

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä syyskuuta 2005 päivättyä ja 22.11.2005 muutettua asemakaavakarttaa ”*Pansion Marina*” (23/2005).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Liikennealue:	Raisionjoen laituri	Resoåkajen
Vesialueet:	Pohjoissalmi (osa) Raisionjoki (osa)	Norra sundet (del) Reso å (del)
Katu:	Vapaavarastonkatu (osa)	Frilagersgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Liikennealue:	Raisionjoen laituri	Resoåkajen
Vesialueet:	Pohjoissalmi (osa) Raisionjoki (osa)	Norra sundet (del) Reso å (del)
Katu:	Vapaavarastonkatu (osa)	Frilagersgatan (del)
Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Katu:	Pansiontie (osa)	Pansiovägen (del)

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 23/2005.
Diarionumero 10644-2004.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111.

Valmistelija: suunnitteluavustaja Marja Westerlund

(marja.westerlund@turku.fi)

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 11.6.2005 ja osallisille on lähetetty ilmoitus kirjeitse vuoden 2005 kesäkuussa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta länteen Raisionjoen suistossa. Alue rajautuu pohjoisessa Pansiontiehen, idässä Vapaavaraston alueeseen ja etelässä Pohjoissalmeen. Alueen pinta-ala on 2,4024 ha.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Pansion Marina”.

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on osoittaa alueet telakka-alueen nykyisen toiminnan mukaisille ja laajuisille toimintoille sekä merkitä uusi rakennusala venevararakennukselle, jotta isojen veneiden talvisäilytys olisi mahdollista ilman varsinaista telakointia. Lisäksi varaudutaan Ruissaloon johtavaan uuteen katuyhteyteen sekä tarkistetaan Pansiontien aluevarausta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2005
2. Asemakaavakartta 23.9.2005, muut. 22.11.2005 (lausunnot)
3. Tilastolomake 23.9.2005, muut. 22.11.2005 (lausunnot)

1.5 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista selvityksistä

- Tieliikelaitoksen Konsultoinnin Länsi-Suomen yksikkö ja Turun kaupunki v. 2003: Suikkilantien kehittämisselvitys, Turku.
- Suunnittelukeskus Oy ja AADI v. 2003: Kantasataman yleisuunnitelma.

2 TIIVISTELMÄ

Pansion Telakka ja Marina on 5.8.2004 anonut asemakaavan muuttamista. Telakka-alueen rakennusoikeutta, rakennusaloja ja rajoja tarkennetaan käyttötarkoituksen säilyessä ennallaan. Lisäksi kavennetaan Vapaavarastonkadun aluevarausta sekä laajennetaan Pansiontien katualuetta.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on 11.6.2005 ilmoitettu kuuluttamalla paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallisille on vuoden 2005 kesäkuussa lähetetty ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta kirjeitse sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan n. +1.1 metriä merenpinnan yläpuolella alueen koilliskulmassa, mistä se viettää loivasti sekä Pohjoissalmen että Raisionjoen rantaan kohden. Maaperältään alue on yli kymmenmetristä savikkoa.

Vaikka itse Raisionjokilaakso on monipuolinen luonnonalue, jonka ranta-alueille kohdistuu virkistyskäyttöpainetta, niin kaavanmuutosalueella ei enää alkuperäisiä luonnonarvoja ole jäljellä. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Ruissalon maisema-alueen rajaan.

Meriveden pinta on Turussa noussut enimmillään tasoon +1.37 verrattuna ns. merinollatasoon, mikä on n. 30 cm alempana kuin maanpuolen nollataso. Meriveden nousu on kuitenkin lyhytkestoista eikä sitä tapahdu kovin usein. Turun Satama käyttää rakentamisen rajana tasoa +0.5 (maanolla) ja +0.8 (merinolla).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisten pääkatujen, Pansiontien ja Suikkilantien, risteuksen eteläpuolella ja ympäristössä on teollisuus-, varasto- ja satamatoimintojen alueita. Alueelle on vuoden 1989 lopulla valmistunut n. 2840 kerrosalaneliömetrin suuruinen telakkarakennus kulkuneuvojen suojaa ja huoltoa varten. Ranta-alueella on tehty maantäyttöä ja rakennettu laitureita sekä Raisionjoen että Pohjoissalmen rantaan.

Pansiontien pohjoispuolelle toteutetaan raskaan kuljetuskaluston pysäköinti-alue Turun Sataman käyttöön. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Vapaavaraston alue ja länsipuolella Raisionjoen toisella puolella on toteutumattoman venesatama-alueen varaus, joka on Pansion sataman asemakaavanmuutoksen yhteydessä tarkoitus muuttaa suojaviheralueeksi.

Palvelut

Suikkilantien ja Rautatehtaankadun risteyksessä sijaitsee huoltoasema, mutta muita palveluita alueella ja sen lähiympäristössä ei juurikaan ole vaan pääsääntöisesti sekä yksityiset että julkiset palvelut löytyvät Turun keskusta-alueen suunnalta.

Tekninen huolto

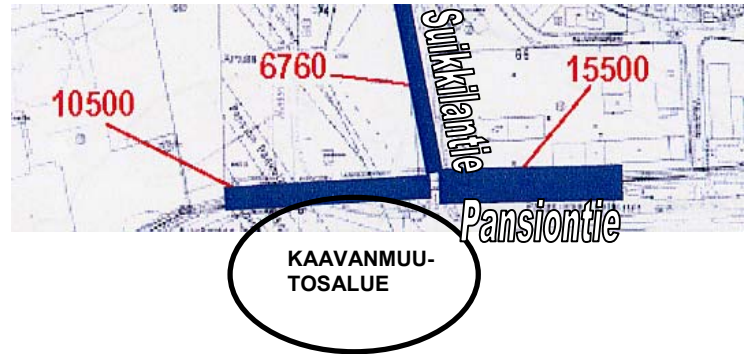
Kiinteistö on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosaltaan vilkasliikenteiseen Pansiontiehen ja sen ja Suikkilantien valo-ohjattuun risteykseen. Vapaavaraston kuljetuksia

varten on Pansiontien eteläpuolelle rakennettu valo-ohjatun risteuksen ohittava kaista.

Tieliikelaitos on Suikkilantien kehittämiselvitystyön yhteydessä selvittänyt Pansion- ja Suikkilantien liikennemäärät. Liikennelaskennat on tehty ajanjaksolla 13.11. – 5.12.2001 (KVL 2001) ja liikennemäärät on esitetty oheisessa kaaviokuvassa.



Suikkilantien eteläpäässä Pansiontien ja Rautatehtaankadun välisellä osuudella raskaan liikenteen osuus on n. 17,5 %. Vuosille 2001-2020 kaikkien ajoneuvojen liikenteen kasvukerroin on 1,29 vastaavan raskaiden ajoneuvojen kasvukertoimen ollessa 1,32. Mikäli Pansion satamahankkeen liikenne ohjataan myös Suikkilantien kautta lisääntyy liikenne entisestään. Suikkilantien kehittämiselvityksessä esitetään tien nelikaistaistamista sekä sen muuttamista yleiseksi tieksi.

Kantasataman yleissuunnitelmassa on esitetty Ruissaloon sekä ajoneuvo- että kevyelle liikenteelle uutta katuyhteyttä Suikkilantieltä Ruissalon sillalle venesatama- ja Vapaavarastoalueen välistä Pohjoissalmen rantaa mukaillen.

Pansiontietä pitkin kulkee useita Turun paikallisliikenteen linjoja, joten suunnittelualueen kohdalla julkisen liikenteen vuorotiheys on varsin kattava.

Natura-arvion tarveharkinta

Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kansallisesti merkittävä Ruissalon saari, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon. Ympäristönsuojelutoimisto katsoo, ettei suunnittelualueelle tarvitse tehdä Natura-arviointia, koska alue on jo kaavaehdotuksessa esitetyssä käytössä eivätkä liikennöintimäärät venesatama-alueen toimintojen vuoksi tule lisääntymään.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Venesatama-alueella käsitellään monia ympäristön ja terveyden kannalta haitallisia aineita kuten mm. öljyjä, maaleja sekä pesuaineita. Haitallisten ja terveydelle vaarallisten aineiden pääsy maaperään ja vesistöön tulee estää.

Runsas suunnittelualueetta sivuava liikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittoja, mahdollisesti myös tärinähaittoja. Melutaso nousee ja ilmanlaatu heikkenee pääasiassa liikenteen päästöjen ja sen nostattaman pölyn vaikutuksesta, mikä korostuu ruuhka-aiheutena. Paikalliseen ilmanlaatuun

vaikuttaa lisäksi vallitsevan tuulen suunta ja voimakkuus.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan päätoimija on Pansiontien Telakka ja Marina ja se työllistää kaksi henkilöä. Alueelle sijoittuneet muut elinkeinonharjoittajat toimivat mm. auto-, julkisivurakennus- ja laiturirakennusalueella.

Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Turun kaupunki. Alue on Turun Sataman hallintoalueella ja se on vuokrannut 11 834 m²:n suuruisen alueen kaavanmuutoksen hakijalle pienveneiden telakointi- ja huoltoalueeksi 28.2.2009 asti ilman irtisanomisaikaa. Lisäksi osapuolten välillä on toistaiseksi voimassa vuokrasopimus 6 kuukauden irtisanomisajalla 720 m²:n suuruisesta alueesta pysäköinti- ja näyttelytoimintaa varten.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, joissa keskeisiä ovat mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnalle
- joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 23.8.2004. Siinä suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muuksi virkistysalueeksi.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.6.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010. Siinä alue on osoitettu liikenne- ja vesialueeksi. Alueella on vireillä keskustan osayleiskaavan laatiminen.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 4.9.1981 vahvistetussa asemakaavassa, A8/1975, suunnittelualue on merkitty vesi- ja katualueeksi sekä venesatama-alueeksi, jolle saadaan rakentaa huoltorakennuksia veneilyn tarpeisiin. Muutettava asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on maarekisterialuetta.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 14.6.2005. Maastontarkistuksen mittaushetkellä vedenpinnan korkeus oli Turun korkeusjärjestelmän mukaan -0.3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Pansiontien Telakka ja Marina on 5.8.2004 anonut asemakaavan muuttamista. Asemakaavaa esitettiin muutettavaksi siten, että rakentamiseen sallittua aluetta suurennettaisiin 50 %:iin, kun sen määrä voimassa olevassa asemakaavassa on 20 %. Hakijan mukaan rakennusalueesta on jo rakennettu 42 %. Lisäksi anottiin venevararakennuksia varten lisäaluetta. Asemakaava-toimisto laati tältä pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja -vuokraajat
- Hallintokunnat, viranomaiset: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Turun Satama, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinto/Turun tiepiiri sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu-, rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry. sekä Pahanien Omakotiyhdistys ry ja aluekumppanuus.

Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 11.6.2005 ja kuulutus on julkaistu kunnan virallisella ilmoitustaululla, Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä sekä Internetissä. Lisäksi osallisille on 9.6.2005 lähetetty vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mielipidetiedustelulomake.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätti mielipiteensä Turku Energia Sähköverkot, joka toi esiin mahdollisuuden, että kaavoituksen edetessä keskijänniteilmajohdon varaus voi olla tarpeen. Mielipide on otettu huomioon LV-1-alueen kaavamääräyksiä laadittaessa.

23.9.2005 päivätty asemakaavanmuutosehdotus on pidetty nähtävillä 17. - 31.10.2005 välisenä aikana. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 23.9.2005) on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, Tiehallinto/Turun tiepiiriltä, Turun Satamalta, ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontatoimistolta sekä Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Lounais-Suomen ympäristökeskus katsoo lausunnossaan, että alueen luonto- ja maisemalliset arvot on ehdotuksessa huomioitu eikä Natura-arvioinnin tarvetta ole. Asemakaavassa on annettu rakentamisen korkeutta sekä istutettavia alueita koskevat määräykset, mutta kaavassa tulisi vielä antaa rakentamishjeet rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan uudisrakentamisen osalta.

Asemakaavatoimisto:

Lisätään lausunnon johdosta LV-1-venesatama-aluemerkinnän määräyksiin lause: Uudisrakentamisen sopeutumisesta maisemaan tulee saada kaupunkikuvaviranomaisen hyväksyntä.

Turun Satama / satamalautakunta esittää lausunnossaan, että venevajan vieressä oleva istutusalue tulisi toteuttaa samanaikaisesti korkeahkon venevajan kanssa ja se tulisi todeta asemakaavamääräyksissä.

Asemakaavatoimisto:

Lisätään lausunnon johdosta LV-1-venesatama-aluemerkinnän määräyksiin lause: Vapaavarastonkatuun rajoittuva puu- ja pensasryhmin istutettava alueen osa on toteutettava samanaikaisesti venevajan kanssa.

Tiehallinto/ Turun tiepiiri, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, rakennusvalvontatoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto: ei huomautettavaa.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläpitoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on venesatama-alueen kehittäminen. Suunnittelun lähtökohtina ovat olleet voimassa oleva asemakaava, alueelle sijoittuneen yritystoiminnan tarpeet sekä kantasataman yleissuunnitelmassa esitetty uusi katuyhteys Ruissaloon.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa, mutta noudattavat yleiskaavan tavoitteita. Pyrkimyksenä on myös ollut edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Venesataman toiminta nyky paikalla on vakiinnutettu jo aikaisemmassa 4.9.1981 vahvistetussa asemakaavassa. Venesatama sijaitsee nykyisen Turun sataman sekä suunnitellun Pansion sataman välissä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Koska alueella ei enää ole luontoarvoja jäljellä, on perusteltua, että venesatama-alueetta laajennetaan eteläosaltaan noudattamaan pienin poikkeuksin nykyistä rantaviivaa sekä itäosiltaan Vapaavaraston kavennetun katualuevarauksen rajaa.

Pansiontien ja Vapaavarastonkadun osan liittymäkieltomerkinnoilla sekä Pansiontien katualueen leventämisellä nykyisen venesatama-alueen pohjoisosassa pyritään turvaamaan Pansion- ja Suikkilantien risteysalueen liikenteen mahdollisimman hyvä sujuminen sekä ajoneuvoliikenteen että esim. Raisionjokilaakson ja Ruissalon virkistysalueiden välisen kevyen liikenteen osalta. Vapaavarastonkadun aluetta on kavennettu silti säilyttäen erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamismahdollisuus. Määräämällä ajoväylän molemmin puolin sijainniltaan ohjeelliset istutettavat puurivit on toivottu saatavan uudelle Ruissaloon johtavalle katuyhteydelle rantabulevardimainen yleisilme.

Kaventamalla voimassa olevassa kaavassa ollutta rakennusala ja jättämällä lisärakentamismahdollisuus Raisionjoen suuntaan olemassa olevan rakennuksen jatkeeksi sekä sijoittamalla uuden venevarakennuksen rakennusala venesatama-alueen kaakkoisosaan Pohjoissalmen rannan suojaisaan poukkaan parannetaan venesataman toimintaedellytyksiä. Venesatama-alueen katualueisiin rajoituville osille määrättyillä puin- ja pensain istutettavilla alueenosilla sekä talvisäilytys- ja varastoalueiden aitaamismääräyksellä pyritään siistimään ja peittämään venesataman kenttäaluenäkymiä.

Kaavanmuutoshankkeen luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia kuin esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 2,4024 ha, joka koostuu 1,4277 ha:n venesatama-alueesta, 0,4729 ha:n vesialueesta ja 0,5018 ha:n katualueesta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 200 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluete-hokkuudeksi muodostuu $e_a = 0,22$.

Kaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

5.3 Aluevaraukset

LV-1 = Venesatama

Raisiojoen laituri-nimiselle venesatama-alueelle saadaan rakentaa sen toimintaan liittyviä veneiden säilytys- ja huoltorakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 200 kerrosalaneliömetriä. 3 800 kerrosalaneliömetrin suuruinen osa on osoitettu rakennusalaksi, jonka rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema saa olla +15.00 metriä. Lisäksi on osoitettu 700 kerrosalaneliömetrin suuruinen rakennusala venevajaksi varastotiloineen sekä siihen liittyvä 700 kerrosalaneliömetrin suuruinen venevajan rakennusala, jonka saa rakentaa Pohjoissalmen vesialueen päälle. Venevajakennuksen, sen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema saa olla +10.00 metriä. Alin rakentamiskorkeus tulee riittävästi huomioida rakennuslupaa haettaessa. Uudisrakentamisen sopeutumisesta maisemaan tulee saada kaupunkikuvaviranomaisen hyväksyntä. Tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon johtojen ja sähkönjakelun kannalta välttämättömien muuntamoiden säilyttäminen ja rakentaminen alueella on sallittava.

Osalle venesatama-alueen reunaa Vapaavarastonkatua vasten on määrätty istutettavaksi sijainniltaan ohjeellinen puurivi. Pansiontietä ja Vapaavarastonkatua vasten on alueelle osoitettu istutettavat vyöhykkeet, joille on istutettava puita vähintään 3 kpl ja pensaita vähintään 30 kpl kutakin istutusalueen 100 m² kohden. Puulajikkeista vähintään puolet tulee olla havupuita. Vapaavarastonkatuun rajoittuva puu- ja pensasryhmin istutettava alueen osa on toteutettava samanaikaisesti venevajakennuksen kanssa. Alueen istutus suunnitelmista on neuvoteltava ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu-toimiston kanssa. Venesatama-alueen saa aidata katualuetta vasten ja mikäli piha-alueella harjoitetaan veneiden talvisäilytystä tai muunlaista varastointia tulee alueet aidata läpinäkymättömästi vähintään 1,70 metriä korkealla rakennusten sävyyn peittomaalatulla lauta-aidalla. Veneiden talvisäilytyksessä käytettävät varusteet on kesän ajaksi varastoitava halleihin. Alueella käsiteltävien ympäristölle ja terveydelle vaarallisten aineiden pääsy maaperään ja vesistöön tulee estää.

Venesatama-alueelle on liittymäkielto Pansiontieltä sekä osittain Vapaavarastonkadulta. Alueelle on osoitettava 1 autopaikka venepaikkaa kohden sekä 1 autopaikka 200 kerrosalaneliömetriä kohden.

W = Vesialue

Sekä Pohjoissalmi- että Raisionjoki-nimisten vesialueiden osille saa sijoittaa venelaitureita ja muita venesataman toimintaan kuuluvia laitteita. Lisäksi Pohjoissalmen vesialueen osalle on osoitettu 700 kerrosalaneliömetrin suuruisen venevajan rakennusala, joka kuuluu venesatama-alueeseen. Venevajarakennuksen, sen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema saa olla +10.00 metriä.

Katualueet

Pansiontien katualuetta on eteläreunaltaan levennetty ja Pansiontieltä on venesatama-alueelle ajoneuvoilla liittyminen kielletty.

Vapaasatamankadun aluevaraus on 30 metriä leveä ja sille on merkitty sijainniltaan ohjeelliset ajorata sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Ajoradan molemmin puolin on määrätty sijainniltaan ohjeelliset istutettavat puurivit. Osalla katualuetta on ajoneuvoliittymäkielto venesatama-alueelle.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Venesatama-alueella harjoitettava toiminta täydentää ympäristössä olevien teollisuus- ja varastorakennusten sekä satama-alueiden toimintoja. Koska kaavanmuutosalueella jo on toiminnassa venesatama telakkatoimintoinen ei siitä aiheudu uusia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Alueella tapahtuva lisä- ja uudisrakentaminen ei oleellisesti muuta kaupunkikuvaa, koska rakentamiselle määritellyt ylimmät korkeusasemat ovat lähiympäristön asemakaavoissa määriteltyjä matalampia. Venesataman istutamis- ja aitaamismääräyksillä pyritään saamaan sen kenttänäkymiä viihtyisämmiksi.

Virkistykseen

Toteuttamalla Vapaavarastonkadulle ajoradasta erillinen kevyen liikenteen väylä edistetään Raisionjokilaakson ja Ruissalon saaren virkistysalueiden välisen yhteyden katkeamattomuutta. Kaavanmuutosalueen istutus- ja aitaamismääräyksillä pyritään saamaan yhteydelle miellyttävä ympärivuotinen yleisilme.

Liikenteeseen

Liikennemäärät tulevat kaava-alueen ympäristössä lisääntymään riippumatta kaavaratkaisusta. Vapaavarastonkadun rakentamisen ja Pansiontien levennämisen sekä liittymäkieltomerkintöjen myötä pyritään parantamaan alueen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Tekniseen huoltoon

Kaava-alueella tulee saada rakentaa tarpeelliset yhdyskuntateknisen huollon johdot sekä rakentaa ja säilyttää sähkönjakelun kannalta välttämättömät muuntamot.

Luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella ei ole jäljellä alkuperäisiä luonnonarvoja. Koska toiminnot tapahtuvat Pohjoissalmen rannalla Raisionjoen suistossa ja Ruissalon maisema-alueen rajan tuntumassa on ympäröivän maiseman erityispiirteitä pyritty turvaamaan määräyksellä, jolla uudisrakentamisen maisemaan sopeutumisesta tulee saada kaupunkikuvaviranomaisen hyväksyntä sekä määräämällä rakentamisen korkeudesta sekä istutettavista ja aidattavista alueista. Lisäksi määräämällä Vapaavarastonkadulle istutettavat puurivit pyritään saavuttamaan toivottava rantabulevardimainen yleisilme Pohjoissalmen rantaa myötäilevälle Ruissaloon johtavalle uudelle katuyhteydelle.

Natura-alueeseen

Ympäristönsuojelutoimisto on katsonut, ettei suunnittelualueelle tarvitse tehdä Natura-arviointia, koska alue on jo kaavaehdotuksessa esitettyssä käytössä eivätkä liikennöintimäärät venesatama-alueen toimintojen vuoksi tule lisääntymään.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suikkilantien kehittämiselvityksessä esitetyn Suikkilantien nelikaistaistamisen aikataulu on avoinna ja kantasataman yleissuunnitelman ohjevuosi on 2020, joten Vapaavarastonkadun toteuttamisen sekä Pansiontien, Suikkilantien ja Vapaavarastonkadun risteysjärjestelyjen toteuttamisajankohta ei ole tiedossa.

Venesatama-alueella rakentamistoimet voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman ja kun kaavan mukaiset vuokrasopimukset on saatu solmittua sekä kun muut rakentamisen edellytykset ovat voimassa.

Turussa 23. päivänä syyskuuta 2005
Muutettu 22.11.2005 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Marja Westerlund