



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **Meyer Turun telakka**

**VAIHEASEMAKAAVA**  
Asemakaavatunnus 35/2017  
Diaarinumero 12936-2017

**SELOSTUS**  
**10.9.2019**  
**muutettu 17.10.2019**

VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 2019 päivättyä ja 17.10.2019 muutettua vaiheasemakaavakarttaa. **Meyer Turun telakka (35/2017)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Vaiheasemakaava:

|               |           |       |
|---------------|-----------|-------|
| Kaupunginosa: | 065 PERNO | PERNO |
| Kortteli:     | 46        | 46    |
| Tontti:       | 4         | 4     |

Vaiheasemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

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

Vaiheasemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Vaiheasemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Pernon kaupunginosassa Meyer Turun telakan alueella, Naantalintien eteläpuolella. Kauputorille on matkaa linnuntietä noin 8 km ja Pernon asuinalueen keskusta noin 1,5 km.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 124 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2019
2. Asemakaavakartta 10.9.2019, muutettu 17.10.2019
3. Tilastolomake 10.9.2019, muutettu 17.10.2019
4. Liikenteelliset tarkastelut, Meyerin AK-muutos, Ramboll, 10.9.2019

## 1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (täydennetty 17.10.2019)

1. Turun Pernon telakan alueen pohjoisen osan luontoselvitys, Ympäristökonsultointi JYNX Oy, 2017
2. Turun Pernon telakan alueen eteläisen osan luontoselvitys, Ympäristökonsultointi JYNX Oy, 2017
3. Turun Koivuluodon ja Verkkoluodon alueiden luontoselvitys 2019, Ympäristökonsultointi JYNX Oy, 2019

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|   |                  |
|---|------------------|
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi | 9.4.2019 § 139   |
| Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille  | 11.4.2019        |
| Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa  | 2018, 2019       |
|   |                  |
| Kaavaehdotus lausunnoilla   | 16.9.-16.10.2019 |
| Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä  | 16.9.-15.10.2019 |
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen  |                  |

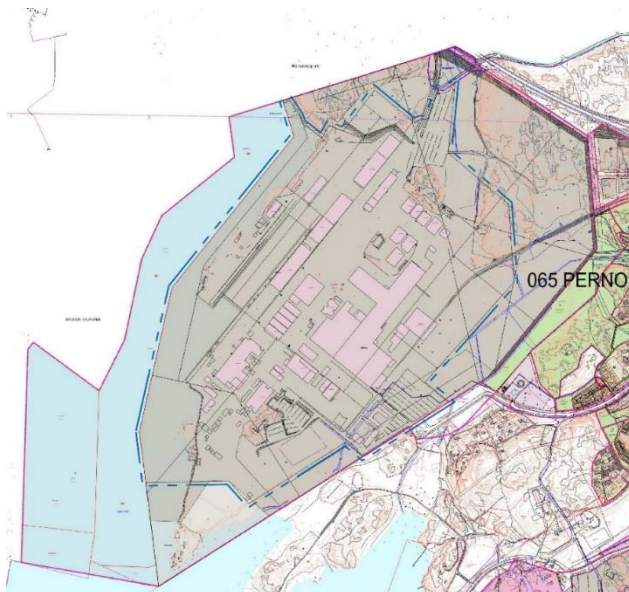
### 2.2 Vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavalla muutetaan 20.3.1999 voimaan tullutta Kvarner Masa-Yards, Pernon telakka asemakaavaa (3/1996) siten, että tontin rakennusoikeutta lisätään nykyisestä tehokkuusluku  $e = 0.13$ :sta tasolle  $e = 0.35$ :een (muutettu 17.10.2019). Muutoksella varmistetaan, että rakennusoikeus riittää telakan käynnissä oleviin investointeihin sekä seuraavan investointiaallon rakennusprojekteihin. Nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Meyer Turku Oy:n telakan tuotanto- ja työntekijämäärä tulee kasvamaan lähivuosina. Tuotannon toimivuuden takaamiseksi telakan tuotantoprosesseja parannetaan mm. rakentamalla lisää tuotannon tarvitsemia tiloja.

Rakentaminen ja sen tuoma tuotantoprosessin parantaminen tukee alueen elinkeino- ja yritystoimintaa kaupungin strategian mukaisesti.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.



Kuva 2. Ote ajantasa-aseamakaavasta. Suunnittelualueella voimassa olevaa Kvarner Masa-Yards, Pernon telakka asemakaavaa (3/1996) muutetaan ainoastaan rakennusoikeuden osalta.

### 2.3 Vaiheasemakaavan toteuttaminen

Vaiheasemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Meyer Turku Oy:n telakka-alueita. Alue on läntisessä Turussa, lähellä Raision kaupungin rajaa, Naantalintien eteläpuolella. Alueella on runsaasti eri-ikäisiä ja -kokoisia tuotanto- ja varastohalleja, joita on rakennettu 1970-luvulta lähtien. Suuri osa alueen rakennuksista on yksikerroksisia, korkeita teollisuushalleja. Rakennusten pääväri on sininen ja hallitseva julkisivumateriaali on pelti. Alueella on myös toimistorakennuksia, laivanrakennusallas ja kaksi korkeaa pukkinosturia sekä toiminnan tarvitsemia liikenne-, pysäköinti- ja varastoalueita. Alueella työskentelee tällä hetkellä yhteensä noin 5000 Meyer Turku Oy:n ja alihankkijan työntekijää.

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueella on teknisen huollon johtoverkostoja ja teleyhtiöiden kaapeleita. Suuri osa johdoista on telakan huoltoyhtiön hallinnassa. Telakka-alueen hulevedet johdetaan telakan omissa hulevesijohdoissa. Kaava-alueen pohjoispäässä kulkee pohjakarttaan merkitty Turun Seudun Kaukolämpö Oy:n omistama maanalainen putkistotunneli (täydennetty 17.10.2019).

Suunnittelualue on suurelta osin alavaa ja tasaista rakennettua teollisuusaluetta, alueen koillisosassa on rakentamaton kalliainen mäki. Viereisen teollisuusalueen maarakentamista luvittavia maisemalupia varten tehdyssä luontoselvityksessä kyseisessä mäessä on todettu olevan kaksi luonnonsuojelulain mukaista jalopuumetsikköä. Metsiköiden jalopuulajeja ovat tammi, vaahtera sekä kuviossa 1. saarni (täydennetty 17.10.2019). Nämä alueet ja riittävät reuna-alueet niille on otettu ja tullaan ottamaan huomioon alueen rakennus- ja maisematyöluissa. Varsinais-Suomen ELY-keskus valmistele luonnonsuojelulain 29 §:n mukaista suojelun rajauspäätöstä alueille.



Kuva 4. Kaava-alueella sijaitsevat lakikohteet, jalopuumetsiköt 1. ja 5. Turun Pernon telakan alueen pohjoisen osan luontoselvitys, Ympäristökonsultointi JYNX Oy, 2017 (täydennetty 17.10.2019).

Liikenne telakka-alueelle kulkee pohjois- ja eteläporttien kautta. Pohjoisportin kautta kulkee liikenne E18 ja Naantalintien suunnasta, eteläportille tullaan Pernontien ja Ankkurikylänkadun kautta. Molempien porttien läheisyydessä on laajat pysäköintialueet. Telakka-alueen ulkopuolella oleva ajoväylä, Merilinja yhdistää pohjois- ja eteläportit. Telakan sisällä on telakkatoiminnan tarvitsemat ajoväylät ja väylät työntekijöiden liikkumiseen jalan ja pyörällä.

Joukkoliikenteen linja 42 liikennöi telakalle 20-30 minuutin vuorovälein.

Alueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosneliömäärä on arviolta 228 070 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutta  $e = 0.18$ . Rakennusoikeus on aiemmin laskettu suuremman tontin mukaan, mutta vuonna 2017 osa telakan vanhasta tontista myytiin kaupungille ja nykyisen, pienemmän tontin osalta kaavan sallima rakennusoikeus on ylitetty.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 124 ha.

### 3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on Turun telakkakiinteistöt Oy:n omistuksessa.



Kuva 5. Näkymä alueen eteläosasta kohti länttä.



Kuva 6. Näkymä Telakkakadulta.

### 3.2 Suunnittelutilanne

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavamuutos-alue on teollisuustoimintojen aluetta (T) ja alueelle kulkee rautatie.

21.5.2012 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Turun seudun rakennemallissa 2035 suunnittelualue on osa Telakan alueen täydentyvää työpaikka-alueetta.

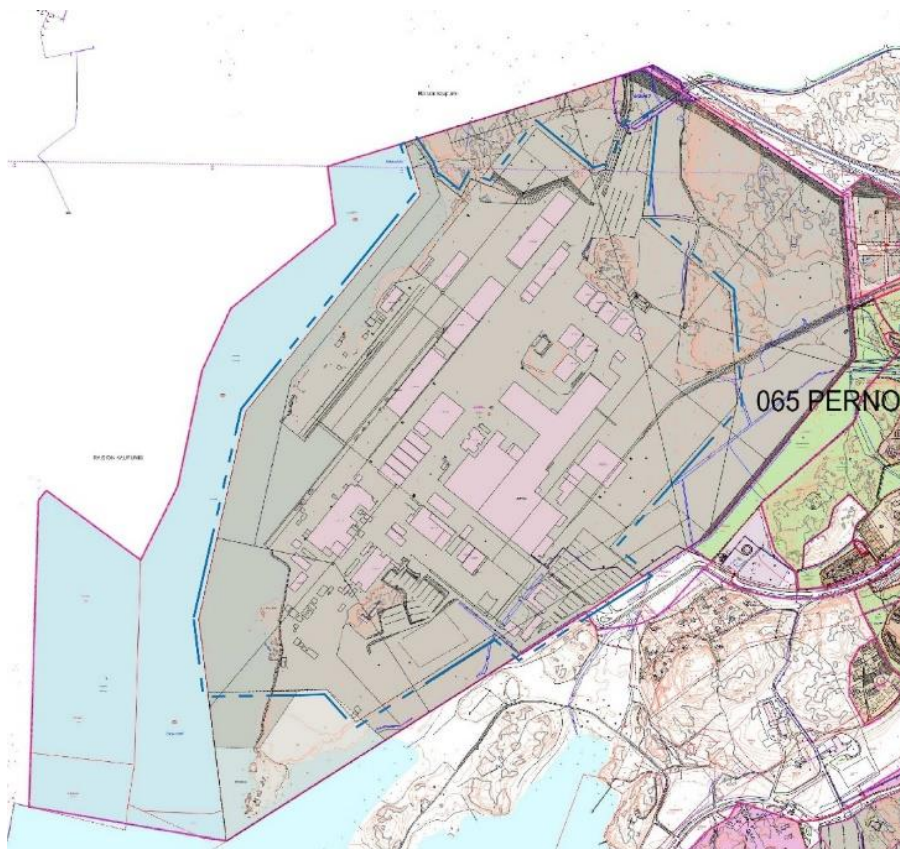
Suunnittelualue on merkitty kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa tuotanto- ja varastoalueeksi (T). Alueelle kulkee rautatie ja voimajohtolin-ja.

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:n luonnoksessa alue on osoitettu T/kem merkinnällä teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on merkittävä vaarallisia kemikaaleja valmisteleva tai varastoiva laitos. Kaupunginhallitus on hyväksynyt yleiskaavaluonnoksen 5.11.2018 § 420.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 3/1996 (Kvarner Masa-Yards, Pernon te-lakka), joka on tullut voimaan 20.3.1999. Alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja va-rastorakennusten korttelialueeksi laivanrakennustoimintaa varten. Tehokkuusluku on  $e = 0.13$ . Korttelialueen tehokkuutta ylittäen saa rakentaa katettuja tai kattamattomia laivanra-kennusaltaita.

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä vaihtelee 30-50 metriin. Alueelle si-joitettavat tekniset laitteet saavat ylittää sallitun rakennuskorkeuden. Koko alue on raken-nusalaan. Alueen eteläosassa on pieni korttelialueen osa, joka on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena, milloin se on mahdollista tuottamatta haittaa korttelialueen pääkäyttötär-koitukselle.



Kuva 7. Ote asemakaavasta, kaava-alue rajattu sinisellä.



## **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

## **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Suunnittelualue on korttelissa 46 sijaitseva 19.6.2018 voimaan tulleen tonttijaonmuutoksen mukainen tontti 4.

## **Konsultointivyöhyke**

Suunnittelualue kuuluu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) telakan konsultointivyöhykkeeseen. Kaavan mahdollistama rakennusoikeuden lisäys ei muuta tilannetta turvallisuuskulmasta. Telakan toimintaa säädellään ympäristöluvalla, jossa käsitellään toimintaan liittyvät riskit.

### **3.2.1 Pohjakartta**

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 27.3.2018. Kaava-alueen lähiympäristön kartta on täydennetty ehdotusvaiheessa vastaamaan nykytilannetta, jossa näkyy syksyllä 2018 valmistunut Merilinja (täydennetty 17.10.2019).

### **3.2.2 Selvitykset**

Liikenteen vaikutuksia on tutkittu Ramboll Finland Oy:n tekemässä Meyerin AK-muutoksen liikenteellisessä tarkastelussa, 10.9.2019, liite 4.

### **3.2.3 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat**

Vaiheasemakaava-aluetta ympäröivälle alueelle suunnitellaan meriteollisuuteen keskittyvää tuotannollista yritysalueita, Blue Industry Park:ia (BIP). Kaavan laadinta on alkamassa. Olevan teollisuusaluekaavan puitteissa alueella tehdään rakentamista valmisteluvia maa- ja rakennustöitä. Alueelle on rakennettu vuonna 2018 telakkaa ja uutta teollisuusaluetta palveleva ajoväylä, Merilinja.

## **3.3 Maankäyttösopimus**

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

## **4 VAIHEASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Vaiheasemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen**

Vaiheasemakaavan laadinta perustuu Turun telakkakiinteistöt Oy:n 27.11.2017 päivättyyn aloitteeseen. Turun telakkakiinteistöt Oy on solminut kaupungin kanssa 28.3.2019 päivätyn sopimuksen kaavan valmistelutyöstä. Sopimuksessa on määritelty sopijaosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavan valmistelussa.

## 4.2 Osalliset

- Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot: Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Pernon omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Puolustusvoimat
- Turun kaupungin Kaupunkikehitysryhmä, Turku Science Park Oy ja Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kasvattaa tontin rakennusoikeutta nykyisestä tehokkuusluvusta 0.13 tehokkuuslukuun välillä 0.3 - 0.35, jotta rakennusoikeus riittää telakan käynnissä oleviin investointeihin, seuraavan investointiaallon rakennusprojekteihin sekä nykyisten väliaikaisten rakennusten muuttamiseen pysyviksi.

Meyer Turun telakan tuotantokapasiteettia lisätään tulevina vuosina suunnitelmallisesti, jotta telakka pystyy vastaamaan kasvavan tilauskannan vaatimuksiin. Tontilla olevan toiminnon laatu ei muutu, eikä tarvetta kaavoitetun alueen käyttötarkoituksenmuutokselle ole.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös selvitykset ja vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Muilta osin tontin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavaprosessin aikana nähtiin tarpeelliseksi nostaa tehokkuusluku tasolle 0.40, jotta voitiin tutkia rakennusoikeuden riittäminen telakan nyt tiedossa oleviin tarpeisiin ja vielä tunnistamattomiin rakentamistarpeisiin. Elinkeinotonteilla on hyvä olla laajennusvara valmiina. Nähtävillä ja lausunnoilla olleessa 10.9.2019 päivätyssä vaihekaavaehdotuksessa tehokkuus oli  $e = 0.40$  (täydennetty 17.10.2019).

Kaavaehdotuksen lausunnoilla olon aikana Meyer Turun Oy ilmoitti, että tehokkuusluku 0.35 riittää heidän tulevaisuuden investointi- ja rakennustarpeisiin ja rakennusoikeus muutettiin tehokkuuslukuun  $e = 0.35$  (täydennetty 17.10.2019).

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.4.2019 § 139.

### 4.4.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2018 ja 2019.

Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta 9.4.2019 § 139 hyväksyi vaiheasemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saatekirje on postitettu osallisille 11.4.2019. Mielipiteet pyydettiin 8.5.2019 mennessä.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 8.5.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta.

### **2. Logistiikkarykmentti, Esikunta Turku, 6.5.2019**

2. Logistiikkarykmentti ei näe puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana estettä vaiheasematyön jatkotyölle. Puolustusvoimat toimii Meyerin Turun telakan naapurissa ja haluaa muistuttaa, että alueelta saattaa ajoittain kuulua ampumisen aiheuttamaa melua sekä harjoitustoiminnan aiheuttamaa savua.

Rakennustöitä tehtäessä tulee huomioida alueen läheisyydessä olevat mahdolliset kaapelilinjat. Mahdollisten puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä. Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä on myös pyydettävä lausunto kaavoitukseen liittyen. Rakennustoimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat kaapelisiirrot, suojaukset ja muutosten kustannukset kohdennetaan muutoksen aiheuttajalle.

Lausuntopyynnöt ja kutsut neuvotteluihin tulee lähettää sähköpostilla, tai postilla 2. Logistiikkarykmentin esikunnalle.

#### **Kaavoitus:**

Rakentajan on rakennuslupavaiheessa selvittävä kaapelilinjojen sijainti ja huomioitava alueen kaapelit rakennushankkeeseen ryhtyessä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Puolustusvoimien 2. Logistiikkarykmentin esikunnalta ja Suomen Turvallisuusverkot Oy:ltä.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy, 17.5.2019**

Asemakaavaan tulee merkitä johtoalue (26 metriä) ja reunavyöhykkeet (10 metriä johtoalueen molemmin puolin) Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kilovoltin voimajohtolle liitteen 1 mukaisesti. Erillisessä liitteessä 2 on esitetty tarkemmat vaatimukset johtoalueelle.

#### **Kaavoitus:**

Vaiheasemakaava käsittelee vain yhtä aihekokonaisuutta. Tällä vaiheasemakaavalla voidaan muuttaa vain rakennusoikeuden määrää. Johtoaluetta ei merkitä kaavakartalle tässä kaavamutoksessa. Johtoalue tullaan huomioimaan alueen muussa suunnittelussa ja tarvittaessa osoittamaan alueen seuraavassa asemakaavanmuutoksessa.

### **Kaupunkiympäristötoimiala, Ympäristönsuojelu**

Suunnittelualueelle osuu kaksi luontoaluetta, jotka ovat luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltuja luontotyyppejä – jalopuumetsiä. Alueella sijaitseva liito-oravan kulkureitti kulkee niiden kautta. Suurella osalla nykyisessä teollisuuskäytössä olevilla alueilla on mahdollista maaperän pilaantumista. Alueella on esiintynyt hulevesien hallintaan liittyviä ongelmia, joita olisi hyvä ehkäistä hulevesirakenteiden avulla.

**Kaavoitus:**

Vaiheasemakaava käsittelee vain yhtä aihekokonaisuutta. Tällä vaiheasemakaavalla voidaan muuttaa vain rakennusoikeuden määrää. Luontotyyppiä ei merkitä kaavakartalle tässä kaavamutoksessa. Liito-oravan reitti ei ole uhattuna, koska luontoalueet on huomioitu ja tullaan huomioimaan alueen maisema- ja rakennusluvuissa. ELY-keskus tulee tekemään päätöksen suojeltujen luontotyyppien aluerajauksesta. Maaperän pilaantuneisuus otetaan huomioon rakennuslupien yhteydessä. Hulevesien käsittelystä ja johtamisesta määrätään telakan ympäristöluvassa.

**4.4.4 Lausunnot**

10.9.2019 päivätyistä vaiheasemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä sekä Puolustusvoimilta/ 2. Logistiikkarykmentti, Esikunta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

**Lausunnot (täydennetty 17.10.2019)****Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 26.9.2019**

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan telakan onnettomuusskenaarioita ja niiden edellyttämiä vesitarpeita on verrattava keskenään. Mikäli kunnallinen vesijohtoverkosto ei ole riittävä onnettomuustilanteen tarpeisiin, pelastuslaitos pyytää harkitsemaan, tuleeko toiminnanharjoittajan varautua sammutusveden hankintaan (esim. merivesipumppaamo ja sammutusvesiputkisto).

**Kaavoitus:**

Telakan toimintaan liittyvissä luvissa sekä rakennusluvuissa tulee huomioida sammutusveden riittävyys.

**Suomen Turvallisuusverkko Oy 4.10.2019**

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelu-kokonaisuuteen liittyen.

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 10.10.2019**

Meyer Turun telakka on Tukesin valvoma kohde kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin osalta, ja laajuudeltaan merkittävä (toimintaperiaatelaitos). Vaiheasemakaavan muutos-ehdotuksessa todetaan, että kaavan mahdollistama rakennusoikeuden lisäys ei muuta tilannetta turvallisuusnäkökulmasta.

Tukes suosittelee yleiskaavamerkintää T/kem Yleiskaava 2029:n luonnoksen mukaisesti. Kaavan mahdollistamien uusien rakennusten sijoittelussa on huomioitava vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin aiheuttamat vaarat (sijoitus tuotantolaitoksen alueella). Merkittävistä muutoksista kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa on laadittava muutosilmoitus Tukesille hyvissä ajoin ennen muutoksen aloittamista.

**Kaavoitus:**

Vaiheasemakaava käsittelee vain yhtä aihekokonaisuutta. Tällä vaiheasemakaavalla voidaan muuttaa vain rakennusoikeuden määrää. T/kem-merkintää ei voida muuttaa kaavakartalle tässä kaavamuutoksessa. Vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi tullaan huomioimaan alueen muussa suunnittelussa ja luvituksessa. T/kem merkintä tullaan arvioimaan alueen seuraavassa asemakaavanmuutoksessa.

**Turun Vesihuolto Oy 14.10.2019**

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa vaiheasemakaavanmuutoksen johdosta.

**2. Logistiikkarykmentti, Esikunta Turku, 17.10.2019**

2. Logistiikkarykmentti puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana ei näe omalta osaltaan estettä vaiheasemakaavaehdotuksen jatkotyölle. Puolustusvoimat toimii Mayerin Turun telakka-alueen naapurissa. Kaavaselostuksessa on huomioitu, kuten lausunnosamme BP7576 mainitsimme, että ajoittain Koivuluodon alueelta saattaa kuulua ampuamisesta johtuvaa melua, sekä ilmestyy harjoitustoiminnasta aiheutuvaa savuhaittaa.

Rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Mahdollisten puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään kymmenen (10) työpäivää ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (STUVE), jolta on myös pyydettävä kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyen lausunto osoitteesta: asiakaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi. Puolustusvoimien kaapelinäytöt tilataan Johtotieto Oy:ltä, Seutulantie 3-5 B, 04410 Järvenpää, Jatkotyöskentelyssä toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapeli-reittien siirtojen, kaapeleiden rakentamisen aikaisten suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Lausuntopyynnöt ja kutsut neuvotteluihin tulee lähettää sähköpostilla, kirjaa-mo.2logr@mil.fi tai 2.

**Kaavoitus:**

Telakan alueen kaavan mukainen teollisuustoiminta ei ole luonteeltaan sellaista herkkää toimintaa, joka häiriintyisi puolustusvoimien harjoitustoiminnasta.

Rakentajan on rakennuslupavaiheessa selvitetävä kaapelilinjojen sijainti ja huomioitava alueen kaapelit rakennushankkeeseen ryhtyessä. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa rakentamiseen ryhtyvä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Suomen Turvallisuusverkot Oy:ltä, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 17.10.2019**Luonnonsuojelu

Selostuksen mukaan alue on pääosin jo rakennettua teollisuusaluetta. Koillisosassa on rakentamaton kalliainen mäki, jossa on alueen maisematyöluvien yhteydessä todettu kaksi luonnonsuojelulain mukaista suojeltavaa luontotyyppikohdetta (jalopuumetsiköitä). Luonnonsuojelulain mukaan näiden ominaispiirteiden säilyminen ei saa vaarantua ja kielto astuu voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Tällaiset luontokohteet ovat sellaisia, jotka tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Selostuksen mukaan kohteet onkin huomioitu alueen lupa-asioissa jo nykyisen asemakaavan toteutuksen puitteissa, vaikka kohteita ei ole kaavaan merkitty. Kohteet on tunnistettu vasta kaavan toteutusta luvitettaessa.

Lähtökohtaisesti luontotyyppikohteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa, niin että ne käsitellään kaavassa sijainnin ja määräysten osalta. Alueiden suojelua tai huomioimista maankäytössä ei yleisesti ole perusteltua osoittaa kaavoituksen ulkopuoliseksi prosessiksi (ELY-keskuksen rajauspäätös). Rajauspäätös on sopiva työkalu tilanteisiin, joissa on epäselvyyttä siitä, missä kohdin suojeltavan luontotyypin esiintymä alkaa ja missä se päättyy, jolloin rajauspäätös ja siihen liittyvä menettely selkeyttää tilanteen. Muuten tällaisten kohteiden huomioon ottaminen kuuluu MRL:n mukaisiin velvoitteisiin.

ELY-keskus pitääkin tärkeänä, että alueella tehdään jatkossa laajemmin asemakaavan tarkistus, jossa em. luontokohteet merkitään kaavaan. ELY-keskus katsoo, että tämän vaiheasemakaavan ehdotuksen yhteydessä tulee nyt varmistaa, että tieto luontokohteista on käytössä toisaalta laadittavan kaavan osallisilla sekä jatkossa alueen toimijoilla ja lupa-asioiden käsittelijöillä. Tämän voi varmistaa esim. selostuksen liitteessä taikka luontokohteiden laajemmassa aineistossa, josta kohteet ovat tunnistettavissa ja kohdennettavissa.

### Liikenne

Telakkatien ja Naantalintien liittymään on jo tehty asemakaavan muutos. Telakan liikenneyhteydet ovat olleet esillä E18 Turun kehätien parantamisen yhteydessä, jossa on suunniteltu mm. uutta liittymää Raision puolelle. Liikenneverkolla on em. suunnitelmien mukaisesti valmiudet liikenteen lisääntymiselle. Asemakaavaan on tehty liikenteellinen tarkastelu.

Asemakaavan muuttamisen voidaan katsoa olevan mahdollista vaiheasemakaavana, kun huomioidaan yleiskaavatilanne ja selvitys liikenteellisistä vaikutuksista sekä tiedossa olevien luontokohteiden sijainti ja huomiointi. ELY-keskuksen käsityksen mukaan muutoksella ei ole sellaisia keskeisiä vaikutuksia ympäristöön, joka edellyttäisi vaiheasemakaavaa laajempaa asemakaavamutosta. Yleiskaava ja liikenneverkko mahdollistavat alueen teollisuustoiminnan tehostamisen.

ELY-keskuksella ei ole muilta osin toimialtaan lausuttavaa kaavaan. Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen sekä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

### **Kaavoitus:**

Luontotyyppien huomiointi alueen tulevassa suunnittelussa ja luvituksessa varmistetaan täydentämällä tätä kaavaselostusta karttakuvalla, jossa luontokohteet näkyvät sekä lisäämällä selostuksen kohtaan 6, Vaihekaavan toteutus, teksti luontotyyppien huomiomisesta.

Tämän lisäksi luontoalueet näkyvät kaupungin rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun käyttämässä WebMap -karttapalvelussa, jolloin tieto alueista näkyy kartalla kutakin lupaa valmisteltaessa. Luonnon- ja ympäristönsuojeluun liittyviä asioita käydään läpi telakan ja muiden alueen toimijoiden sekä kaupungin asiantuntijoiden säännöllisissä työpalaverissa.

Luontoalueet tullaan osoittamaan alueen seuraavassa laajemmassa asemakaavanmuutoksessa.

## Viranomaisten ja osallisten kommentit:

### Turku Energia Oy 2.10.2019

Kaava-alueen pohjoispäässä kulkee pohjakarttaan merkitty Turun Seudun Kaukolämpö Oy:n omistama maanalainen putkistotunneli.

Jos tunnelin päällä tai sen läheisyydessä joudutaan tekemään louhintatöitä, on otettava yhteyttä TSK:n ennen töiden aloitusta, tarkempien ohjeiden saamiseksi.

#### Kaavoitus:

Kaavaselostuksen kohtiin lähtötiedot ja toteutus lisätään tietoa maanalaisen putkistotunnelin huomioimisesta.

### Meyer Turku Oy, 17.10.2019

Tehokkuusluku 0.35 riittää telakan tulevaisuuden tarpeisiin ja rakennusoikeus pyydetään muuttamaan lukuun 0.35.

#### Kaavoitus:

Rakennusoikeus muutetaan tehokkuuslukuun  $e = 0.35$ .

#### 4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Vaiheasemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.9.2019 – 15.10.2019, jolloin siitä sai jättää muistutuksia. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia.

#### 4.4.6 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

## 5 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

TTV-1-korttelialueen (Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue laivanrakennustoimintaa varten) rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvusta  $e = 0.13$  tehokkuuslukuun  $e = 0.35$  (muutettu 17.10.2019).

Kaava-alueen uusi rakennusoikeus on 433 115 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 272 244 k-m<sup>2</sup> (muutettu 17.10.2019).

Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

### 5.1 Vaiheasemakaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan osoittama rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa osaltaan telakan toiminnan kehittymisen ja telakan toimintojen vaatimien rakennusten rakentamisen.

### 5.2 Vaiheasemakaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Alueen rakennettu ympäristö täydentyy rakennusoikeuden lisäämisen myötä. Kaavan osoittama tehokkuus  $e = 0.35$  on tyypillinen vastaaville teollisuusalueille, jossa on suuria, usein yksikerroksisia kokoonpanohalleja sekä tarve tilaa vieville kuljetuksille ja logistiikalle.

Kaavaprosessin aikana nähtiin tarpeelliseksi nostaa tehokkuusluku tasolle 0.40, jotta voitiin tutkia rakennusoikeuden riittäminen telakan nyt tiedossa olevien tarpeiden lisäksi telakan vielä tunnistamattomiin tulevaisuuden rakentamistarpeisiin. Kaavaehdotuksen lausunnoilla olon aikana telakka ilmoitti, että tehokkuusluku 0.35 riittää heidän tulevaisuuden tarpeisiin ja rakennusoikeus muutettiin tehokkuuslukuun  $e = 0.35$  (muutettu 17.10.2019).

Muilta osin voimassa olevaa asemakaavaa ei muuteta, joten muutokset ovat vähäisiä. Rakennusten korkeutta koskevat kaavamääräykset säilyvät ennallaan.

Rakentaminen jatkaa telakka-alueen rakentamisen tapaa. Täydennysrakentamisen vaikutus maisemaan ja kaupunkikuvaan jää pieneksi, koska alue hahmottuu jo nyt rakennettuna alueena.

Kaavalla ei ole vaikutusta luontoarvojen säilymiselle. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrittää päätöksellään kaava-alueella olevien pienialaisten jalopuumetsiköiden luontotyyppien rajat ja ne huomioidaan alueen rakentamisessa ja luvituksessa.

Meyer Turku Oy:n telakan tuotanto- ja työntekijämäärä tulee kasvamaan lähivuosina. Rakennusoikeuden lisäys vastaa telakan kasvavaan työmäärään, parantaa telakan liiketoiminnan tehokkuutta sekä edistää telakan ja Turun alueen elinkeinoelämän kilpailukykyä. Kaavan sallima rakentaminen edistää telakan ja muiden yritysalueiden maankäytön kehittämistä.

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen alueelle, jolloin yhä suurempi osa telakan tuotannosta voidaan tehdä säältä suojatussa tilassa, mikä vähentää tuotannosta ympäristöön leviävän melun ja pienhiukkasten määrää.

### 5.2.1 Liikenne

Kaava-alueen liikenteen pääperiaatteet eivät muutu. Liikenne telakalle hoidetaan etelä- ja pohjoisporttien kautta. Meyer Turku Oy:n tilauskannan vahvistuminen ja investoinnit lisäävät telakka-alueelle suuntautuvaa työmatkaliikennettä ja kuljetuksia. Oleva liikenneverkko kuormittuu nykyistä enemmän ja vuoronvaihtoihin aamulla ja iltapäivällä aiheutuu ajoittaisia ruuhkia. Telakan liikennemäärä lisääntyy laivanrakennustoiminnan kasvun myötä joka tapauksessa eikä ole riippuvainen rakennusoikeuden määrästä.

Liikenteen toimivuuden parantamiseksi on jo tehty ja tullaan lähivuosina tekemään toimenpiteitä. Telakan itäpuolella sijaitseva, vuonna 2018 rakennettu Merilinja mahdollistaa liikenteen telakan porttien välillä. Rakenteilla olevan Yard Park-teollisuusalueen läpi kulkevaa Gotlanninkatua tullaan lähivuosina jatkamaan Merilinjalle ja telakalle. Gotlanninkadun kautta saadaan uusi liittymä Pernontietä telakan suuntaan. Naantalintien liittymien ramppeihin on suunniteltu liikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä, jotka toteutetaan lähivuosina.

Myös tavara- ja huoltokuljetusten ajoituksilla sekä tehostamalla joukkoliikennettä voidaan vähentää ruuhkautumista.

Laajempaan E18 Turun kehätie välillä Naantali-Raisio -parantamishankkeeseen liittyvä uusi liittymä E18-valtatieltä tulee parantamaan telakan pohjoisen portin liikenteen sujuvuutta. Uuden liittymän toteutusaika on arviolta 2020-luvun puolivälin jälkeen.



## 6 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kohteeseen laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä.

Alueella mahdollisesti sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja tietoliikennekaapelit on karotettava hyvissä ajoin ennen rakentamista ja siirrettävä tarvittaessa. Mahdollisten puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (täydennetty 17.10.2019). Kaapelien ja johtojen mahdollisista siirtokustannuksista vastaa rakentamiseen ryhtyvä.

Kaava-alueen pohjoispäässä kulkee pohjakarttaan merkitty Turun Seudun Kaukolämpö Oy:n omistama maanalainen putkistotunneli. Jos tunnelin päällä tai sen läheisyydessä joudutaan tekemään louhintatöitä, on otettava yhteyttä TSK:n ennen töiden aloitusta, tarkempien ohjeiden saamiseksi (täydennetty 17.10.2019).

Telakan toimintaan liittyvissä luvissa sekä rakennusluvissa tulee huomioida sammutusveden riittävyys (täydennetty 17.10.2019).

Alueella sijaitsevat luonnonsuojelulain 29 § mukaiset luontotyytit (selostuksen kappale 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista, kuva 4, kohteet 1 ja 5) tulee huomioida ja niiden säilyminen varmistaa alueen rakentamisessa ja luvituksessa (täydennetty 17.10.2019).

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

Vaiheasemakaavan toteuttaminen ei edellytä kaupungin infrainvestointeja (täydennetty 17.10.2019).

ELY-keskuksella on käynnissä Telakan liittymän ja E18 kehätien parantamiseen tähtäävät toimenpiteet (täydennetty 17.10.2019).

Turussa 10. päivänä syyskuuta 2019  
Muutettu 17.10.2019

Kaupunkirakentamisjohtaja

Kimmo Suonpää

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti

Nella Karhulahti