaisemaa, Aurajoen arvokasta maisema- ja virkistysaluetta sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (RKY).

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavaehdotus ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavan mahdollistama uudisrakennus sopeutuu mitoitukseltaan aluekokonaisuuteen eikä tarve toteutuessaan alueen ominaisuutta.



Suunnitellun paviljonkirakennuksen pohjoispuolella on jäännöksiä 1500-luvulla käyttöön otetusta Turun linnan hautausmaasta, joka on merkitty vielä vuoden 1780 karttaan. Hautauksia on aikoinaan tuhoutunut ainakin 1950-luvun alussa Auran panimon varastorakennuksen työmaalla. Vuonna 2000 hautauksia todettiin koekaivannoissa Auran panimon rakennusten edustalla, Läntisen Rantakadun keskellä, kaapelilinjojen välisellä kaistalla. Hautausmaa ei karttojen mukaan ole ulottunut suunnitellun paviljonkirakennuksen alueelle. Sen sijaan ko. alueella on sijainnut joitakin pieniä ulkorakennuksia 1700-luvulla. Niiden jäännösten säilyneisyys on epätodennäköistä, mutta mahdollista.

Arkeologian osalta Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että paviljongin perustusta kaivettaessa on paikalla oltava arkeologi valvomassa ja dokumentoimassa mahdollisesti esiin tulevat muinaisjäännökset. Vedenalaisten muinaisjäännösten osalta lausunnon antaminen kuuluu Museovirastolle.

#### **Kaavoitusyksikkö:**

Kaavamääräyksissä määrätään, että museoviranomaisille on varattava tilaisuus alueen arkeologiseen tutkimiseen. Toimenpiteistä, joilla alueen maaperään kajotaan, on ilmoitettava museoviranomaisille riittävän ajoissa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Kaavamääräystä ei ole tarvetta muuttaa.

## **5**

### **ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1**

##### **Asemakaavan rakenne ja mitoitus**

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 1,246 ha, josta katualuetta 0,778 ha ja vesialuetta 0,468 ha.

W-la-merkitylle vesialueen osalle saa sijoittaa laitureita ja ympäristöön sopivia kevyitä rakennelmia (muutettu 23.5.2016, lausunnot).

Kaavan rakennusoikeus on 220 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 170 k-m<sup>2</sup>.

#### **5.2**

##### **Asemakaavan kuvaus** (muutettu 23.5.2016, lausunnot ja 7.6.2016, Ksylv § 164)

Asemakaavamuutosehdotuksen maa-alueet ovat katualuetta ja vesialueet vesialuetta. Katualueen ja vesialueen rajaa tarkennetaan hieman kaava-alueen lounaisosassa vastaamaan nykyistä tilannetta.

Katualue osoitetaan pihakaduksi, jolle osoitettuun kl-1-rakennusalaan saa sijoittaa ravintola- ja huoltotiloja käsittävän liikerakennuksen vierasvenesataman käyttöön.

Katualueelle saa rakentaa yksikerroksisen enintään 220 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Rakennusala laajennetaan koilliseen. Rakennusosalalle saa rakentaa merkittävää rakennusoikeutta ylittäen katettua ulkotilaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n voimansiirtokaapeli kulkee lähellä rakennusala. Voimalinja ja sen suoja-alue on huomioitu rakennusala rajattaessa, jolloin rakennusala jää osin kapeammaksi kuin vierasvenesataman luonnoksissa on esitetty.

Rakennuksen ja katetun ulkotilan ehdoton ylin korkeusasema on +6,5. Enimmäiskorkeuden yläpuolelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä teknisiä laitteita lukuun ottamatta kevyitä poistoilmapiippuja ja kattoterassin kaiteita vähäisessä määrin.

Rakennuksen katolle saa sijoittaa terassin. Terassia ei saa kattaa eikä sinne saa sijoittaa kiinteitä katoksia tai markiiseja.

Rakennuksen katon osa jolle ei rakenneta terassia, suositellaan toteutettavaksi viherkatona (lisätty 8.6.2016, Ksylvk 7.6.2016 § 164).

Rakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää mahdollisimman paljon läpinäkyvää lasia, jotta näkymät kadulta joelle säilyvät. Enintään 40 % rakennuksen julkisivuista saa olla umpinaisia. Umpinainen osa tulee toteuttaa puuverhoiltuna.

Määräyksellä rakennuksen läpinäkyvyydestä ja korkeudesta pyritään vähentämään rakennuksen haittaavaa vaikutusta jokinäkymiin rakennuksen takana sijaitsevasta asuintalosta ja Läntiseltä Rantakadulta sekä keventää rakennuksen vaikutusta maisemaan.

Rakennuksen ja rakennelmien tulee olla laadukkaita ja sopia valtakunnallisesti merkittävään teollisuushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavaa toimielintä.

Kaavamääräyksillä rakennuksen korkeudesta, katolle sijoitettavien rakennelmien rajoittamisella sekä määräyksellä kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja museoviranomaisten kuulemisesta ennen suunnitelmien hyväksymistä, ohjataan rakennuksen sopimista kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen Aurajokimaisemaan.

Polkupyöräpaikkoja on järjestettävä 1 kutakin ravintolan 7 asiakaspaikkaa kohti, ja ne tulee sijoittaa rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Rakennuksen ulkoalueiden ja polkupyöräpaikkojen tulee liittyä ympäröivään katutilaan. Alueella on käytettävä samoja tai laatutasoltaan vastaavia materiaaleja kuin viereisellä katualueella.

Kävelyn ja pyöräilyn väylät pysyvät entisellään. Katualueen tarkempi käyttö määritellään erillisessä katusuunnitelmassa.

Huoltoajo ja inva-pysäköintipaikat on mahdollista järjestää paviljongin välittömään läheisyyteen katualueelle. Asiakaspysäköinti voidaan hoitaa läheisillä katualueilla.

Pääosa pihakatualueesta ja vesialueesta osoitetaan /RKY-merkinnällä alueen osaksi, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue on teollisuushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä. Aluetta koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaisia ja kaupunkikuvaneuvottelukuntaa.

Koko kaava-alue on osa kansallista kaupunkipuistoa. Kansallinen kaupunkipuisto merkitään /kp -merkinnällä alueeksi, joka kuuluu Ympäristöministeriön 5.6.2013 antamalla päätöksellä perustettuun kansalliseen kaupunkipuistoon.

Pihakatualueella saattaa sijaita muinaismuistolain mukainen muinaismuistokohde. Museoviranomaisille on varattava tilaisuus alueen arkeologiseen tutkimiseen. Toimenpiteistä, joilla alueen maaperään kajotaan, on ilmoitettava museoviranomaisille riittävän ajoissa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

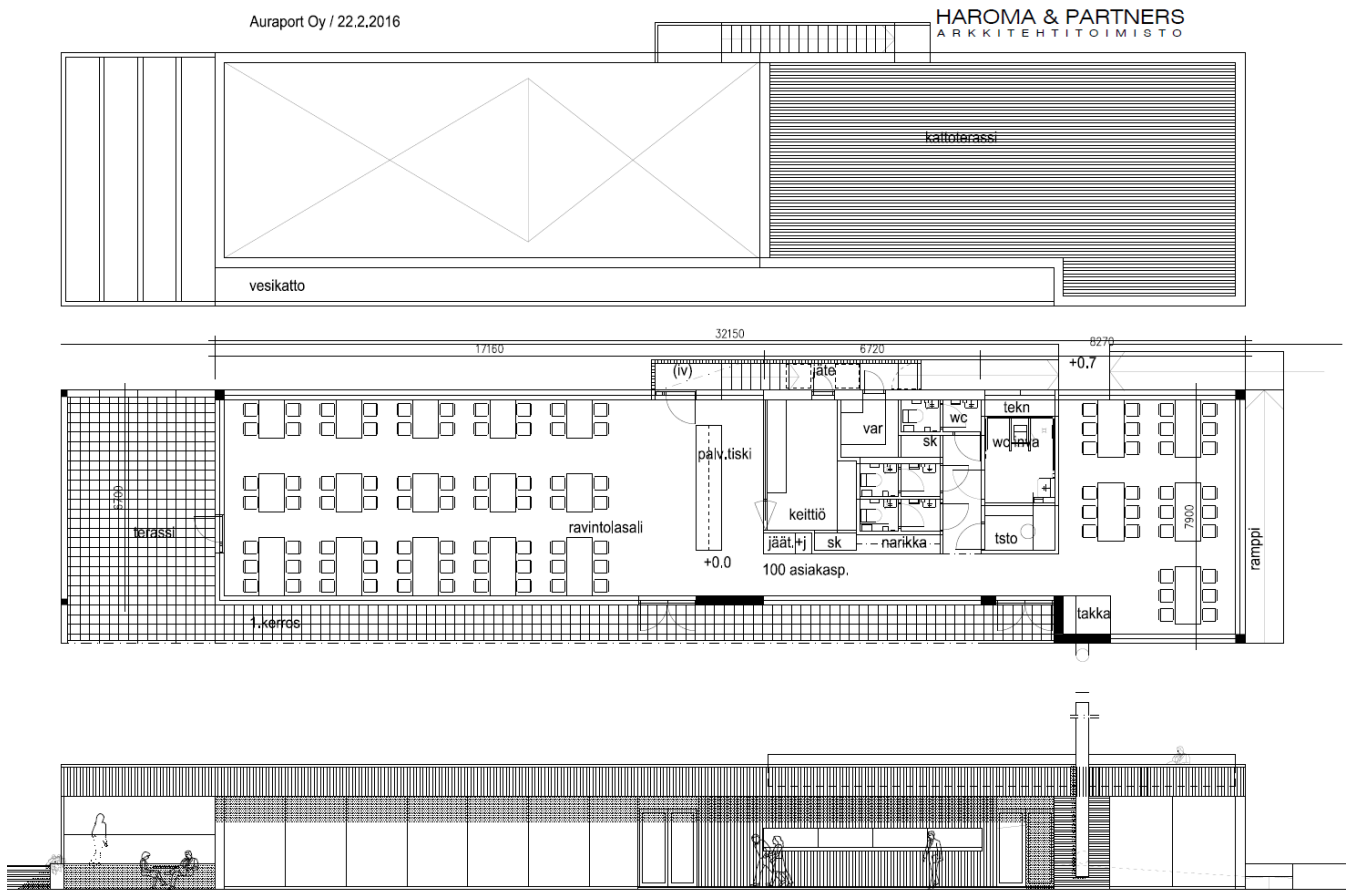
Vesialueella saattaa olla vedenalaista kulttuuriperintöä. Ennen vesirakennushankkeita vedenalainen kulttuuriperintö tulee selvittää. Vesialueen ruoppaus- ja rakentamishankkeista tulee pyytää lausunto Museovirastolta hyvissä ajoin etukäteen

Pihakatualueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista.

Vesialueen pohjasedimenttien pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava alueella, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.



kuva Auraport Oy:n luonnokset 22.2.2016 vierasvenesataman uudesta rakennuksesta, Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.



*kuva Auraport Oy:n luonnokset 22.2.2016 vierasvenesataman uudesta rakennuksesta, Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.*

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Nykyinen asemakaava on toteutunut kokonaan.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksessa sallitaan enemmän rakentamista, rakentamisen laatua ja tapaa määrätään kaavamääräyksillä.

Kioski- ja huoltorakennuksen rakennusoikeus on 50 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 170 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen korkeus pysyy samana eli yksikerroksisena. Rakennusala jatketaan koilliseen, jolloin rakennus pitenee ja aiheuttaa näkemäesteen joelle Läntiseltä Rantakadulta ja kadun varren asuintalon ensimmäisestä kerroksesta. Rakennuksen näkemiä estävää vaikutusta vähennetään määräyksillä rakennuksen läpinäkyvyydestä ja korkeudesta.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n voimansiirtokaapeli kulkee lähellä rakennusala. Voimalinja ja sen suoja-alue on huomioitu rakennusala rajattaessa, jolloin rakennusala jää osin kapeammaksi kuin vierasvenesataman luonnoksissa on esitetty. Rakennus joudutaan toteuttamaan hieman kapeampana.

Vierasvenesataman venepaikkojen määrä pysyy samana. Asiakaspalvelutilat laajenevat 170 k-m<sup>2</sup>. Laajeneva huolto- ja ravintolarakennus mahdollistaa ravintolatoiminnan laajentamisen. Ravintolatoiminta tuo asiakkaita alueelle myös talvella. Tällä hetkellä toiminta on keskittynyt kesäaikaan. Alustavissa suunnitelmissa on noin 215 asiakaspaikkaa, joista 100 sisällä ja 115 ulkona. Nykyisin vierasvenesatamassa on 90 asiakaspaikkaa, joista suurin osa on ulkona.

Alueelle ei sijoitu uusia asukkaita.

Kaavamuutoksen suunnitelmat ovat yleiskaavan mukaisia. Vierasvenesatama ja sen paraneva palvelutaso lisäävät Aurajokirannan merkitystä virkistykseen ja vapaa-aikaan. Päävirkistysreitti Aurajoen rannassa säilyy. Uudisrakennuksen materiaaleissa, ulkomuodossa ja koossa huomioidaan arvokas maisemakokonaisuus ja Läntisen Rantakadun arvokkaat rakennukset

### **RKY-alueen maisema-arvot ja kulttuuriympäristö**

Vierasvenesatama kuuluu aluerajaukseen Aurajokisuun satama-, telakka ja teollisuusalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Aurajokisuun 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. Kaavan sallima rakentaminen on määrältään pientä ja matalaa, joten sen vaikutus jää alisteiseksi vanhojen tehdasrakennusten ja uusien asuinrakennusten rinnalla. Määräyksillä rakennuksen julkisivujen läpinäkyvyydestä ja materiaaleista kevennetään rakennuksen vaikutusta maisemassa.

Teollisen toiminnan vähennyttyä satama- ja teollisuusalueen käyttö on muuttunut hallitusti, vierasvenesataman toiminta jatkaa tätä hienovaraista muutosta sekä alueen historiaa osana merenkulun ja laivanrakennuksen kehittymistä.

Rakentaminen luo uuden kerrostuman alueen kulttuuriympäristöön. Alueen kulttuuriympäristö täydentyy, vierasvenesataman toiminta ja täydentävä rakentaminen on luonteva jatko alueen kehittymiselle teollisen.

### **Muinajäännökset ja vedenalainen kulttuuriperintö**

Alueella saattaa olla muinajäännöksiä. Kaavamääräyksillä otetaan huomioon, että maa- ja vesialueilla voi olla muinajäännöksiä ja taataan museoviranomaisille mahdollisuus inventoida jäännökset ennen rakentamista.

Suunniteltu uudisrakennus sijoittuu Turun linnan vanhan hautausmaan eteläpuoliselle 1700-luvun kartta-aineiston mukaan vähemmän rakennetulle alueelle. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Museopalveluilta.

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta Museovirasto vastaa mahdollisista tarvittavista tutkimuksista vesialueen ruoppauksen tai rakentamisen yhteydessä. Kaavamääräyksellä määrätään, että vesialueen ruoppauksista on pyydetty lausunto Museovirastolta hyvissä ajoin etukäteen (muutettu 23.5.2016 lausunnot).

Kaavan mukainen rakentaminen ei ainakaan tällä hetkellä vaadi ruoppauksia tai vesialueen rakentamista.

## Kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alue on osa kansallista kaupunkipuistoa. Vierasvenesataman toiminta sopii kaupunkipuistoon osana Aurajoen virkistysaluetta. Toiminta tukee alueen ja kaupungin merellisyttä sekä jatkaa laivanrakennukseen ja merenkulkuun liittyvää historiaa alueella.

Paviljonkirakennus ei heikennä kansallista kaupunkipuistoa vaan tukee puiston kehittymistä kaupunkilaisten tärkeänä vapaa-ajanviettopaikkana.

Kaavan pihakatunääräys tukee osaltaan Läntisen Rantakadun suunnittelua päävirkistysreitillä osana ja vähentää autoilla liikkumisen ja pysäköinnin osuutta kansallisen kaupunkipuiston toimenpidesuosituksen mukaisesti.



*kuva Auraport Oy:n luonnokset 22.2.2016 vierasvenesataman uudesta rakennuksesta, Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.*

## Kaupunkikuva

Rakennuksen hahmo muuttuu kioskimaisesta rakennuksesta rantapaviljongiksi. Vaikutus kaupunkikuvaan kasvaa, mutta rakennus jää kuitenkin selvästi massaltaan ja materiaaleiltaan alisteiseksi Läntisen Rantakadun rakennuksiin verrattuna.

Matalan ja suurelta osin läpinäkyvän rakennuksen vaikutus kaukomaisemassa jää pieneksi. Näkymät rakennuksen läpi keventävät rakennuksen rajaavaa vaikutusta Läntisen Rantakadun katutilassa.

Kaavamääräyksellä suunnitelmien käsittelystä kaupunkikuvaelimestä halutaan varmistaa, että paikalle saadaan korkealaatuista ja ympäristön huomioivaa arkkitehtuuria. Puun käyttö julkisivuissa korostaa rakennuksen luonnetta veneilyyn liittyvänä kevyenä paviljonkirakennuksena, joka on selvästi alisteinen Läntisen Rantakadun vanhoihin tiilisiin tehdasrakennuksiin verrattuna.

Matalalla sallitulla rakennuksen korkeudella sekä kieltämällä kattoterassin kattaminen pienennetään rakennuksen vaikutusta maisemassa ja viereisen asuintalon näkyisiin.



*Kuva Sovitusnäkyä vastarannalta venesataman uudelle rakennukselle 22.2.2016, Aura-port Oy / Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.*

### **Virkistys ja matkailu**

Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa Aurajokirannan virkistysmahdollisuuksia. Laajentuva toiminta on osaltaan aktivoimassa jokirantaa ympärivuotiseen käyttöön. Kävely- ja pyöräilyreitit rannassa säilyvät tärkeänä virkistysreitistön osana.

Vierasvenesataman palvelut antavat mahdollisuuden veneilyyn ja merelliseen virkistyskäyttöön sekä matkailijoille että kaupunkilaisille. Kehittyvä vierasvenesataman toiminta lisää Turun vetovoimaa osana Turun saaristoa ja Saaristomerta.

Ravintolapalvelun mahdollinen laajentuminen ympärivuotiseksi lisää Aurajokirannan palvelutarjontaa ja tukee osaltaan jokirannan virkistyskäyttöä.

Vierasvenesatama toimii porttina Turkuun. Vierasvenesatama on tärkeä palvelu Turun matkailun kannalta. Erityisesti Tall Ships Race:n odotetaan tuovan paljon veneilijöitä vuonna 2017. Turun kaupungin tavoite on, että uudistunut vierasvenesatama palvelisi matkailijoita vuoden 2017 Tall Ships Racen aikaan.

Vierasvenesatama tuo merellisyyttä Turun keskustaan. Laiturialueilla on miellyttävä katsoa veneitä ja olla veden ääressä.



*kuva Vierasvenesatama*

### **Tekniset verkostot**

Kaavaa muutettaessa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevia teknisen huollon verkkoja. Rakentaminen sijoitetaan niin, että nykyiset sähkö-, hule-, vesi- ja viemärijohtot voivat pysyä entisillä paikoillaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n voimansiirtokaapeli kulkee lähellä rakennusalaan. Voimalinja ja sen suoja-alue on huomioitu rakennusalaan rajattaessa.

Telia Sonera toteaa lausunnossaan, että tällä hetkellä olevaan kioskiin menee Soneran kuparikaapeli. Alueella on myös operaattorin putkivarauksia ja kioskin vieressä on Soneran betonikaivo. Näiden käytettävyys pitää varmistaa myös jatkossa. Operaattorille tulee ilmoittaa suojaus- tai siirtotarpeista 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista. Tietoliikennekaapelit tulee huomioida rakennuksen suunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä (lisätty 23.5.2016, lausunnot).

### **Palveluihin**

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Vierasvenesataman asiakkaat (veneilijät) käyttävät kaupungin palveluita.

Vierasvenesatama on tärkeä palvelu kaupungin matkailun kannalta. Vierasvenesatama tarjoaa veneilijöiden tarvitsemia palveluita, kuten vaatehuolto- ja peseytymismahdollisuuksia ja veneiden huoltoa.

Vierasvenesataman toimintaan liittyvä ravintolatoiminta täydentää osaltaan Aurajokirannan palveluita ja virkistysmahdollisuuksia.

### **Liikenne**

Läntisen Rantakadun muuttaminen pihakaduksi parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisolosuhteita ja turvallisuutta.



Pihakadulla ajoneuvojen nopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h. Uudella pihakatukaavamerkinnällä mahdollistetaan Läntisen Rantakadun pihakatuvyöhykkeen laajentaminen. Pihakadun poikkileikkaus tarkentuu erillisessä katusuunnitelmassa.

Nykyisen vierasvenesataman kahvila- ja terassitoiminnan aiheuttama teoreettinen kävijämäärä voidaan arvioida olevan 260 kävijää vuorokaudessa, kun asiakaspaikkoja on nykyisin 90. Laajenevan toiminnan kävijämäärän arvioidaan olevan noin 620 kävijää vuorokaudessa (asiakaspaikkoja 215). Kävijämäärän arvioidaan hieman yli kaksinkertaistuvan.

Vierasvenesatama sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä, jolloin kulkevat painottuvat jalankulkuun ja pyöräilyyn. Vapaa-ajan toimipaikkoihin suuntautuvien matkojen kulkutapajakauma jalankulkuvyöhykkeellä on 49 % jalan, 11 % pyörällä, 9 % joukkoliikenteellä ja 31 % henkilöautolla.

Autoliikenteen lisääntyminen alueella voidaan arvioida olevan suhteellisen pientä.

Paikka on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja helposti saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Suuri osa asiakkaista saapuu alueelle kävellen, pyörällä tai veneellä.

Henkilöautojen pysäköintipaikkoja on lähiympäristössä esim. Läntisellä Rantakadulla. Vierasvenesataman huoltoajo on Läntiseltä Rantakadulta.

Alueelle saavutaan paljon pyörillä. Kaavamerkinnällä määrätään toteuttamaan polkupyörien pysäköintiä 1 pp /7 asiakaspaikkaa (muutettu 23.5.2016 lausunnot). Polkupyörien pysäköinti jäsentää alueen toimintoja ja alue siistyy. Polkupyöräpaikkojen tulee liittyä ympäröivään katutilaan ja niissä on käytettävä laatutasoltaan samoja materiaaleja kuin vierisillä katualueilla.

Venepaikkojen määrä pysyy samana, kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta veneliikenteen määrään. Toisaalta palvelutason parantaminen lisää vierasvenesataman houkuttelevuutta ja saattaa pidentää veneilykautta ja lisätä näin hieman kävijöiden määrää.



*kuva Kävelyreitti rannassa vierasvenesataman kohdalla*

## Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

## Kunnan talous

Vierasvenesataman palvelutason paraneminen tukee Turun matkailua ja tuo sitä kautta tuloja kaupunkiin.

Kaupunki saa vuokratuloja vierasvenesataman yrittäjältä.



*kuva Auraport Oy:n luonnokset 22.2.2016 vierasvenesataman uudesta rakennuksesta, Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.*

## Lähiympäristö

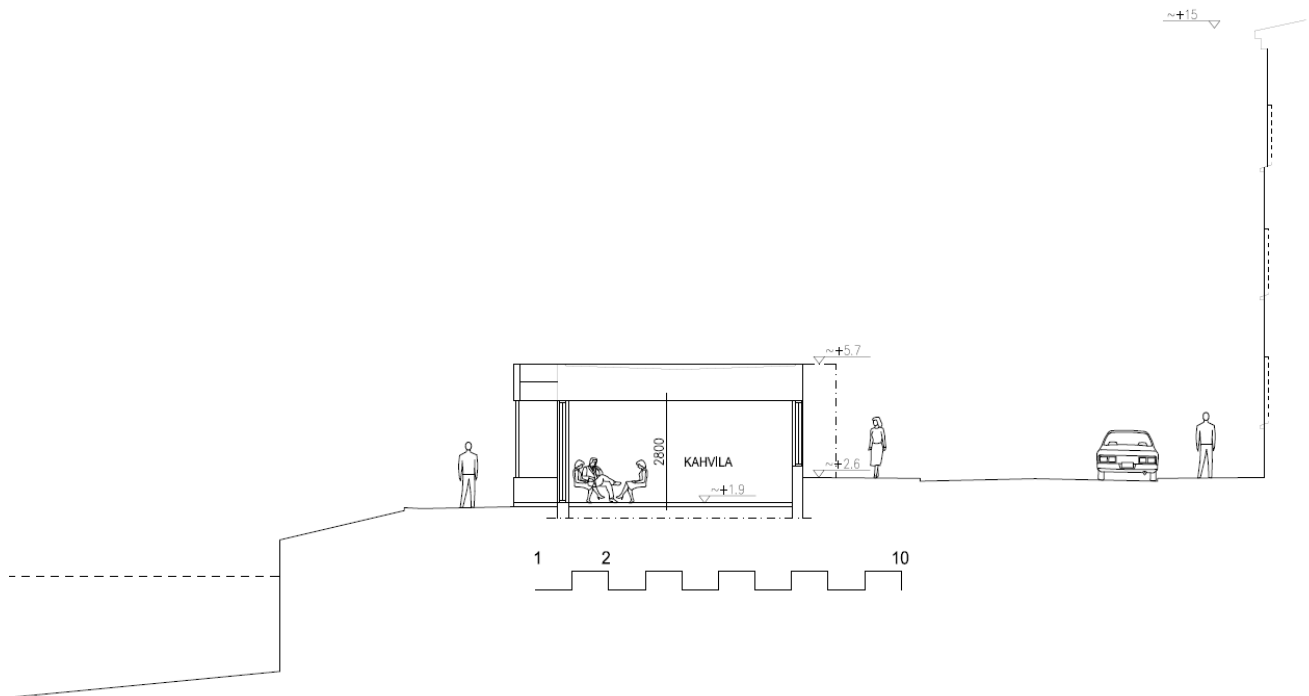
Vierasvenesataman paviljongin takana olevan asuintalon ensimmäisen kerroksen jokinäkymät estyvät osittain kaavan mahdollistaman rakentamisen takia. Haitta koskee yhteensä kuutta asuntoa. Tällä hetkellä rakennus on yhden asunnon edessä. Uuden rakennuksen läpinäkyvyys vähentää rakennuksen muurimaista vaikutelmaa ja mahdollistaa epäsuorat näkymät joelle.

Muiden asuntojen näkymät säilyvät. Auranhelmen asuinrakennuksessa on yhteensä 56 asuntoa. Rajoite koskee noin 10 % rakennuksen asunnoista.

Rakennus ei estä toisen kerroksen asuntojen jokinäkymiä, paviljonkirakennus jää matalammaksi kuin toisen kerroksen ikkunakorkeus. Leikkausluonnoksessa rakennus on sijoitettu jokirannan kävelyreitit tasoon, kuten vierasvenesataman toimija on esittänyt. Tämä perustamistaso on tulvakorkeuden alapuolella. Jos rakennus toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaiseen korkoon +2,65, nousee rakennuksen ylin korkeusasema noin 0,75 m ollen noin +6,45 m. Tämä korko on juuri asuinrakennuksen toisen kerroksen ikkunakorkeuden alapuolella.

Terassitoiminnasta voi kesäaikana aiheutua melua, joka kantautuu lähialueelle. Meluhaittaa voidaan rajoittaa mm. aukioloajoilla ja tarvittaessa melumittauksin.

Kaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön turvallisuuteen.



Auraport Oy / LEIKKAUSLUONNOS 1:100

HAROMA & PARTNERS  
ARKKITEHTITOIMISTO

*kuva Auraport Oy:n luonnokset 22.2.2016 vierasvenesataman uudesta rakennuksesta, leikkausluonnos, Haroma & Partners, Arkkitehtitoimisto.*

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on ollut teollista toimintaa, joten maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava rakentamiskohteissa. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskinhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava vesialueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve. Ruoppaus edellyttää rakennusluvan lisäksi myös vesilain mukaisen luvan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

### *Tulvakorkeus*

Alue on joen rannassa ja osittain alueella, jossa on tulvavaara. Läntinen Rantakatu ja nykyinen vierasvenesataman vastaanottorakennus ovat noin korossa +2.4-2.6 m. Rannan kävelyreitti on noin korossa +1,8.

Turun kaupungin 1.3.2016 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä määritellään mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimmaksi lattiakorkeudeksi +2,65 metriä (N2000-järjestelmä).

Vierasvenesataman toiminnan ja rakennuksen ympäristöön sovittamisen kannalta vastaanottorakennus olisi hyvä rakentaa jokirannan kävelyreitintä tasoon eli noin korkoon +1,8 m. Tällöin rakennukseen saadaan esteetön yhteys laitureilta ja rannan kävelyreitiltä ja rakennuksen vesikaton korko jää matalammaksi kuin katutasoon rakennettaessa. Rannan puolen korko on alempana kuin rakennusjärjestyksen määräämä alin lattiakorko.

Rakentaja voi neuvotella rakennusvalvonnan kanssa riskeistä ja mahdollisesti toteuttaa rakennuksen omalla vastuulla alinta lattiakorkoa alemmaksi. Kaavassa ei määrätä alimasta lattiakorosta.

### *Melu*

Vierasvenesataman yhteyteen on suunniteltu ruokaravintolaa ja terassia, jonka aukiolo painottuu päivään ja iltaan.

Terassitoiminnasta voi kesäaikana aiheutua melua, joka kantautuu lähialueelle. Meluhaittaa voidaan rajoittaa aukioloajoilla, ympäristönsuojelulain 118 § mukaisella ilmoituksella ja valvoa tarvittaessa melumittauksin.

Alueella on jo nykyisin terassitoimintaa, asiakaspaikkojen määrä ulkoalueilla lisääntyy vain noin parilla kymmenellä paikalla kaavan myötä. Terassitoiminnan melu ei tule juuri lisääntymään nykyisestä.

Osa terasseista on suunniteltu olevan uudisrakennuksen katolla, jolloin ääni voi levitä hieman laajemmalle alueelle.

Terassilla soitettavasta musiikista voidaan edellyttää ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaista ilmoitusta erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toimenpiteestä tai tapahtumasta, jos meluhaittaa ilmenee.

Kyse on kesäaikaisesta melusta eikä jatkuvasta toiminnasta. Ilmoitus tehdään Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

## **5.5**

### **Asemakaavalle asetettujen tavoitteiden toteutuminen**

Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueen kehittämiseksi asetettavat laadulliset tavoitteet huomioidaan kaavamääräyksellä RKY-alueesta ja museoviranomaisen ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kuulemisesta suunnitteluvaiheessa sekä määräyksillä rakennuksen koosta, läpinäkyvyydestä ja korkeudesta.

Kansallisen kaupunkipuiston, maakuntakaavan ja yleiskaavan maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet toteutuvat kaavamääräyksillä rakennuksen koosta ja julkisivumateriaaleista sekä kaupunkipuiston ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisesta.

Liikkumiseen ja virkistyskäyttöön liittyvät tavoitteet toteutuvat mm. kaavan pihakatamääräyksellä, määräyksellä istutettavasta alueesta sekä kaavan hyväksymisen jälkeen tehtävällä katusuunnitelmalla.

Museoviranomaisen tavoite maan- ja vedenalaisen kulttuuriperinnön inventoinnista ennen rakentamiseen ryhtymistä turvataan kaavamääräyksellä muinaisjäännösten ja vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisesta.

Kaupungin tavoitteet kehittää Turku merkittävänä matkailu-, kongressi- ja tapahtuma-kaupunkina, lisätä täydennysrakentamisella keskustan elinvoimaisuutta ja kaupunkirakenteen toimivuutta sekä lisätä kaupungin vetovoimaisuutta korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta toteutuvat kaavamuutoksen mahdollistaman vierasvenesataman palvelutason paranemisen myötä. Vierasvenesataman merkitys matkailun ja vapaa-ajan kannalta tärkeänä porttina Turkuun vahvistuu.

Kaupungin (maanomistajan) ja vierasvenesatamayrittäjän tavoite vierasvenesataman vastaanotto- ja kioskirakennuksen laajentamisesta ja vierasvenesataman toiminnallisuuden parantamisesta mm. ympärivuotiseen ravintolakäyttöön toteutuvat kaavamuutoksen mahdollistaman laajennuksen myötä.

Tavoite, että uudistunut vierasvenesatama palvelisi matkailijoita vuoden 2017 Tall Ships Racen aikaan, on aikataulullisesti tiukka. Tavoite voi toteutua, jos kaava tulee voimaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavoitusohjelman mukaisessa aikataulussa vuonna 2016.

Tavoite rauhoittaa Läntisen Rantakadun läpiajoliikennettä ja parantaa pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikkumismukavuutta ja turvallisuutta toteutuu, kun katu muutetaan pihakaduksi. Aikarajoitetun pysäköinnin lisääminen toteutetaan katusuunnitelman yhteydessä.

Kaavamääräyksellä määrätään mahdollisesti pilaantuneiden maiden ja sedimenttien tutkimisesta ja kunnostamisesta ennen rakennustöitä, jolloin tavoite terveellisestä ympäristöstä toteutuu.

Tavoite alueen tulvavaaran huomioimisesta toteutuu rakennuslupavaiheessa. Kaavalla ei määrätä rakentamaan alle tulvakorkeuden.

Osallisten tavoite säilyttää asuntojen esteettömät jokinäkymät toteutuu osittain. Toisen kerroksen asuntojen näkymät säilyvät, ensimmäisen kerroksen asuntojen osalta suorat jokinäkymät estyvät lähes kokonaan. Kaavamääräyksillä rakennuksen läpinäkyvyydestä vähennetään rakennuksen muurimaista vaikutelmaa ja saadaan aikaan epäsuoria jokinäkymiä.

Asukkaiden tavoite rauhallisesta asuinympäristöstä toteutuu lähes kokonaan. Vierasvenesataman ravintolan terassitoiminnasta voi aiheutua kesäaikaan jonkin verran melua, jota voidaan kuitenkin rajoittaa mm. aukioloajoilla.

Asukasyhdistyksen tavoite Aurajokirannan elävöittämisestä toteutuu, kun vierasvenesataman palvelutaso paranee ja ravintolan aukiolo laajenee myös talvikauteen. Korkealaa-tuisen rakentamisen tavoite pyritään toteuttamaan kaavamääräyksillä rakennuksen julkisivuista ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kuulemisesta suunnitteluvaiheessa.

## 5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä. Kaavan maa-alue on osa Läntinen Rantakatu -nimistä kaualuetta ja vesialue on osa Aurajoki-nimistä vesialuetta.

**6****ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 4. päivänä huhtikuuta 2016

Muutettu 23.5.2016 (lausunnot)

Muutettu 7.6.2016 (Ksylv § 164)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Nella Karhulahti