

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS PERNON (065) KAUPUNGINOSAAN

Kaavan työnimi: Merilinja
 Osoite: Merilinja ja Telakkakatu



Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue

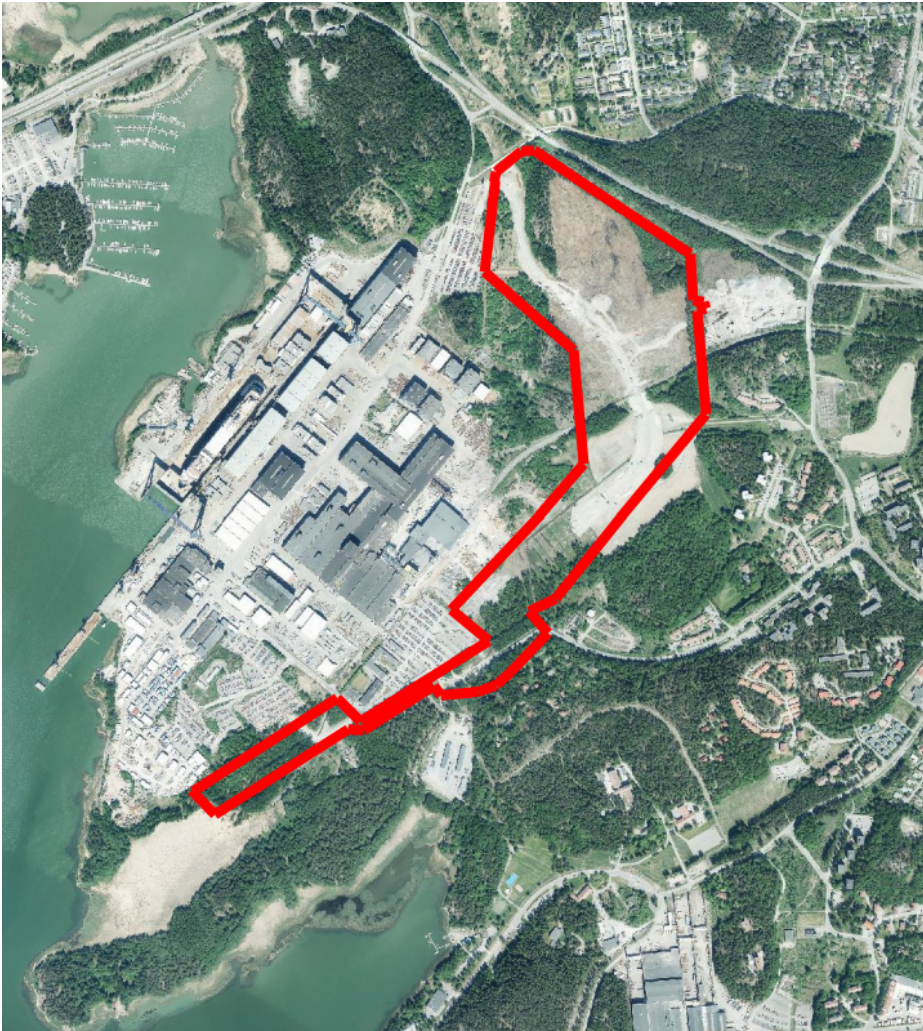
Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Pernon (065) kaupunginosaan korttelille 46, tontille 6, osalle tonttia 7, Telakkakadun katualueelle ja osalle tilaa Varpula 493:1:116. Alueen koko on 39,1 ha. Suunnittelualue sijaitsee Meyerin telakan vieressä, n. 10 km länteen Turun kauppatorilta. Suunnittelualueen raja-alue on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualue on rakentamatonta kallioista metsämaata ja alavaa savipeltoa. Alueelta on hakattu metsää loppuvuodesta 2017 12,8 hehtaarin alueelta. Alueen pohjoisosan korkea kallio on suureksi osaksi louhittu. Louhintatyö jatkuu edelleen. Tehtyjen luontoinventointien perusteella alueesta on rajattu hakkuualueen ulkopuolelle kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta kohdetta: jalopuumetsä ja metsälampi. Suunnittelualueen lounaisosat kuuluvat tulvariskialueeseen maan pinnan korkeuden ollessa laajoilla alueilla alle 2 m.

Aluetta halkoo Meyerin telakalle johtava junarata ja kaupungin vuonna 2018 toteuttama telakan pohjoisen ja eteläisen portin yhdistävä tieyhteys Merilinja. Gotlanninkadun jatkeen rakentaminen Yard Park -kaava-alueelta Merilinjalle saakka on käynnissä. Tieyhteyden on määrä olla liikennöitävässä kunnossa kesällä 2020.

Suunnittelualue on pääosin Turun kaupungin omistuksessa. Telakkakaduksi kaavoitetun kadun kohdalla on osia yksityisistä tiloista 493:1:33, 493:1:22 ja 493:1:16. Telakkakatu on kaavassa mukana kaavateknisistä syistä: kaavalla poistetaan asemakaava 64/1991 joka koskee enää Telakkakadun katualuetta.

Kaupunki on vuokrannut pohjoisosan alueesta TerraWiselle Oy:lle, joka toteuttaa alueen esirakentamista louhinnoin ja maantäytöin. Yhtiölle vuokratuista alueista Gotlanninkadun, Merilinjan ja radan välinen 2,5 ha suuruinen alue vapautuu vuokrauksesta viimeistään 31.12.2020. Gotlanninkadun pohjoispuolinen n. 6,7 ha suuruinen osuus viimeistään 31.12.2025. SBV Turku Oy:lle on vuokrattu 3,5 ha majoituskylää varten 31.12.2028 asti. Alueelle on vireillä poikkeamishakemus väliaikaiselle majoitustoiminnalle. Meyerille on lisäksi vuokrattu alueen eteläosasta 3,2 ha 31.12.2028 asti paikoitusta ja kulkuyhteyttä varten.



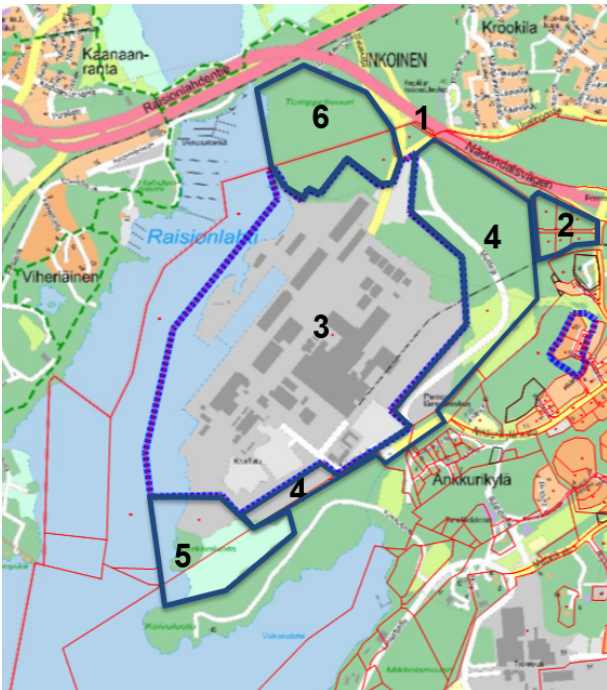
Ilmakuva (suunnittelualue punaisella rajauksella)

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin ja Turku Science Parkin aloitteesta. Turku Science Park Oy:n tytäryhtiö Turun Teknologia- ja Tiedepuisto Oy toimii Blue Industry Park -alueen (BIP) kehitysyrityksenä, joka koordinoi BIP-alueen kehittämistä ja toimii osapuolena kaavoituksen, alueen kehittämisen ja rakentamisen eri vaiheissa.

Blue Industry Park -hanke ja konsepti

Asemakaavanmuutos on osa laajempaa (n. 195 ha), vaiheittain toteutettavaa, Blue Industry Park -hanketta (BIP), joka on nimetty Turun maankäytön strategiseksi hankkeeksi kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa 21.10.2019. BIP-konsepti julkistettiin 19.12.2017, jonka jälkeen Turku Science Park Oy on jatkotyöstänyt konseptia.



BIP-alueen kaavoituksen vaiheistus

- 1. Telakan liikennejärjestelyt**
E18 ja telakan liittymä, Mt185
- 2. Yard Park**
infran rakentaminen käynnissä, tonttien luovutus 2020 -
- 3. Meyerin telakka**
vaiheasemakaava 2019
- 4. Merilinja**
kaavoitus 2019 – 2021
- 5. BIP satama**
kaavoitus 2020-2023
- 6. Tempelivuori**
kaavoitus käynnistetään, kun alueen käyttötarkoitus on selkiytynyt

Blue Industry Parkista (BIP) tavoitellaan Euroopan mittakaavassa johtavaa meri- ja valmistavan teollisuuden tuotanto- ja innovaatiokeskittymää. Sen tehtävänä on vastata Turun seudun meri- ja valmistavan teknologiateollisuuden kasvutarpeisiin ja edistää alan tulevaisuuden kilpailukykyä. Meyerin telakka toimii BIP-alueen isäntäyrityksenä.

BIP-konsepti pyrkii tarjoamaan meriteollisuuden alihankintaverkostolle ja koko meriklusterin toimijoille ekosysteemin, jossa materiaalit, talous, ihmiset ja informaatio virtaavat joustavasti.

Pernossa sijaitsevalle alueelle tavoitellaan BIP-konseptin mukaisesti 100 uutta yritystä ja kaikkiaan 10.000 työntekijää. Tämä tarkoittaa noin 240.000 kem² tilaa telakkatonttiin rajoittuvalla, tätä kaava- aluetta suuremmalla, kaupungin omistamalla noin 55 ha alueella.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa BIP-konseptin mukainen rakentaminen. Alueen tulee olla rakenteeltaan tiivis, jossa kohtaavat toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Alueen elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden vuoksi on oleellista, että samalla tontilla sijaitsee eri toimintoja aina palveluista tuotantoihin, joista muodostuu aito innovaatiokeskittymä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä selvitetään, miltä osin Merilinjan aluetta tarvitaan telakan laajenemisalueeksi. Asemakaavassa tulee myös ratkaista majoituskylän pysyvä sijoittuminen.

Alueen tulee olla hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla niin maitse kuin meritse. BIP-teollisuuspuiston kehittyessä tavarakuljetukset lisääntyvät entisestään ja alueen logistinen toimivuus ja saavutettavuus ovat keskeisessä roolissa. Joukkoliikennettä, pyöräily-yhteyksiä ja pysäköintiratkaisuja kehitetään kasvavan työntekijämäärän tarpeisiin.

Suunnittelussa varmistetaan vaiheittainen toteuttamismahdollisuus tarkoituksenmukaisessa järjestyksessä sekä tilapäiset käytöt.

Alueen luontoarvot huomioidaan koko alueen suunnittelussa.

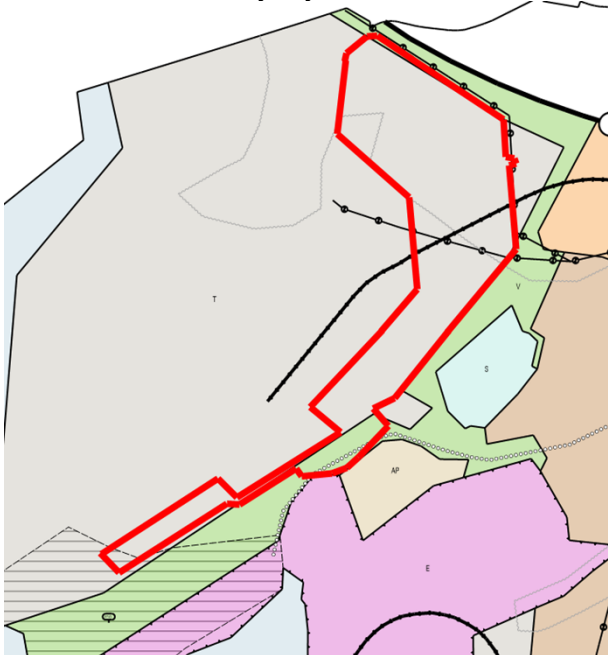
Kaavatilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu teollisuustoimintojen alueeksi. Kaavaan on merkitty aluetta halkovat rautatie ja suurjännitelinja. Lisäksi alue kuuluu teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeseen, jossa suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.

Yleiskaava

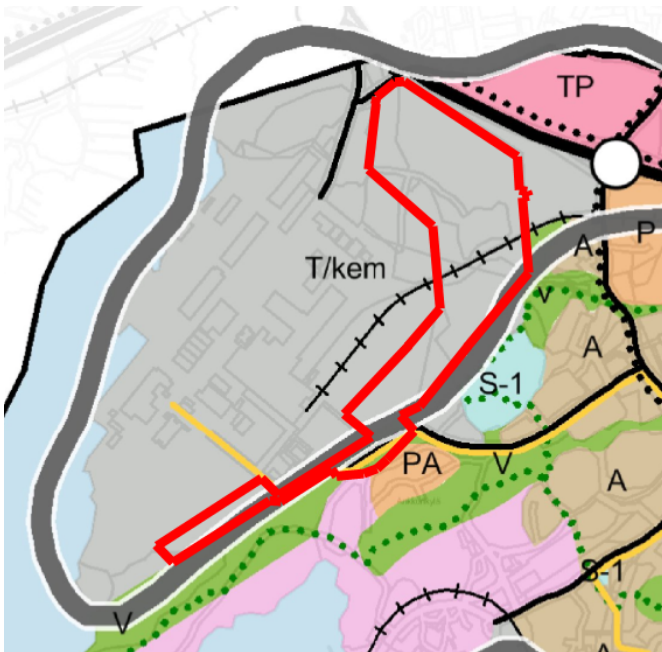
Yleiskaava 2020:ssa alue on tuotanto- ja varastoaluetta (T). Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen, yhdyskunta sekä julkisten palvelujen, virkistysalueen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueen koillis- ja kaakkoisreunassa on virkistysaluetta. Suunnittelualueen lounaiskulma liittyy maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaaseen Koivuluoto – Verkkoluoto alueenosaan. Kaavaan on merkitty myös aluetta halkovat rautatie ja suurjännitelinja.



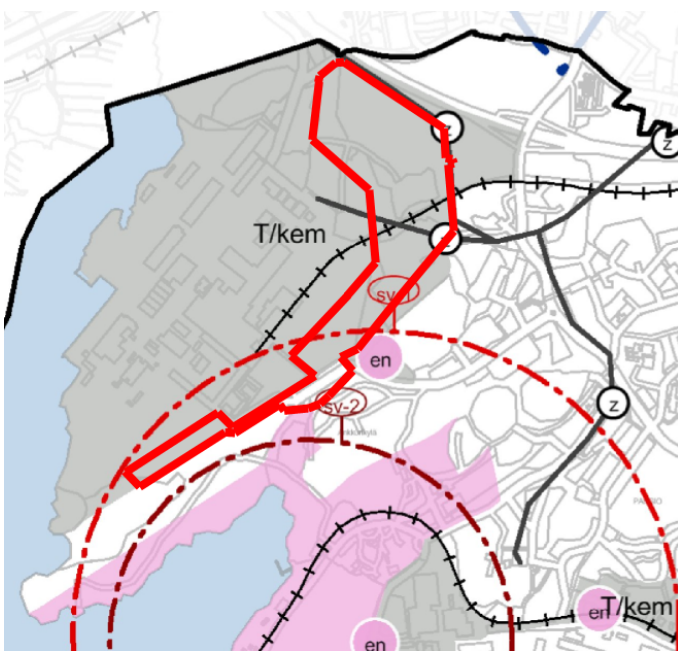
Karttaote yleiskaavasta 2020

Yleiskaavaluonnoksessa 2029 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420) alue on teollisuus ja varastoaluetta (T/kem), jolla on merkittävä vaarallisia kemikaaleja valmistava tai

varastoiva laitos. Alue varataan laitoksille, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia. Yleiskaavaluonnoksen strategisten kehittämissperiaatteiden mukaan alue on kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä tuotantotoiminnan ja logistiikan alue. Kaavaan on merkitty myös aluetta halkovat suurjännitelinjat, Meyerin telakalle johtava rautatie ja Ankkurikylänkadun ja Telakkatien kautta telakka-alueelle johtava runkobussireitti. Alueen eteläosa jää suojavyöhykkeelle (sv-1) jonka käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Suunniteltaessa alueen käyttöä on puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Yleiskaavaluonnoksen kartan nro 5; kestävä vesienhallinta mukaan alueella on harvinaisen sateen aiheuttamaa tulvavaara-aluetta (lila rasterointi) ja hulevesien kannalta tärkeä avoimena säilytettävä ojauoma.



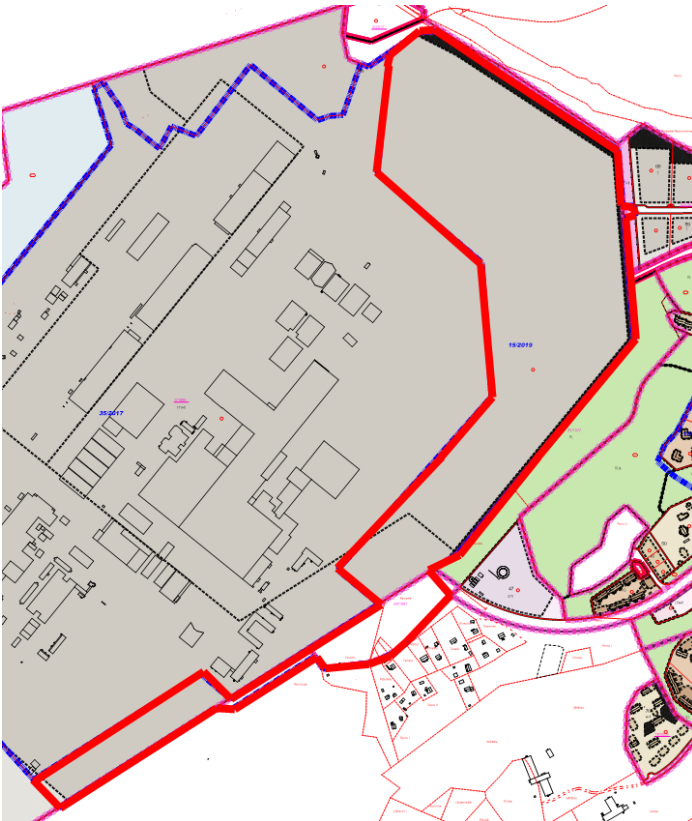
Karttaote yleiskaavaluonnoksesta 2029, kartta 1, yhdyskuntarakenne



Karttaote yleiskaavaluonnoksesta 2029, kartta 6, yhdyskuntatekniikka

Asemakaava

Asemakaava 3/1996 (Kvarner Masa-Yards, Pernon telakka) on tullut voimaan 20.3.1999. Asemakaavassa alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi laivanrakennustoimintaa varten (TTV-1). Tehokkuusluku on 0.13. Korttelialueen tehokkuutta ylittäen saa rakentaa katettuja tai kattamattomia laivanrakennusaltaita. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on rajoitettu 36 metriin. Alueelle sijoitettavat tekniset laitteet saavat ylittää sallitun rakennuskorkeuden. Koko alue on rakennusala reuna-alueiden istutuskaisioja lukuun ottamatta. Alueen koillisreunassa on istutettava alueen osa, jonka istuttamisessa ja hoidossa on otettava huomioon voimajohtoa varten lunastettua aluetta koskeva käyttöoikeuden supistus. Suunnittelualueen lounaiskulmassa on korttelialueen osa (sl-1), joka on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena, milloin se on mahdollista tuottamatta haittaa korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle ja toiminnalle.



Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta

Laaditut ja laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Suunnittelualueesta on tehty useita osittain päällekkäisiä luontoselvityksiä. Luontoselvitysten mukaan alueen pohjoisosassa oleva Merilinjän itäpuolella oleva jalopuumetsikkö on luonnonsuojelulain 29 § tarkoittama luontotyyppi. Alueen koillisnurkassa oleva metsälampi on sekä metsälain 10§ nimeämä erityisen tärkeä kohde, että vesilain 2 luvun 11 § mukainen luontotyyppi sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) – lajin, viitasammakko lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Alueen välittömässä läheisyydessä on pilaantuneita maa-aineksia, joiden vaikutus otetaan huomioon kaavoituksessa.

Koko kaupungin kattava ”Alueellinen hulevesisuunnitelma Turku, Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko” on laadittu 2014. Suunnittelualueen pintavesien hallinnasta on tehty Ankkurikylän telakka-alueen hulevesiselvitys 26.10.2017, Raukola konsultointi. Selvityksen pohjatietoina ei ollut vielä käytettävissä tulevaa maankäyttöä, joten hulevesien hallinnasta tarvitaan jatkosuunnitelma.

Alueella on tehty kairauksia ja pohjatutkimuksia lähinnä Merilinjan rakentamisen yhteydessä. Rakentaminen tien vastapenkereille vaatii erityisiä geoteknisiä selvityksiä ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Telakan nykyistä ja tulevaa liikennettä on selvitetty aiemmin mm. osana tiehanketta E18 Turun kehätie välillä Naantali-Raisio parantaminen ja Maantie 185 Pernon ja Ihalan eritasoliittymien parantaminen -tiedustelu. Meyerin vaihekaavaa varten on tehty selvitys Liikenteelliset tarkastelut – Meyerin AK-muutos 10.9.2019. Tarkastelun lähtökohtana ovat työntekijämäärän kasvu 8000 henkilöön, vuoden 2016 liikennelaskelmat ja arvioitu liikennemäärien kasvu vuoteen 2030 ja 2050 mennessä. Jatkoselvitys liikenteestä tarvitaan BIP-alueen työntekijämäärän kasvua silmällä pitäen.

Taloudellisia vaikutuksia on selvitetty raportissa Turun telakan ja sen verkoston aluetaloudelliset vaikutukset 2017 Turun yliopiston Brahea-keskuksen asiantuntijat. Selvityksen mukaan Telakka on erittäin merkittävä paikallinen toimija Turun talousalueella ja Varsinais-Suomessa, mutta sen vaikutukset ulottuvat koko maahan ja liiketoiminnan globaalisuudesta johtuen myös ympäri maailmaa.

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vaikutuksiltaan merkittävänä kaavan valmistelu kestää keskimäärin muutaman vuoden.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Turku-Pisteen Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan asemakaavatunnuksen 15/2019 tai työnimen Merilinja. Huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Perno-Pansion Omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Science Park Oy, Puolustusvoimat, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Tukes, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Raision kaupunki, Turun kaupungin Konsernihallinto, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

1. Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa osana Blue Industry Parkia.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 5.12.2019 mennessä.

2. Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi keväällä 2020.

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyt luonnokset perusteella valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Tavoitteena on, että asemakaava ja sen edellyttämät katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat kustannusarvioineen on hyväksytty vuonna 2021.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
 kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa / kaavasuunnittelija Reeta Ahlqvist
 puhelin 040-663 9103/ 044 907 4065
 etunimi.sukunimi@turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset. Myös kaavahankkeen vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella, mikäli tätä ei ole tehty kaavoituskatsauksen avulla.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku työnimellä Merilinja. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs
Aukioloajat: ma-to 9.00–15.30, pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

**MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTA**Diaarinumero 12603-2019
Asemakaavatunnus 15/2019**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS PERNON (065) KAUPUNGINOSAAN****Kaavan työnimi: Merilinja**

Osoite: Merilinja ja Telakkakatu

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 5.12.2019 mennessä osoitteeseen:
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL
355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite _____

(tekstaten)