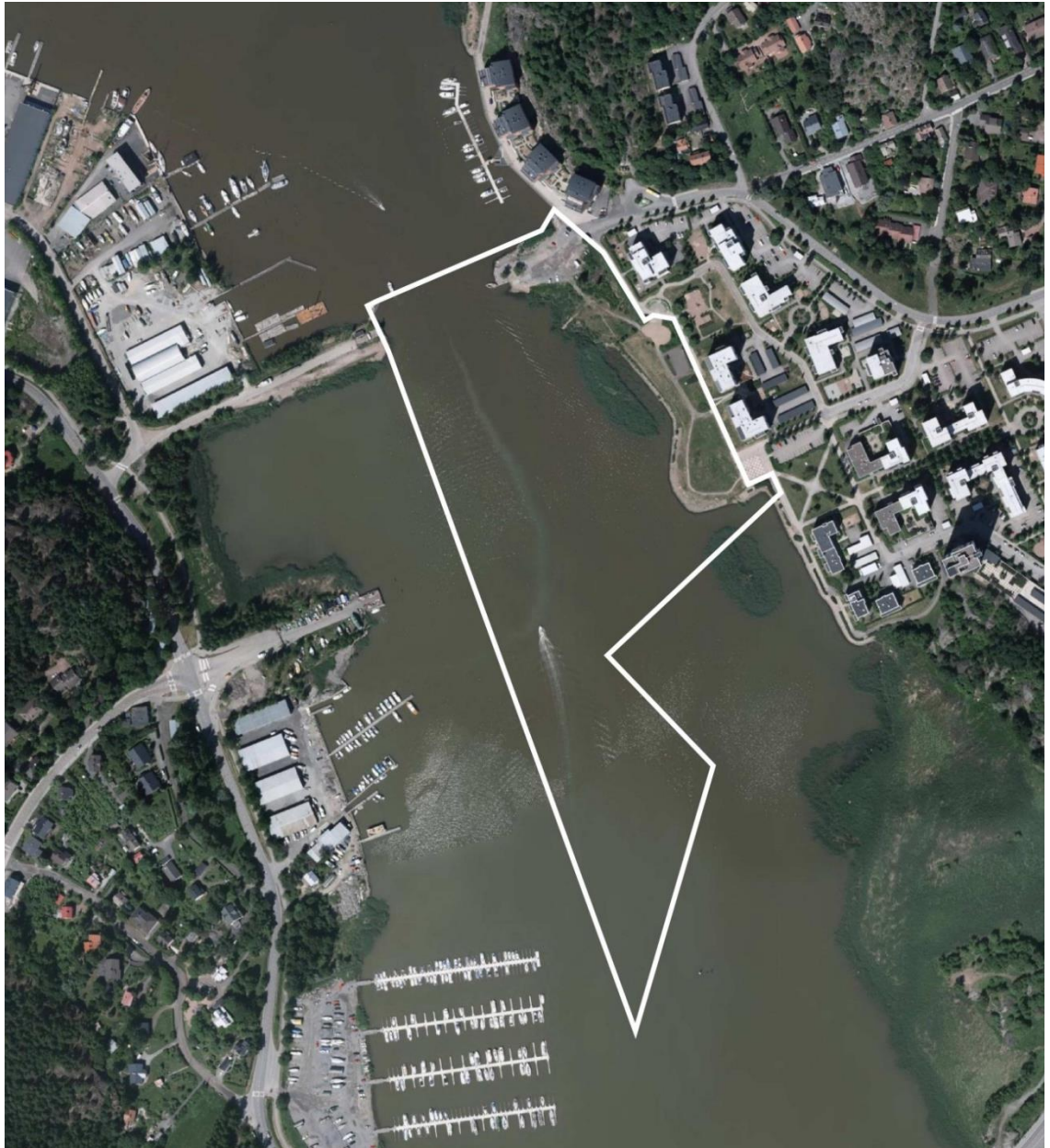




TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitus



” P o r t A b o a ”

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 22/2014
Diaarionumero 6483-2014

SELOSTUS
20.11.2015
muutettu 24.5.2016 (lausunnot)
selostusta täyd. 8.6.2016

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä marraskuuta 2015 päivätyä ja 24.5.2016 (lausunnot) muutettua asemakaava- ja asemakaavanmuutoskarttaa. **"Port Aboa" (22/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 22/2014
Diarionumero: 6483-2014

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	042 KORPPOLAISMÄKI	KORPPOLAISBACKEN
Puisto:	Harus	Staget
Liikennealue:	Port Aboa	Port Aboa
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	042 KORPPOLAISMÄKI	KORPPOLAISBACKEN
Kortteli:	28	28
Nimetty LV-korttelialue:	Port Aboa	Port Aboa
Puisto:	Harus	Staget
Katu:	Lauttarannansilta	Färjstrandsbron
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)
Silta:	Lauttarannansilta	Färjstrandsbron
Kaupunginosa:	044 PIHLAJANIEMI	RÖNNUDDEN
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:
KORPPOLAISMÄKI 28.-1

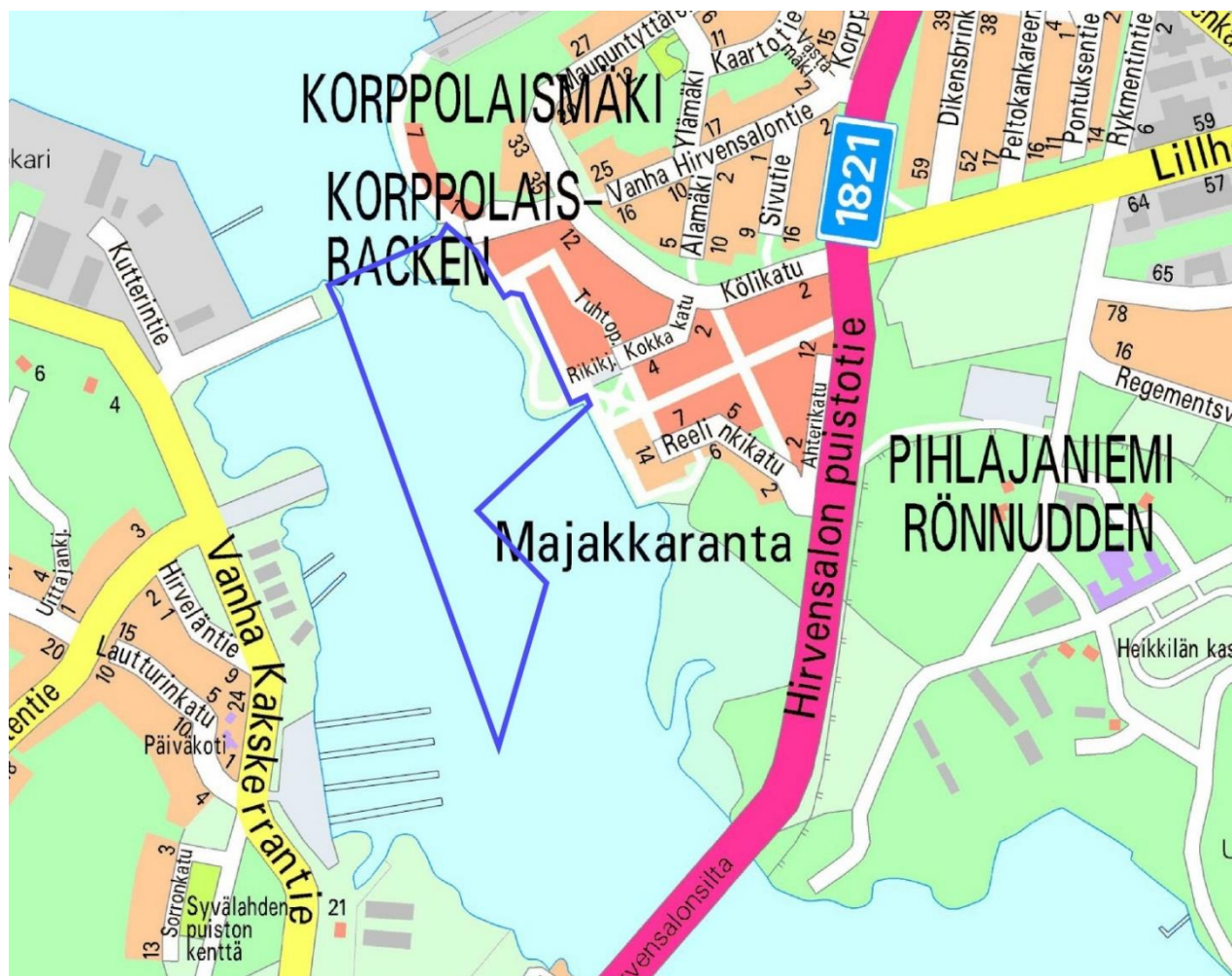
Uusi korttelinumero: 28

Laatija: Turun kaupunki / Ympäristötoimiala / Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitusyksikkö
Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kirjeellä ja kuulutuksella 28.6.2014 ja vireilläolosta kaavoitus-
katsauksessa vuonna 2015.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 26.2.2014 § 92.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Sijainti opaskartalla

Suunnittelualue sijaitsee Majakkarannan asuinalueen reunalla, runsaan kolmen kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen. Alueelle johtaa keskustan suunnasta Aurajoen rantaa sivuava jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka jatkuu Hirvensalon sillalle Veneveistäjänranta-nimisenä. Alueelle johtaa Kōlikatu. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsevat 8- ja 6-kerroksiset Etelärannan ja Majakkarannan asuinrakennukset ja länsipuolella, Hirvensalon itärannalla, venelaitureita ja -telakka-alueita. Alueen koko on noin 9 ha, josta maa-alueita n. 1.4 ha. Vesialueella kulkee Pitkäsalmen veneväylä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Port Aboa” -niminen asemakaavamuutos on tullut vireille vuonna 2014. Kaavaan on otettu mukaan kaavateknisistä syistä myös osa Pitkäsalmen asemakaavoittamattomaa aluetta, joka tulee säilymään vesialueena. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu venevalkama-alueeksi (LV). Määräyksen mukaan alueella ei saa järjestää veneiden talvisäilytystä ja autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin venepaikkaa kohti.

Venevalkaman aluetta ei ole otettu asemakaavan mukaiseen käyttöön. Aluetta käytetään nykyään pääasiassa ajoneuvojen pysäköintiin. Alueella on toiminut veneiden lasku- ja nostoluiska ja polttoaineen jakeluasema sekä alueen muita osia on vuokrattu erilaisiin lyhytaikaisiin toimintoihin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä palveluja veden äärelle, vilkkaan kävely- ja pyöräilyreitille, mahdollistamalla venesatamatoiminnan toteuttaminen, tutkimalla liiketilan / ravintolan rakennusoikeuden sijoittamista alueelle sekä venepaikkojen ja niihin liittyvien autopaikkojen sijoittamista ja määrää. Asemakaavassa tarkastellaan myös uuden jalankulku- ja pyöräily-yhteyden järjestämistä Pitkäsalmen yli.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 20.11.2015, muutettu 24.5.2016 (lausunnot)
2. Tilastolomake 20.11.2015, muutettu 24.5.2016 (lausunnot)
3. OAS pvm. 17.6.2014, muutettu 2.6.2015 ja 12.8.2015
4. Vuorovaikutusraportti 2.6.2015, täydennetty 20.11.2015 ja 24.5.2016 (lausunnot)
5. Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden perustutkimusraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kauppa- ja teollisuusministeriön (KTM) päätös vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemilla (415/1998).
2. Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvuorovaikutuksista 444/2010
3. Palaviiden nesteiden jakeluasemastandardi, SFS 3352 Suomen Standardisoimisliitto
4. Venesatamien ja -telakoiden ympäristöohje, Turun kaupunki, Ympäristönsuojelu 2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 26.2.2014 § 92. Taustalla on vuonna 2013 tehty aloite alueen vuokraamiseksi ja kehittämiseksi. Alueelle ei ole mahdollista osoittaa rakennusoikeutta poikkeamislupamenettelyllä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 17.6.2014 § 207 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.6.2014.
- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kirjeellä ja kuulutuksella 28.6.2014 ja vireillä olosta kaavoituskatsauksessa 2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 27 mielipidettä.
- Asemakaavaluonnos (Port Aboa) pvm 2.6.2015 on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 16.6.2015 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.
- Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille 17.8.2015 ja kaavaluonnosta on esitelty asukastilaisuuksissa 29.8.2015 ja 23.9.2015. Luonnosvaiheessa jätettiin 9 mielipidettä.
- Asemakaavamuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyy.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.11.-29.12.2015 ja lausunnoilla 30.11.2015-29.1.2016. Kaavaehdotuksesta jätettiin 5 muistutusta, 8 lausuntoa ja yksi kannanotto (lisätty 24.5.2016).
- Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.6.2016 § 163, siten muutettuna, että korvaava yleinen veneenlaskupaikka tulee järjestää lähialueelle (lisätty 8.6.2016).

2.2 Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus

Asemakaavan mukainen venevalkaman alue (LV) muutetaan venesataman korttelialueeksi (LV-1) ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 400 k-m² kahvila-, ravintola-, liike- ja myymätilojen rakentamiseksi. Kaava mahdollistaa myös veneiden polttoaineenjakuaseman ja venepaikkojen rakentamisen sekä niitä palvelevien autopaikkojen toteuttamisen. Alueella varaudutaan avattavan jalankulku- ja pyöräilytilan rakentamiseen Pitkäsalmen yli tulevaisuudessa.

Uusi kävely- ja pyöräilytila edistää toteutuessaan kaupungin tavoitetta kehittää Hirvensalon pohjoisranta keskustamaiseksi merelliseksi asuinalueeksi, joka on helposti saavutettavissa keskustasta jalan ja pyörällä. Kaava toteuttaa myös kestävästä liikkumistavoitetta ja edistää kävely- ja pyöräilyn edellytyksiä parantamalla verkostoja ja niiden jatkuvuutta. Asemakaavamuutos vastaa kaupungin lisääntyneeseen tarpeeseen tarjota alueelle palveluja ja saada alue siistityksi. Kaava-alue on yhteensä n. 9 ha, josta maa-aluetta on n. 1.4 ha. Vesialueella sijaitsee Pitkäsalmen veneväylä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.6.2016 § 163, siten muutettuna, että korvaava yleinen veneenlaskupaikka tulee järjestää lähialueelle (lisätty 8.6.2016).

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hankittava laiturin rakentamiseen tarvittavat vesilain mukaiset luvat ja ennen kiinnityspojujen asentamista Turun Sataman hyväksyntä niille. Mikäli rakentamistoimenpiteet tai vastaavat toimenpiteet edellyttävät ruoppausta tai muuta pohjasedimenttien siirtelyä on niistä tehtävä ennen töihin ryhtymistä viranomaisten vaatimat sedimenttitutkimukset.

Kävely- ja pyöräily sillan toteuttaminen ajoittuu pidemmälle tulevaisuuteen, Hirvensalon pohjoisrannan rakentamisen yhteyteen.

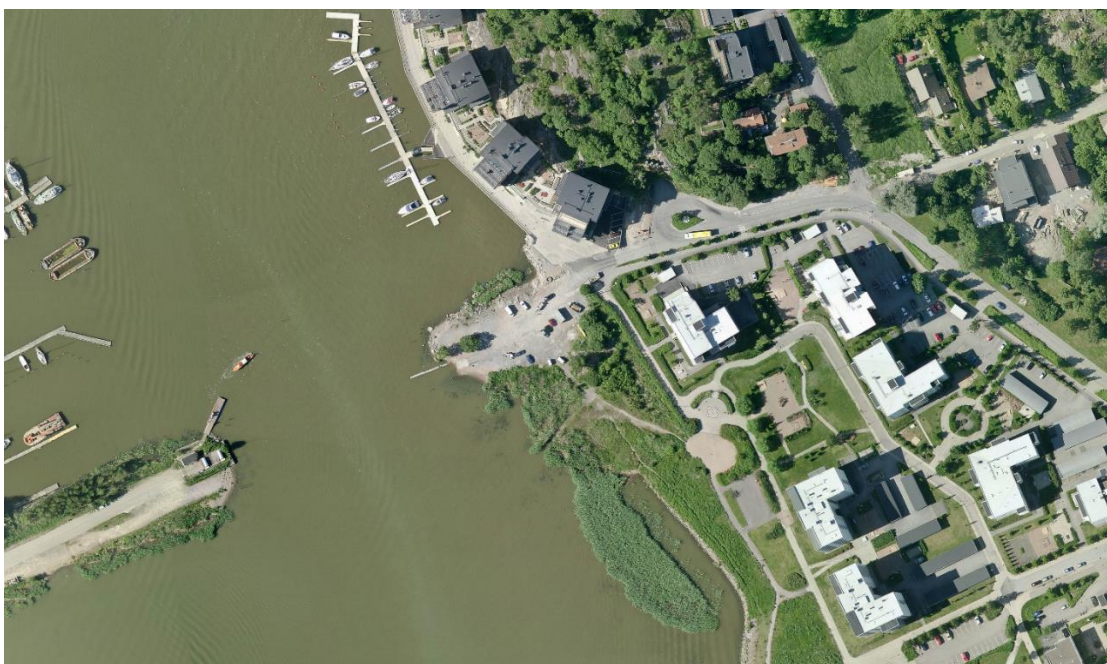
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia

Suunnittelualue sijaitsee Majakkarannan asuinalueen edustalla, Kölikadun päässä. Veneveistämön rannan kävely- ja pyöräily-yhteys rajaa alueen ympäröivistä asuinrakennuksista. Alue on asemakaavassa venevalkaman liikennealuetta, jota ei ole otettu asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asemakaava-alueen muut kohteet ovat rakennettuja. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Alueella on sijainnut 1980-luvulla Korppolaismäen venetelakkarakennus ja veneiden säilytysalueet. Alueella on myös toiminut polttoaineen jakeluasema 1980-luvulta 2000-luvun alkuun asti ja alueen osia on vuokrattu erilaisiin lyhytaikaisiin toimintoihin. Kiinteistöliikelaitoksen ylläpitämä veneiden lasku- ja nostopaikka on siirretty Ruissaloon 2015. Ympäröivät kadut on rakennettu, mutta suunnittelualue on pääosin hiekkakenttää, jonka reunoilla kasvaa heinää ja muutama isompi lehtipuu.



Ilmakuva alueesta

Ennen kiinteää tieyhteyttä Hirvensalon ja mantereen välillä kulki erilaisia losseja sekä venekyytejä.



Ilmakuva alueesta vuodelta 1986

Ensimmäinen silta valmistui Hirvensalon ja mantereen välille vuonna 1949. Silta oli avattava, ja se johti mantereen puolelta Korppolaismäestä Hirvensaloon. Vuonna 1968 rakennettiin noin 200 metriä etelämmäksi uusi pukkisilta, joka korvasi vanhan sillan. Se oli edellistä matalampi eikä ollut avattava.

Uusi Hirvensalon silta rakennettiin edellistä melkoisesti etelämmäksi ja sen valmistuttua 1993, vanha silta purettiin.

Luonnonolot

Suunnittelualue on nykyisellään hoitamaton joutomaata eli merenrantaryteikköä, jolla kasvaa matalaa puuta, pusikkoa, kaislaa, pitkää ruohoa ja rikkakasveja. Osaksi alue on kuoppaista hiekkakenttää, jonka rannalla on veneiden lasku- ja nostoluiska sekä huonokuntoinen laituri.

Hiekkakenttää käytetään nyt työkoneiden, perä- ja vetokärryjen sekä kuorma-, paketti- ja henkilöautojen säilytys- ja parkkipaikkana.



Venekamara, pohjoisesta katsottuna



Näkymä alueelta Kölikadun suuntaan

Ekologinen maisemarakenne

Majakkarannan asuinalue on kokonaisuudessaan sekä rannan että korttelialueiden osalta ihmisen rakentamaa ympäristöä. Ranta-alueiden käyttötarkoitukset ovat vaihdelleet vuosikymmenten aikana. Alueen kasvillisuutta ja eläimistöä leimaavat ranta-alueille tyypillisen lajiston ohella ihmistoiminnan tulokasvilajit ja peltorikkalajit. Luonnontilaisinta kasvillisuus on kapealla rantaviivalla ja vesialueen ruovikossa, joka tarjoaa niukan elinympäristön mm. kaupungistuneille vesilinnuille. Luontosuhteiltaan merkittäväksi ranta muuttuu vasta Majakkarannan asuinalueen eteläpuolella Pihlajaniemen kalliokumpareilla, rantametsiköissä ja ruovikkoalueella.

Merialue

Saaristomeri on vähäsuolainen, matalahko ja varsinkin jokien ja puronsuiden läheisyydessä saven ja muun veden mukana kulkeutuvan kiintoaineksen sameuttama vesialue.

Kulttuurihistoriallinen maisemarakenne - Maisematilarakenne

Alue kuuluu maisemarakenteeltaan Pitkäsalmen avoimeen maisematilaan, joka yhdistyy pohjoispäästään Aurajokisuuhun ja Turun linnan miljööseen.

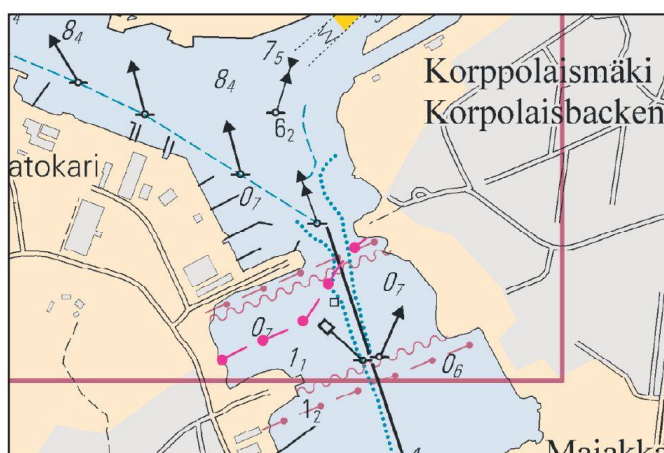
Pitkäsalmi on matala vesialue Hirvensalon ja mantereen välissä. Salmen vesi vaihtuu hitaasti johtuen vesialueen suunnasta suhteessa vallitseviin tuuliin sekä pitkästä ja sokkeloisesta yhteydestä avomeri-alueille. Tästä syystä salmi on altis ravinteiden aiheuttamalle rehevöitymiselle ja muun kuormituksen vaikutuksille. Rantavyöhykkeen takana levittäytyvä valuma-alue on kokonaan urbaania kaupunkirakennetta, jossa puita kasvavien puistojen ja puistometsien osuus on koko Turun taajama-alue huomioon ottaen hyvä ja puistojen väliset viheryhteydet kohtuulliset.

Hulevedet

Kaava-alue on hyvin alavaa, ainoastaan Kölikatu ja Veneveistämönranta on paikoitellen n. +2 m meren pinnasta. Kaava-alueella sijaitsee hulevesien mereen päätyviä purkupisteitä. Maanpinnan korkeus vaihtelee enimmäkseen 1 - 2 m merenpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse tärkeäksi luokitetulla, pohjaveden ottoon soveltuvalla pohjavesialueella. Suunnittelualueesta on n. 80 % vettä, koska alue sijoittuu Pitkäsalmen rannalle. Suunnittelualue on alavaa ja tulva-herkkää ranta-aluetta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen suositus on, että tulvalle alttiita rakenteita ei rakennettaisi alle +2.7 metrin tason.



Ei merikartan mittakaavassa - Inte i sjökortets skala - Not to scale of chart (FTA, Turku/Åbo 2014)



Valokuva Hirvensalon suuntaan

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee n. 3 km päässä Turun ydinkeskustasta, ja on jatkumo Aurajoen rannan kävely- ja pyöräily-yhteydelle keskustasta aina Hirvensalon sillalle asti. Lähinaapuruston kerrostalot ovat valmistuneet 1990-luvun lopun ja vuoden 2011 välisenä aikana. Hirvensalossa, Pitkäsalmen itärannalla sijaitsee venelaitureita ja -telakoita.



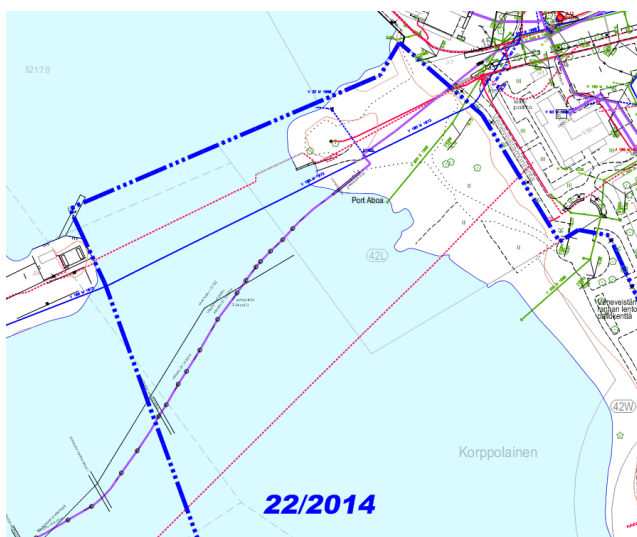
Valokuva Turun linnan suuntaan



Veneveistämönrannasta pohjoiseen

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja kulkee Kölikadun vieressä, suunnittelualueella ja Pitkäsalmessa. Viimeisimpänä on Pitkäsalmen poikki Majakkarakannasta v. 2013 rakennettu kaukolämpöputki, jota sopimuksen mukaan tarvittaessa voidaan nostaa ja siirtää esim. rakennettaessa ja vesialuetta ruopattaessa.



Kaukolämpö, vesi ja hulevesi

Vesiliikelaitoksen verkostojen päälle tai lähietäisyyteen (4 m putken selästä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms, koska ne vaikeuttavat verkostojen kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät verkostojen kunnossapidon kokonaan.

Lisäksi on syytä huomioida, että mahdollisen liike- / ravintolatilatilan liittymispiste vesiliikelaitoksen jätevesiviemäriin sijaitsee Kölikadun pumppaamolla ja liittyminen edellyttää kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Maaperä ja merialueen tila

Suunnittelualueella on ollut venetelakka- ja jakeluasematoimintaa, jonka seurauksena maaperään on joutunut pilaantumista aiheuttavia epäpuhtauksia. Kohteessa sijainneen jakeluasemakiinteistön alueella tehtiin maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus (FCG 26.11.2014).

Alueella ei ole välitöntä kunnostustarvetta nykyisen maankäytön perusteella. Kiinteistöllä tehtävissä kaivutöissä tulee huomioida maa-ainekset, joissa on todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnsarvotasojen ylittäviä pitoisuuksia.

Mikäli pilaantuneella alueella tehdään maarakennus- tai muita kaivutöitä, vaatii PAH-yhdisteitä sisältävien ja/tai öljyisten maiden käsittely ympäristönsuojelulain mukaisia toimenpiteitä. Näiden maa-ainesten kaivun, kuljetuksen ja loppusijoittamisen tulee tapahtua ympäristöteknisessä valvonnassa.

Kaava-alue sijaitsee välittömästi Aurajokisuun entisen korjaustelakan naapurissa. Kaavaehdotuksen mukaisen vesialueen pohjasedimentit saattavat olla vanhan telakkatoiminnan pilaamia.

Port Aboan lähialueen pohjasedimenttejä ei ole tutkittu. Mahdollisten ruoppaustoimenpiteiden yhteydessä ja niistä tehtyjen asianmukaisten vesilainsäädännön edellyttämien ilmoitusten / lupien puitteissa arvioidaan mahdollisesti tarvittavat sedimenttitutkimukset.

Kiinteistöllä todettiin märkyttä noin 1,0...2,0 metrin syvyydeltä maanpinnasta alaspäin. Kyseessä on todennäköisesti merivesi. Orsi-/pohjaveden arvioidaan kulkeutuvan maanpinnan muotojen mukaisesti lounaaseen.

Tutkimuksen perusteella perusmaa kohteessa on savea. Täyttökerroksen paksuus (v. 2014) on noin 2-3 m.

Kohde ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue Kaarninko sijaitsee noin 4 kilometrin päässä idässä.

Tulvakorkeus

Suunnittelualue sijaitsee tulvavaara-alueella Pitkänsalmen rannassa. Veneveistämön rannan kävelyreitit on korossa n. +1,7 m N 2000-järjestelmässä.

Keskivedenkorkeus Turussa on ollut vuonna 2014 +154 mm (+0,154 m) N2000 -järjestelmässä.

Keskimääräinen vedenkorkeus + vaadittu tien korkeus $HW_{1/200} = 0,154 \text{ m} + 2,00 \text{ m} = 2,15 \text{ m}$ N2000 -järjestelmässä. Tien alimman korkeuden (Lauttarannansilta) tulee olla kaavamääräyksen perusteella +2,15 m N2000.

ELY:n vesitalousasiantuntijan Ari Sallménin mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus merenrannalla ilman aaltoiluvaraa on Turussa +240 cm N2000 -järjestelmässä. Tähän on lisättävä veden kallistumisesta aiheutuva lisä. Mikäli tarkkaa laskennallisesta arvoa ei ole tiedossa, voidaan käyttää arvoa 30 cm. Kohdetta voidaan tässä kohtaa pitää merenlahtena (Port Aboa) johon merivesi voi sopivalla tuulella pakkautua korkeammalle, kuin avomerellä. Tätä voi pitää kahvilan alimpana rakentamiskorkeutena. Mikäli kyseessä on kevytrakenteinen rakennus, harkintaa voi käyttää, ja rakentamiskorkeuden määrätä alemmaksi. Rakennus tulee sovittaa kevyen liikenteen sillan korkeuteen.

Parkkipaikan alimmaksi korkeudeksi voidaan ottaa kerran sadassa vuodessa toistuva merivedenkorkeus, mikä on Turussa +162 cm N2000 -järjestelmässä. Vaatimus vastaa paikallisten korkeusvaatimusta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alin lattiakorkeus on yleensä rakennusteknisistä syistä alimman rakentamiskorkeuden yläpuolella.

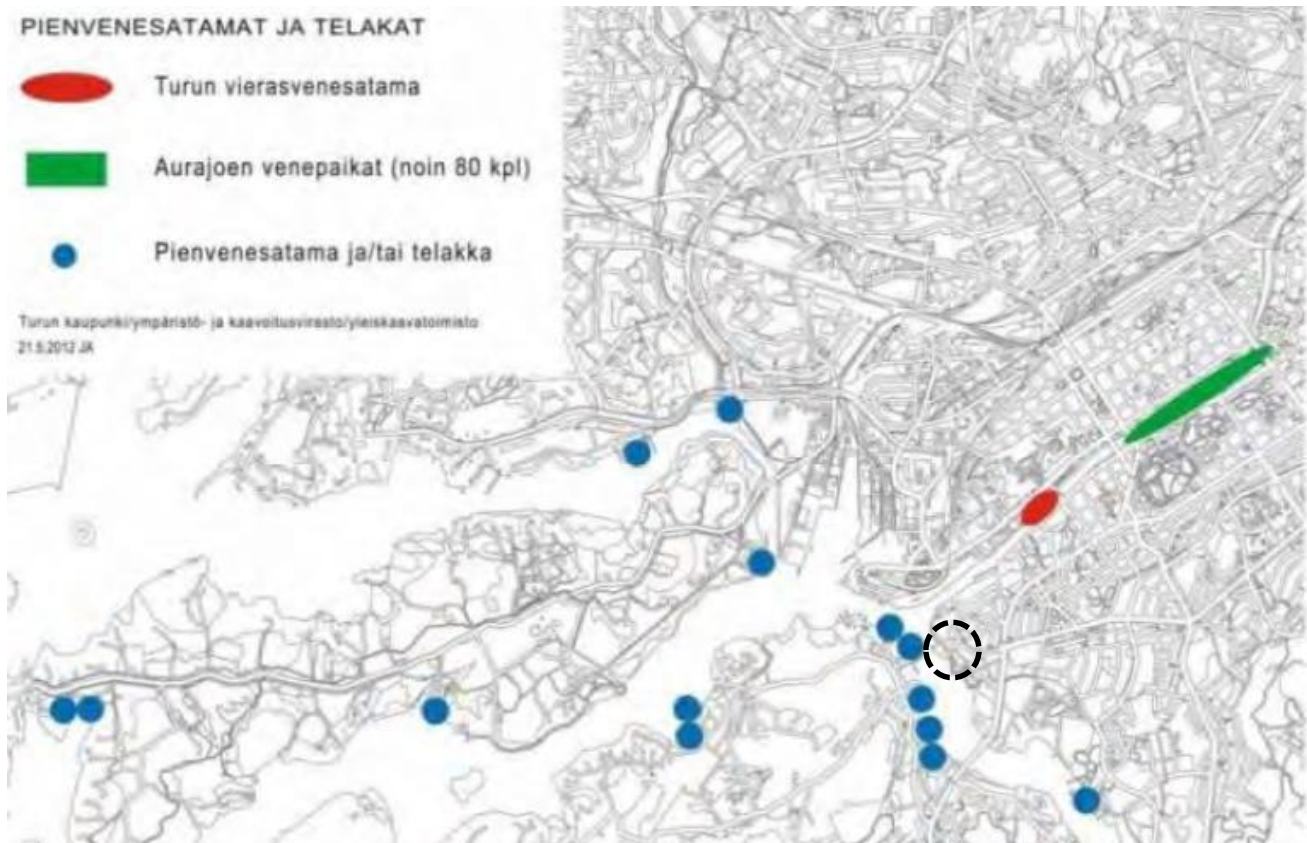
Liikenne

Suunnittelualue liittyy Kõlikadun kautta kaupungin katuverkostoon. Alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Nykytilanteessa alueen hiekkakentällä pysäköi n. 20 - 30 ajoneuvoa.

Pitkäsalmessa sijaitsee veneväylä. Nykyisen Hirvensalon sillan alikulkukorkeus on 8 metriä.

3.1.3 Palvelut

Alueen palveluista lähimmät sijaitsevat ”Majakkaran” alueella, esim. päivittäistavarakauppa n. 0.5 km:n etäisyydellä. Lisäksi muita palveluita esim. kouluja sijaitsee runsaan kilometrin etäisyydellä alueelta.



Pienvenesatamat ja telakat 2013

Turun alueella on kaikkiaan noin 25 pienvenesatamaa ja -telakkaa, jotka tarjoavat palveluja veneilijöille.

Turun kaupunki ylläpitää Lauttarannan ja Uittamon pienvenesatamia, joissa on venelaituripaikkoja yhteensä noin 500 kpl. Lisäksi Aurajoessa on n. 80 kaupungin hallinnassa olevaa venelaituripaikkaa Martinsillan ja Tuomiokirkkosillan välillä. Veneilijöiden käytössä on lisäksi yleinen veneenlaskupaikka Ruisalossa. Turun kaupungin vierasvenesatama sijaitsee Aurajoen länsirannalla, lähellä matkustajasatamaa, noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupunkikeskustasta. Vierasveneille tarkoitettuja laituripaikkoja ja oheispalveluja löytyy lisäksi monista muista alueen pienvenesatamista.

Pääosa pienvenesatamista perustuu yksityiseen yritystoimintaan ja niiden palveluihin kuuluvat venepaikkojen lisäksi erilaiset telakka- ja huoltotoiminnot mukaan lukien veneiden talvisäilytys. Yli 50 venepaikan tai talvitelakointipaikan huvivenesatamien pitäjät on lain perusteella velvoitettu huolehtimaan aluksista peräisin olevien jätteiden vastaanotosta ja laatimaan jätehuoltosuunnitelman, joka esitetään hyväksyttäväksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Merkittävä osa pienvenesatamista kuuluu veneseuroille ja vastaaville yhdistyksille. Osan venesatamista muodostavat laiturikunnat, joiden venepaikat on varattu lähisaariston kesämökkityöntien omistajille.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

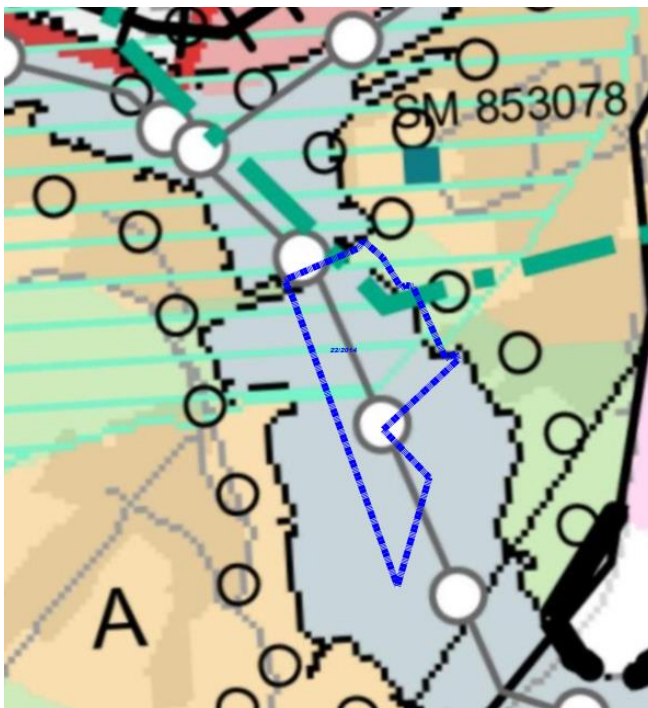
Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkastettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- hyvän taajamakuvan kehittämistä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten sekä verkostojen parantamista ja jatkuvuutta
- viheralueiden yhtenäisyyttä.

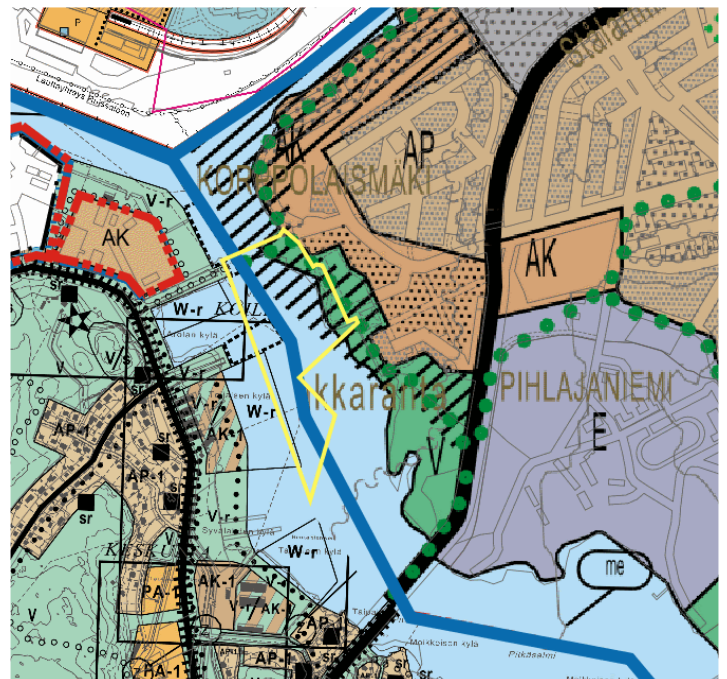
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa 2004 ja Turun yleiskaavassa 2020 kaava-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Alue liittyy Aurajoki-varren valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa korostuvat vaatimusten yleispiirteisyys ja maakunnalliset tavoitteet.

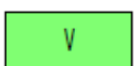
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004



Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka on maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa. Alueella kulkee myös pääviheryhteys Lauttarannan puolelle. Yleiskaavan tarkistus (Yleiskaava 2029) on vireillä. Aluevarauksia tarkennetaan kaavatyon aikana.



VIRKISTYSALUE

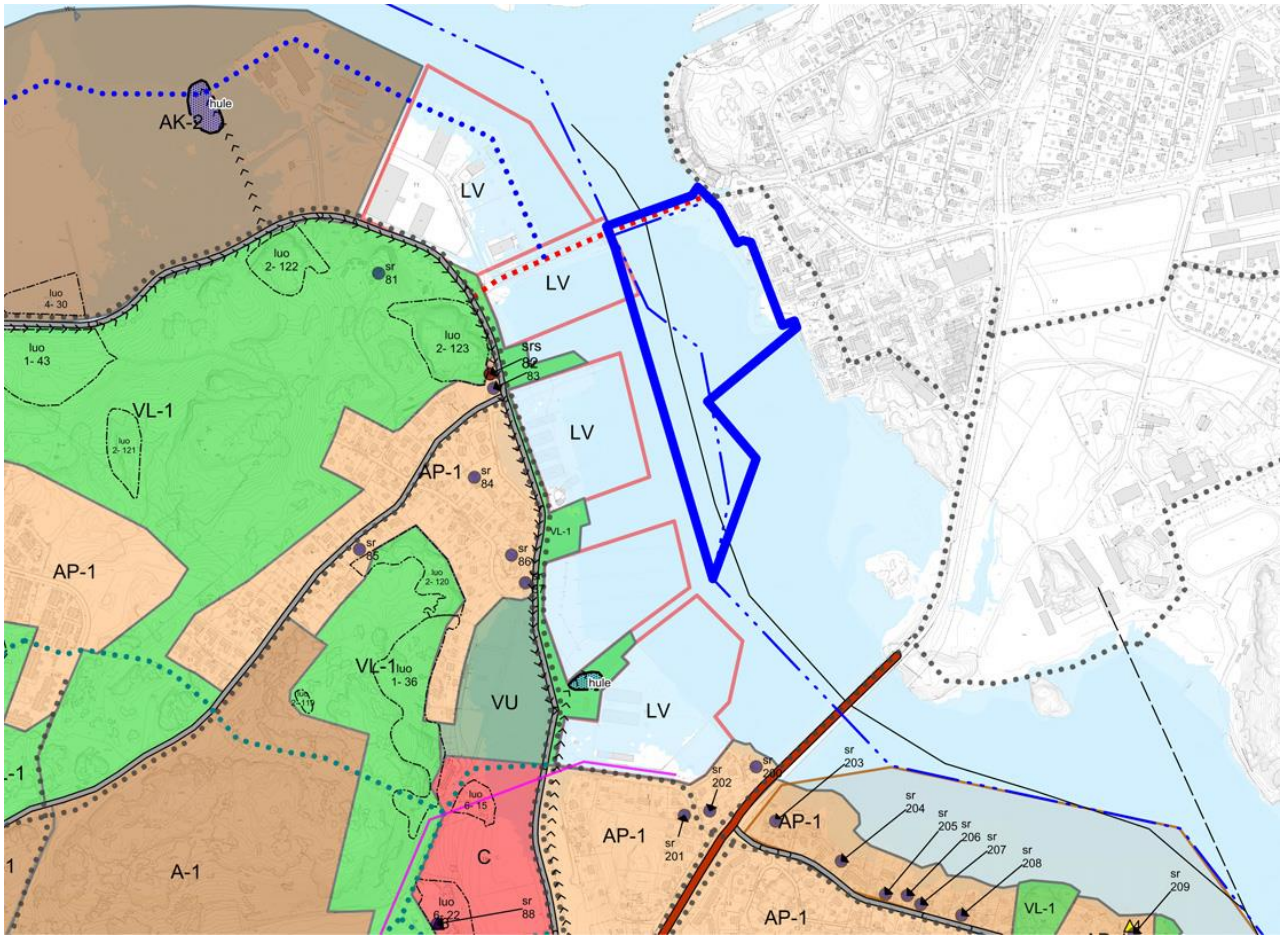
Alueelle saa rakentaa ulkoilutyyppisen virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä.











KULTTUURIHISTORIALLISESTI, KAUPUNKIKUVALLISESTI, MAISEMALLISESTI TAI LUONNONOLOILTAAN ARVOKAS ALUEEN OSA

Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Hirvensalon osayleiskaavaluonnos 5.10.2015
(hyv. 17.12.2015 Kh)



AK-2 - Kerrostalovaltainen asuntoalue. LV – Venesatama/venevalkama-alue.
Tärkein kehittämisalue on alueen pohjoisosa, jonne suunnitellaan asuntoja noin 4000 asukkaalle.

- | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------|
|  | Pääkatu |  | Laiva- ja veneväylät |
|  | Kokoojkatu |  | |
|  | Pyöräilyn pääreitti |  | Ulkoilureitti |
|  | Kevyen liikenteen yhteys |  | Rantareitti |

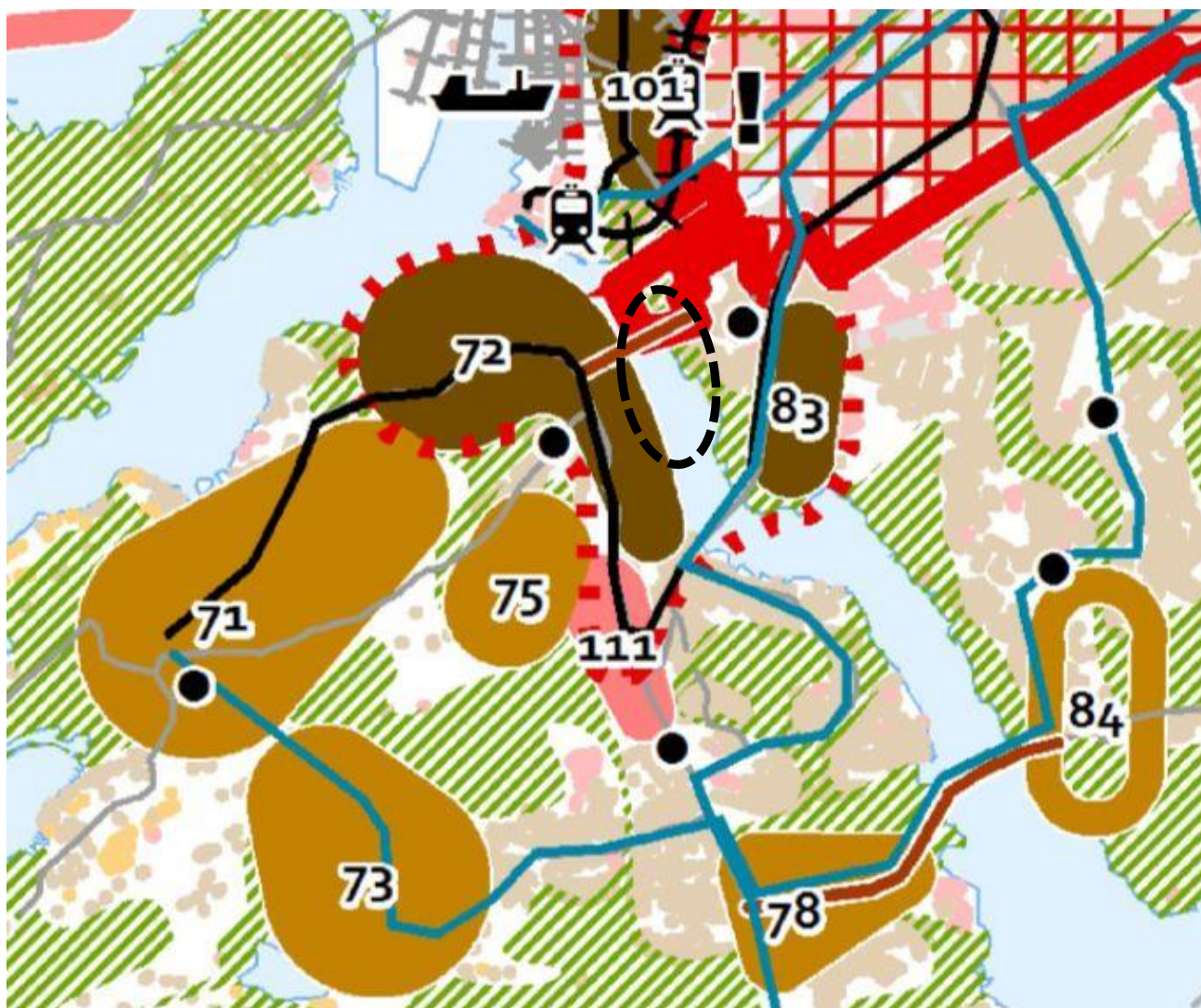
Asemakaavat

Alueella on voimassa 25.1.2003 ja 29.1.1993 hyväksytyt asemakaavat, joissa suunnittelualue on osoitettu vesialueeksi (W-1), puistoksi (VP) ja venevalkama-alueeksi (LV). Alueella ei saa järjestää veneiden talvisäilytystä. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin venepaikkaa kohti. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan rantaviivaa saa muotoilla, sen sijaintia muuttaa ja sille saa sijoittaa venelaitureita. Alueen itäpuolella kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Veneveistämönranta, joka johtaa Täkkiukiolle ja edelleen Hirvensalon suuntaan. Pitkäsalmi on pääosin asemakaavatonta.

Asemakaavakartta on esitetty kaavaehdotuskartan yhteydessä.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



Kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu keskustan laajentumisalueelle. Alueelle on rakennemallissa osoitettu kävelyille ja pyöräilylle siltayhteys mantereelta Hirvensaloon. Hirvensalon pohjoisosaan on osoitettu noin 4000 asukkaan uusi asuinalue.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

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 liikennealuetta 42L, vesialuetta 42W ja virkistysaluetta 42P. Kaavoittamaton alue on kiinteistörekisterissä tilana.

Rasitealueet

Alueen pohjoispuolella olevalla vesialueella on venelaiturialueen käyttöoikeusrasite.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 12.10.2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 26.2.2014 § 92. Taustalla on vuonna 2013 tehty aloite alueen vuokraamiseksi ja kehittämiseksi. Alueelle ei ole ollut mahdollista osoittaa rakennusoikeutta poikkeamislupamenettelyllä.

Anomuksen liitteenä on Suunnittelulinja Oy:n laatima alueenkäyttöluonnos. Luonnoksessa rakennus on yksikerroksinen ja alaltaan noin 500 k-m². Alueelle on esitetty 66 kpl vene- ja autopaikkoja.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja naapuruston maan- ja kiinteistönomistajat sekä maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Martinrantaseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry, Keskikaupunkiseura Tälpujal jokke ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen liitto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Turun Satama Oy, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun Museokeskus, Vapaa-aikatoimiala, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnittelu-yksikön liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu.

4.2.2 Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kokouksessaan 17.6.2014 § 207.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.6.2014 ja vireilläolosta kaavoituskatsauksessa 2015. Ilmoitus vireilletulosta sekä 17.6.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.8.2015 on lähetetty uudelleen osallisille kaava-alueen laajennuksen jälkeen.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot ja kaavamuutoksen laatimisvaiheet osallistumismenettelyineen. Kirjeen saaneiden maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon kiinteistöjen asukkaille yms. vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut luettavissa internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (v. 2014) jätettiin 27 kirjallista mielipidettä, joissa oli yhteensä 75 allekirjoitusta. Ks. liitteenä oleva vuorovaikutusraportti.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2015, 206 §, hyväksyä 2.6.2015 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Port Aboa” pohjaksi.

12.8.2015 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille yhdessä yleisötilaisuuden kutsun kanssa. Yleisötilaisuus pidettiin lauantaina 29.8.2015 Port Aboan alueella ja tilaisuus jatkui ”Iilallinen Turun taivaan alla” tapahtumalla.

Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutossuunnitelman sen hetkinen tilanne. Kirjalliset mielipiteet pyydettiin 30.9.2015 mennessä. Mielipiteitä saapui 9 kpl, joissa oli yhteensä 14 allekirjoitusta.

Mielipiteet vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 4).

4.2.4 Lausunnot kaavaehdotuksesta

Lausunnot kaavaehdotuksesta on pyydetty 29.1.2016 mennessä: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Lounais-Suomen aluehallintovirastolta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun Satama Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun Museo-keskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Vapaa-aikatoimialalta sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

Lounais-Suomen aluehallintovirasto, Turun Satama eikä Turku Energia Oy jättänyt lausuntoa.

4.2.5 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.11.2015–29.12.2015 välisenä aikana. Nähtävilläolosta kuulutettiin (28.11.2015). Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana viisi muistutusta.

Lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon, kun kaavaehdotusta on valmisteltu hyväksyttäväksi.

4.2.6 Asemakaavan- ja asemakaavanmuutoksen hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.6.2016 § 163, siten muutettuna, että korvaava yleinen veneenlaskupaikka tulee järjestää lähialueelle (lisätty 8.6.2016).

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on palvelujen lisääminen suosittuun, Aurajoen ja Pitkäsalmen rannassa kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden varrella, elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen, edistää kestävästä liikkumisesta, edistää kävely- ja pyöräilyedellytyksiä, verkostoja ja niiden jatkuvuutta, tukea Hirvensalon pohjoisrannan kaupunkikehitystä, parantaa Hirvensalon saavutettavuutta kävellen ja pyörällä, turvata olevien Pitkäsalmen rannalla olevat veneilypalvelut ja niiden saavutettavuus.

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia liiketilan/ ravintolan rakennusoikeuden sijoittamista alueelle sekä venepaikkojen ja niihin liittyvien autopaikkojen sijoittumista ja määrää. Asemakaavassa selvitetään uuden kävely- ja pyöräilyreitillä toteuttamisedellytykset Korppolaismäestä Latokariin.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa 2004 ja Turun yleiskaavassa 2020 kaava-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Alue liittyy Aurajokivarren valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallisten tavoitteena on säilyttää asuntojen esteettömät salminäkymät sekä saada siistittyä asuin ympäristö.

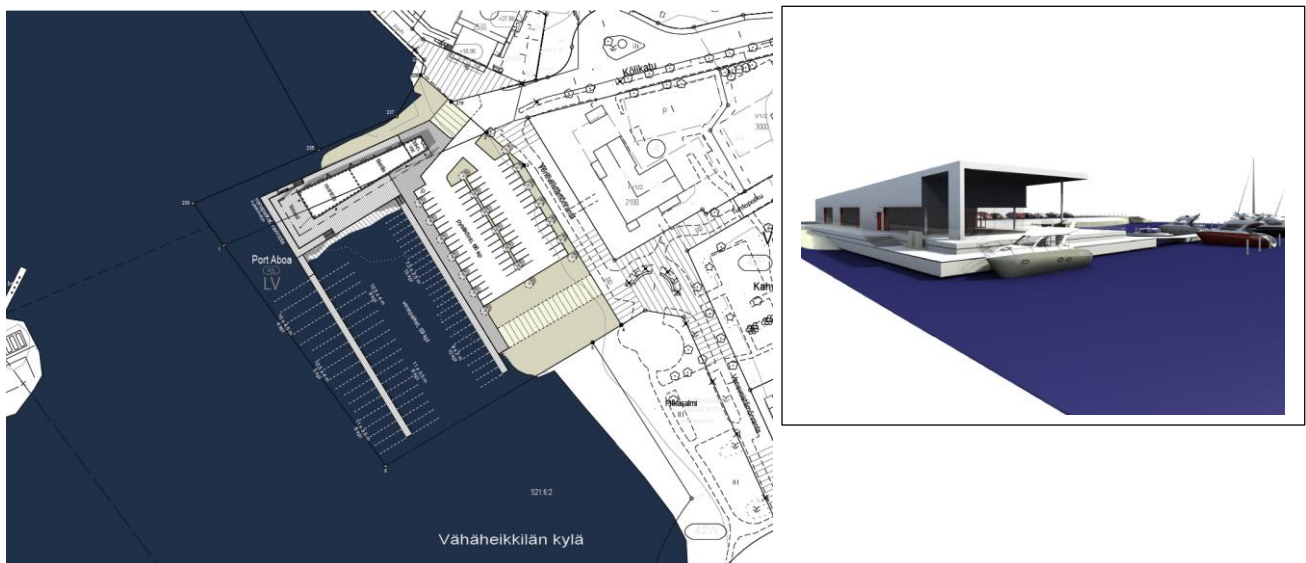
Asukas yhdistyksen tavoitteena on säilyttää ja kehittää venesatamaa sekä kevyen liikenteen yhteyksiä ja rannan saavutettavuutta.

Osallisten tavoitteena myös asuin ympäristön viihtyvyyden parantaminen ja siistiytyminen.

4.4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavaratkaisu perustuu vuonna 2013 tehtyyn alustavaan alueenkäyttösuunnitelmaan, jossa rakennusoikeus (500 k-m²) sijoittuu niemekkeelle ja pysäköintialue Veneveistäjänrannan suuntaisesti rantaan. Venepaikkoja ja pysäköintipaikkoja on runsaat 60 kpl.



Alustava alueenkäyttöluonnos 6.10.2013. Kuvassa esitetty uusi rakennus on n. 500 k-m².

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (v. 2014) perusteella jätettiin yhteensä 25 mielipidettä, joissa osassa oli useampi allekirjoitus.

Mielipiteissä tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

1. Vastustetaan kaavamuutosta, jossa Port Aboa alueelle kaavoitettaisiin rakennusoikeutta.
2. Kannatetaan Port Aboan kaavan säilyttämistä venevalkama-alueena ilman rakennusoikeutta, venevalkama ei salli talvisäilytystä eikä rakentamista.
3. Kannatetaan Port Aboaan venelaitureita vieressä olevan Etelärannan taloyhtiöiden venelaituri-järjestelmän mukaisesti, ilman kiinteitä rakenteita.
4. Vastustetaan autopaikkojen määrää ja niiden sijoittamista ranta-alueelle.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty kävely- ja pyöräily sillan toteuttamisvaihtoehtoja. Sillan tarkoituksena on liittää Hirvensalo Aurajoen itärannan toiminnalliseksi jatkeeksi ja kehittää pyöräilyä ja jalankulkua alueella.

Alueelle on luonnosteltu kolme erilaista siltavaihtoehtoa, kaksi kiinteää siltaa ja yksi avattava kääntösilta. Silta sijoittuu hyvin alavalle rantaosuudelle, joten vaihtoehdoissa on lähdetty alueen luonnollisista korkeusasemista, ilman merkittävää rantapengertä.

Sillan suunniteltu alikulkukorkeus on 5 metriä, joka mahdollistaa moottoriveneiden kulun sillan alitse. Kääntösilta mahdollistaa myös purjeveneiden kulun. Sillan pituudeksi tulee noin 100 metriä.

Alueelle suunnitellaan venesatamaa ja siihen liittyvää rakennusta sekä autopaikkoja. Rakennuksen koko on 400 k-m² ja siihen sijoittuu kahvila/ravintola, myymälätilaa ja tekniset tilat. Alueelle suunnitellaan myös polttoaineenjakeluasemaa. Rakennettava kevyen liikenteen silta tulisi lähtemään Kōlikadun päästä kohti Hirvensaloo. Liikerakennuksen sijoittumista on tutkittu saadun palautteen perusteella kahdessa eri vaihtoehdossa A ja B.

Vaihtoehto A- Suunnittelulinja Oy 10.3.2015

Rakennusmassan sijoitus niemekkeelle Kōlikadun jatkeeksi. Sijainnista avautuu näkymiä Turun linnan suuntaan. Polttoaineen jakelutoiminta veneilijöitä varten voidaan toteuttaa ravintolatoiminnan yhteydessä, mikä on hyvä asia kun ajatellaan toiminnan kausiluonteisuutta. Polttoaineenjakelu sijoittuu riittävän kauas pysyvistä venepaikoista. Siltavaraus sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle. Piha-alueet sijoittuvat etelään ja rakennusmassa suojaa niitä pohjoisessa.

Vaihtoehto B- Suunnittelulinja Oy 10.3.2015

Rakennusmassan sijoitus Tuhtopolun ja Veneveistämönrannan risteyksen kohdalle. Tässä sijainnissa tulisi rakennus toteuttaa kelluvana ja sitä ympäröi puistoalueet ja venepaikat sijoittuvat rakennuksen läheisyyteen. Aluetta lähestytään kuitenkin alueelle johtavan Kōlikadun ja pysäköintialueen kautta. Siltavaraus sijoittuu Kōlikadun jatkoksi ja rakennus varjostaa piha-alueen. Alueelta ei ole näkymiä Turun linnan suuntaan.

Vaihtoehtoista päädyttiin jatkamaan A-vaihtoehdon mukaisesti. Siltavaraus sijoittuu rakennusmassan pohjoispuolelle Kōlikadun päähän. Autopaikkojen ja venepaikkojen määrä on noin 40 kpl. Veneveistämönrannan ja venesataman väliin on osoitettu puistoalue. Vaihtoehto A sijoittuu parhaiten kaupunkikuvaan, liikenteelliseen kohtaan ja siitä on parhaimmat näkymät Turun linnan suuntaan. Rakennusoikeus on 400 k-m².

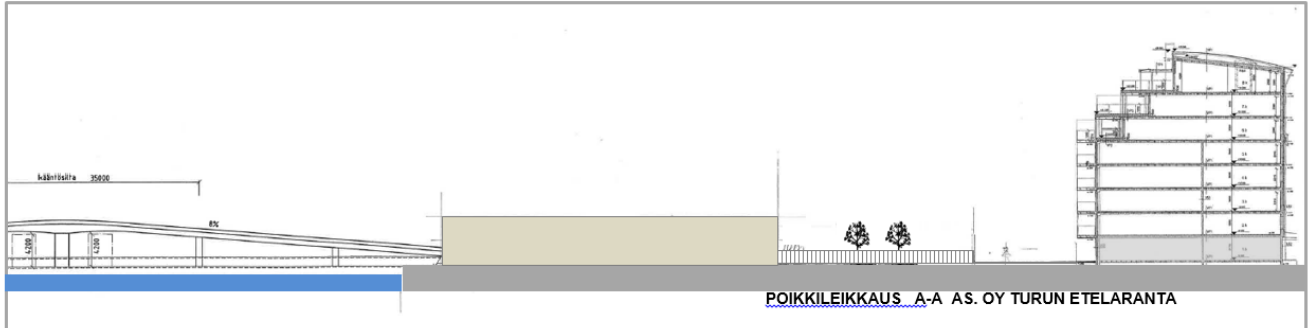
4.4.2 Luonnosvaihe

Asemakaava-alue jakautuu venesataman korttelialueeseen (LV-1), vesialueeseen (W), puistoalueeseen (VP), jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun (pp) ja avattavan sillan alueeseen (xs-1). Venesataman korttelialueelle on osoitettu rakennusala veneilytoimintaa palvelevalle rakennukselle ja pysäköintipaikat (p-1). Vesialueelle on osoitettu alueen osa (lv-w), jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita. Rakennusoikeus on 400 k-m². Tontille voi rakentaa kaksi kerrosta korkean rakennuksen.

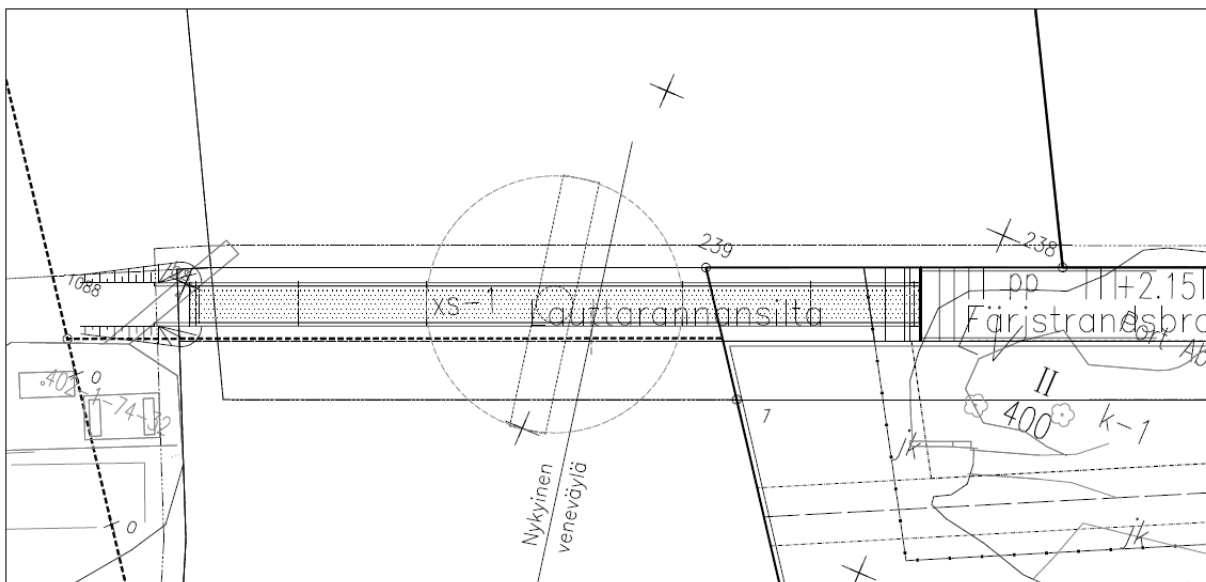
Veneveistämönrannan suuntaisesti, asuinkerrostalojen ja venesataman väliin on lisätty puistoalue (VP). Pysäköintialueelle mahtuu noin 40 autopaikkaa.

Venepaikkoja sijoitetaan yksi kutakin maa-alueen 100 m² kohden. Venepaikkoja tulee noin 35 kpl.

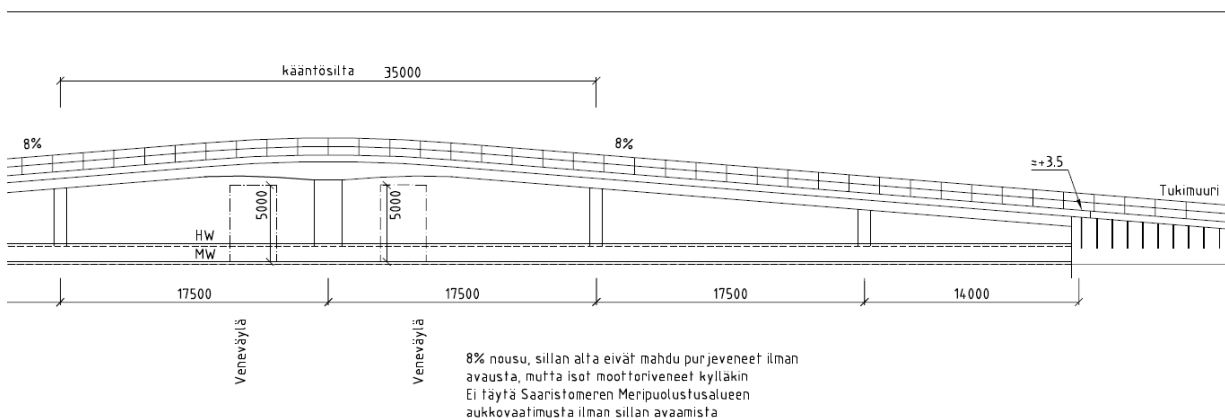
Poikkileikkauksessa on kuvattu tulevan satamarakennuksen ja kevyen liikenteen sillan suhdetta viereiseen asuinrakennukseen. Rakennusmassa on esitetty 6 metrin korkuisena. Sillan vapaa alikulkukorkeus on 5 metriä. Viereisten rakennusten katutasossa ei sijaitse asuntoja.



Poikkileikkaus alueesta katsottuna pohjoiseen (15.9.2015)

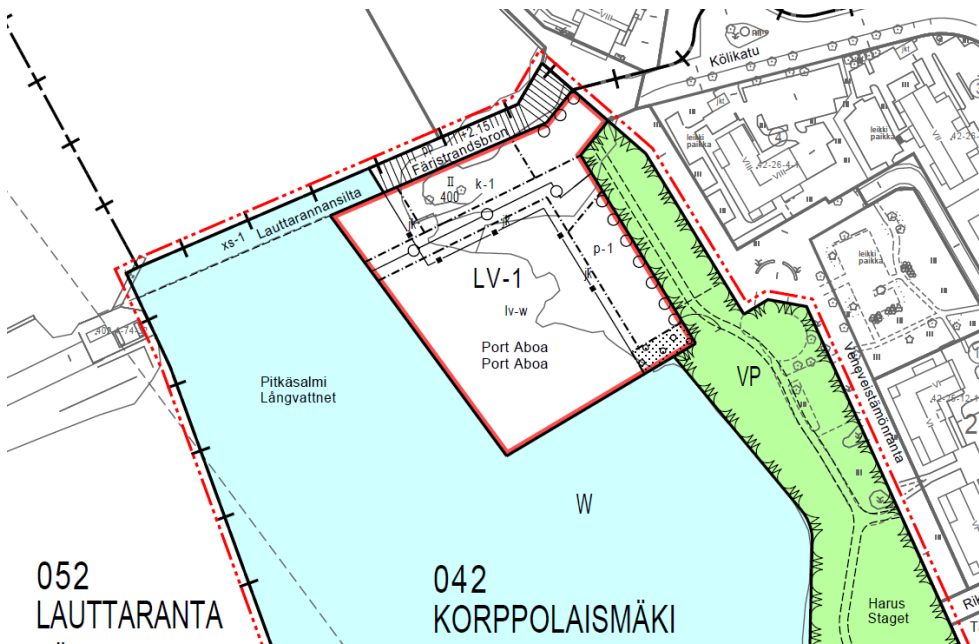


Lauttarannansilta- asemapiirros 15.9.2015. Jalankulku- ja pyöräilyilta. Kääntösillan periaatepiirros.



Lauttarannansilta kääntösilta- periaateleikkaus 15.9.2015

Asemakaavaluonnos



Asemakaavakartta luonnos (pvm 2.6.2015)

Kaupunginosarajan muutos vesialueella

Pitkäsalmen vesialueen osa on asemakaavoittamatonta aluetta kolmen kaupunginosan kohdalla. Nykyiset alueet ovat Lauttaranta, Korppolaismäki ja Pihlajaniemi. Asemakaavalla suoritetaan rajaa ja Korppolaismäen kaupunginosa siirtyy länteen ja Pihlajaniemen kaupunginosaraja länteen sekä pohjoiseen.

Asemakaavaluonnos (pvm 2.6.2015) on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 16.6.2015 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

4.4.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyin luonnoksen pohjalta. Kaavaehdotuksessa tarkennettiin johtorasitealueita, rantaviivan sijaintia ja polttoaineenjakeluaseman sijaintia. Polttoaineenjakeluasema voi sijaita pysäköintialueen reunassa tai rakennusalalla.

Autopaikkamääräystä muutettiin kuulumaan: 1 autopaikka kutakin 2 venepaikkaa kohti, kuitenkin enintään 40 autopaikkaa. Alueen saa aidata ja vesialuetta saa täyttää. Istutettava puurivi muutettiin istutettavaksi pensasaidaksi.

Lausunnot 20.11.2015 päivätystä kaavaehdotuksesta

Lausunnot kaavaehdotuksesta on pyydetty 29.1.2016 mennessä: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Lounais-Suomen aluehallintovirastolta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun Satama Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Vapaa-aikatoimialalta sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Museokeskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat antaneet lausuntonsa 20.11.2015 päivätystä kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavamuutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville samanaikaisesti, kun siitä pyydettiin lausunnot. Nähtävilläoloaika oli 30.11. - 29.12.2015. Nähtävilläolosta kuulutettiin 28.11.2015.

Muistutuksia jätettiin viisi kappaletta.

Osalliset ovat huolissaan elinympäristönsä laadun ja toimivuuden huononemisesta sekä asumisviihtyisyydestään. Alueelle nähdään useimmissa muistutuksessa sopivan korkeintaan yksikerroksinen rakennus. Ranta-alueen poistuminen rakentamisen tieltä on asukkaille merkittävä vastustusta herättävä seikka samoin kuin alueen jo nyt ongelmalliseksi koettu liikenne ja pysäköinti. Muistutuksissa tuotiin uudelleen esille jo aikaisemmin annetut mielipiteet ja lisäksi vastustettiin kaavaehdotusta seuraavista syistä: Rakennuksen sijoitus, korkeus ja koko estävät merinäköymät kokonaan As Oy Turun Eteläranta I:den toisen kerroksen asunnosta joten rakennuksen tulisi olla I-kerroksinen ja matala sekä sijaita Tuhopolun päässä rannassa, jotta vapaat ikkunanäkymät säilyisivät. Sillan rakentamista ei vastusteta, ja esitetään avattavaa siltää.

Rakentaminen tulee aiheuttamaan toiminnan alettua meluhaittaa, näköhaittaa ja hajuhaittaa erityisesti Eteläranta I talon asukkaille. Tämä rakennusmassa rikkoo täysin Turku 2020 yleiskaavan hengen ja tarkoituksen.

Yksittäisiin muistutuksiin on vastattu muistutuskohdittain vuorovaikutusraportissa joka on selostuksen liitteenä.

Muutetun kaavaehdotuksen valmistelu

20.11.2015 päivätystä kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon valmistelussa.

Kaavakarttaan on lisätty polttoaineenjakualueen sijainti ja määritelty sen julkisivu- ja kattomateriaalit. Rakennuksen vesikaton korkeusasema on määritetty +7.0 metriin ja kerroslukua on vähennetty yhteen kerrokseen. Puistoaluetta on laajennettu luonnoksen mukaiseksi. Alueen aitaaminen on rajattu käsittämään pysäköintialuetta. Määräyksiä on tarkennettu pintamateriaalien ja kasvillisuuden osalta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä tarkennuksia ja sellaisia muutoksia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 8,90 ha, josta maa-aluetta on n. 1,80 ha ja vesialuetta (W) n. 7,10 ha. Venesataman korttelialuetta (LV-1) on n. 0,85 ha, puistoaluetta (VP) n. 0,85 ha, sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualueita (pp) n. 0,08 ha. Lauttarannansilta sijoittuu vesialueelle.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeuden lisäksi voi rakentaa katoksia polttoaineen jakeluasemaa varten. Kahvila- ja ravintolatiloja on rakennettava vähintään 50 kerrosneliometriä.

5.2. Asemakaava kuvaus

Asemakaava-alue jakautuu venesataman korttelialueeseen (LV-1), vesialueeseen (W), puistoalueeseen (VP), jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun (pp) ja avattavan sillan alueeseen (xs-1). Venesataman korttelialueelle on osoitettu rakennusala veneilytoimintaa palvelevalle rakennukselle ja pysäköintipaikat (p-1). Vesialueelle on osoitettu alueen osa (lv-w), jolle saa sijoittaa laitureita ja ranta-viivaa saa muuttaa.

Veneveistämönrannan suuntaisesti, asuinkerrostalojen ja venesataman väliin, on lisätty puistoalue (VP).

Venesataman korttelialuetta saa myös täyttää ja ruopata, koska maa-ala tulee pieneen määrään kaavassa osoitetun uuden puistoalueen verran.

Vesialueelle on asemakaavassa osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja rantaviivaa saa muuttaa. Toteutuksesta riippuu, paljonko venepaikkoja tullaan rakentamaan. Korttelialue on rajattu siten, että liikennettä ei vaaranneta Pitkäsalmen veneväylällä.

Asemakaava mahdollistaa Korppolaismäestä Lauttarantaan ulottuvan, noin 100 metriä pitkän avattavan, kävelyille ja pyöräilylle varattavan sillan rakentamisen.

Asemakaavanmuutosehdotuksen yhteydessä muodostetaan uusi kortteli ja tontti LV-1-alueelle. Tontille on merkitty rakennusala kevyen liikenteen sillan ja johtorasitteiden rajaamalle alueelle. Rakennusala on n. 780 m² ja rakennusoikeus 400 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määrätty 7.0 metriä, ettei rakentaminen kohtuuttomasti haittaa naapurissa sijaitsevia asuinrakennuksia.

Ajoneuvoliittymä tontille tulee järjestää Kölikadulta ja huolto-ajo järjestetään tontilla. Kaava mahdollistaa rantaviivaa myötäilevän jalankulkuyhteyden toteuttamisen. Kevyen liikenteen yhteys Kaarle Knuttiinpojan rantatieltä Veneveistämönrantaan säilyy. LV-1 korttelialueen ja Majakkaran asuinalueen väliin sijoittuu puistoaluetta.

Rakennukset tulee rakentaa alueen sijainti huomioon ottaen ympäristöön hyvin sopivalla tavalla. Rakennettaessa polttoaineenjakeluasema liikerakennuksen yhteyteen on sen Kölikadun puoleiseen julkisivuun suositeltavaa liittää kasvillisuuden kasvumahdollisuus integroituna julkisivurakenteeseen sekä käyttää kattorakenteena viherkattoa. Rakennuksen Lauttarannansillan puoleiseen julkisivuun saa sijoittaa ikkunoita, mutta ei kulkuaukkoja.

Rakennusten, rakennelmien, vesirajalaitteiden ja täyttöjen tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennuslupaa edellyttävistä toimenpiteistä, aitaamisesta sekä piha- ja istutus-suunnitelmasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavaa toimielintä.

Alueella tulee varautua Lauttarannan avattavan sillan/lauttayhteyden rakentamiseen. Venesataman ja kevyen liikenteen sillan rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan hankkimista aluehallintovirastosta.

Alueella ei saa harjoittaa veneiden talvisäilytystä.

Autopaikat tulee järjestää enintään 5 kpl ryhmiin, jotka erotetaan toisistaan istutuksin ja viherkaistoin. Pysäköintipaikalla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pysäköinti-alueen saa aidata. Aita ei saa estää Veneveistämönrannan merinäkyelmiä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Nykyiset asemakaavat (29/1990 ja 33/2001) ovat muilta osin toteutuneet kokonaan.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutokseen on lisätty 400 k-m² rakennusoikeus venesatamatoimintaa varten ja rakentamisen laatua ja tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Veneiden talvisäilytystä ei sallita alueella.

Turku Energia Lämpö Oy:n kaukolämpöjohto ja Vesiliikelaitoksen päävesijohto kulkevat lähellä rakennusala. Johtorasite suoja-alueineen on huomioitu rakennusala rajattaessa. Rakennusalan vastakkaiselle puolelle sijoittuu varaus kevyen liikenteen sillan rakentamista varten. Rakennuksen sijoittuminen asettaa vaatimuksia huolelliselle suunnittelulle.

Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen rakentumiseen positiivisesti, koska olevan asuinalueen ranta rakennetaan ja siistiytyy. Venevalkaman ja asuintalojen väliin on sijoitettu puistoalue. Venevalkama-alueelle sijoittuu palveluja rantareitin varteen. Nykyisinkin alueelle suuntautuu liikennettä, joten muutos ei tule olemaan kovin suuri. Rakennusala on sijoitettu kauemmaksi asuinrakennuksista, ettei se estäisi vapaita näkymiä asunnoista. Istutukset toteutetaan pensasaitoina ja matalakasvuisilla puilla.

Kaavamääräyksellä halutaan ohjata rakentamista palvelemaan myös laajempaa asiakaskuntaa: Kahvila-/ravintolatiloja on rakennettava vähintään 50 k-m², missä myös ohikulkijat voisivat kävelyretkillään virkistäytyä ja täten saataisiin myös Aurajoen rannoilta alkava viihtyisä ranta-kävelybulevardi jatkuamaan tämän alueen kautta Majakkarannan läpi.

Majakkarannan alue, johon Port Aboa liittyy, sijaitsee savipatjan päällä, ja painuu jatkuvasti n. 2-5 cm vuodessa ja painuminen tulee jatkumaan. Tämän ongelmallisen maaperän aiheuttamat erityisvaatimukset voidaan huomioida esim. riittävän lujalla tuennalla rannassa, mikä vähentää maan painumista tai siirtymistä ruoppauksen yhteydessä tai veneliikenteen takia. Vesialueen ruoppauksen vaikutukset ja ruoppausmassojen sijoitusmahdollisuudet on selvitettävä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Alueen maaperässä todettujen Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten, kynnysarvotasot ylittävien maa-ainesten kaivu, kuljetus ja loppusijoittaminen tulee tehdä ympäristötekniisessä valvonnassa. Venesatamaa palvelevan rakennuksen rakentaminen edellyttää käyttötarkoituksen mukaista riskinarviointia pilaantuneen maaperän osalta.

Alueelle ei sijoitu uusia asukkaita.

Huoltoliikenteelle ja polkupyöräpaikoille on varattu tilaa tontilla.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, koska alue on suureksi osaksi vettä ja maa-alue on rakennettua ja muokattua ympäristöä. Veneveistämönrannan viereinen alue on osoitettu puistoksi, jolloin sen hoito vakiintuu. Vaikutukset eläimistöön ovat vähäisiä, koska rakentamiseen käytetty uusi alue on vähäinen. Sallittu rakentaminen muuttaa alueen rakennetuksi ja alue siistiytyy.

5.3.3 Vaikutukset vesialueeseen

Venesatama edellyttää vesilain mukaisen luvan hankkimista aluehallintovirastosta. Tarvittavia ruoppauksia varten on pohjasedimentin pilaantuneisuus tutkittava, vaikka läjitetäänkin maalle, sillä läjitys saattaa edellyttää ysl:n mukaista lupaa. Ja ruoppaus tarvitsee vesilain mukaisen luvan myös, jos massamäärä ylittää 500 m³. Ruoppaus voidaan aluehallintovirastossa käsitellä samassa hakemuksessa venesataman kanssa. Silta Hirvensaloon edellyttää vesilain mukaisen luvan hankkimista, koska sillä ylitetään yleinen kulkuväylä. Myös se voidaan yhdistää venesatamalupahakemukseen.

Veneiden tankkaukseen tarkoitetun jakeluaseman rakentaminen alueelle rajoittaa tarvittavien suojaetäisyyksien vuoksi esim. kiinteiden venepaikkojen sijoittamista sen välittömään läheisyyteen. Myös jakeluaseman huoltoajoreitille ja säiliöautojen kääntöpaikalle tulee varata riittävästi tilaa pengeralueella. Polttoainesäiliöiden täyttöpaikka ja jakelupiste on rakennettava tiiviiksi ja viemäroitävä öljynerotinjärjestelmään. Hulevesien hallinta kaava-alueen kaiken rakentamisen aikana tulee ottaa huomioon lainsäädännön mukaisesti, jotta vaikutukset luonnonympäristöön minimoidaan.

5.4 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 21.10.2014 käsitellyt kaava-alueen nimistöä ja päättänyt ehdottaa Pitkänsalmen ylittävälle siltavaraukselle Korppolaismäen ja Lauttarannan välillä nimeä: Lauttarannansilta - Färjstrandsbron.

6 ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uusi kävely- ja pyöräily silta edistää toteutuessaan kaupungin tavoitetta kehittää Hirvensalon pohjoisrannaa keskustamaisiksi merelliseksi asuinalueeksi, joka on helposti saavutettavissa keskustasta jalan ja pyörällä.

Kaava toteuttaa myös kestävästä liikkumistavoitetta ja edistää kävely- ja pyöräilyn edellytyksiä parantamalla verkostoja ja niiden jatkuvuutta.

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita lisäämällä kaupungin vetovoimaisuutta tuomalla palveluita veden läheisyyteen ja parantamalla elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan venesataman toteuttamisen lisäksi myös alueen siistiytyminen ja monipuolinen käyttö. Veneilykulttuuri on osa Turun merellisyyttä. Majakkarannan alueella on pitkät perinteet telakka- ja venesatama-alueena.

Puistot venesataman ympärillä mahdollistaa asukkaiden pääsyn meren rannalle, mikä toteuttaa myös kaupungin strategisia tavoitteita kaupungin vetovoimaisuuden lisäämiseksi korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Aluetta koskevia rakennus- ja toimenpidelupia ratkaistessa on aina annettava lausunnonantomahdollisuus kaupunkikuvaneuvottelukunnalle sekä pelastusviranomaiselle. Kaava-alueella tehtävien ruoppausten lupakäsittelyssä on huomioitava niiden mahdolliset vaikutukset kaavan ympäristössä sijaitseville rakennuksille.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hankittava laiturin rakentamiseen tarvittavat vesilain mukaiset luvat ja ennen kiinnitysruojien asentamista Turun Sataman hyväksyntä niille. Mikäli rakentamistoimenpiteet tai vastaavat toimenpiteet edellyttävät ruoppausta tai muuta pohjasedimenttien siirtelyä on niistä tehtävä ennen töihin ryhtymistä viranomaisten vaatimat sedimenttitutkimukset.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.6.2016 § 163, siten muutettuna, että korvaava yleinen veneenlaskupaikka tulee järjestää lähialueelle (lisätty 8.6.2016).

Liike- / ravintolatilien liittymispiste vesiliikelaitoksen jätevesiviemäriin sijaitsee Kölikadun pumppaamalla ja liittyminen edellyttäneen kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon rakentamista.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

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

Kävely- ja pyöräily sillan toteuttaminen ajoittunee Hirvensalon pohjoisrannan rakentamisen yhteyteen.

Turussa 20. päivänä marraskuuta 2015
Muutettu 24.5.2016 (lausunnot)
Selostusta täydennetty 8.6.2016

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström