

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä tammikuuta 2005 päivättyä ja lausuntojen perusteella 2.5.2005 muutettua asemakaavakarttaa. (50/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Korttelit:	43 ja 74	43 och 74
Katu:	Pansiontie (osa)	Pansiovägen (del)
Virkistysalue:	Raisionjoenranta (osa)	Resoåstranden (del)
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	74	74
Kadut:	Pansiontie (osa) Suikkilantie (osa)	Pansiovägen (del) Suikkilavägen (del)
Liikennealue:	Raisionjoenrannan pysäköintialue	Resoåstrandens parkeringsområde
Suojaviheralue:	Raisionjoenranta (osa)	Resoåstranden (del)
Puistopolku:	Pilkolanpolku (osa)	Pilkolastigen (del)
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Asemakaavanmuutoksella poistuu kortteli Pahaniemi-43.

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 50/2003

Diarionumero: 13558-2003

Kaavan nimi: Raisionjoenranta

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla 6.12.2003, osallisille 26.2.2004 lähetetyllä kirjeellä ja kaavoituskatsauksessa 2004. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa:

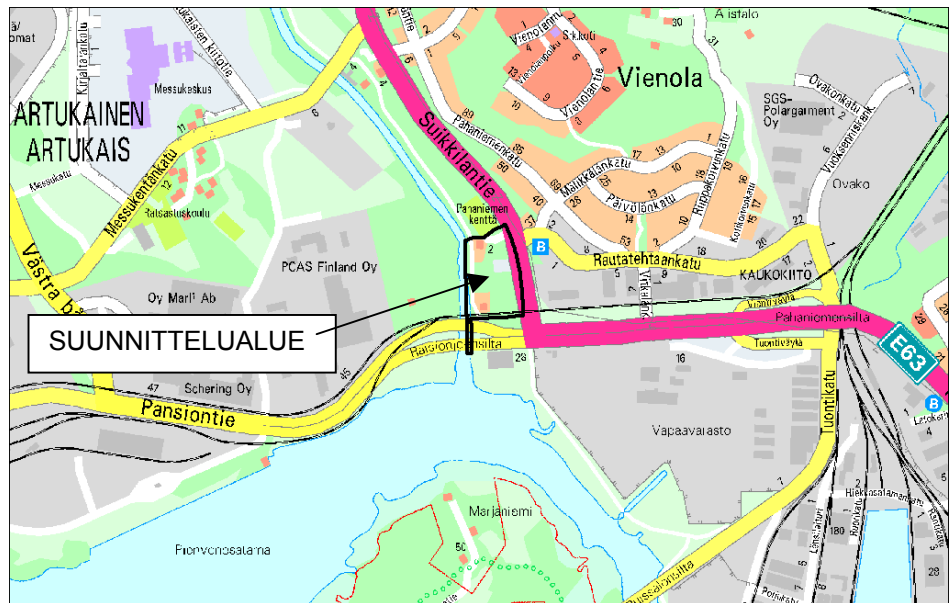
Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christina Hovi (christina.hovi@turku.fi).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Pahaniemen kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 3,5 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta länteen. Suunnittelualuetta rajaavat Raisionjoki lännessä, virkistysalue ja Pahaniemen kenttä pohjoisessa, Suikkilantie idässä sekä Pansiontie ja Pansionraide etelässä. Alueen koko on n. 2,9 ha. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen solmukohdassa, jossa vil

kasliikenteiset pääkadut, Raisionjokilaakson virkistysalueet ja Pansiontien varrella sijaitsevat teollisuus-, varasto- ja satamatoimintojen alueet kohtaavat.



Kuva 1: Sijaintikartta.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu kaupungin aloitteeseen. Kaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoisen raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen rakentaminen Turun Sataman käyttöön. Lisäksi alueelle suunnitellaan korvaavaa kioskipaikkaa Messukentänkadun ja Suikkilantien risteyksestä poistuvalla kioskitoiminnalle. Suikkilantien katualuevarauksessa otetaan huomioon suunnitelmat muuttaa Suikkilantie yleiseksi 4-kaistaiseksi tieksi. Alueella sijaitsevat kiinteistöt sekä Raisionjoen rannassa kulkeva ulkoilureitti säilyvät.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 27.1.2005, muutettu 2.5.2005.
2. Tilastolomake 27.1.2005, muutettu 2.5.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.11.2003, muutettu 24.2.2004.

1.5. Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Raisionjokilaakson maisemanhoito- ja virkistyskäyttösuunnitelma. Maisema-arkkitehtuuritoimisto Merja Häkkinen 1987.
- Suikkilantien kehittämiselvitys, Turku. Tiehallinto ja Turun kaupunki 2003.
- Turun Sataman rekkojen pysäköintialueen rakentamisesta. SCC Viatek Oy. Turku 13.2.2004.
- Nimistöimikunnan pöytäkirjat 22.10.2002 ja 15.2.2005.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla 6.12.2003 paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.2.2004. Kaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu myös kaavoituskatsauksessa 2004.

Alustavasta kaavaluonnoksesta jätettiin neljä kirjallista mielipidettä. Esitetyt mielipiteet on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 27.4.2004.

Virkistysaluetta, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta muutetaan satamatoimintojen tarkoituksia palvelevaksi pysäköintitoimintojen korttelialueeksi. Messukentänkadun ja Suikkilantien risteyksestä poistuvalla kioskille esitetään kaava-alueelta korvaava liikepaikka. Suikkilantien katualuetta levennetään vastaamaan Suikkilantien -kehittämisselvityksessä esitettyä aluevarausta yleiselle tielle. Raisionjokilaakson virkistysalueiden käyttäjille osoitetaan yleinen pysäköintialue. Raisionjoen ranta-alue ulkoilureitteineen säilyy virkistyskäytössä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen solmukohdassa, jossa vilkasliikenteiset pääkadut, Raisionjokilaakson virkistysalueet ja Pansiontien varrella sijaitsevat teollisuus-, varasto- ja satamatoimintojen alueet kohtaavat.

Alue on pääosin rakentamatonta. Alueella sijaitsee pumppaamo ja entinen koeponnituslaitos. Lukuun ottamatta Raisionjoen rannassa kulkevaa polkua ei alueella ole merkittävää virkistysellistä merkitystä; aluetta on osittain käytetty pysäköintiin ja alueella on varastoitu mm. multa.

Luonnonympäristö

Raisionjokilaakso on monipuolinen luonnonalue, jonka ranta-alueille kohdistuu runsas virkistyskäyttöpaine. Suunnittelualue toimii ns. eteläisenä porttina koko Raisionjoen rannassa kulkevalle ulkoilureitille. Suunnittelualueen eteläosan rannat ovat pensoittuneita ja metsittyneitä.

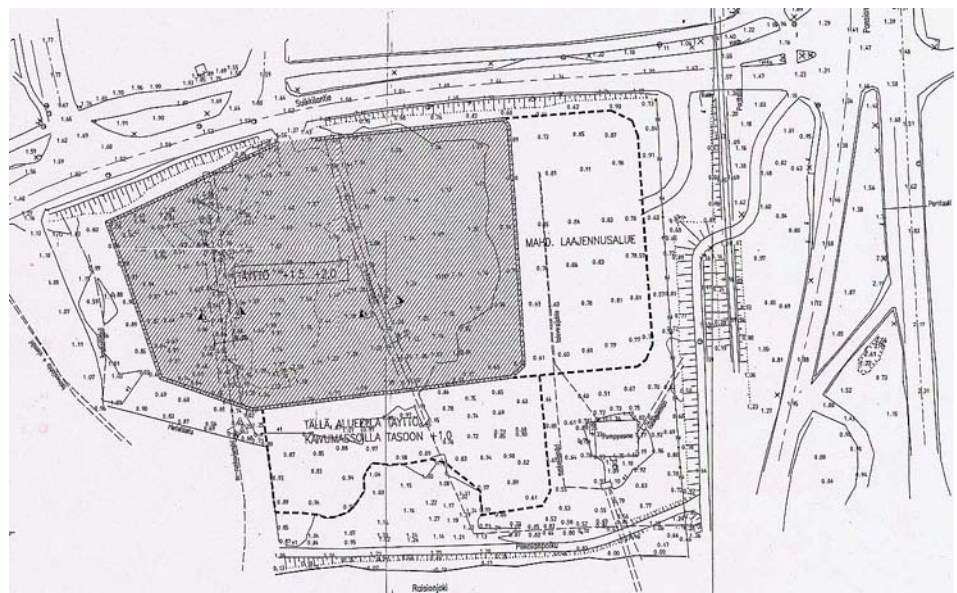
Suunnittelualan nykyinen maanpinta vaihtelee tasolla +0,5 ... +1,9; Suikkilantien korkeusasema vaihtelee välillä n. +1,3 ... 1,7 ja Raisionjoen rannassa sijaitsevan ulkoilureitin korkeusasema vaihtelee välillä n. +0.8...1,2.

Meriveden pinta on Turussa noussut enimmillään tasoon +1.37 verrattuna ns. merinollatasoon, joka on n. 30 cm alempana kuin maan puolen nollataso. Turun Satama on arvioinut, että alue soveltuu pysäköintialuekäyttöön maanpinnan osittain alhaisesta tasosta huolimatta, sillä Turun Satama käyttää rakentamisen rajana tasoa +0,5 (maanolla) ja +0.8 (merinolla). Meriveden pinnan nousu on kuitenkin harvinaista ja lyhytkestoista.

Alueen perustamisolosuhteet ovat huonot, sillä alueen maaperä on paksumpi savea. Alueella pumppaamon rakentamisen yhteydessä tehtyjen pohjatutkimusten mukaan kantavan moreenikerroksen pinta vaihtelee tasolla -8 ... -18. Moreenin päällä on hyvin löysää savea, jonka leikkauslujuudeksi on siipikairalla määritetty 5 ... 15 kPa. Saven päällä on ohut kuivakuorikerros ja sen päällä humusmaata ja sekalaista täytettä.

SCC Viatek Oy on vuonna 2004 Turun Sataman toimeksiannosta selvittänyt raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen rakentamismahdollisuuksia Suikkilantien, Pansiontien ja Raisionjoen rajoittamalle alueelle. Raportin mukaan rakennettavat pengertäytöt tulevat painumaan ja mahdollisesti aiheuttavat lisäpainumaa myös alueella oleville putkijohdoille ellei rakenteita kevennetä ennen penkereen perustamista. Raportin mukaan alueen länsiosaan voidaan rakentaa rekkojen pysäköintialue tasoon +1,5 ... +2,0 vaarantamatta ranta-alueiden vakavuutta. Putkijohdojen kohdalta on kevennettävä penkereen aiheuttamaa kuormitusta.

Kuva 2: SCC Viatek Oy:n laatima täyttösuunnitelma pysäköintialueen toteuttamiseksi suunnittelualueelle.



Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalueella sijaitsee 1970-luvun lopulla rakennettu pumpaamo ja entinen koeponnituslaitos, joka on ollut myös asuinkäytössä.

Kaavanmuutosalue lähiympäristöineen on suurimmaksi osaksi katu-, virkistys-, teollisuus- ja erityisaluetta. Raisionjokilaakso on osa tärkeää pääviheryhteyttä kaupunkirakenteessa.



Kuva 3: Viistoilmakuva suunnittelualueesta.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu itäsivultaan pääkatutasoiseen Suikkilantiehen, joka toimii kaupunkiseudun sisempänä kehäväylänä. Pansiontien liittymä on valo-ohjattu tasoliittymä. Rautatehtaankadun tasoliittymässä ei ole valo-ohjausta. Joukkoliikenteen linja 12 kulkee keskustasta Rautatehtaankadun ja Suikkilantien kautta Härkämäkeen ja linjat 32 ja 42 Pansiontiestä Pernoon. Kevyen liikenteen reitti, joka on osa laajempaa ulkoilureitistöä, kulkee suunnittelualueella Raisionjoen rannassa. Ulkoilureitti on lumisina talvina hiihtolatuna.

Tieliikelaitos on selvittänyt alueen liikennemääriä Suikkilantien kehittämisselvityksen yhteydessä. Selvitystyössä käytetyt liikennemäärät perustuvat ajanjaksolla 13.11. - 5.12.2001 suoritettuihin liikennelaskentoihin (KVL 2001). Liikenne-ennuste vuodelle 2020 perustuu Tielaitoksen julkaisuun ”Tieliikenne-ennuste vuosille 1997-2030. Vuoden 1995 ennusteen tarkistaminen”. Ennusteen mukainen kaikkien ajoneuvojen liikenteen kasvukerroin vuosille 2001-2020 on 1,29. Vastaava raskaiden ajoneuvojen kasvukerroin on 1,32.

- Nykytilanteessa (KVL 2001) Suikkilantien liikennemäärä välillä Pansiontie – Rautatehtaankatu on n. 6760 ajoneuvoa

vuorokaudessa. Liikennemäärästä n. 17,5 % on raskasta liikennettä. Rautatehtaankadun liikennemäärät ovat n. 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

- Ennustetilanteessa (vuonna 2020) liikennemäärien arvioidaan Suikkilantiellä välillä Pansiontie – Rautatehtaankatu olevan n. 8700 ja Rautatehtaankadulla n. 3860 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kun Suikkilantien liikenne-ennusteeseen lisätään Pansion satamahankkeen aiheuttama liikenne nousevat liikennemäärät Suikkilantiellä välillä Pansiontie – Rautatehtaankatu n. 12500 ajoneuvon vuorokaudessa. Arvio perustuu Satamien liikenneyhteyksien ja satamavarausten selvitykseen (1999).

Liikenne on Suikkilantiellä välillä Pansiontie - Rautatehtaankatu arvioitu kasvavan enimmillään yhteensä n. 85 %:lla, mikä merkitsee noin 5740 ajoneuvoa lisää vuorokaudessa Suikkilantiellä vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella liikenteestä aiheutuu melua ja päästöjä.

Tieliikelaitos on tehnyt alueesta meluselvitykset Suikkilantien kehittämisselvityksen yhteydessä. Melulaskenta perustuu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (1996). Melutarkasteluissa selvitettiin päiväjän melutasot nyky- ja ennustetilanteessa. Laskentojen perusteella voidaan arvioida meluhaitan laajuus tällä hetkellä ja tilanne tulevaisuudessa.

- Nykytilanteessa melutaso Suikkilantien ajoradan vieressä on n. 65-70 dB. Raisonjoen rannassa sijaitseva ulkoilureitti jää melutason 55 dB alle.
- Ennustetilanteessa (vuonna 2020), jossa Suikkilantie on 4-kaistaistettu, melutason arvioidaan Suikkilantien ajoradan tuntumassa olevan n. 70-75 dB. Raisonjoen rannassa sijaitseva ulkoilureitti jää pääosin melutason 55 dB alle.

Tieliikelaitoksen laatimassa Suikkilantien kehittämisselvityksessä ei melun laskennallisissa mallinuksissa ole otettu huomioon suunnitellun raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen eikä Pansiontien liikenteen aiheuttamaa ekvivalenttista melutasoa.

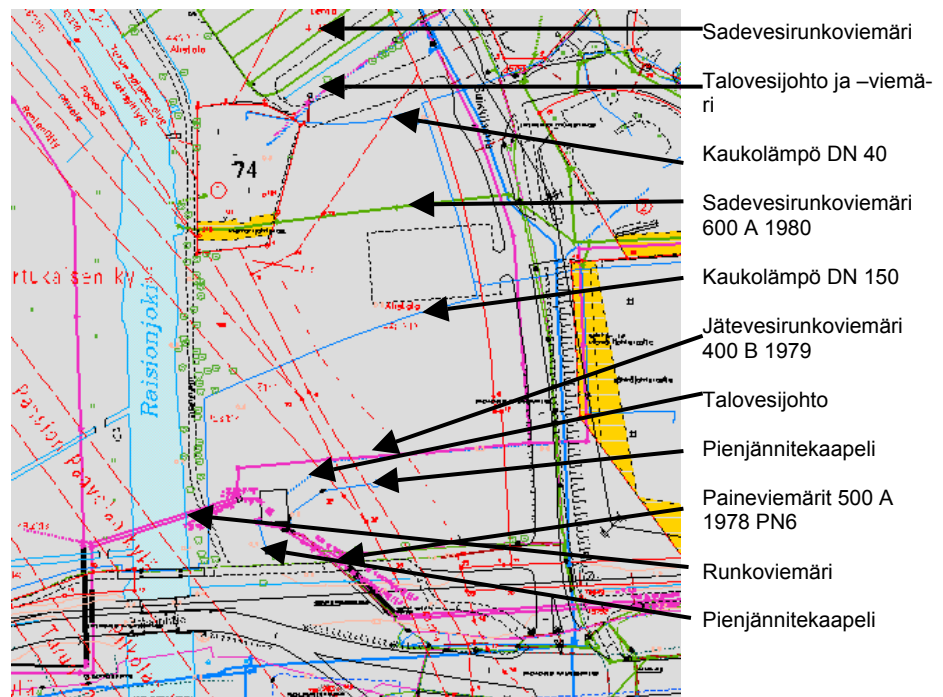
Ilmanlaatuun vaikuttaa pääosin liikenteen päästöt sekä tuulen että liikenteen maasta nostattama pöly. Liikenteestä syntyy erilaisia terveydelle haitallisia päästöjä kuten hiilimonoksidia eli häkää, hiilivetyä eli haihtuvia orgaanisia yhdisteitä, typenoksidia, erikokoisia hiukkasia, typpioksiduulia ja hiilidioksidia. Näistä typen oksidin katsotaan olevan haitallisin yhdiste sekä terveysvaikutusten että happaman laskeuman osalta. Typpioksidipitoisuudet vaihtelevat liikennemäärien mukaan sekä talvi- että kesäkuukausina. Talvikuukausina pitoisuudet ovat yleensä korkeammalla tasolla kuin kesäkuukausina. Liikenne aiheuttaa sekä suoraa (pa

kokaasuhiukkaset) että epäsuoria (katupöly) hiukkaspäästöjä. Pakokaasuista aiheutuvat pienemmät hiukkaset ovat terveydelle vaarallisempia joutuessaan hengitysteihin. Hiukkaspitoisuuksiin vaikuttaa oleellisesti hiekoitushiekan poisto ja katujen pesu keväällä. Ilmanlaadun mittaustuloksia suunnittelualueen lähistöltä ei ole saatavilla.

Liikenteestä aiheutuvien typenoksidipäästöjen arvioidaan vähentyvän n. 75 % vuoteen 2020 mennessä. Vuoden 2020 tilanteessa liikenteen suorien hiukkaspäästöjen arvioidaan olevan nykyistä pienemmät. Liikenteestä johtuvat päästömäärät ovat yleisesti laskusuunnassa lukuun ottamatta hiilidioksidi- ja typpioksiduulipäästöjä. Hiilidioksidi- ja typpioksiduulipäästöjen arvioidaan olevan samalla tasolla vuonna 2020 kuin nyt, koska päästöjen määrä on suorassa suhteessa kulutettuun polttonesteeseen. Tulevaisuudessa kasvua hillitsee autojen energiatehokkuuden kasvu vaikka liikennemäärät lisääntyvät. Typpioksiduulipäästöjen (N₂O, kasvihuonekaasu) arvioidaan kasvavan n. 40 %, sillä katalysaattoriautot tuottavat N₂O -päästöjä huomattavasti enemmän kuin katalysaattorittomat autot. Ilmanlaatu ei parane suhteessa päästöjen määrän vähenemiseen, sillä liikennemäärien lisääntyessä tekniikasta saatava hyöty jää pieneksi.

Tekninen huolto

Alueella sijaitsevat pumppaamo ja useat maanalaiset viemärit, johdot ja kaapelit asettavat erityisiä vaatimuksia alueen rakentamiselle. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Pahaniemen pallokentän alla sijaitsee sadevesirunkoviemäri. Entinen koeponnistuslaitos on liitetty kaukolämpöön sekä vesi- ja viemäriverkostoon. Sadevesirunkoviemäri, kaukolämpöjohto, jätevesirunkoviemäri ja pumppaamolle johtava talovesijohto halkovat aluetta itä-länsisuunnassa. Alueen lounasosassa sijaitsee paine- ja runkoviemärit.



Kuva 4: Tekninen huolto.

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Entinen koeponnistuslaitoksen kiinteistö (Pahaniemi-74.-1) on siirtynyt kaupungin omistukseen ja hallintaan 1.1.2005. Osa suunnittelualueesta on vuokrattu Teboil Oy Ab:lle autopaikoitusta varten 31.12.2009 saakka kolmen kauden irtisopimusajalla.

Kiinteistölaitos on tonttipäällikön päätöspöytäkirjalla 7.12.2004 § 114 päättänyt vuokrata 1.4.2005 - 31.12.2009 Turun Satamalle n. 6156 m²:n suuruisen alueen raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen toteuttamista varten. Päätöksen mukaan Teboil Oy:n vuokrasopimus sanotaan irti vuokramiehen suostumuksella päättymään 31.3.2005. Turun Satama veloitetaan luovuttamaan Oy Teboil Ab:lle käyttöoikeus henkilöautojen perävaunujen ja trailerien säilyttämiselle erikseen sovittavalla alueella enintään 31.12.2009 asti. Vuokrasopimuksen laatiminen edellyttää satalautakunnan hyväksynnän. Vuokrasopimuksen laatiminen on vielä kesken.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (Kv 18.6.2001) Suikkilantie ja Pansiontie ovat alueen pääkatuja. Raisionjokilaakso on virkistysaluetta, jolle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Raisionjoen itäranalle on merkitty etelä- pohjoissuuntainen pääviheryhteys.

Asemakaavat

Voimassa olevissa, 24.10.1985 ja 29.1.1993 vahvistetuissa asemakaavoissa suunnittelualue on pääosin virkistysaluetta. Raisionjoen tuntumassa sijaitsee ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue Turun kaupungin tarpeisiin (ET-k), jolle ajo on osoitettu Pansiontien kevyen liikenteen väylältä. Olemassa oleva ulkoilureitti on kaavassa osoitettu virkistysalueella sijaitsevaksi ohjeelliseksi kevyen liikenteen väyläksi. Ulkoilureitti on osa kaupungin etelä-pohjoissuuntaista kevyen liikenteen väylästä. Raisionjoki on vesialuetta.

Voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä (liite 1). Alueen asemakaavat ovat pääosin toteutuneet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitusta koskevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000), joiden mukaan alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien satamien kehittämismahdollisuudet, otettava huomioon alueen maaperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön, ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja, otettava huomioon virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnon-alueet, varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002).

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijaon 853-63:95 (14.4.1993) mukainen tontti Pahanieniemi-74.-1 on rekisteröity 30.1.1996. Tontin pinta-ala on 2263 m². Korttelille Pahanieniemi-43 ei ole laadittu tonttijakoa, eikä kiinteistö siten ole mitattu ja rekisteröity.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maaston-tarkistus on suoritettu 27.12.2004.

Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 22.10.2002 päättänyt esittää Raisionjoen rannan tuntumassa sijaitsevalle ulkoilureitille nimeä Pilkolanpolku – Pilkolastigen.

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 15.2.2005 päättänyt esittää yleiselle pysäköintialueelle nimeä Raisionjoenrannan pysäköintialue – Resoåstrandens parkeringsområde.

Poikkeamisluvat

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 26.4.2005 myöntää suunnittelualuetta koskevan poikkeamisluvan, jonka perusteella Turun Satama voi sijoittaa raskaan kuljetuskaluston pysäköintipaikkoja (52 kpl) voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamisesta lukien. Hankkeen toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa.

Turun Satama on hakenut poikkeamislupaa voimassa olevan kaavan TY-korttelialueella sijaitsevan entisen koeponnistuslaitoksen kiinteistön muuttamiseksi kerho- ja toimistotiloiksi.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suikkilantielle ja sen lähiympäristöön välillä Pansiontie-Rauman valtatie on valmisteilla asemakaavanmuutos, joka tähtää Suikkilantien muuttamiseksi yleiseksi tieksi. Tien 4-kaistaistamiseen varaudutaan. Kaavanmuutos laaditaan kaupungin ja Tiehallinnon aloitteesta. Hankkeen taustalla on liikenne- ja viestintäministeriön päätös muuttaa valtakunnallisesti merkittäviin terminaaleihin (tässä Turun Satamaan) johtavat liikenneväylät Tiehallinnon ylläpitämiksi yleisiksi teiksi.

Messukentäkadun ja Pansiontien välissä sijaitsevien teollisuusalueiden ja Artukaisten kartanon kaavan muuttaminen on vireillä. Teollisuuskorttelialueiden käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Artukaisten kartanon ympäristö säilyy kaavalla suojeltuna, mutta käyttötarkoitus muuttuu.

Messukentäkadulle ja sillan ympäristölle valmisteltiin asemakaavan muutos, joka sai lainvoiman 3.7.2004. Kaava mahdollistaa Messukentäkadun toteuttamisen Suikkilantien ja Aunelantien risteykseen ja uuden sillan rakentamisen. Samalla alueelta poistuu kioskitoiminta. Kaavaa ei ole vielä toteutettu.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos valmistellaan kaupungin aloitteesta.

Heinäkuun alusta 2004 astui voimaan sataman turvallisuusstandardi (ISPS-koodi), jonka mukaan satamatoimintoihin liittyvän rekkaliikenteen odottaminen tulisi voida järjestää sataman läheisyydessä satama-alueen ulkopuolella. ISPS-koodin käyttöönotto tulee muuttamaan rekkojen pysäköintitilojen määrää Sataman alueella. Nykyiset pysäköintialueet poistuvat eikä Turun Satamalla ole osoittaa uusia tilalle.

Turun Satama on alustavasti sopinut Merimieskirkon kanssa, että he siirtävät toimintansa suunniteltavan pysäköintialueen yhteyteen ja tarjoavat omalta osaltaan palvelujaan rekka-autojen kuljettajille.

Messukentäkatua ja siltaa koskevan kaavanmuutoksen yhteydessä alueelta poistettiin kioskitontti, koska Suikkilantien leventämissuunnitelmat ja Messukentän linjaus Aunelantien ja Suikkilantien risteykseen sitä edellyttivät. Asemakaavan valmistelun yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta sijoittaa korvaava kioskipaikka suunnitellun raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen yhteyteen.

Raisiojoenrantaa koskevassa kaavanmuutoksessa otetaan huomioon Suikkilantien 4-kaistaistamiseen tarvittavat aluevaraukset ja Raisiojoen rannassa sijaitsevan kevyen liikenteen reitin säilyminen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Järjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Pahaniemen omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Pahaniemen aluetyöryhmä, Länsi-Suomen Kuljetusyrittäjät ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot, Kiinteistölaitos, Liikuntavirasto, Vesilaitos, Turku Energia, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus

4.2.2 Vireille tulo

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla 6.12.2003 paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.2.2004. Kaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu myös kaavoituskatsauksessa 2004.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alustava kaavaluonnos, kaavaluonnos, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Alustavasta kaavaluonnoksesta saapui kaksi kirjallista mielipidettä:

- **Pekka Räsänen, Turun Satama:** Satama pitää hanketta erittäin tärkeänä ja toivoo, että se etenee niin, että ennen 1.7.2004 on olemassa paikka jonne rekat ja mahdollisesti myös matkailuautot tms. voidaan sijoittaa. Heinäkuun alusta 2004 astui voimaan ISPS-turvallisuuskoodi, joka tulee muuttamaan radikaalisti rekkojen pysäköintitilojen määrää Sataman alueella. Nykyiset pysäköintialueet poistuvat eikä Satamalla ole osoittaa uusia tilalle.
- **Turku Energia:** ei huomautettavaa.

Kaavaluonnoksesta on saapunut yksi mielipide ja yksi lausunto:

- **Liikuntaviraston** näkemyksen mukaan alueen kaavoituksessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota Raisiojoen rannassa kulkevaan ulkoilureittiin. Kaavoitettaessa on mahdollistettava reitin kulkeminen rantaa myöden. Mikäli

suunnitteilla oleva rekkojen paikoitusalue toteutuu, rekka-liikenne alueella luonnollisesti lisääntyy. Tämä vähentää ulkoilureitin virkistyksestä arvoa. Kaavan valmistelussa on hyvä pitää mielessä se, että suunnittelualue toimii ”eteläisenä porttina” koko Raisionjoenrannan ulkoilureitille. Tästä syystä olisi hyvä kaavallisesti mahdollistaa maisemallisesti houkuttelevan sisääntuloväylän toteuttaminen Pansiontien kevytliikenneväylältä ulkoilureitille.

- **Turku Energian** tarvitsee pumppaamolle uuden keskijännitekaapelireitin. Asemakaavan tulee merkitä ”sähkönjakelun maakaapeli” nykyisen pumppaamon eteläpuolelle.

Esitetyt mielipiteet ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Luonnoksen hyväksyminen

Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 27.4.2004 siten muutettuna, että jatkovalmistelussa pyritään leventämään Raisionjoen rannan virkistysaluetta maisemallisista syistä. Hyväksymispäätöksessä edellytettiin myös, että Raisionjoen suistoalueelle tehdään suunnitelma, joka tähtää suistoalueen virkistyskäyttöön.

Raisionjoen rannassa sijaitsevaa viheraluetta on kaavaehdotuksessa levennetty. Raisionjoen suistoalueelle tehdään Suikkilantien kehittämiseen tähtäävän kaavanmuutoksen yhteydessä jokilaakson alueen virkistyskäyttöön tähtäävä suunnitelma.

Lausunnot

Ehdotuksesta (päiv. 27.1.2005) on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristön-suojelutoimistoilta, Liikuntavirastolta, Vesilaitokselta, Turun Satamalta, Turku Energialta, Tiehallinnolta ja Länsi-Suomen Kuljetusyrittäjät ry:ltä. Alueellisen ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella ei Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ole pyydetty lausuntoa.

Satamalautakunta, kiinteistölautakunta, liikuntavirasto, Turku Energia, Tiehallinto: ei huomautettavaa.

Rakennusvalvontatoimisto:

LPA-1 –korttelialueella olevan II -kerroksisen (350 k-m²) rakennusalan käyttötarkoitus tulee määritellä.

Asemakaavatoimisto:

Entiseen koeponnistuslaitoksen rakennukseen on suunnitteilla toimistotiloja, kahvio, oleskelu- ja saunatiloja. Rakennusvalvontatoimisto lausunnon perusteella on kaavaeh

dotuksen LPA-1 –korttelialueelle lisätty määräys, joka sallii liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen. Ko. korttelialueen rakennusosalalle (II, 350 k-m²) on lisätty käyttötarkoituksimerkintä ”kl” = Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen.

Länsi-Suomen Kuljetusyrittäjät ry:

Pidämme erittäin tärkeänä, että maanteiden tavaraliikennettä varten on olemassa asianmukaiset pysäköintialueet sataman ja muiden vastaavien alueiden välittömässä läheisyydessä. Olemme tyytyväisiä, että Turun kaupunki ja Turun Satama ovat yhteistuumin ryhtyneet toimenpiteisiin asiassa. Tarkoituksenmukaiset ja turvalliset alueet ovat olennainen osa niin kuljettajien työturvallisuutta kuin kaluston ja lastien turvallisuutta. Mielestämme alue tukee omalta osaltaan Turun seudun alueellista logistiikkastrategiaa.

Tällaiselle alueelle on kasvavassa määrin tarvetta. Pysäköinnin lisäksi alueilta tai niiden välittömästä läheisyydestä odotetaan löytyvän muita, lähinnä kuljettajan huoltoon yms. liittyviä palveluita.

Pidämme kaavassa tarkoitukseen esitettyä aluetta hyötyliikennettä hyvin palvelevana. Alueen liikennöitävyyden kannalta esitämme kuitenkin harkittavaksi, että olisiko syytä jättää kaavaan mahdollisuus myös toiselle liittymälle. Pitkien (25, 25 m) ja painavien (60 tonnia) ajoneuvojen kyseessä ollessa ”läpiajettava” alue on usein käytännössä parempi kuin yhden liittymän alue.

Lisäksi alueen käytön, toimivuuden ja turvallisuuden kannalta tärkeitä valmiuksia ovat aitaus, portit, sähköistys, valaistus, alue-, kulunvalvonta, kulunohjausautomaatiikka jne.

Esitämme myös, että alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun käynnistyessä, saisimme olla mukana työssä ja tuoda siihen käytännössä saatua kokemuseräistä tietoa.

Asemakaavatoimisto:

Kaavassa pysäköintialueelle on osoitettu yksi ajoneuvoliittymä Suikkilantien ja Rautatehtaankadun risteyksestä. Ajoneuvoliittymien vähentäminen ja valo-ohjauksien toteuttaminen parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta tiellä, jossa liikennemäärät ja erityisesti raskaan liikenteen osuus on kasvussa. Pysäköintialueen läpikuljettavuutta tutkitaan Suikkilantien parantamiseen tähtäävässä kaavamuutoksessa.

Pysäköintialueen käyttö, toimivuus ja turvallisuus on otettu huomioon kaavan valmistelussa; LPA-1 –korttelialueen saa aidata ja alueelle tulee järjestää valaistus. Porttien ja kulunvalvonnan sekä alueen sähköistäminen ovat alueen toteuttamiseen liittyviä asioita, joita kaavassa ei ole määri

telty. Asemakaavatoimisto katsoo, ettei Länsi-Suomen kuljetusyrittäjät ry:n lausunto anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Vesilaitos:

Olemassa oleville Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohdoille tulee muodostaa rasite. Rasitteen hakee maa-alueen omistaja. Alueen rakentamisessa tulee ottaa erityisellä tarkkuudella huomioon maaperän vakaavuus ja rakentamistöiden vaikutus Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtoihin, lähinnä mahdollisten painumien osalta. Mikäli alueen rakennustöistä aiheutuu haittaa tai vahinkoa Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohdoille, on alueen rakennuttaja ne velvollinen kustannuksellaan korjaamaan. Ennen pysäköintialueen rakennustöiden aloitusta, tulee rakentamissuunnitelmat hyväksyttää Turun vesilaitoksella.

Asemakaavatoimisto:

Vesilaitoksen lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on LPA-1- ja KL-1 –korttelialueelle lisätty määräys rakennussuunnitelmien hyväksyttämistä Turun vesilaitoksella ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Alue on maakuntakaavassa suojelualuetta sekä yleis- ja asemakaavassa virkistysaluetta; kaikissa kaavamuodoissa alueen kautta osoitetaan ulkoilureitti. Tosiasiallisesti aluetta käytetään jo nyt suunniteltuun tarkoitukseen.

Maantiekuljetusten joustavuus on sataman toiminnalle tärkeää ja se edellyttää riittäviä lepo- ja virkistysmahdollisuuksia raskaan kaluston kuljettajille. Kun maaliikenne on osa sataman keskeisintä toimintaa, luonnollisimmalta tuntuisi, että kuorma-autojen pysäköintialue varattaisiin sataman hallinnoimalta alueelta. Sopivaa paikkaa on etsitty pitkään mutta onko etsinnässä otettu tämä näkökohta huomioon?

Kaikissa kaavoissa on tunnustettu riittävän laajalti puistomaisen Raisiojokivarren maisemallinen, kaupunkikuvallinen, kulttuurihistoriallinen, virkistyksellinen ja luonnonsuojelullinen merkitys. Parhaillaan valmisteltavassa Viheralueohjelmassa korostetaan viheralueiden verkostomaista luonnetta, jota kaupungin alueella virtaavien jokivarsien rakentamatta jättäminen toteuttaa. Asemakaavanmuutosehdotus on selvässä ristiriidassa laajemman maankäytön suunnittelun ja viheralueiden rakentamisen/hoidon kanssa.

Pansiontietä ja Suikkilantietä käyttävät raskaan liikenteen lisäksi tuhannet työmatkalaiset ja sadat matkailijat päivittäin. Suunnittelualueen kaavanvastainen käyttö pysäköintiin ja maan/risujen varastointiin tulee lopettaa. Alueesta voisi kehittää kunnollisen puiston täydentämällä siellä jo kasvavaa puustoa istutuksin. Kun otetaan huomioon alueen alavuus ja paksu savipatja, tämä käyttötapo on luonnollisin, riskittömin ja halvin.

Ympäristönsuojelutoimiston näkemyksen mukaan asemakaavaa ei tule muuttaa ehdotetulla tavalla, vaan alue tulee säilyttää virkistysalueena.

Asemakaavatoimisto:

Turun Sataman kanssa käydyissä neuvotteluissa ei pysäköintialueeksi sopivaa aluetta ole löytynyt Turun Sataman hallinnolliselta alueelta. Asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mukainen alue soveltuu hyvin raskaalle kuljetuskalustolle, sillä alue sijaitsee Suikkilantien varrella sataman ulosmenoteiden varrella. Turun Satama ohjaa jo nyt kuljetuksia Suikkilantien kautta Porin, Tampereen, Hämeenlinnan ja Helsingin suuntaan.

Alue soveltuu huonosti virkistyskäyttöön kasvavien liikennemäärien aiheuttaman melun vuoksi. Alueella kulkeva etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitti on säilytetty, sillä se muodostaa merkittävän osan kaupungin länsipuolella olevasta etelä-pohjoissuuntaisesta viherverkostosta. Asemakaavatoimisto katsoo, ettei ympäristönsuojelutoimiston lausunto anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Lisäksi asemakaavatoimisto on tehnyt seuraavia muutoksia kaavaehdotukseen:

- Koska kaava-alueella sijaitsee Turku Energian kaapeleita ja kaukolämpöputkia on kaavan LPA-1- ja KL-1 -korttelialueille lisätty määräys rakennussuunnitelmien hyväksyttämistä myös Turku Energialla ennen rakennustöiden aloitusta.
- Maanalaisten johtojen sijaintia on tarkennettu et-1 –merkityn rakennusalan (pumppaamon) eteläpuolella.
- Yleiselle pysäköintialueelle on esitetty nimeä Raisionjoenrannan pysäköintialue – Resoåstrandens parkeringsområde.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen siten, että alueelle voidaan sijoittaa korkeatasoinen pysäköintialue raskasta kuljetuskalustoa varten. Tavoite liittyy kiinteästi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteisiin, joiden perusteella alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien satamien kehittämismahdollisuudet. Tavoitteena on myös liikenneturvallisuuden parantaminen alueella, jossa liikennemäärät lisääntyvät. Kaupungin tavoitteena on ohjata sataman raskas liikenne Suikkilantien kautta Rauman valtatielle ja edelleen Ohitustielle. Kaavanmuutoksessa huomioidaan suunnitelmat muuttaa Suikkilantie yleiseksi 4-kaistaiseksi tieksi. Alueen suunnittelussa on tavoitteena myös ollut entisen koeponnistuslaitoksen kiinteistön hyödyntäminen uuteen käyttöön ja nykyisen pumppaamon säilyminen alueella.

Messukentänkadun suunnitellusta uudesta linjauksesta ja Suikkilantien leventämisuunnitelmista johtuen Suikkilantien ja Messukentänkadun risteyksen tuntumasta poistuu kaavan toteuttamisen myötä kioski, jolle tavoitteena on osoittaa korvaava liikepaikka kaava-alueen pohjoisosasta.

Tavoitteena on myös säilyttää Raisionjoen rannassa kulkeva ulkoilureitti ja edistää kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta. Raisionjokilaakson maisemallisia erityispiirteitä pyritään vaalimaan kaavan valmistelussa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden mukaan on otettava huomioon alueen maaperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön, ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Kaavan tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja voimassa olevien asemakaavojen vastaisia, mutta noudattavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisten erityistavoitteiden toteutumista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Raskaan kuljetuskaluston pysäköintialue Turun Sataman käyttöön sijoittuu Suikkilantien ja Pansiontien rajaamalle alueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueella sijaitsevien kiinteistöjen (pumppaamon ja ent. koeponnistuslaitoksen) säilymisen. Yleinen pysäköintialue Pahaniemen pallokentän käyttäjiä varten sijoittuu kentän eteläpuolelle. Kioskitoiminnan salliva liikerakentaminen sijoittuu Suikkilantien varteen. Ajo kaava-alueelle on sallittu ainoastaan Suikkilantieltä Rautatehtaankadun liittymän kohdalta. Suikkilantien leventämiseen on kaavallisesti varauduttu.

Raisionjoen ranta-alue on osoitettu suojaviheralueeksi. Rannassa kulkeva ulkoilureitti säilyy nykyisellään. Suikkilantien ja Rautatehtaankadun liittymästä on osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys joen ranta-alueelle. Raisionjoki säilyy vesialueena

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on n. 2,91 ha, josta korttelialueita on 1,95 ha, katu- ja liikennealueita 0,42 ha, suojaviheraluetta 0,28 ha ja vesialuetta 0,27 ha. Pääosa kaava-alueesta on osoitettu pysäköintiin (n. 65 %). Noin 4 % on osoitettu liikerakentamiseen, 10 % suojaviheralueiksi, 13 % katualueiksi ja 9 % vesialueeksi. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 730 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaava-alueella 108 k-m²:llä.

Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa, liitteessä 2.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa alueen muuttumisen entistä rakennetummaksi osaksi Pansiontiehen tukeutuvia teollisuus-, logistiikka- ja satamatoimintoja. Rakentamalla raskaalle kuljetuskalustolle pysäköinti-alue satama-alueen tuntumaan voidaan satama-aluetta kehittää 1.7.2004 voimaan astuneen turvallisuusstandardin mukaisesti. Alueella olevaa entistä koeponnistuslaitoksena toiminutta kiinteistöä voidaan hyödyntää pysäköintialueelle suunniteltujen palvelujen tuottamisessa. Kaava mahdollistaa Merimieskirkon sijoittumisen ko. rakennukseen tarjoamaan palveluita pysäköintialueen käyttäjille. Alueella sijaitseva nykyinen pumppaamo säilyy.

Kaava ohjaa pysäköintialueen korkeatasoista toteuttamista. Pysäköinti-alueelle tulee katuihin ja suojaviheralueeseen rajoittuvalle vyöhykkeelle istuttaa puita ja pensaita. Ajoon ja pysäköintiin varattavat alueet tulee asfaltoida. Niitä alueita, joita ei käytetä ajoon tai pysäköintiin tulee istuttaa. Alueelle tulee järjestää valaistus.

Suikkilantien varteen osoitettu liikepaikka kioskia varten mahdollistaa Suikkilantien ja Messukentänkadun risteyksen tuntumassa sijaitsevan kioskin toiminnan siirtämistä kaava-alueelle.

Liikennemäärät kasvavat alueella kaavanmuutoksesta huolimatta; kaupungin tavoitteena on ohjata sataman raskas liikenne Suikkilantien ja Rauman valtatieen kautta ohikulkutielle. Kaavassa on otettu huomioon suunnitelmat muuttaa Suikkilantie yleiseksi tieksi varaamalla tässä vaiheessa Suikkilantielle riittävän leveä katualue, joka voidaan Suikkilantien parantamiseen tähtäävän kaavanmuutoksen yhteydessä muuttaa yleiseksi tieksi.

Kaavaratkaisussa esitetyt liikennejärjestelyt parantavat osaltaan liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta Suikkilantiellä ja Pansiontien kevyen liikenteen väylällä.

Raisionjoen maisemalliset erityispiirteet on otettu huomioon kaavan valmistelussa osoittamalla joen ranta-alue suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Joen rannassa kulkeva ulkoilureitti säilyy nykypaikalla. Kevyen liikenteen yhteyksiä on kaava-alueella parannettu mahdollistamalla kevyen liikenteen kulku Suikkilantien ja Rautatehtaankadun liittymästä joen ranta-alueelle.

Alueen soveltuvuutta suunniteltuun käyttöön on tutkittu SCC Viatek Oy:n toimesta. Raportin mukaan alueen länsiosaan voidaan rakentaa rekkojen pysäköintialue tasoon +1,5...2,0 vaarantamatta ranta-alueiden vakavuutta. Turun Satama on arvioinut, että alue soveltuu pysäköintialuekäyttöön maanpinnan osittain alhaisesta tasosta huolimatta.

Lisääntyvät liikennemäärät Suikkilantiellä nostavat alueen melutasoja ja päästöjä. Kaavaratkaisussa melusta aiheutuvaa haittaa ei ole ehkäisty eikä olemassa olevia haittoja ole vähennetty.

Kaavaratkaisu ei toteuta oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet toteutuvat lukuun ottamatta ympäristöhäiriötekijöiden ehkäisyä ja olemassa olevien haittojen vähentämistä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

LPA-1 Satamatoimintojen tarkoituksia palveleva pysäköintitoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Korttelialueelle on osoitettu erillinen rakennusala ja -oikeus enintään kaksikerroksiselle 350 k-m²:n laajuiselle liike- ja toimistorakennukselle ja yksikerroksiselle enintään 200 k-m²:n suuruiselle pumppaamolle.

Ajo korttelialueelle on sallittu vain Suikkilantieltä Rautatehtaankadun risteyksestä. Korttelialueen kautta tulee järjestää ajo KL-1 -korttelialueelle, LP -alueelle ja LPA-1 -korttelialueella sijaitsevalle pumppaamolle.

Alueella sijaitseville kaukolämpöputkille, runko- ja paineviemäreille, talovesijohdoille ja puhelinjohtokaapeleille on varattu osat maanalaista johtoja varten. Turku Energian lausunnon perusteella pumppaamon eteläpuolelle on varattu alue maanalaista johtoa varten uutta keskijännitekaapelireittiä varten.

Pysäköintialueeksi varattu alueen osa on merkitty p-1 -merkinnällä. Alueen toteuttamisessa on otettava huomioon maaperän vakavuus ja maanalaisten johdot. Toteuttamiseen tähtäviä lupia haettaessa on pyydettävä ao. maanalaisten johtojen omistajan lausunto. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennussuunnitelmat hyväksyttävä Turun vesilaitoksella ja Turku Energialla.

Korttelialueen saa aidata. Aidan tulee sijoittua korttelialueen rajalle lukuun ottamatta ajo-merkinnällä osoitettua aluetta, joka tulee jättää aidan ulkopuolelle. Ajoon ja pysäköintiin varattavat alueet tulee päällystää asfaltilla. Korttelialueen reunoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Niitä alueen osia, joita ei käytetä ajoon, pysäköintiin tai rakentamiseen tulee istuttaa. Alueelle tulee järjestää valaistus.

KL-1 Liikerakennusten korttelialue kioskia varten.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusala ja -oikeus yksikerroksiselle enintään 180 k-m²:n suuruiselle rakennukselle. Rakennusala sijoittuu korttelialueelle olemassa olevan kaukolämpöputken ja talovesijohdon ja -viemärin väliin. Olemassa oleville johdoille ja putkille on kaavassa varattu alueet maanalaisia johtoja varten. Korttelialueen eteläosa on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueeksi. Korttelialueen Suikkilantien puoleinen reuna tulee istuttaa.

Ajo korttelialueelle on sallittu vain LPA-1 -korttelialueen kautta. Auto-paikkoja on varattava yksi kutakin rakennettavaa 50 k-m² kohti. Pysäköinti on osoitettu p-1 -merkinnällä rakennusalan pohjoispuolelle. Pysäköintipaikkaa toteutettaessa on otettava huomioon maaperän vakavuus ja maanalaiset johdot. Toteuttamiseen tähtääviä lupia haettaessa on pyydetävä ao. maanalaisten johtojen omistajan lausunto. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennussuunnitelmat hyväksyttää Turun vesilaitoksella ja Turku Energialla.

Katualue

Suikkilantien katualuetta on levennetty n. 8 metrillä. Pansiontien ja Suikkilantien risteyksen tuntumaan on osa katualueesta osoitettu näkemäalueeksi. Osa näkemäalueesta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Istutukset tulee kuitenkin toteuttaa siten, ettei kasvuston korkeus ylitä 1 metriä.

Pansiontie on kaava-alueella osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Liikennealue

Pahaniemen kentän eteläpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Ajo pysäköintialueelle tulee järjestää LPA-1 -korttelialueen kautta.

Suojaviheralue

Raisionjoen rantaan on osoitettu n. 14 metriä leveä suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Viheralue on osoitettu suojaviheralueeksi, koska päiväajan ekvivalentti melutaso arvioidaan vuonna 2020 ylittävän 55 dBA. Alueella sijaitseva ulkoilureitti on merkitty kaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä, joka on nimetty Pilkolanpoluksi.

Vesialue

Raisionjoki säilyy vesialueena (W). Pansiontien kohdalle saa Raisionjoen ylitse rakentaa sillan.

5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Pysäköintialue, joka sijoittuu vilkasliikenteisten pääkatujen varteen, täydentää Pansiontiehen tukeutuvien teollisuus- ja varastorakennusten sekä satama-alueiden toimintoja.

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva liiketontti mahdollistaa Messukentänkadun ja Suikkilantien risteyksestä poistuvan kioskitoiminnan siirtymisen kaava-alueelle.

Kaavanmuutos muuttaa toteutuessaan Raisionjokilaakson maisemaa, kun pääosa alueen puustosta joudutaan kaatamaan korttelialueiden alta.

Virkistykseen

Raisionjokilaakso säilyy merkittävänä virkistysalueena kaupunkirakenteessa. Kaavanmuutoksella mahdollistetaan katkeamaton kevyen liikenteen yhteys Turun kaupungin keskustasta Raisioon aivan Raisionjoen rannassa myös kaava-alueella. Ulkoilureitti palvelee lähiliikunnan tarpeita. Raisionjokilaakson virkistysalueen ja Pahaniemen pallokentän käyttäjille on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka osaltaan parantaa alueen virkistyskäyttöä.

Pahaniemen omakotialueen asukkaat sekä Raisionjokilaakson virkistyskäyttäjät saattavat häiriintyä lisääntyvän liikennemäärän aiheuttamista haitoista (melu, päästöt). Kaavan toteuttaminen saattaa vähentää Raisionjokilaakson virkistysellistä arvoa.

Liikennejärjestelyihin

Liikenne Suikkilantiellä ja Pansiontiellä kasvavat kaavaratkaisusta huolimatta. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamisen alueella kun Suikkilantieltä poistuu yksi liittymä (nykyinen liittymä Teboilin vuokra-alueelle). Liikenneturvallisuussyistä ajo korttelialueille ja yleiselle pysäköintialueelle on sallittu ainoastaan Suikkilantien ja Rautatehtaankadun liittymästä.

Liikenneturvallisuus Pansiontien pohjoispuolella sijaitsevalla kevyen liikenteen väylällä paranee, koska väylältä on poistettu tontille ajomahdollisuus. Toteuttamalla kevyen liikenteen väylä Suikkilantien ja Rautatehtaankadun risteyksestä Raisionjoen itärannalla kulkevalle ulkoilureitille alueen kevyen liikenteen yhteydet paranevat.

Suikkilantien leventämiseen on kaavallisesti varauduttu. Tien muuttaminen asemakaavassa 4-kaistaiseksi yleiseksi tieksi toteutetaan Suikkilantien kehittämiseen tähtäävän asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Tekniseen huoltoon

Olemassa oleville teknisen huollon verkostoille on kaavakarttaan osoitettu alueiden osat, joilla sijaitsee maanalainen johto. Yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee ottaa huomioon kaavan toteuttamisen yhteydessä, jotta vältetään johtojen painumiselta kantavuudeltaan huonolla maaperällä. Toteuttamiseen tähtäviä lupia haettaessa on pyydyttävä ao. maanalaisten johtojen omistajien lausunto.

Maanalaisia johtoja varten on alueelle perustettava rasitteet.

Luonnonympäristöön ja maisemaan

Toimenpiteet toteutetaan alueilla, jotka ovat jo tien ja liikenteen vaikutuspiirissä.

Meriveden pinta on Turussa noussut enimmillään tasoon +1.37 verrattuna ns. merinollatasoon, joka on n. 30 cm alempana kuin maan puolen nollataso. Meriveden noususta johtuva tulvavaara ei Turun Sataman mukaan ole esteenä pysäköintialueen toteuttamiselle. Turun Satama käyttää rakentamisen rajana tasoa +0,5 (maanolla) ja +0.8 (merinolla). Meriveden pinnan nousu on kuitenkin harvinaista ja lyhytkestoista.

Maiseman erityispiirteet on kaavassa huomioitu säilyttämällä Raisionjoen ranta viheralueena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikelaitos on tutkinut kaava-alueen melutasoja Suikkilantien kehittämisselvityksen yhteydessä. Selvityksen mukaan Suikkilantien ja Mesukentänkadun liikennemäärät aiheuttavat päiväaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n ekvivalentin melutason lukuun ottamatta aivan Raisionjoen rannan tuntumassa olevia alueita. Huomioimalla myös Pansiontien liikennemäärät ja kaava-alueen sisäiset liikennemäärät aiheuttavat yli 55 dBA:n ekvivalentin melutason koko kaava-alueella olevalla Raisionjoen rannan suojaviheralueella. Kaavassa ei ole esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä, jotka vähentävät melutasoa kaava-alueella.

Liikenteestä syntyviä päästöhaittoja voidaan alueella vähentää istuttamalla pysäköintialueen ja ulkoilureitin väliin puita ja pensaita pidättämään ilman epäpuhtauksia, jolloin ilmanlaatua Raisionjoen rannassa sijaitsevalla virkistysalueella voidaan parantaa. Raisionjokilaaksoon tulee laatia maisemasuunnitelma Suikkilantien parantamiseen tähtäävän kaavanmuutoksen yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Turun Satama on suunnitellut toteuttavansa raskaan kuljetuskaluston pysäköintialueen useammassa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa sepelipintainen pysäköintialue on tarkoitus toteuttaa nykyisen Oy Teboil Ab:n vuokra-alueen yhteyteen. Ensimmäisen vaiheen toteuttaminen on tarkoitus käynnistää hakemalla poikkeamislupaa keväällä 2005 ennen kaavan saatua lainvoiman. Lopputilanteessa alueella mahtuu n. 56 rekka-autoa.

Kiinteistölaitos on 7.12.2004 päättänyt vuokrata Turun Satamalle n. 6156 m²:n suuruisen alueen. Maanvuokrauspäätöksen mukaan Turun Satama velvoitetaan luovuttamaan Oy Teboil Ab:lle käyttöoikeus henkilöautojen perävaunujen ja trailerien säilyttämiselle erikseen sovittavalla alueella enintään 31.12.2009 asti. Vuokrasopimusta ei ole vielä laadittu.

Entisen koeponnistuslaitoksen kiinteistö on siirtynyt kaupungin omistukseen ja hallintaan 1.1.2005. Hoitovastuu kiinteistöstä on siirtynyt Turun Satamalle vuoden 2005 alusta. Kiinteistöön on suunnitteilla kahvila-, oleskelu- ja saunatiloja sekä Merimieskirkon toimistotiloja.

Liikerakennusten korttelialue ja yleinen pysäköintialue voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Suikkilantien leventäminen on ajankohtaista vasta vuosien päästä Suikkilantien kehittämisen yhteydessä.

Turussa 27. päivänä tammikuuta 2005
Muutettu 2.5.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christina Hovi