

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Oravaisten rantapuisto

Turun kaupunginhallitus päätti 2024 kesällä Merikaupunkivisiosta (20.6.2024 § 230) ja Turun rantojen hyödyntämisen selvityksestä (20.6.2024 § 230). Molemmissa päätöksissä on maininta, että Merikaupunkivision uudesta uimarannasta laaditaan esiselvitys asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Päätöksen pohjalta kaupunki on jättänyt aloitteen Oravaisten rantapuisto kaavamuutoksesta ja käynnistänyt esiselvitystyön. Tässä esiselvityksessä tarkastellaan, millä reunaehdoilla asialla on edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.



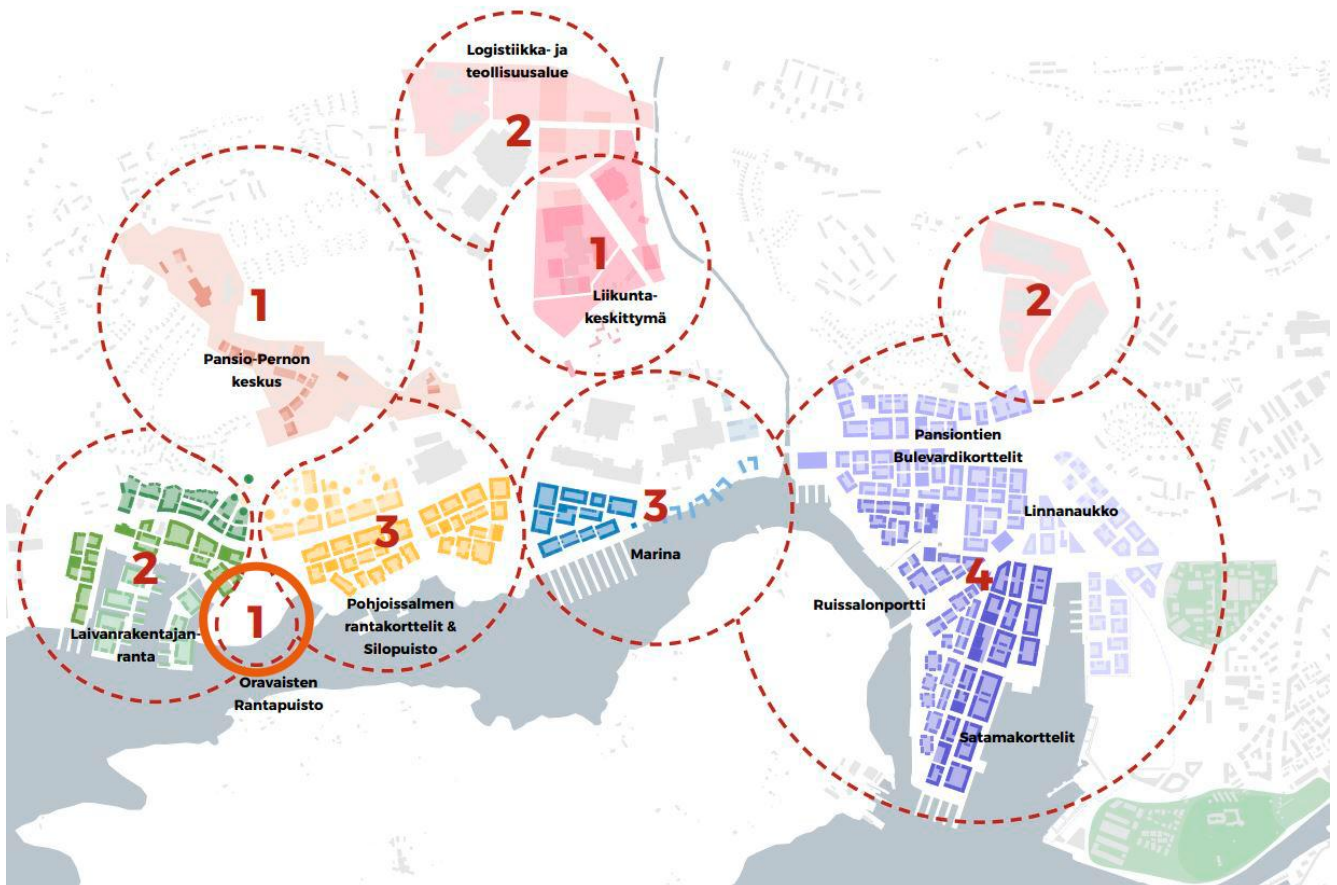
Kuva 1. Sijaintikartta



Kuva 2. Ilmakuva

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oravaisten rantapuiston toteutus. Kh päätös 20.6.2024 § 230 Merikaupunkivisiosta: ”...Oravaisten rantapuistoksi nimetystä osa-alueesta käynnistetään välittömästi hankesuunnittelu, jossa suunnitellaan alueen uudistumista tilapäisen kautta pysyväksi puistomaiseksi uimaranta-, leikki- ja liikunta-alueeksi. Uudesta uimarannasta laaditaan esiselvitys asemakaavoituksen käynnistämiseksi.” Esiselvitystyön tulos on, että uimarannan suunnittelu Oravaistenniemelle ei vaikuta toteutuskelpoiselta mm. laivaliikenteen, veden pohjan muotojen ja ympäröivän teollisen toiminnan takia. Siksi esiselvityksessä tavoitteeksi on muodostunut uimapaikan mahdollistaminen osana toiminnallista rantapuistoa.



Kuva 3. Merikaupunkivision vaiheistuskaavio, jossa Oravaisten rantapuisto kuuluu ensimmäiseen vaiheeseen. Oravaisten rantapuisto on ympyröity kaaviossa oranssilla.

Asemakaavamuutoksen kohteena on Oravaisten niemi Pansion eteläreunassa. Kohde sijaitsee Turun Satama Oy:n vuokra-alueella logistiikka-alueen ja ro-ro-sataman välissä. Pohjoisessa aluetta rajaa Pansiontie ja etelässä Pohjoissalmen ranta. Kaikki kohdealueen kiinteistöt ovat kaupungin omistamia. Turun Satama Oy on vuokrannut niitä pitkäaikaisesti paitsi tontit 853-66-14-3 ja -4, jotka on vuokrattu lyhytaikaisesti yksityisille säiliöoperaattoreille Anora Group ja Wibax Logistics. Alueen uudistumisen myötä myös sataman maanvuokraus päätetään. Oravaisten niemen suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida, että Turun Satama Oy tulee jatkamaan toimintaansa muissa ympäröivissä sataman vuokra-alueissa vielä rantapuiston toteutuksen jälkeen. Merikaupunkivision vaiheistuskaaviossa (kuva 3) on kuvattu suuntaa antavasti järjestys, missä sataman toimintaa on alueella ajateltu lopetettavan.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Sataman teollisen toiminnan jatkuminen tulee ottaa huomioon rantapuiston kaavamuutoksessa.

Oravaisten niemi on aidattu kuten muukin satama. Alueella on myös käytöstä poistettu raideyhteys kansalliseen rautatieverkkoon. Kohdealueen rakennettuun ympäristöön kuuluvat mm. kaksi laituria, öljyputki, öljysäiliöitä, muuntamo ja sähköinen tukiasema. Kohdealueelta on purettu öljysäiliöitä 1980- ja 90-luvulla sekä myöhemmin vuosien 2021–2022 aikana. Turun Sataman Oravaisista vuokraaman maan käyttö on vähentynyt huomattavasti em. säiliöitä hallinneiden operaattoreiden poistuttua alueelta.

Vuonna 2024 laaditussa Merikaupunkivisiossa Oravaisten niemen alueelle on ideoitu rantaa, puisto-alueita, virkistysreittien verkostoa sekä niemen läntiselle alueelle myös uusia rakennuskortteleita. Vesialueen muuttaminen rakentamiseen soveltuvaksi edellyttää esirakentamista. Kaavamuutoksella olisi tarkoitus mahdollistaa tarvittava väliaikainen toiminta sekä lopullinen puistomainen leikki- ja liikunta-alue. Oravaisten niemeen tavoitellaan myös uimapaikkaa. Lyhyellä aikavälillä rakennettavia toimintoja voisivat olla sauna, näköalatorni sekä väliaikaiset liiketilat ja ravintolat. Pidempiaikaiseen toimintaan voivat kuulua taas uimapaikka ja rantapuisto. Myös uuden vesiturheilukeskuksen mahdollisuuksia tarkastellaan kaavamuutoksessa.

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa 58/2001 ja 15/2012 kohdealue on satama-alue LS-1 ja LS-1/kem. Yleiskaava 2029:ssä ja maakuntakaavassa alue on merkitty satama-alueeksi LS. Länsi-Turun yleiskaavan muuttaminen käynnistyy vuonna 2025. Se tulee koskemaan myös Oravaisten kaavamuutosaluetta.

Tavoitteet aiheuttavat kaupungille investointitarpeita puiston toteuttamisen myötä. Rantapuiston toteuttaminen ja vihreän verkoston vahvistaminen alueella palvelee kaupungin ilmastotavoitteita. Maan pilaantuneisuuden selvittäminen ja jätteiden puhdistaminen palvelee myös Itämeri-toimenpideohjelman 2024–2028 tavoitetta haitallisten aineiden vähentämisestä. Uuden rantapuiston kaavamuutos toteuttaa Turun Pormestariohjelman 2025–2029:

- Yhteyden avaaminen rantaan palvelee tavoitetta, jossa kaupungin tiloja hyödynnetään entistä enemmän avoimina ja saavutettavina yhteisötiloina erityisesti alueilla, joissa yksinäisyys ja eriytyminen ovat kasvavia ilmiöitä.
- Toiminnallinen rantapuisto edistää kaikkien ikäryhmien, erityisesti lasten ja nuorten, liikkumista sekä elävää kaupunkikulttuuria

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Kaavatyö aloitetaan heti. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla noin kaksi vuotta.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

L-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tulevan toiminnan vaikutukset ympäristöön, liikenne, hulevedet ja tulvavaara, luontoarvot, pienvaluma-alueet, pilaantunut maa/vesi, riskitarkastelu, vaarallisten aineiden kuljetus ja varastointi, merenrannan pohjan tutkiminen, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus ja kaavataloustarkastelu. Selvitysten ja tarkastelujen sisältö, laatiminen ja laatimisen ajankohta tarkentuu asemakaavatyön edetessä.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehdit Miska Laine ja Netta Peippo. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus