



## ” Vanhan Kaksikerrantien ranta ja kelluvat talot ”

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 10/2009  
Diaarionumero 16620-2006

**SELOSTUS**  
22.4.2015

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä marraskuuta 2014 päivättyä ja 22.4.2015 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa.

**"Vanhan Kaksikerrantien ranta ja kelluvat talot" (10/2009)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 10/2009

Diarionumero: 16620-2006

### Asemakaava ja asemakaavanmuutos

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Erityisalue:	Honkaistenrannan puhdistamo	Honkaisstrandens reningsverk
Virkistysalue:	Nimetön (osa)	Utan namn (del)
Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Kadut:	Hirveläntie (osa)	Hirvelävägen (del)
	Toijaistentie (osa)	Toijaisvägen (del)
	Vanha Kaksikerrantie (osa)	Gamla Kaksikertavägen (del)
Virkistysalueet:	Lauttarannanpuisto (osa)	Färjstrandsparken (del)
	Nimetön (osa)	Utan namn (del)

#### Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Korttelit:	67, 68, 69, 70	67, 68, 69, 70
Nimetyt LV-korttelialueet:	Ateljeeranta	Ateljéstranden
	Lauttarannan venesatama	Färjstrandshamnen
	Nostosillanranta	Lyftbrostranden
Katu:	Vanha Kaksikerrantie (osa)	Gamla Kaksikertavägen (del)
Venevalkama:	Lossilaituri	Färjkajen
Virkistysalueet:	Honkaistenrannanpuisto	Honkaisstrandsparken
	Lautturinranta	Färjkarlsstranden
	Wäinö Aaltosen rantapuisto	Wäinö Aaltონens strandpark
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: LAUTTARANTA 67.-1, 68.-1, 69.-1 ja 70.-1.

Korttelin 67.-W/A-1 korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Uudet korttelinumerot: LAUTTARANTA 67 - 70.

Laatija: Turun kaupunki / Ympäristötoimiala / Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitus

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2008, ja vireilläolosta vuosina 2009 - 2011 ja 2013 - 2015.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Lautturannan Vanhan Kaksikerrantien ja Majakkarannan välissä sisältäen Vanhan Kaksikerrantien ranta-alueet venetelakoineen ja -satamineen sekä Pitkäsalmen vesialueen.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoispuolella Lautturannan teollisuusalue, itäpuolella Pitkäsalmi ja vireillä oleva Port Aboan asemakaavanmuutos Korppolaismäen puolella, eteläpuolella 2013 hyväksytty Syvälahden koulun kaava-alue ja Turun Meriseuran telakka-alue ja länsipuolella Lautturannan pientaloalue. Suunnittelualueen koko on n. 17,7 ha.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Kelluvat talot” asemakaavamuuotos on ollut vireillä vuodesta 2009. Kaavamuuotosehdotus on ollut lausunnoilla vuonna 2011. Lausuntokierroksen johdosta kaava-alue on laajennettu ja nimi muutettu ”Vanhan Kaksikerrantien rannaksi ja kelluviksi taloiksi”.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kelluvien talojen toteuttamisen lisäksi myös alueen nykyisten veneilypalvelujen turvaaminen.

Ramstedtin telakka toimii tällä hetkellä kaavan mukaisella puistoalueella. Telakan vuokrasopimusta on pidennetty ja vuokra-alue laajennettu. Kaavamuuotoksella turvataan telakan toiminta ja pienimuotoisen laajentaminen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on Ramstedtin telakan vuokrasopimuksen jatkamista koskevan lausunnon yhteydessä todennut jo v. 2006, että kaavoitukseen telakka-alueella olisi syytä ryhtyä. Myös kaupungin ylläpitämä Lautturannan venesatama toimii tällä hetkellä kaavallisessa puistossa.

Kaupunki on 29.7.2007 myöntänyt osalle kaava-alueutta suunnitteluvarauksen Sito Oy:lle kelluvan asuntorakentamisen (ns. Marina Village) suunnittelemista varten. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset ympärivuotiselle kelluvalle asuntorakentamiselle Pitkäsalmeen.

Kaavaan otetaan mukaan kaavateknisistä syistä myös Pitkäsalmen kaavoittamatonta vesialuetta, joka tulee säilymään vesialueena.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.11.2014, muutettu 22.4.2015 (lausunnot)
2. Tilastolomake 10.11.2014, muutettu 22.4.2015 (lausunnot)
3. OAS pvm. 23.3.2009, muutettu 13.5.2013
4. Meluselvitys Promethor 15.1.2013
5. Sito Oy / Luontoselvitys 21.6.2010



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 16.4.2009.
- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2008 - 2011 ja vireillä olosta uudelleen 2013 - 2014.
- Asemakaavaluonnos (Kelluvat talot) pvm 19.1.2010 on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 2.2.2010.
- Asemakaavaehdotuksen (Kelluvat talot) pvm 3.3.2011 lausuntokierroksen johdosta kaava-aluetta laajennettiin Vanhalla Kaksikerrantiellä ja ranta-alueella, josta uusi nimi Vanhan Kaksikerrantien ranta ja kelluvat talot.
- Uusi OAS 5.6.2013 ja uudet lausunnot laajennetusta kaava-alueesta on saatu talvella 2015.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos toteuttaa hyväksytyä Hirvensalon osayleiskaavaluonnosta (13/2007, Kh hyv. 18.10.2010). Asemakaavamuutos vastaa kaupungin lisääntyneeseen tarpeeseen saada alueelle veneilyyn liittyviä palveluja, ja varmistaa nykyisten venetelakkatoimintojen säilymisen alueella, joka on tällä hetkellä kaavallista puistoa. Kelluvat talot tuovat mahdollisuuden erilaiseen asumismuotoon. Kaavan Lossilaiturin päässä on varaus kevyen liikenteen avattavalle sillalle tai förille Hirvensalosta Majakkaran-taan.

Kaava-alue on yhteensä 17,7 ha, josta vesialuetta on 5 ha. Vesialue sisältää myös kelluvien talojen W/A-1 -korttelialueen, jonka koko on 1,2 ha. Venesatama-alueita ja -korttelialueita (LV) on 9,2 ha, katu-alueita 1,9 ha, ja virkistysalueita 1,5 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 12 665 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen olemassa olevien telakkarakennusten (3860 k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennusoikeutta on osoitettu venesatamien korttelialueille (LV-2 - LV-3) yht. 4700 k-m<sup>2</sup> sekä kelluvien talojen (W/A-1) korttelialueelle 4055 k-m<sup>2</sup>. Havainnekuvan mukaan korttelialueelle voisi sijoittua esim. 14 kpl paritaloa ja 9 kpl erillistaloa, eli 37 asuntoa.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Vanhan Kaksikerrantien akuuttia nostamisen tarvetta tällä kaava-alueella ei ole. Viereisellä Syvälahden (Hirvensalon) koulun kaava-alueella aloitetaan keväällä 2015 kadun nostaminen ja leventäminen mm. tulvien takia. Tässä kaavassa on kuitenkin varauduttu myös katualueen leventämiseen tulevaisuudessa, kun on ajankohtaista kaavoittaa Lauttarantaan asuinalue n. 4000 asukkaalle ja mahdolliselle raitiotielle.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueella tulevien kelluvien talojen kohdalla näkyvimpinä toimintoina tällä hetkellä on kesäisin toimiva veneiden polttoainejakelupiste vanhalla penkereellä, johon aiemmin tukeutuneet kaupungin venelaiturit on jo poistettu. Pengerrys on ollut aikoinaan Hirvensalon kapulalossin kiinnittymispaikka. Kaupunginjohtajan 21.2.2005 asettama venesatamien ja ulkoilualueiden käyttösuunnitelmaa laatinut työryhmä piti tätä aluetta myös hyvänä venesatama-alueena.

Kaava-alueella sijaitsee myös Ramstedtin telakka-alue olemassa olevine halleineen ja Pidä Saaristo Siistinä ry:n tukipiste. Toijaistentien päätteellä olevan pengerryksen kohdalla on ollut silta Korppolaismäkeen vuosina 1947–1989. Lauttarannan venesatama on kaupungin ylläpitämä. Siihen liittyvällä ranta-alueella on talvisin veneiden säilytystä. Talvisäilytysalue on ollut ajoittain tulvien peitossa. Venesataman vieressä on hyvin suosittu mattojen pesupaikka.





### *Luontoselvitys*

Sito Oy laati luontoselvityksen suppeammasta kaava-alueesta kesällä 2010. Selvityksen mukaan kaava-alueen luonnonympäristö on tavanomaista merenrannan umpeen kasvavaa ympäristöä. Muilta osiltaan kaava-alueen ympäristö on rakennettua tai ihmisen vaikutuksen alaista.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontotyyppisiä tai uhanalaisten tai suojeltujen lajien esiintymiä. Kaava-alueen merkitys luonnon monimuotoisuudelle on vähäinen johtuen alueen sijainnista satamatoimintojen välisellä alueella. Luontoselvityksen mukaan ranta-alueen (osittainkin) säilyttäminen luonnonranta-alueena on suositeltavaa lähinnä virkistysellisessä mielessä. Teoriassa ranta tarjoaa myös ekologisen yhteyden metsäalueen ja meren välille.

Luontoselvitystä on käsitelty yhdessä ympäristösuojelutoimiston kanssa laajennetun kaavaehdotuksen yhteydessä ja todettu, ettei myöskään laajennetulla alueella ole merkittäviä luontotyyppisiä tai uhanalaisten lajien esiintymiä.



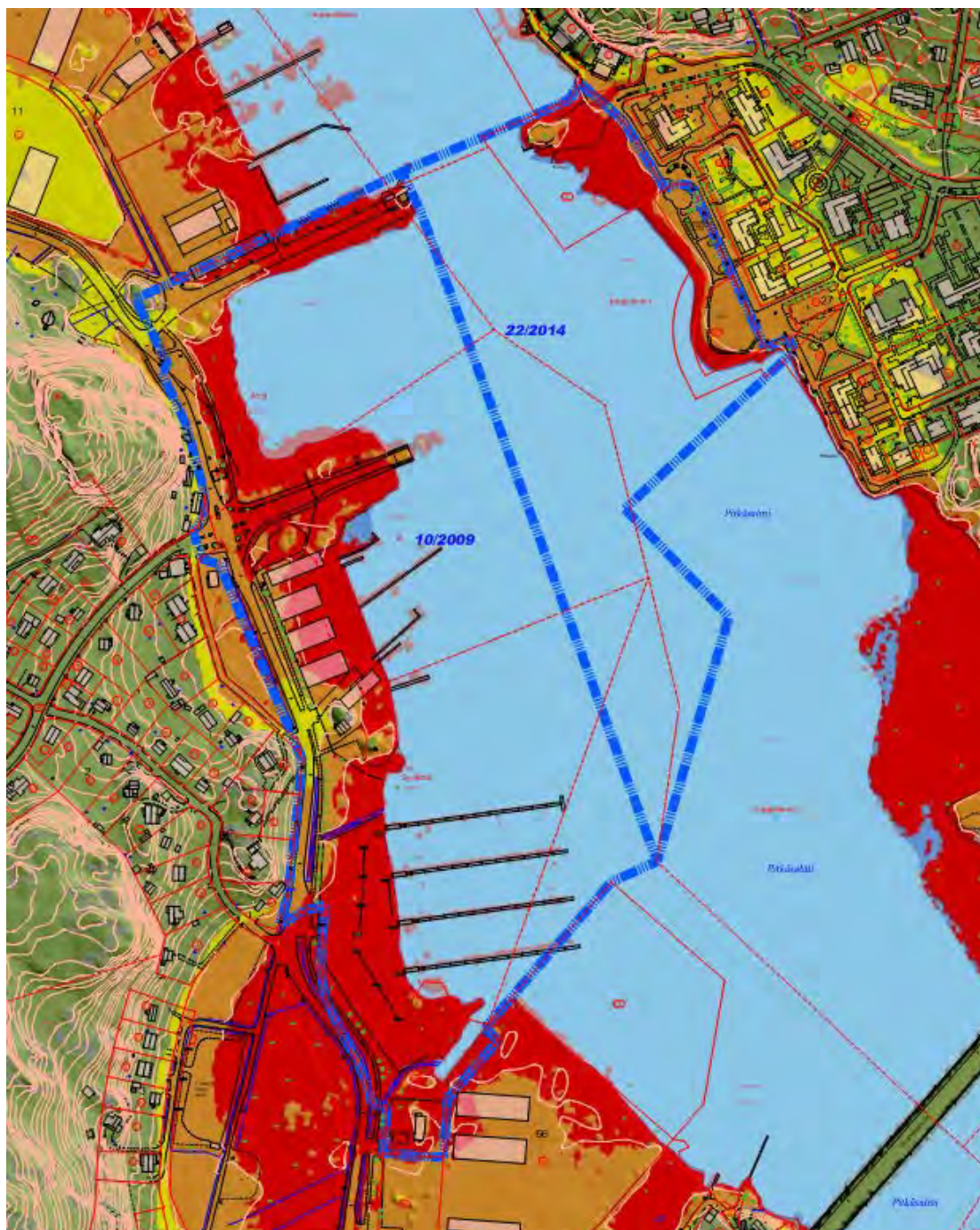
### Hulevedet

Kaava-alue on hyvin alavaa, ainoastaan Vanha Kaksikerrantie on paikoitellen yli +2 m meren pinnasta.

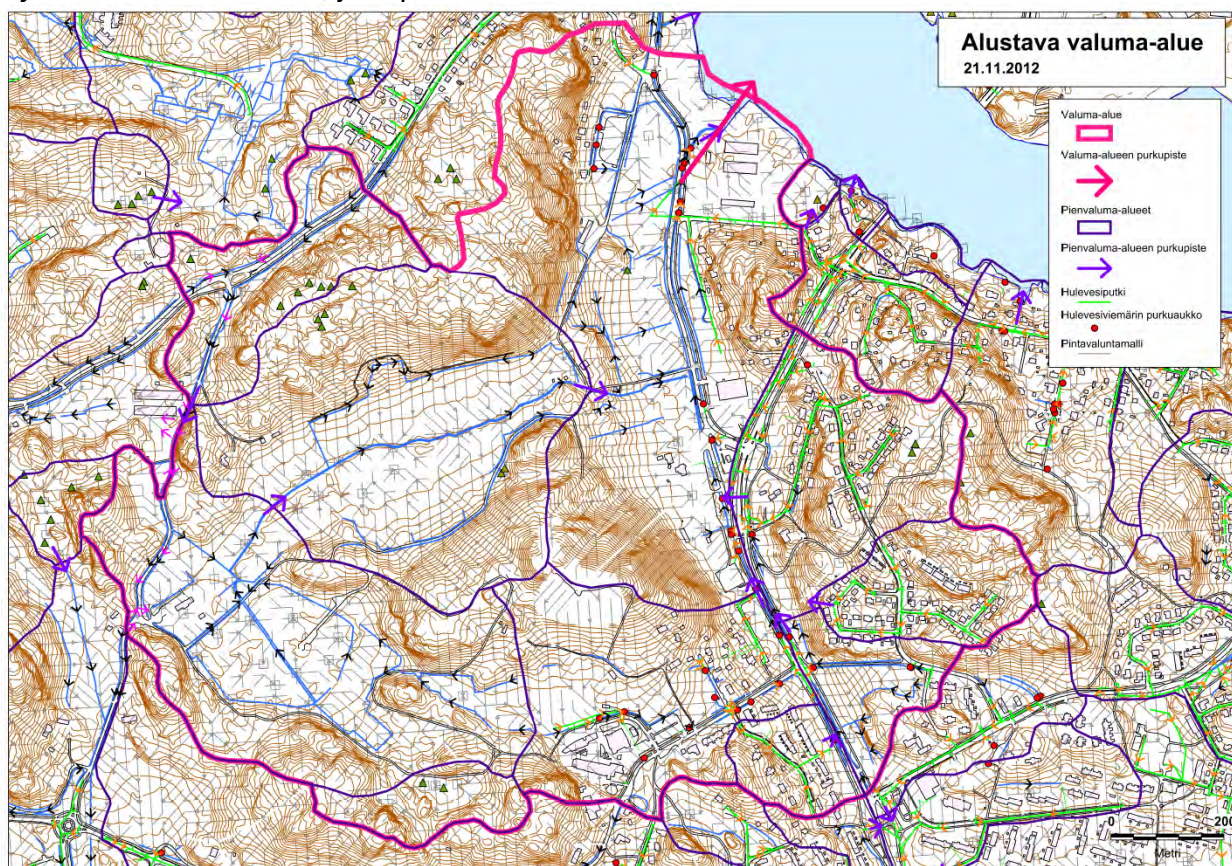
Kaava-alueella sijaitsee viereisen, Syvälahden valuma-alueen vesien purkupiste mereen, Lauttarannan venesataman ja Turun Meriseura ry:n venetelakka-alueen välissä. Tulvahuippuina vesi nousee Vanhalle Kaksikerrantielle, joka on alimmillaan n. 0,9 metriä meren pinnan yläpuolella.

Vanhaa Kaksikerrantietä tullaan nostamaan Syvälahden koulun rakentamisen yhteydessä. Tulevaisuudessa ylhäältä Syvälahdesta tulevan puron merkitys tulee korostumaan mahdollisten uusien asuinalueiden toteutuessa myös Syvälahteen. Myös Syvälahden koulun kaavan yhteydessä on huomioitu hulevesien aluevaraukset.

Tulvakartta: punainen < 1 m, oranssi 1- 2 m, keltainen 2- 3 m merenpinnasta.



Syvälahden valuma-alue, joka purkaa mereen Lauttarannan venesataman alueella.



### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### ***Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva***

Kaava-alue sijaitsee vain n. 3 km päässä Turun keskustasta. Mahdollisen kevyen liikenteen sillan avulla kaava-alue voisi yhdistyä Telakkarannan alueen kautta Aurajoen rantapromenadeihin.



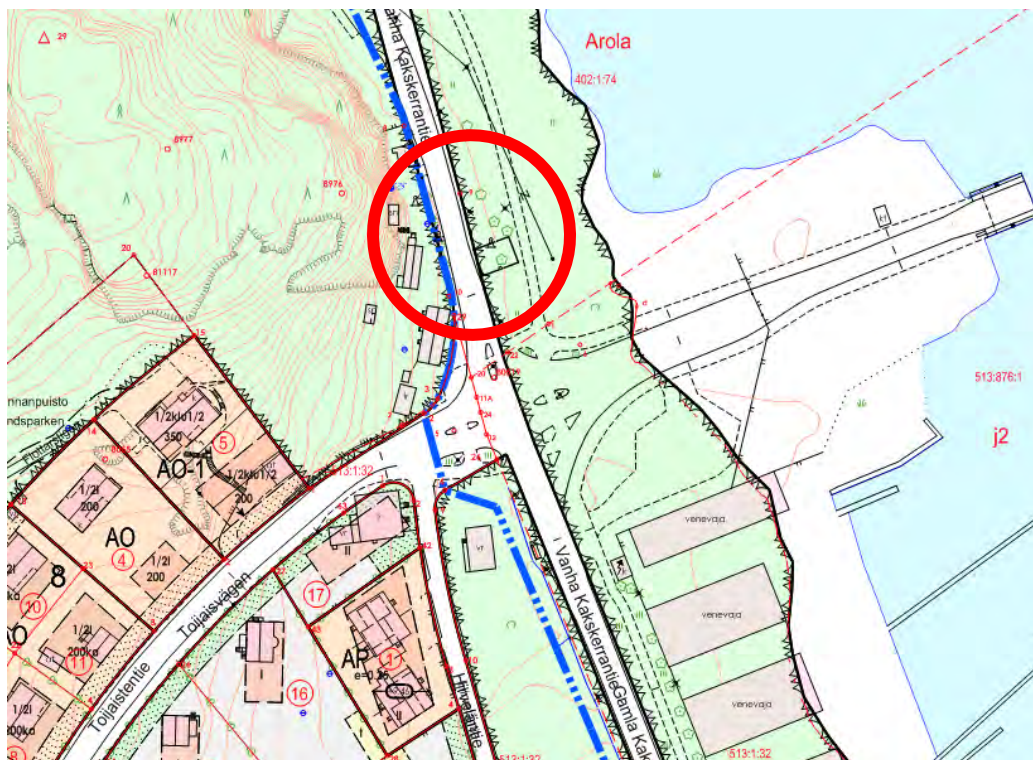
Kaava-alue on enimmäkseen telakka- ja venesatama-alueita, yllä olevassa kuvassa vasemmalla Turun Meriseura ry:n telakka-alue ja matonpesupaikka, keskellä Lauttarannan venesatama, oikealla Ramstedtin telakka.



Kaava-alueen ulkopuolella olevalla Turun Meriseuralla on pitkä vuokrasopimus, samoin Ramstedtin telakalla.

### *Wäinö Aaltosen ateljeen muistomerkki*

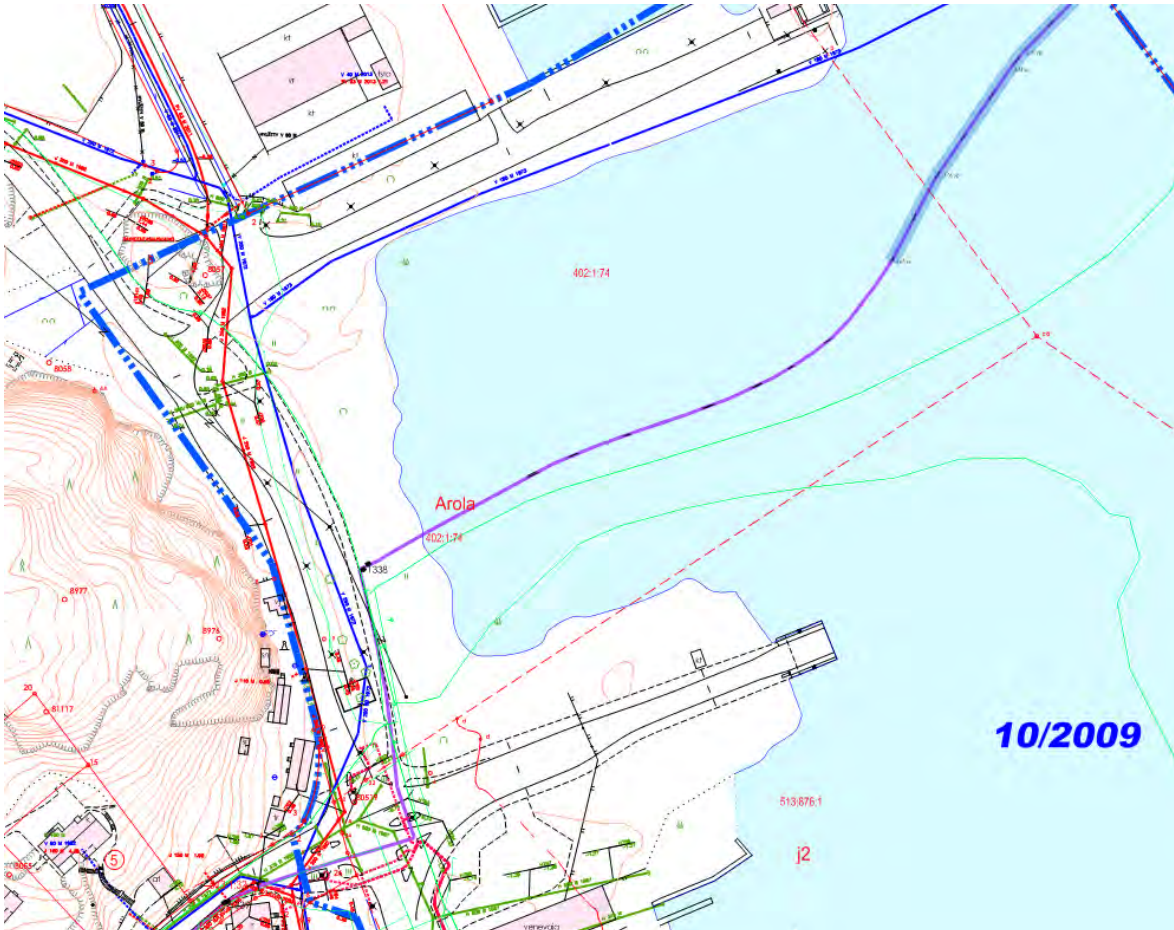
Vanhan Kaksikerrantien ja Toijaistentien risteuksen tuntumassa ranta-alueella on sijainnut Wäinö Aaltosen ateljee, jonka paikkaa osoittamaan on sijoitettu Juhani Pallasmaan v. 1994 corten-teräksestä tekemä muistomerkki. Wäinö Aaltosen kotitalo on kaava-alueen ulkopuolella ja se on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä. Entinen kotitalo toimii taiteilija-asuntona.



## **Tekninen huolto**

Teknisen huollon verkostoja kulkee Vanhan Kaksikerrantien vieressä, Pitkäsalmessa, sekä kannaksella. Viimeisimpänä on Pitkäsalmen poikki Majakkarannasta v. 2013 rakennettu kaukolämpöputki, jota sopimuksen mukaan tarvittaessa voidaan nostaa ja siirtää esim. vesialuetta ruopattaessa.

Honkaistenrannan pumppaamo tullaan siirtämään nykyiseltä paikaltaan Lauttarannan urheilupuistoon.



## **Ympäristöhäiriöt**

### *Meluselvitys*

Meluselvitys valmistui 15.1.2013 ja siinä on käsitelty v. 2011 ehdotusta (pvm. 3.3.2011), joka käsitti vain Kelluvat talot. Melu on tutkittu kuitenkin koko Vanhan Kaksikerrantien osalta samassa yhteydessä tehdyssä Syvälahden koulun kaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä.

Tehdyssä selvityksessä on määritetty alueen melutaso nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennusteliikenteellä koko Vanhalla Kaksikerrantiellä. Liikennemäärät perustuvat toukokuussa 2012 hyväksytyyn Turun seudun rakennemalliin 2035 sekä valmisteilla olevan Hirvensalon osayleiskaavan liikenneselvitykseen.

Nykytilanteessa tieliikennemelu on vähäistä, koska teiden liikennemäärät ovat pieniä. Ennustetilanteessa 2035 liikenne lisääntyy selvästi, jos rakennemallin mukaiset asuinalueet tulevat rakentumaan (mm. Hirvensalon Lauttarantaan 4000 asukasta).

Ennustetilanteessa melutaso ylitti päivän ohjearvon 55 db(A) pelkästään Kelluvien talojen pvm. 3.3.2011 ehdotuksen leikki- ja oleskelualueella puistossa ilman meluntorjuntaa. Niinpä v. 2014 ehdotusta on muutettu, lisäämällä rakennusala Vanhan Kaksikerrantien varteen suojaamaan kelluvien talojen aluetta melulta.

Tutkittavan alueen pohjoispuolella sijaitsee Turun kantasatama noin 500 m etäisyydellä. Suunnittelu-keskus Oy:n vuonna 2004 laatiman meluselvityksen perusteella sataman aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kelluvien talojen alueelle on alle 45 dB(A) ja yöaikaan alle 40 dB(A). Yksittäiset sataman äänet, kuten autojen ajosta laivojen lastausrampin yli aiheutuvat kolahdukset saattavat kuitenkin olla alueella selvästi havaittavissa.

Lausuntojen jälkeen muu­tu­tu­ssa laajennetu­ssa ehdotuksessa on tehty meluselvityksen johdosta tarvittavat muutokset. Katso s. 22 Lausunnot.



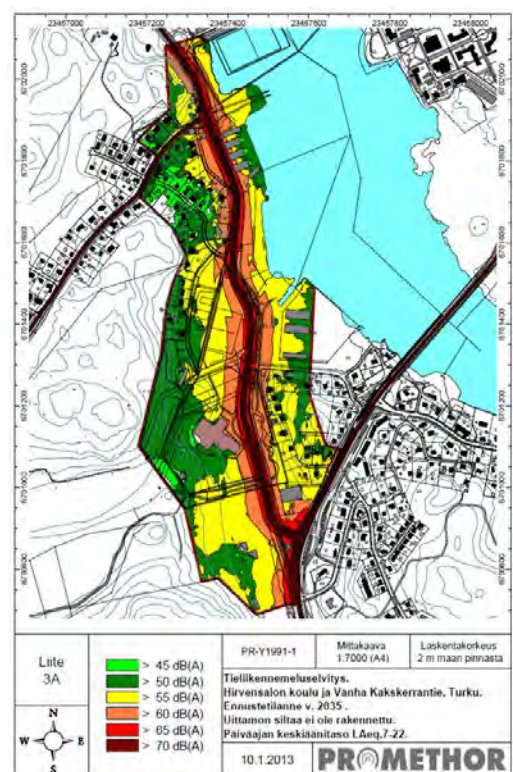
Nykytilanne v. 2012



Ennustetilanne v. 2035 (3.3.2011 kaavaehdotus)



Vanha Kaks Kerrantie nykytilanne v. 2012



Ennustetilanne v. 2035 (3.3.2011 kaavaehdotus)

### 3.1.3 Palvelut

Lähin päiväkotit sijaitsee n. 500 metrin päässä Lautturinkadulla. Muut palvelut sijaitsevat alle kilometrin päässä Syvälahdessa, mm. päivittäistavarakauppa, päiväkotit, hiihtokeskus sekä harjoittelugolf. Wäinö Aaltosen koulu sijaitsee 2,5 km päässä Kukolassa.

Hirvensalon ensimmäinen yhtenäiskoulu Syvälahden koulu (luokat 1-9), sekä päiväkotit, neuvola, kirjasto ja hammashoitola aloittavat toimintansa näillä näkymin v. 2017 Syvälahdessa.

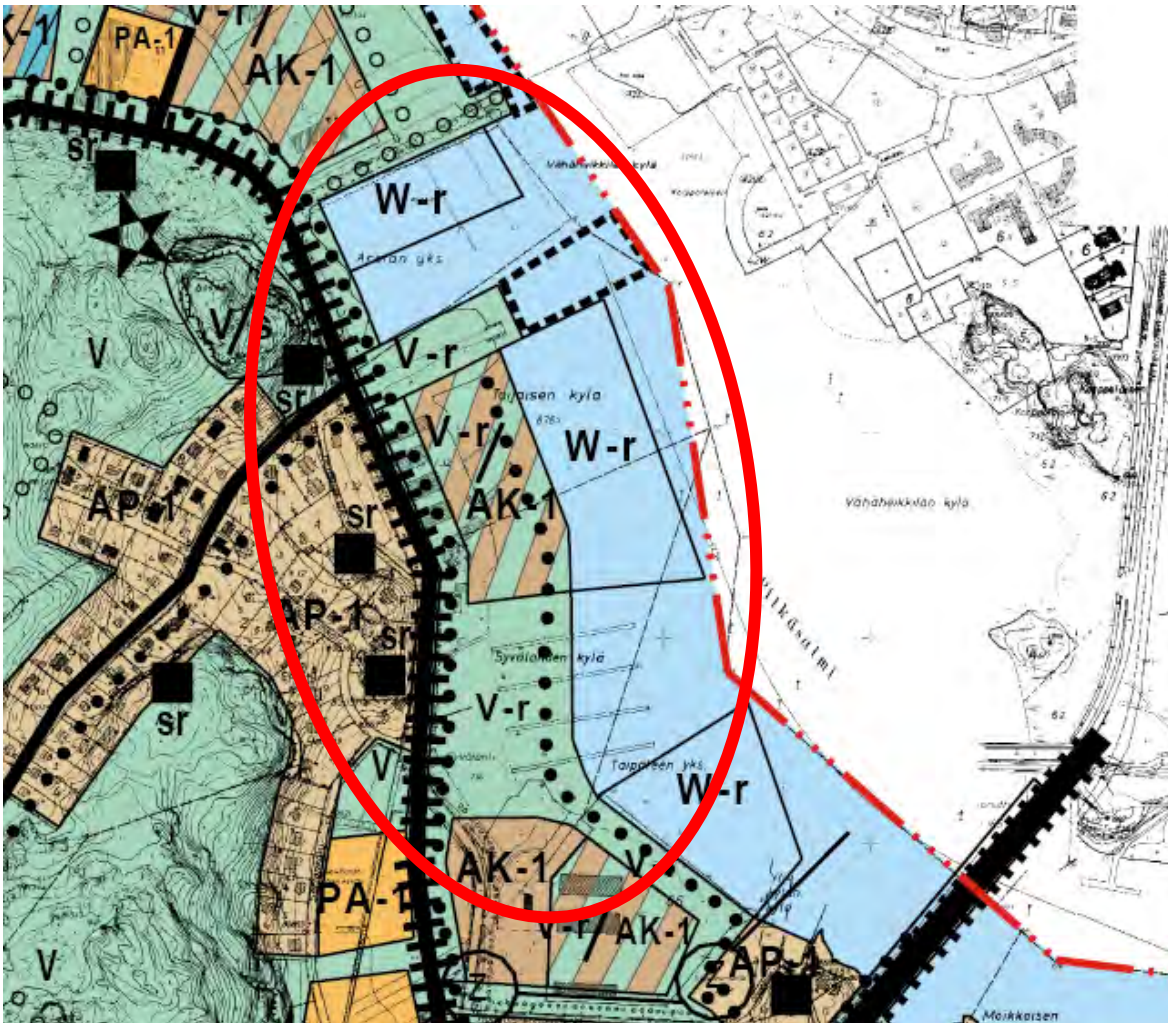
### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Ramstedtin telakan alue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Venetelakka Ramstedt Oy:lle ja polttoainejakelupisteen alue lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Turun pikapolttoöljy Oy:lle.



### 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Hirvensalon osayleiskaava 2020



Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistama Hirvensalon osayleiskaava 2020.

W-r on vesialueen osa, jolle saa rakentaa venesatamiin ja -valkamiin liittyviä laitureita sekä maisemoituja maa-ainesrakenteisia aallonmurtajia.

V-r on rantapuisto, jonne voidaan toteuttaa allas- ja kanavarakennuksia sekä pienimuotoisia vapaa-ajantoimintoja palvelevia rakennuksia. V/s on virkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään.

V-r / AK-1 on rantapuistoa, joka laadittavissa asemakaavoissa voidaan muuttaa AK-1 määräysten mukaiseksi kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

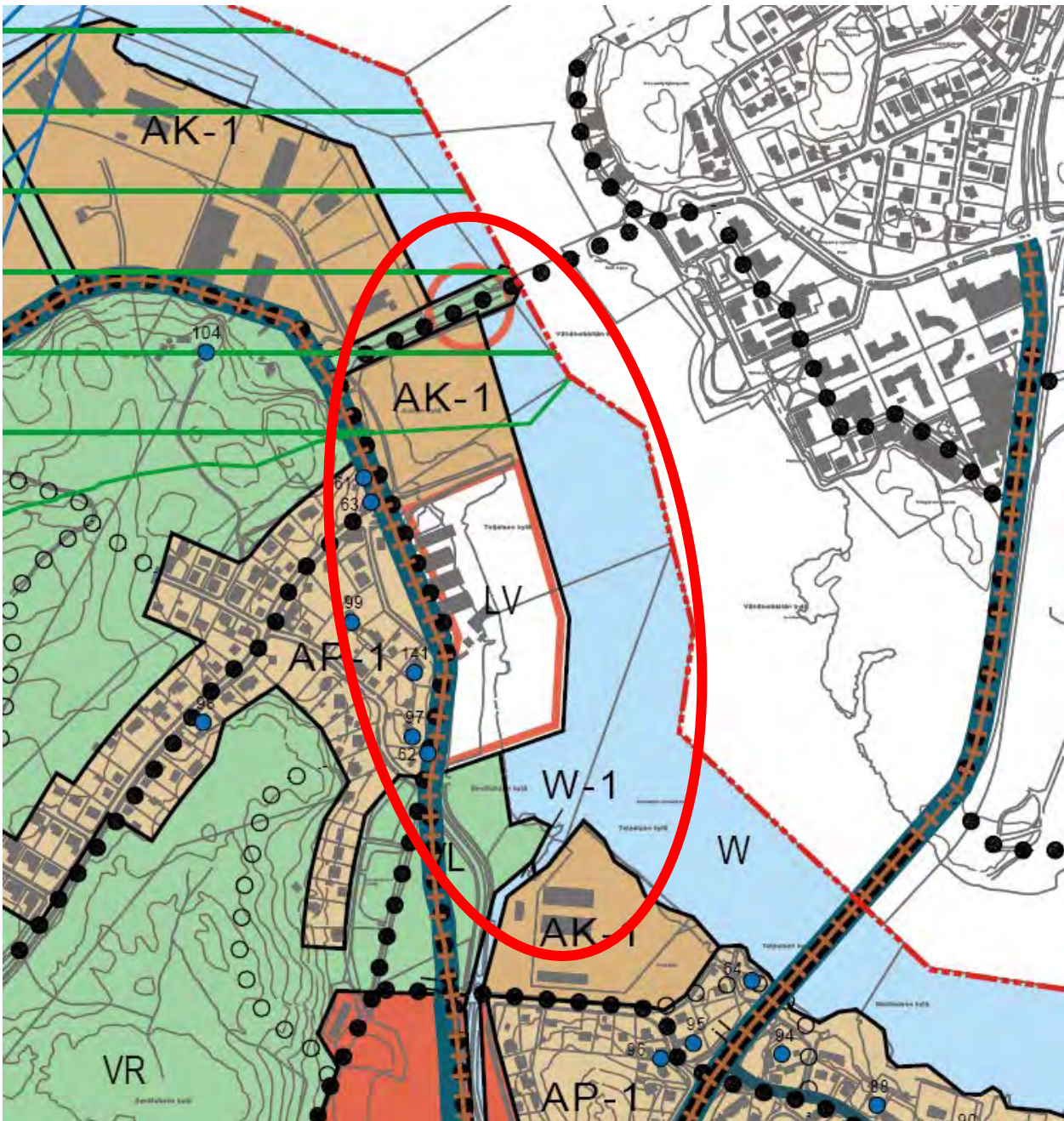
Pitkäsalmen vesialueella on katkoviivalla merkitty rantaviivan ja vesialueen osa, johon liittyvässä alueen käytössä tulee huomioida tulevan kevyen liikenteen sillan vaatimat tila- ja yhteystarpeet.

Kaava-alueen läpi kulkee ulkoilureitti (o o o o). Merkitty reitti ei kuvaa reitin täsmällistä sijaintia vaan ensisijaisesti tarvittavia yhteystarpeita. Ulkoilureitin toteuttaminen edellyttää erityisen reittisuunnitelman laatimista. Teiden ja reittien suunnittelussa sekä parannus- ja kunnossapitotöissä tulee huomioida, ettei heikennetä alueen maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

Vanhalla Kaksikerrantiellä kulkee raitiotievaraus sekä rannan puolella kevyen liikenteen reitti.

## Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus 13/2007

Keväällä 2007 alkoi Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus 13/2007, jonka luonnoksen kaupunginhallitus hyväksyi 18.10.2010 § 546.



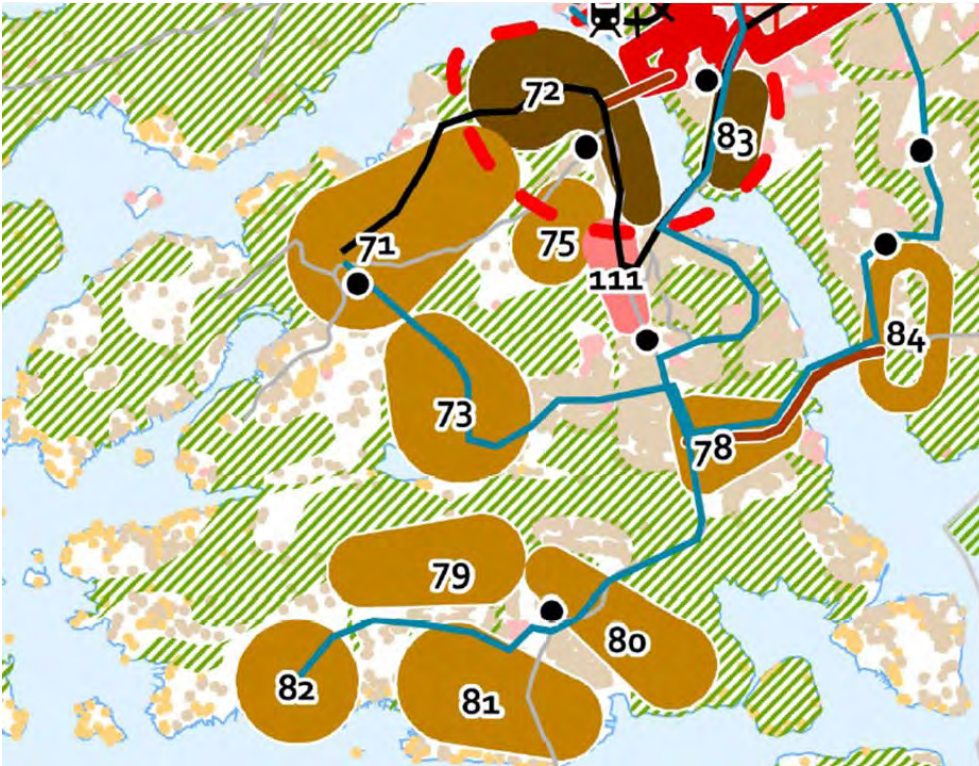
Osayleiskaavaluonnoksessa AK-1 on asuinkerrostalojen alue, jolle voidaan sijoittaa myös kelluvia asuntoja ottaen huomioon ympäristön maisemalliset ominaisuudet. Alueelle voidaan asemakaavoitusvaiheessa harkittavassa laajuudessa sijoittaa ympäristöön soveltuvaa esim. satamatoimintoihin ja ranta-alueeseen liittyvää työpaikkarakentamista.

Pitkäsalmen yli on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka toteutetaan purjeveneiden kulun mahdollistavalla avattavalla sillalla tai förillä.

Ramstedtin telakan kohdalla on LV venevalkama-alue.

Raitiotievaraus ja kevyen liikenteen väylä on osoitettu myös tässä luonnoksessa Vanhan Kaks Kerran tien yhteyteen.

*Turun seudun rakennemalli 2035 Hirvensalon osalta*



Hirvensalon osayleiskaavaluonnoksen pohjalta valmistellaan ehdotusta ottaen huomioon 21.5.2012 kaupunginvaltuuston hyväksymä Turun seudun rakennemalli 2035. Punainen katkoviiva kuvaa keskustan laajenemisaluetta.

Kaava-alue sijaitsee Lauttarannan pohjoisosan alueella 72, joka arvioidaan tulevaisuudessa olevan jopa 4000 asukkaan alue. Raitiotien on arvioitu tulevan Särkilahteen asti. Särkilahden alue (71) on arvioitu n. 2000 asukkaan alueeksi ja Syvälahden alue (75) n. 700 asukkaan asuinalueeksi.

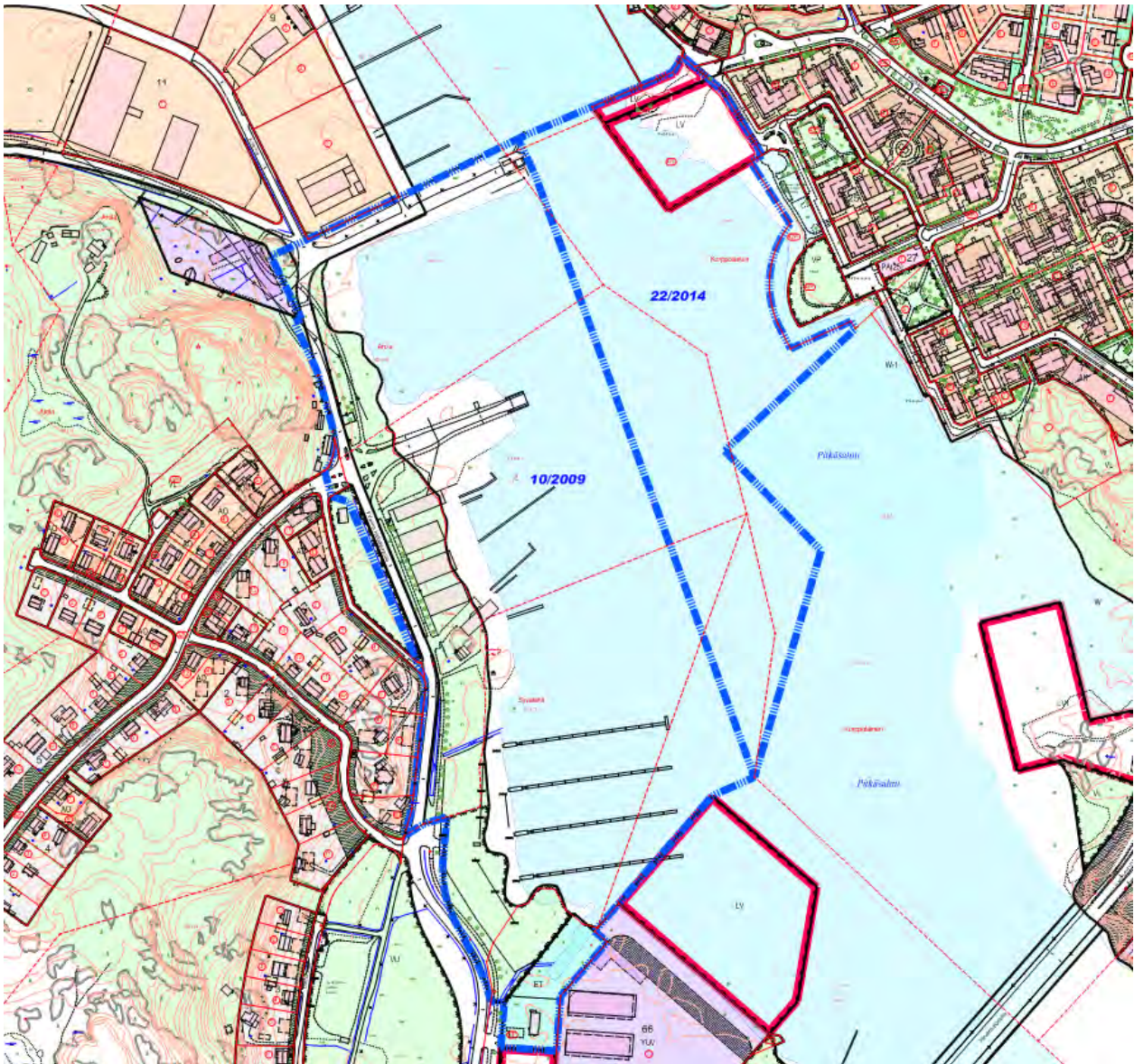
Pitkäsalmessa sijaitsee Rakennemallin mukainen uusi liikenneyhteys, avattava silta tai föri.

*Raitiotien yleissuunnitelma*

Raitiotien yleissuunnitelmassa, joka valmistui 4/2015, Hirvensalon raitiotiehaara on pudotettu 1. vaiheesta mahdolliseen toiseen vaiheeseen. Raitiotien yleissuunnitelma etenee päätöksentekoon alkusyksystä 2015.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 19.10.1945, 10.5.1955 ja 21.4.1992 vahvistetut asemakaavat, joissa kaava-alue on osoitettu katu- ja puistoalueiksi.



## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007. Rakennusjärjestyksen uusiminen käynnistyi keväällä 2015. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys hyväksytään v. 2015 aikana.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 22.9.2014.

## Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 17.11.2009 käsitellyt kaava-alueen nimistöä ja ehdottanut silloisen luonnoksen LPA-1 autopaikkojen korttelialueelle nimeä Lossilaituri / Färjkajen ja rantapuistolle nimeä Wäinö Aaltosen rantapuisto / Wäinö Aaltonens strandpark. Myöhemmin kaava-alueen laajennuttua nimistötoimikunta ehdotti 3.12.2013 lisää nimiä LV-alueille.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kelluvien talojen suunnitteluvaraus ja nykyisten veneilypalvelujen turvaaminen ovat luoneet tarpeen tähän asemakaavanmuutokseen.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu myös Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009 -2013, sekä asemakaavoitusohjelmaan vuosille 2014 – 2015.

Ympäristötoimialan operatiivisessa sopimuksessa 2015 kaavan hyväksyminen valtuustossa on esitetty hyväksyttäväksi valtuustossa 2015.

### 4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

#### 4.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, ELY-keskus.

#### 4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on lähetetty osallisille 19.10.2009 ja uudestaan 5.6.2013 kaava-alueen laajennuksen jälkeen.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2008, sekä vireillä olosta 2009 - 2011, 2013 - 2015.

### OAS Kelluvat talot 23.3.2009

Kirjallisia mielipiteitä vuoden 2009 OAS-vaiheessa, kun kyseessä oli pelkkä Kelluvat talot tuli **4 kpl.**



### Asunto Oy Eteläranta I ja II 21.4.2009:

Asunto Oy Eteläranta I ja II osaltaan kiinnittävät huomiota siihen, että suunnitellut talot eivät tule liian ”syvälle” Pitkänsalmeen. Eli luonnoksessa nyt esitetty linjaus, vanhan sillanpenkan pään tasa, on jo liian ”syvällä” Pitkäsälmissä. Harkittava 1-2 talorivin poistamista.

Kaavoitus:

Luonnoksessa 19.1.2010 on poistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleen alustavan luonnoksen uloin talorivi Pitkäsalmessa.

Venetelakka Ramstedt Oy 27.5.2009:

Venetelakka toimii kaava-alueen eteläpuolella kaupungilta vuokratulla maalla tarjoten mm. saarten asukkaille venesäilytys- (n. 250 kpl) ja telakkapalveluja. Alueella toimii myös yhteistyössä telakan kanssa Pidä Saaristo Siistinä ry.

Ramstedt Oy ei sinällään vastusta ko. kaavahanketta, mutta pitävät tärkeänä kaava-alueen ympäristössä pitkään toimivien yritysten huomioon ottamista. Venealaan liittyvien yritysten palvelujen kysyntä on koko ajan lisääntynyt saarten asukasmäärän kasvaessa.

Venetelakka haluaisi toiminnalleen kaavallista varmuutta, koska nykyinen telakan vuokra-alue on voimassa olevan kaavan mukaan puistoa ja vesialuetta. ”Joten toivoisin myös meidän näkemys huomioiden harkintaa kaavoitusta tehtäessä, eli miksi vain tällaisille uudisrakennuksille eikä pitkään toimineelle yritystoiminnalle, joka vielä on lisännyt työpaikkoja tällaisena aikana kun muut irtisanovat.”

Kaavoituksen vastaus v. 2014 (v. 2011 ehdotuksessa telakka ei ollut vielä mukana):

*Kh:n 18.10.2010 hyväksymässä osayleiskaavaluonnoksessa (13/2007) on ko. venetelakan alueella merkintä LV, eli venesatama / venevalkama-alue. Nyt tätä vuoden 2014 laajennettua Vanhan Kakskerantien ranta ja kelluvat talot -kaavaehdotusta on työistetty yhdessä Ramstedtin telakan kanssa ottaen huomioon telakan tarpeet.*

Museovirasto, arkeologian osasto, meriarkeologian yksikkö, 9.6.2009:

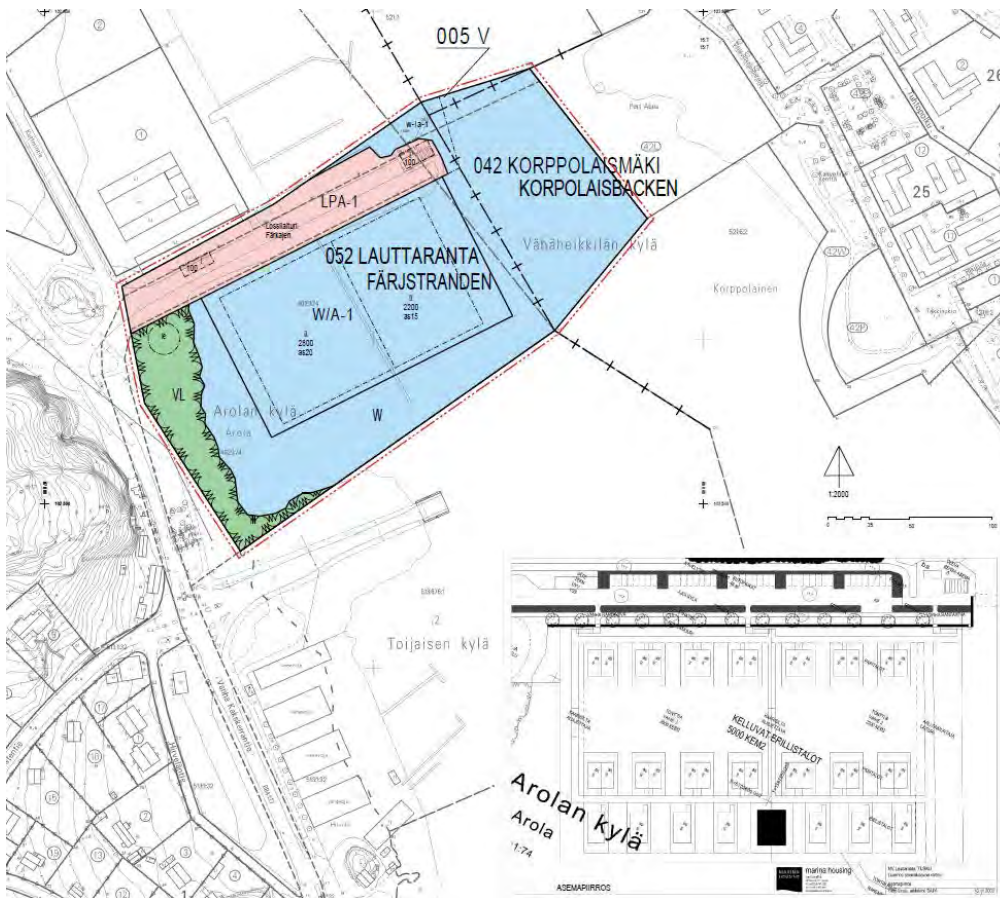
Kaava-alue on potentiaalista vedenalaisten muinaisjäännösten kannalta. Lähistöltä on löydetty muutamia hylkyjä.

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä ovat sellaiset hylt ja hyllyn osat, joiden voidaan olettaa olleen uponneina vähintään sadan vuoden ajan sekä muut ihmisen tekemät menneisyydestä kertovat vedenalaiset rakenteet. Jos ruoppausta tullaan tekemään, Museoviraston menetelmät rajoittuvat lähinnä jonkintasoiseen ruoppauksen valvontaan.

Kaavoitus:

Kaavamääräyksiin on lisätty: ”Ruoppaus on toteutettava yhteistyössä Museoviraston meriarkeologian yksikön kanssa”.

**LUONNOS Kelluvat talot 19.1.2010 hyväksyttiin 2.2.2010 § 63 Ympäristö ja kaavoituslautakunnassa.**



HAVAINNEKUVA



NÄKYMÄ KAAVA-ALUEELTA LINNALLE

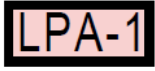


HAVAINNEKUVA PITKÄSALMI

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

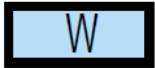


Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa kelluvia asuntoja ja veneilyä palvelevia tiloja, sekä kevyttä liikennettä palvelevia pintoja, istutuksia, portaita ja rampeja. Aluetta ei saa aidata. Alueen läpi tulee tehdä kevyen liikenteen väylä Lossilaiturin päähän. Lossilaiturin päästä tulee sallia lossi tms kevyen liikenteen yhteys Pitkänsalmen yli.



Vesialue.



Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä. Vesialuetta ei saa täyttää.

Kelluvat talot voivat olla enintään kaksikerroksisia pari- tai erillistaloja.

Asuntojen mitoitusta ja rakennetta suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää kelluvan asunnon vakauteen.

Asuntojen välillä tulee olla vähintään 8 metriä vapaata tilaa.

Jokaisesta asunnosta tulee olla kaksi poistumistietä.

Kelluvia asuntoja varten rakennettavan laiturin vapaan kulkuleveyden tulee olla vähintään 2 metriä.

Paloturvallisuussyistä laiturilta tulee päästä poistumaan kahteen suuntaan.

Korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

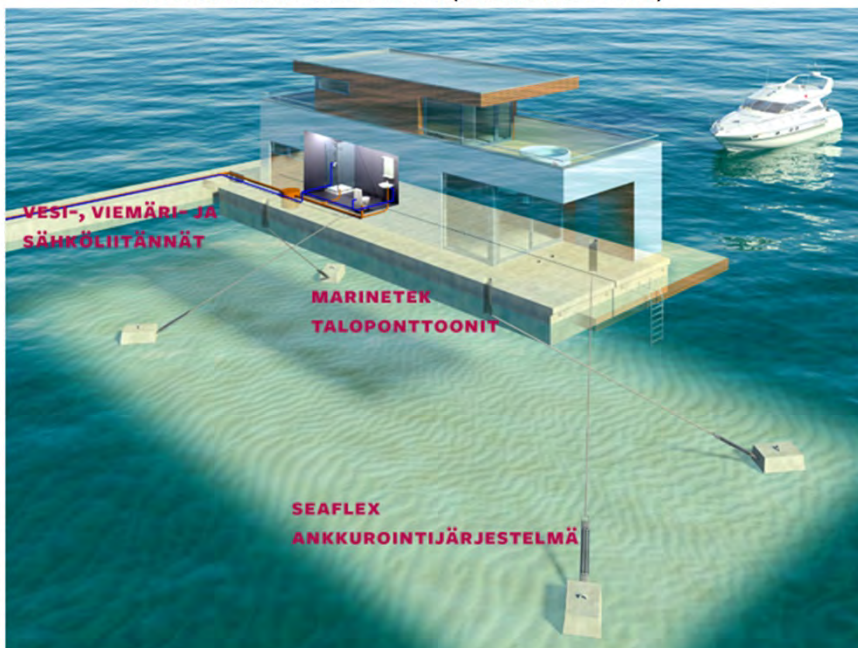
Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Ruoppaus on toteutettava yhteistyössä Museoviraston meriarkeologian yksikön kanssa.

Asunnot tulee liittää kiinteään vesihuoltoverkkoon.

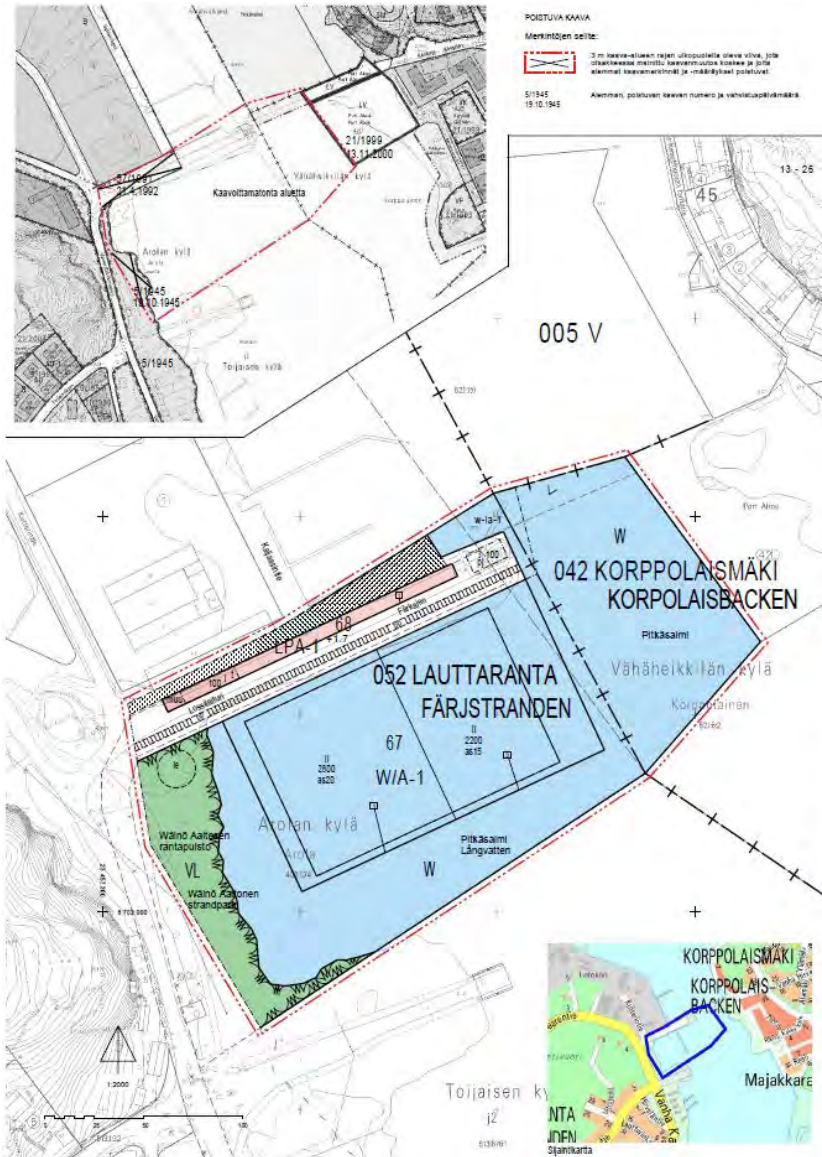
Asuntoja varten tulee järjestää pysäköinti 1,5 ap/as, ja keskitetty jätehuolto LPA-1 korttelialueella.

## ANKKUROINTIJÄRJESTELMÄ (MARINA HOUSING)



## EHDOTUS Kelluvat talot 3.3.2011 oli lausunnoilla keväällä 2011

3.3.2011 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Museokeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, ELY-keskukselta (Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri), Liikennevirastolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energialta ja Vesiliikelaitokselta.



Näkymä alueelta linnasta



Havainnekuva alueesta



Havainnekuva alueesta

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



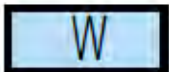
Vesialueella sijaitseva korttelialue.  
Korttelialueelle saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Vesialuetta ei saa täyttää.  
Kelluvat talot voivat olla enintään kaksikerroksisia pari- tai erillistaloja.  
Asuntojen mitoitus ja rakennetta suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää kelluvan asunnon vakauteen.  
Asuntojen välillä tulee olla vähintään 8 metriä vapaata tilaa.  
Jokaisesta asunnosta tulee olla kaksi poistumistietä.  
Kelluvia asuntoja varten rakennettavan laiturin vapaan kulkuleveyden tulee olla vähintään 2.5 metriä.  
Paloturvallisuussyistä laiturilta tulee päästä poistumaan kahteen suuntaan.  
Korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.  
Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.  
Ruoppaus on toteutettava yhteistyössä Museoviraston meriarkeologian yksikön kanssa.  
Asunnot tulee liittää kiinteään vesihuoltoverkkoon.  
Asuntoja varten tulee järjestää pysäköinti 1,5 ap/as ja keskitetty jätehuolto LPA-1 korttelialueelle.



Autopaikkojen korttelialue W/A-1 -korttelialuetta varten.  
Alueelle saa rakentaa kelluvia asuntoja ja veneilyä palvelevia tiloja, istutuksia, portaita ja rampeja. Aluetta ei saa aidata.



Lähivirkistysalue.  
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Vesialue.

## LAUSUNNOT Kelluvien talojen ehdotuksesta 3.3.2011

### Rakennusvalvonta:

Kelluvien talojen "alustan" maksimikoko tulee määritellä kaavamääräyksellä.  
LPA-1 -alueella kannattaa määritellä rakennusoikeus autokatosta varten. LPA-1 -alueelle ei mahdu riittävästi autopaikkoja.

### Kaavoitus:

Kelluvien talojen alustan enimmäiskoko -määräys on lisätty: kelluvan paritalon enimmäiskoko laitureineen on n. 13,5 m x 17,5 m ja erillistalon n. 10 m x 20 m.  
Kelluvien talojen autopaikat ja huoltorakennus on laajennetussa ehdotuksessa siirretty LV-2 Venesataman korttelialueelle, jolla on myös tarkistettu autopaikkojen riittävyys.

### Suunnittelutoimisto:

Keskusteluissa suunnittelutoimiston kanssa Vanhan Kaksikerrantien katualueesta käytiin läpi kadun leventämisen kalleus ko. alueelle, mutta yhteisesti päädyttiin siihen ymmärrykseen, että kadun leventäminen tai nostaminen ei ole NYT ajankohtaista, vaan varautumista tulevaisuuteen, eli Turun linnaa vastapäätä olevan Lauttarannan maankäytön muuttumiseen tulevaisuudessa.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Ympäristönsuojelutoimisto pitää huonona autopaikkojen sijoittamista nykyiselle pengeralueelle, koska silloin kaventuisi kuntalaisten mahdollisuudet päästä vapaasti meren äärelle. Kevyen liikenteen yhteys Pitkäsalmen yli tulee ehdottomasti säilyttää kaavassa. Veneiden tankkaukseen tarkoitettu jakeluaseman säilyttäminen rajoittaa mm. kiinteiden venepaikkojen sijoittamista, sekä peruuttavat säiliöautot häiritsevät tulevia avattavan sillan / förin käyttäjiä.

Koko penkereelle tulee liittää määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa tai selvitystä kohteen melutilanteen arvioinnista.

Ympäristönsuojelutoimisto pitää huonona sitä, että tämän kaltainen lähialueen rantojen käytön kokonaisuunnittelusta erillinen asemakaavahanke etenee ja samalla lukitsee yksittäisen ranta-alueen rakentamisen ennen kuin koko Lauttarannan alueen rantojen maankäyttö on suunnitelmallisesti osayleiskaavatasolla tutkittu ja vahvistettu.

Kaavoitus:

Autopaikat on otettu uudessa laajennetussa kaavaehdotuksessa pois pengeralueelta. Kävelyn ja pyöräilyn mahdollistava yhteys Pitkäsalmen yli (avattava silta tai föri) oli jo edellisessä suppeammassa kaavaehdotuksessa, joten kuntalaiset pääsevät siten vapaasti meren äärelle. Polttoainejakelupiste on poistettu uudesta kaavaehdotuksesta. Koko penkereelle on liitetty määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Kaava-alueen meluselvitys on tehty 2013 ja kaavaehdotukseen on lisätty sen mukaiset määräykset. Kaava-aluetta on laajennettu käsittämään osayleiskaavatasolla tutkitun kokonaisuuden.

Turun Museokeskus:

Museoviraston meriarkeologian yksikkö on aiemmin todennut, että kaava-alueella saattaa olla vedenalaisia muinaisjäänöksiä. Tämä on otettu asemakaavassa huomioon ja kaavamääräyksissä todetaan ”Ruoppaus on toteutettava yhteistyössä Museoviraston meriarkeologian yksikön kanssa”. Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että Lauttarannan ”Kelluvien talojen” asemakaavaehdotuksessa on otettu riittävästi huomioon mahdolliset meriarkeologiset muinaisjäänökset.

Kiinteistöliikelaitos:

Kiinteistöliikelaitos esittää, että asemakaava-alueen rajausta laajennetaan niin, että mukaan otetaan Vanhan Kaksikerrantien ajorata ja sen itäpuolella kulkeva pyörätiealue.

Asemakaavaehdotuksessa on asuntokorttelia palveleva autopaikkojen korttelialue osoitettu vanhalle siltapenkereelle siten, että autopaikkakorttelin ja vesialueelle osoitetun asuntokorttelialueen väliin jää Lossilaituri-niminen katualue. Kiinteistöliikelaitos ei puolla laiturialueen osoittamista katualueeksi eikä autopaikkojen korttelialueen sijoittamista ko. siltapenkereelle. Jos autopaikkojen korttelialue sijoitetaan vanhalle siltapenkereelle, katkeaa kulkuyhteys tontille Lauttaranta-9-1. Myös Lossilaituri-nimisen katualueen talvikunnossapito tulisi olemaan erittäin haastavaa, sillä autokatoksesta peruutettaisiin suoraan yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn varatulle alueelle. Lisäksi laiturialueen päähän ei ole varattu riittävästi kääntymistilaa esim. aurasikalustolle.

Asemakaavaehdotuksessa osoitettu LPA-1 korttelialue myös on liian pieni asuntokorttelin vaatimalle autopaikkamäärälle. Mikäli Lossilaituri katualueelle sijoitetaan kelluvia taloja palveleva autopaikkojen korttelialue, on suuri vaara, että Lossilaiturista tulee ajan myötä vain asuntokorttelia palveleva yksityinen laiturialue.

Kun myös Turun seudun rakennemalli 2035 vaihtoehdoissa on osoitettu joukkoliikennereittejä kulkemaan Hirvensalon vanhan siltapenkereen eli Lossilaituri katualueen kautta, ei aluetta tule tässä vaiheessa osoittaa autopaikkojen korttelialuekäyttöön. Kiinteistöliikelaitos esittää, että autopaikkojen korttelialue siirretään Vanhan Kaksikerrantien ja Pitkäsalmen väliselle rantavyöhykkeelle.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu leikki- ja oleskelualue Väinö Aaltosen rantapuistoon lähelle rantaviivaa. Leikkipuiston osoittaminen ranta-alueelle edellyttää huolellista suunnittelua niin turvallisuuden kuin maaperän suhteen. Kiinteistöliikelaitos ehdottaa, että leikkipaikan sijainti määritettäisiin vasta puistosuunnittelun yhteydessä. Tässä vaiheessa ranta-alueelle tulee osoittaa ainoastaan autopaikkojen korttelialue ja lähivirkistysalue ilman leikkipaikkaa.

Kaavoitus:

Lausuntokierroksen jälkeen kaava-alue on laajennettu käsittämään myös Vanha Kaksikerrantie ja ranta eli laajennettu kaava-alue vastauksena Kiinteistöliikelaitoksen lausuntoon. Autopaikat on otettu uudessa kaavaehdotuksessa pois pengeralueelta ja sijoitettu ne uudelle Ateljeerannan (LV-2) korttelialueelle Vanhan Kaksikerrantien varteen. Entinen Lossilaituri-katualue on muutettu Lossilaiturin venesatama-alueeksi (LV-1). Polttoainejakelupiste on poistettu uudesta kaavaehdotuksesta. Leikki- ja oleskelualue on poistettu puistosta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Asemakaava-alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaaseen alueeseen, joten siinä tulee näiden mukaisesti huomioida ja arvioida vaikutukset maisemaan ja antaa tarvittavat kaavamääräykset rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulvavaara-alueet on otettava huomioon alueidenkäytössä ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Tavoitteiden mukaan: "Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on huomioitava tulvan mahdolliset vaikutukset, sillä kyseinen ranta-alue on herkästi tulvivaa aluetta. Kelluvien talojen kulkuyhteyksissä on huomioitava riittävä rakentamiskorkeus ja -tekniikka. Kaavaan on perusteltua laittaa määräys kulkuyhteyden alimmasta korkeudesta. Korkeuden pitäisi määräytyä kerran 200:ssa vuodessa toistuvan tulvan mukaan. Tällä perusteella ainoan tieyhteyden alin korkeus on keskimääräinen merivedenkorkeus +2,00 m. Lisäksi tien rakenteen tulee olla sellainen, että se kestää veden nousemisen tien päälle sekä aallokon syövyttävän vaikutuksen.

Asemakaavaehdotuksen mukaiset kelluvat talot ovat vesistöön rakentamista ja vaativat vesilain mukaisen luvan aluehallintovirastosta. Hankkeeseen sisältyy lisäksi ruoppausta, joka niin ikään massamäärän huomioon ottaen vaatii mainitun luvan. Kaavassa on ELY-keskuksen mielestä tarpeen ottaa kantaa vesilain mukaisen luvan tarpeeseen.

Kaavassa tulee kiinnittää huomiota asumisen terveellisyydelle ja viihtyisyydelle asetettujen tavoitteiden täyttymiseen melun, liikenteen ja mm. läheisen polttoainejakelupisteen kannalta.

Kaavoitus:

Kaava-alue on ajoittain ollut tulvivaa, mutta suurimmalta aallokolta suojassa.

Vanhaa Kaksikerrantietä on tarkoitus nostaa kaava-alueen ja Hirvensalon sillan väliltä, mutta tällä kaava-alueella katu on ylempänä, eikä tarvetta tällä hetkellä nostoon ole. Kaavassa kuitenkin varaudutaan tulevaisuuteen leventämällä katualuetta. Kun Lauttarannan nykyistä teollisuusaluetta tullaan mahdollisesti kaavoittamaan asuinalueeksi, kadun leventäminen ja nostaminen saattaa olla ajankohtaista.

Alue on tarkoitus kaavoittaa venevalkamiksi ja kelluvien talojen korttelialueeksi. Nämä käyttötarkoitukset sopivat kaavoituksen näkemyksen mukaan ko. alueelle, kunhan alinta Turun rakennusjärjestyksen mukaista rakentamiskorkeutta noudatetaan tarkoituksenmukaisesti ja tarvittavat kulkuyhteydet ovat suojassa tulvilta. Kelluvien talojen kulkuyhteyksilaiturit kelluvat talojen mukaan ja liittyvät venesatama-alueisiin (LV-1 ja LV-2), joiden alimmat korkeudet on kaavassa määrätty keskimääräinen merivedenkorkeus (v. 2014 +0,154 N2000 -järjestelmässä) +2,00 = +2,15 m N2000.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä ulkonäöstä, luvista, kuten mm.:

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen, ja kelluvien talojen ulkonäön tulee olla Turun linnan kulttuurihistorialliseen ja arvokkaaseen maisemaan sopiva. Muotokielen tulee olla moderni ja merellinen. Alueelle on toteutuksen pohjaksi laadittava korttelisuunnitelma. Kelluville taloille tulee hakea rakennuslupa.

Ruoppaus ja kelluvat talot tarvitsevat myös vesilain mukaisen luvan aluehallintovirastolta.

Meluselvityksen mukaisesti kaavaan on lisätty rakennusala LV-2 korttelialueelle suojaten kelluvia taloja Vanhan Kaksikerrantien tulevaisuuden melulta. Polttoainejakelupiste on poistettu kaavasta.



### Turku Energia:

Turku Energian kanssa käydyissä keskusteluissa on todettu alueen tarvitsevan kaksi omaa ET-korttelialuetta muuntamoinen, jotka on lisätty kaavaehdotukseen.

### Vesiliikelaitos:

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotusalueen lävitse (lossilaiturin suuntaisesti) kulkee Turun vesilaitoksen vesijohto (180 M). Vesijohto tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkin-  
noin. Kelluvien talojen liittymispisteet Turun vesilaitoksen verkostoihin (vesijohto ja jätevesiviemäri) sijaitsevat Vanhan Kaksikerrantien tuntumassa. Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla ratkaisulla, sillä Turun vesilaitoksella ei ole hulevesiviemäriä lähialueella.

### Kaavoitus:

Vesilaitoksen vesijohto on merkitty kaavaehdotukseen. Liittymispisteet verkostoihin on kerrottu kaavaehdotuksessa. Hulevesien käsittelystä on määrätty myös kaavaehdotuksessa: Hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä vesistöön LV-alueilla, vaan ne tulee johtaa suodattimien kautta kunnan ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

### Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Sähköpostitse pelastuslaitos kertoi palomääräyksien ja poistumisteiden olevan huomioitu. Lossilaituri täyttää jo nykyään pelastusajoneuvon tekniset ominaisuudet.



## OAS Vanhan Kaksikerrantien ranta ja kelluvat talot, 13.5.2013

Kelluvien talojen asemakaavanmuutosaluetta laajennettiin käsittämään Vanhan Kaksikerrantien leventtäminen, Ramstedtin telakka ja Lauttarannan pienvenesatama. Kaavaan otettiin mukaan kaavateknisistä syistä myös Pitkäsalmen kaavoittamatonta vesialuetta, joka tulee säilymään vesialueena.

Kirjallisia mielipiteitä vuoden 2013 OAS-vaiheessa tuli 12 kpl.



### Majakkarannan Kölikadun asukas 11.6.2013:

Asukas toivoi, että Hirvensalon rantaviiva säilyisi puistomaisena ja luonnonmaisemana, eikä Pitkäsalmen vapaata vesialuetta kavennettaisi. Lauttarannan ja vesialueen lisärakentaminen vaikuttaa myös Majakkarannan asuntojen hintakehitykseen. Telakka-alueen siistiminen ja föri-ajatus sinällään kuulostavat hyvältä.

### Kaavoitus:

Pitkäsalmen vapaa vesialue tulee pysymään vesialueena. Ramstedtin telakka-alue tulee jäämään alueelle, eli nykyisen Hirvensalon osayleiskaavan mahdollistama kerrostaloalue (AK-1) ei toteudu. Myös uudessa Hirvensalon osayleiskaavaluonnoksessa paikalla on venevalkama (LV), mikä tukee tätä asemakaavamuutosta.

### Wäinö Aaltosen Seura ry 15.8.2013:

Kaava-alueella sijaitsee Wäinö Aaltosen ateljeemuistomerkki tuhoutuneen ateljeen paikalla. Kaavassa on varmistettava se, että 6.5.1993 valtioneuvoston päätöksellä suojeltu Wäinö Aaltosen kotitalo ja sen välittömässä läheisyydessä oleva, vuonna 30.5.1994 paljastettu muistomerkki säilyvät ja ne saavat arvoisensa kohtelun. Ehdotamme, että muistomerkkin kohdalla Vanha Kaksikerrantie siirretään kevyen liikenteen väylän paikalle.

### Kaavoitus:

Liikennesuunnittelijoiden kanssa tarkasteltiin Vanhan Kaksikerrantien linjausta, ja valitettavasti kadun siirto ei mahdu ehdotettuun paikkaan ja olisi ko. paikassa liian kallis. Mutta nykyisessä tilanteessa kadun levenyttämiseen ei ole tarvettakaan. Kaavassa varaudutaan tulevaisuuteen, eli satamaa vastapäätä olevan Lauttarannan maankäytön muuttumiseen.

Siihen saakka Wäinö Aaltosen muistomerkki pysyy paikallaan. Kaavassa on ehdotettu Wäinö Aaltosen rantapuistoa, joka yhdessä jo suojellun kotitalon kanssa muodostaisi hienon kokonaisuuden. Wäinö Aaltosen muistomerkki on tarkoitus siirtää ko. puistoon vain n. 30 metriä nykyisestä paikastaan, kun Vanhan Kaksikerrantien leventtäminen on ajankohtaista.

Kaarle Knuutinpojan rantatien asukas 21.8.2013:

Vastustamme kelluvien talojen rakentamista, koska se muuttaa oleellisesti ympäristön maisemallista ominaisuutta.

Mikäli kevyen liikenteen silta tai föri tehdään Kaarle Knuutinpojan rantatien alun kohdalle, tulee se myös lisäämään ajoneuvoliikennettä Kölikadulla ja Kaarle Knuutinpojan rantatiellä, - joka on myös pelastustie. Kaavoittajan tulisi huolellisesti huomioida syntyvät liikenteelliset ongelmat, jotka tulevat entisestään vielä vähentämään asumisviihtyvyyttä ympärivuorokautisena häiriönä.

Mahdollisesti syntyvä liikenteellinen haitta tulisi myös alentamaan jo rakennettujen Kaarle Knuutinpojan rantatien kiinteistöjen arvoa.

Kaavoitus:

Kaupunkia kehitetään koko ajan. Tälle kaava-alueelle Hirvensaloon voisi rakentua kerrostaloalue nykyisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaan. Kelluvat talot muuttavat maisemaa paljon vähemmän kuin kerrostalot sen tekisivät.

Kävely- ja pyöräily silta lyhentää matkaa Lauttarannasta keskustaan merkittävästi, ja mahdollistaa keskustan laajenemisen Hirvensalon pohjoisrannalle rakennemallin mukaisesti. Kaava-alue on vain n. 3 km torilta. Mahdollinen kävely- ja pyöräily silta yhdistää alueen Telakkarannan asuinalueen kautta keskustaan ja lisää mahdollisuutta kestävä kehityksen mukaiseen liikkumiseen. Kevyen liikenteen yhteys on myös nykyisessä Hirvensalon osayleiskaavassa, uudessa hyväksytyssä osayleiskaavaluonnoksessa, sekä Turun seudun rakennemallissa 2035.

Majakkarannan veneenlaskupaikka on aiheuttanut häiriöitä alueella. Nyt sekini on siistiytyessä, kun veneenlaskupaikan tilalle suunnitellaan Port Aboa venevalkamaa, joka sekini on jo voimassa olevassa asemakaavassa. Parhaillaan on menossa asemakaavamuutos Port Aboan venevalkaman alueella, missä määritellään mahdollisen tulevan rantarakentamisen (ravintola tms.) määrää ja sijoitumista. Eli Kaarle Knuutinpojan rantatien ympäristö tulee siistiytyä, mikä varmaan myös nostaa ko. kiinteistöjen arvoa.

Hirvensalon ja Majakkarannan välinen kevyen liikenteen avattava silta/ föri Pitkäsalmessa on nyt siirretty kokonaan Port Aboan (kaavatunnus 22/2014) kaavamuutokseen, jolloin molemmista kaavamuutoksista saadaan tarkoituksenmukaiset kokonaisuudet.

Majakkarannan Tuhtopolun asukas 22.8.2013:

Esitän eriävän mielipiteeni kaavamuutokseen. Majakkarannan Tuhtopolulta katsottuna "kansallismaisema" Wäinö Aaltosen puistoon ja kotitaloon muuttuu järkyttävästi. Liian iso talorypäs pieneen tilaan! Onko Ruotsinlaivojen aiheuttama resonanssi otettu huomioon kelluvien asuntojen rakentamisessa?

Kaavoitus:

Katso vastaus Kaarle Knuutinpojan rantatien asukkaan 21.8.2013 mielipiteeseen.

Wäinö Aaltosen kotitalon eteen on kaavaehdotuksessa sijoitettu Wäinö Aaltosen puisto, joka antaa tilaa Wäinö Aaltosen kotitalolle.

Kelluvat talot tukeutuvat kannakseen, joka estää häiritsevän resonanssin kulun kelluville taloille, jotka sijaitsevat betonilaatan päällä eli niissä ei ole veneille tyyppillistä "kaikukoppakellaria" veden alla.

Kaarle Knuutinpojan rantatien asukas 27.8.2013:

Kelluvat talot ok! Ei kerrostaloja! Idyllinen ja rouhea venesatamamiljöo säilytettävä! Veneilykulttuuri on tärkeä osa turkulaisuutta. Veneilyn tulee näkyä kaupunkikuvassa myös tulevaisuudessa.

Vastustamme suunniteltua kevyen liikenteen siltaa; tuhlausta tässä taloudellisessa tilanteessa, sekä se tuo lisää liikennettä ja mahdollisia järjestyshäiriöitä. Sillan sopivuus maisemallisesti joen suussa ja Turun linnan läheisyydessä on kyseenalainen. Jos kevyen liikenteen yhteys kuitenkin rakennetaan, mieluummin föri kuin silta!

Veneluiska-alue Kölikadun päässä epäsiisti ja sinne parkkeerataan näköalan peittäviä asuntoautoja viikkokausiksi.

Kaavoitus:

Katso vastaus Kaarle Knuutinpojan rantatien asukkaan 21.8.2013 mielipiteeseen.

As Oy Turun Rantakummeli (Reelinkikatu) 28. ja 29.8.2013:

Pitkäsalmen kokonaisilmeen kannalta esitämme, että Pitkäsalmen vesialue säilytetään rantaviivojen osalta nykyisellään, eikä Pitkäsalmeen rakenneta kelluvia taloja. Rakentamaton maa- ja ranta-alue on Turussa ja sen ympäristökunnissa runsaasti. Veteen rakentaminen tuntuu maisemallisesti ja teknisesti keinotekoiselta.

Mikäli vesialueelle kuitenkin rakennetaan, Pitkäsalmen maisemallinen ilme tulee säilyä. Samassa yhteydessä on syytä tarkastella koko Hirvensalon sillan ja Aurajoen suun välinen kokonaisuus siten, että suoritetaan rehevöitymisen ja liettymisen estämiseksi tarpeelliset ruoppaukset yms., ja saateetaan Majakkarannan edustan vesi- ja ranta-alue maisemallisesti siihen tilaan, kuin mihin se on alun perin suunniteltu.

Käsiteltävänä olevan vesi- ja ranta-alueen voidaan katsoa Telakkarannan jatkeena liittyvän kiinteästi kaupungin keskusta ja sitä tulee käsitellä sen mukaisesti.

Rakennettavien rakennelmien tulee olla ainoastaan maisemaan arkkitehtonisesti hyvin sopivia uusia omakoti- tai rivitaloja, joille on asetettu riittävän tiukat kaavamääräykset.

Koska rakennukset tulisivat veden päälle, tulee huomioida veden äänenkantavuus.

Laiva- ja veneliikenteen tarpeet tulee huomioida.

Kaavoitus:

Kaavoitus näkee hyväksi antaa mahdollisuuksia erilaisille asumismuodoille, kuten tässä tapauksessa kelluville taloille. Laiva- ja veneliikenteen tarpeet on huomioitu kaavamuutoksessa. Katso vastaus Kaarle Knuutinpojan rantatien asukkaan 21.8.2013 mielipiteeseen edellisellä sivulla.

Hirvensalon ja Majakkarannan välinen kevyen liikenteen avattava silta/ föri Pitkäsalmessa on nyt siirretty kokonaan Port Aboan kaavamuutokseen, jolloin molemmista kaavamuutoksista saadaan tarkoituksenmukaiset kokonaisuudet.

As Oy Turun Tuhtopolku 29.8.2013:

Pitkäsalmen kokonaisilmeen kannalta esitämme, että Pitkäsalmen vesialueelle ei rakenneta kelluvia asuntoja eikä muitakaan rakennelmia. Kelluvien talojen rakentaminen olisi esitetystä muodostaan massiivinen lisäys Pitkäsalmeen ja muuttaa oleellisesti talomme edessä näkyvää Pitkäsalmen maisemaa.

Mikäli asemakaavamuutoksen suunnittelussa kuitenkin tullaan käsittelemään ranta- ja vesialueita, niin esitämme seuraavia näkökohtia huomioitavaksi:

Kummankin rannan tilanne on huomioitava koko Pitkäsalmen kokonaisuutena.

Kelluvien talojen vesialueen olisi ehdottomasti päätyttävä kaupunginosan rajalle, jotta turvataan riittävät tilat veneliikenteelle. Aallonmurtajan ulkopuolelle ei voi sijoittaa venesatamaa, jotta ei vaaranneta nykyaavassa olevan Port Aboan toteuttamismahdollisuutta.

Ranta-alueiden rehevöitymisen ja umpeen kasvamisen estämiseksi pitäisi asutusten edustalla olevat rannat ja vesialueet saada vapaaksi kaislikoista ja vesialueita tulisi ruopata veden vapaan virtaaman mahdollistamiseksi.

Kaavamääräyksillä on estettävä monikerroksisten toimistotilojen rakentaminen ranta-alueelle ja sen läheisyyteen.

Kaavoitus:

Katso vastaus Kaarle Knuutinpojan rantatien asukkaan 21.8.2013 mielipiteeseen edellisellä sivulla.

Hirvensalon ja Majakkarannan välinen kevyen liikenteen avattava silta/ föri Pitkäsalmessa on nyt siirretty kokonaan Port Aboan kaavamuutokseen, jolloin molemmista kaavamuutoksista saadaan tarkoituksenmukaiset kokonaisuudet.

Hirvensalo-seura 30.8.2013:

Rantaa pitkin olisi rakennettava kevyen liikenteen väylä vanhan sillan kohdalta Orapihlajakujalle saakka. Tämä olisi Turussa ainutlaatuinen mahdollisuus lisätä ulkoilureittien vetovoimaa.

Venelaiturit kuuluvat rantamaisemaan, mutta tällä hetkellä veneiden talvisäilytysalue avomaalla on maisemallisesti epäsiisti. Näin arvokkaan maa-alueen käyttäminen veneiden talvisäilytykseen ei myöskään ole tarkoituksenomaista maankäyttöä. Olemassa olevat alueen hallit poisluettuna alue pitäisi kaavoittaa osittain asumiselle ja osittain virkistyskäyttöön kuitenkin em. kevyen liikenteen väylä huomioon ottaen. Venetelakkaa varten olisi varattava huoltoalue ja asianmukainen veneiden nosto- ja laskupaikka.

Alueella oleva matonpesupaikka on suosittu, se tulee ajanmukaistaa ja sen läheisyyteen olisi varattava aluetta virkistyskäyttöön. Uimarantojen puuttuessa olisi harkittava merivesiuimalan perustamista alueelle.

Alue on alavaa maata ja korkean veden aikaan jää lähes kokonaan veden alle. Nyt tehtävässä asemakaavanmuutoksessa on tien ja mahdollisten rakennustonttien korkeus määriteltävä siten, etteivät ne joudu veden alle.

Muutoksenalaisella alueella sijaitsee myös Wäinö Aaltosen ateljeen muistomerkki. Muistomerkki on säilytettävä oikealla paikallaan ja sille on taattava hyvä kulkuyhteys.

#### Kaavoitus:

Jo nykyisessä asemakaavassa on rantareitti-mahdollisuus, jota tämä asemakaavamuutoskin jatkaa. Turun Meriseuralla on pitkäaikainen vuokrasopimus, joten rantareitin toteutuminen sillä kohtaa on hyvin epätodennäköistä.

Venevalkamille on paljon kysyntää Hirvensalossa. Niitä on yritetty aktiivisten asukkaiden taholta rakentaa mm. kaavanmukaiselle pienelle LV-alueelle ja puistoon, ja aina ne ovat törmänneet naapurien voimakkaaseen vastustukseen. Kaavoituksen kanta on, että Lauttarannan alue on perinteisesti ollut veneilytoimintaan tarkoitettu ja siihen on jo totuttu. Aluetta on tutkittu myös asumiseen, mutta perustusolosuhteiden takia siitä tulisi hyvin kallista (vrt. Majakkaranta), joten silloin tarvittaisiin korkeaa rakentamista. Asuinrakentaminen edellyttäisi myös mittavaa esirakentamista ja maanpinnan tason nostoa.

Alueella oleva matonpesupaikka säilyy. Alueelle on kaavoitettu myös virkistysalueita, mutta ei merivesiuimalaa. Kaava-alueesta n. 2 km säteellä on kaksi uimarantaa, kaupungin puolelle Uittamon ja Hirvensalon puolella Sorttamäen uimarannat.

Alue on herkästi tulvivaa aluetta, rakennusten korkeusasemat määritellään kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Kadun rakentaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista, vasta sitten kun rakennemallin mukainen 4000 asukkaan asuinalue Lauttarantaan (vastapäätä satamaa) toteutuu. Kadun korkeusasema määritellään tuolloin.

Ainoastaan LV-1 ja LV-2 maanpinnan +korkeus on kaavassa määritelty, ELY:n lausunnon mukaan. Kaavassa on ehdotettu Wäinö Aaltosen rantapuistoa, joka yhdessä jo suojellun kotitalon kanssa muodostaisi hienon kokonaisuuden. Wäinö Aaltosen muistomerkki on tarkoitus siirtää ko. puistoon vain n. 30 metriä nykyisestä paikastaan, vasta kun Vanhan Kaksikerrantien leventäminen on ajankohtaista.

#### Hirvensalon Uittajankujan asukas 2.9.2013:

Asemakaavamuutos parantaa merkittävästi alueen viihtyvyyttä, ellei kelluvia taloja tule liikaa. Pidän ehdottomasti tärkeänä, että vesialue jää koskemattomaksi ja alueelle jäävien telakkarakenteiden tulee olla asiallisia, siistejä ja hoidettuja. Vastaavasti en pidä maisemallisesti alueelle kuuluvaksi ns. Nostokonepalvelun toimistotiloja, jotka eivät istu mitenkään Aurajoen suiston ilmeeseen.

Haluan esittää sukutilamme (Uittajankuja 6) liitettäväksi osaksi tätä asemakaavamuutosta ja tältä osin saattaa kohteemme asianmukaisesti kaavamerkinnällä (rakennuspaikkaoikeus puistossa). Kyseessä oleva tila on ollut vuokrattuna Turun kaupungilta ja esi-isieni hallinnassa yli sata vuotta. Rakennuksia tilalla on ollut jo 1800-luvulla, nykyiset rakennukset ovat peräisin 1920-luvulta. Rakennuksia on pidetty kunnossa. Kaavassa tilan maa-ala rakennuksiin on merkitty puistoksi, kuitenkin osayleiskaavassa tilan rakennukset on suojeltu (kohde 104).

#### Kaavoitus:

Valitettavasti Uittajankuja 6 olevia rakennuksia vuokra-alueineen ei voida liittää tähän asemakaavamuutokseen, koska kaava-alue laajenisi liian suureksi. Uittajankuja 6 rakennukset on suojeltu voimassa olevassa osayleiskaavassa sekä hyväksytyssä osayleiskaavaluonnoksessa. Vuokra-alue on onneksi nyt saatu vuokratuksi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, mikä mahdollistaa sen pitämisen edelleen kunnossa.

Turkuseura 19.9.2013:

Venetelakka tulee säilyttää, koska venekulttuuri on tärkeä osa turkulaisuutta. Matalat kelluvat talot sopivat Lauttarannan venesatamaan. Asuinkerrostaloja ei tulisi rakentaa venesataman alueelle lainkaan. Hirvensalon puoli tulisi säilyttää idyllisenä venesatamamiljöönä ja väljästi rakennettuna pien-talomiljöönä. Hirvensalon yhteydet mantereeseen on ratkaistava kokonaisvaltaisesti. Kevyen liikenteen sillan rakentaminen ei vastaa tarkoitustaan tässä vaiheessa.

Kaikessa suunnittelussa on otettava huomioon veden korkeuden vaihtelu, joka oli esim. vuonna 2005 + 130 cm (talvi) - -70 cm (kevät).

Kaavoitus

Sekä tässä kaavassa että Port Aboan kaavassa tullaan varautumaan kävely- ja pyöräily sillan / förin toteuttamiseen, mutta varsinaisen rakentamisen ajankohta määräytyy tarpeen ja kaupungin talouden mukaan. Silta lyhentäisi kävely- ja pyöräilymatkaa keskustaan n. 1,5 km:llä. Turun seudun rakennemalli 2035:ssä kaava-alue ja Hirvensalon pohjoisranta on keskustan laajentumisaluetta.

Turun luonnonsuojeluyhdistys 1.10.2013:

Prosessissa tai kaavan sisällössä ei ole ollut erityistä huomautettavaa. Yhdistys haluaa kuitenkin esittää meluntorjuntaan liittyvän mielipiteen.

Suunnitellut kelluvat asunnot ovat lähellä satamaa. Laivojen melu sisältää voimakkaita matalataajuisia komponentteja. Rakennusten ulkovaipan äänieristyskerroin ei kovin hyvin kuvaa matalataajuisien äänien vaimentumista. Kelluvien talojen asemakaavaan tulisi lisätä määräys, jossa määrätään ottamaan huomioon laivojen melun eristäminen rakennuksen ulkovaipassa.

Kaavoitus:

Asemakaavaan on lisätty määräys ottaa huomioon laivojen melun eristäminen rakennuksen ulkovaipassa.

Hirveläntien asukas 22.5.2014:

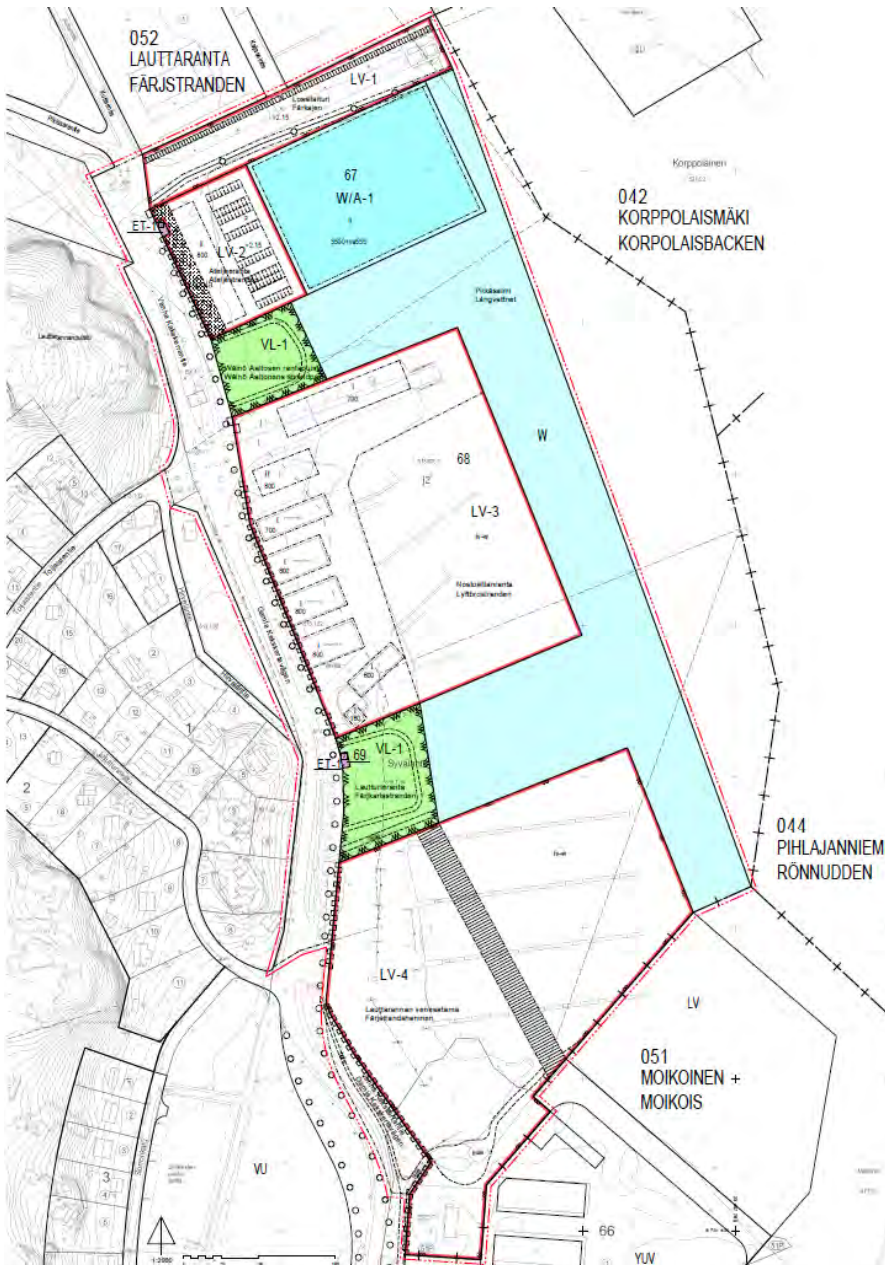
Asemakaavamuutoksen osana on tarkoitus leventää ja linjata tietä uudelleen. Kotimme osalta tämä tarkoittaisi, että tie siirtyisi noin 7 metriä lähemmäs nykyistä asuinrakennusta (valmistunut 2009). Käytännössä uusi linjaus veisi meiltä koko etupihan ja toisi liikenteen aivan talomme nurkalle. Tontilla on myös vanhoja puita etupihalla, jotka jäisivät käytännössä kaikki suunnitellun tien alle.

Kaavoitus:

Vanhaa Kaks Kerrantietä on linjattu uudelleen OAS-vaiheen kaavarajauksen jälkeen, säilyttäen ko. tontin ja puut ennallaan, eli tontti ei kuulu kaava-alueeseen.

## EHDOTUS pvm 10.11.2014 oli lausunnoilla 10.12.2014 – 13.2.2015

10.11.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Turun museokeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, ELY-keskukselta (Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri), Liikennevirastolta ja Hirvensalo-seuralta.



## LAUSUNNOT Vanhan Kaksikerrantien ranta ja kelluvat talot, 10.11.2014

### Varsinais-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja Infrastruktura sekä Ympäristö ja Luonnonvarat:

ELY-keskus on sähköpostitse ilmoittanut, ettei anna lausuntoa, koska ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa (v. 2011) esiintyneet seikat on ehdotuksessa huomioitu. Asia oli katsottu yhdessä ELY-keskuksen liikennevastuualueen sekä vesistöt -yksikön kanssa.

### Turku Energia:

Myös Turku Energialta tuli sähköpostitse ilmoitus, ettei tarvetta lausuntoon ole, koska ehdotuksesta ei ollut huomauttamista.

### Rakennusvalvonta:

LV-1 alueen toimiminen pelastustienä tulee varmistaa kaavamääräyksin.

LV-2 korttelialueen määräyksissä tulisi ottaa kantaa mahdollisiin autotalleihin tai -katoksiin. Alue tulisi sitoa selkeämmin asumista ja asukkaiden veneilyä palvelevaksi.

W/A-1 korttelialueen poistumistiemääräystä tulee tarkentaa siten, että jokaiselta asuntoyksiköltä tulee olla vähintään kaksi toisistaan riippumatonta poistumisreittoa maalle.

Määrite ”muotokielen tulee olla moderni ja merellinen” on liian väljä ja ajan mukaan muuttuva.

Kaavassa tulee ottaa kantaa asuntojen tavoitettavuuteen vesiteitse.

### Kaavoitus:

Pelastusteiden vaatimukset on lisätty kaavamääräyksiin.

LV-2 korttelialuetta ei haluta sitoa vain asumiseen, vaan alueelle saadaan tulevaisuudessa sijoittaa myös venepaikkoja ja veneilyä palvelevia rakennuksia.

Muotokielen määrittelemisen moderniksi estää kaavoittajan mielestä perinteisen ”kalastajakylä” -

tyyppisen rakentamisen alueella. Asuntojen tavoitettavuuteen vesitse ei ole nähty tarpeelliseksi ottaa kaavassa kantaa.

### Ympäristönsuojelu:

Ympäristönsuojelu ehdottaa lisättäväksi LV-2, LV-3 ja LV-4 -alueille määräyksen ”*Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.*”

### Kaavoitus:

Ympäristönsuojelun ehdottama määräys on lisätty.

### Museokeskus:

Wäinö Aaltosen ateljeen muistomerkki, Muistijälki–taideteos tulee säilyttää nykyisellä paikallaan, sillä muistomerkin keskeisenä ajatuksena, kuten teoksen nimikin, Muistijälki, kertoo, on osoittaa Aaltosen ateljeen sijainti. Muistomerkin siirtäminen vääristää historiaa ja vesittää muistomerkin alkuperäisen ajatuksen. Edellä olevaan viitaten Turun museokeskus katsoo, että Vanhan Kaksikerrantien leventäminen tulee suunnitella siten, että muistomerkin säilyminen nykyisellä paikallaan on mahdollista.

### Kaavoitus:

Valitettavasti Vanhan Kaksikerrantien leventäminen ei onnistu siten, että Wäinö Aaltosen ateljeen muistomerkki, Muistijälki–taideteos voisi jäädä paikoilleen. Kaavassa on kunnioitettu Wäinö Aaltosen muistoa kaavoittamalla ateljeen meren puolelle hänen nimeään kantava puisto, johon muistomerkki on tarjottu siirtää sitten, kun kadun leventäminen on ajankohtaista.

### Kiinteistöliikelaitos:

Kiinteistöliikelaitos esittää, että venesatama-alueen LV-4 merkintä muutetaan venesataman korttelialueeksi (LV-3) ja alueelle osoitetaan kolme 800 kerrosneliömetrin suuruista rakennusala-alue varteen, koska venesataman kehittäminen nykyaikaiseksi ilman venevajoja on käytännössä mahdotonta. Lauttarannan venesataman halki vesialueelle laitureiden päälle on osoitettu alue yleiselle jalankululle. Kiinteistöliikelaitos esittää, että jalankulkualue siirretään kulkemaan ranta-alueella tai poistetaan



kokonaan tarpeettomana. Vanhan Kaksikerrantien matonpesupaikan sisällyttäminen venesataman korttelialueeseen vaikeuttaa venesatamakorttelin kehittämistä, joten Kiinteistöliikelaitos esittää matonpesupaikan rajaamista venesataman ulkopuolelle merkinnällä lähivirkistysalue (VL).

Kaavoitus:

Kaavoitus on tehnyt Kiinteistöliikelaitoksen esittämät muutokset kaavakarttaan. Lauttarannan venesatama on muutettu venesataman korttelialueeksi (LV-3), ja sinne osoitettiin kolme 800 kerrosneliömetrin suuruista rakennusala veneilypalveluille. Jalankulkualue poistettiin Lauttarannan venesataman korttelialueelta, ja matonpesupaikka muutettiin lähivirkistysalueeksi (Honkaistenrannanpuistiksi, VL-1), joka ulotettiin rantaan saakka.

Vesiliikelaitos:

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotusalueen lävitse, Lossilaiturin suuntaisesti, sijaitsee Turun vesiliikelaitoksen vesijohto (180 M). Kelluvien talojen liittymispisteet Turun vesilaitoksen verkostoihin (vesijohto ja jätevesiviemäri) sijaitsevat Vanhan Kaksikerrantien tuntumassa. Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, sillä Turun vesiliikelaitoksella ei ole hulevesiviemäriä lähialueella. Vesiliikelaitoksen vesijohdon päälle tai lähietäisyyteen (4 m putken selästä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., koska ne vaikeuttavat verkostojen kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät vesijohdon kunnossapidon kokonaan.

Kaavoitus:

Kaikki lausunnon sisältämät asiat on jo otettu huomioon lausunnoilla olleessa ehdotuksessa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 31.5.2011, pelastustiet (LIITE). Perusperiaatteena on, että pientalojen läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

Pelastuslaitos esittää rakennustapaohjeen laatimista, jossa selvitetään mm. periaatteet veneiden kiinnitymisistä laitureihin tai asuntoponttoneihin, tulvaan varautumisen peruslähtökohdat, aallokon kestävien rakenteiden tarpeet, kelluvien rakennusten ankkuroinnin periaatteet sekä kaava-alueen kelluvien rakennusten sallitut lämmitysmuodot. Lisäksi asuntoponttonien käyttäytyminen asunnon tulipalotilanteessa tulee selvittää. Asuntoponttonin tulee pysyä esitetyllä sijainnilla ja vakaana vaaratilanteen rakennuksesta poistumisen ja pelastustoiminnan ajan. Asuntoponttonin irtoaminen ei saa aiheuttaa vieraisiin asuntoponttoneihin tai uloskäytäviin laitureihin onnettomuuden domino-seurausta.

Sammutusvesien hallinta on huomioitava kaavasunnittelussa. Kelluvien rakennusten uloskäytävinä toimivat laiturit on varustettava vesipelastusvälineillä.

Kaavoitus:

Rakennustapaohjetta ei ole nykyään Turussa enää yleisesti käytetty, vaan kaavamääräyksiin pyritään laittamaan kaikki riittävä ohjaus. Rakennuslupakäsittelyssä otetaan myös huomioon pelastusviranomaisen lausunnossa mainitut seikat.

Selostuksen toteuttamisen kohtaan 6.1 on myös lisätty: Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Hirvensalo-seura:

- 1) Kaava on laadittava siten, että kevyen liikenteen sillan rakentaminen kaava-alueelta keskustan suuntaan on toteutettavissa nopeassakin aikataulussa ilman, että asemakaavaa tarvitsee tältä osin muuttaa. Kevyen liikenteen silta toimii tarvittaessa Hirvensalon varasilhana.
- 2) Kaava-alueelle, esim. kevyen liikenteen sillan pieleen, on varattava paikka laiturille vesibussia varten.
- 3) Telakka-alueen ilmeeseen on kiinnitettävä huomiota. Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti laajan alueen, jonka vierestä kulkee kasvava määrä asukkaita. Alue ei saa näyttää epämääräiseltä varastoalueelta, vaan sen yleisilmeen on oltava siisti.
- 4) Kaava-alueelle tulee varata puiston rannalle paikka merivesiallasta ja uimista varten.

Kaavoitus:

Kaava on laadittu ottaen huomioon kevyen liikenteen sillan rakentaminen keskustan suuntaan. Itse avattava kevyen liikenteen silta tai föri vesialueella sisältyy Port Aboa -nimiseen asemakaavamuutokseen, joka on valmisteilla paraikaa.

Vesibussia varten ei tarvita erikseen kaavamääräystä kaavassa LV-alueelle.

Kaava mahdollistaa alueen siistiytymisen. Tällä hetkellä telakat ovat toimineet puistossa, vailla varmuutta tulevaisuudesta, joten ne eivät ole pystyneet paljon sijoittamaan yleisilmeen kohentamiseen. Kaavoituksen mielestä tämä kaava-alue ei ole sopiva paikka yleiselle uimiselle. Lähimmät uimarannat ovat n. 2,5, km päässä Hirvensalon puolella Sorttamäen uimaranta ja kaupungin puolella Ispoisten uimaranta.

Muut muutokset kaavakarttaan lausuntokierroksen jälkeen

Lausuntojen jälkeen on tarkistettu venesatamien korttelialueiden rajoja (Nostosillanranta ja Lauttarannan venesatama). Näin on saatu Wäinö Aaltosen rantapuistosta suurempi ja säilytetty olemassa olevaa puustoa kelluvien talojen ja Nostosillanrannan venesataman korttelialueen välissä.

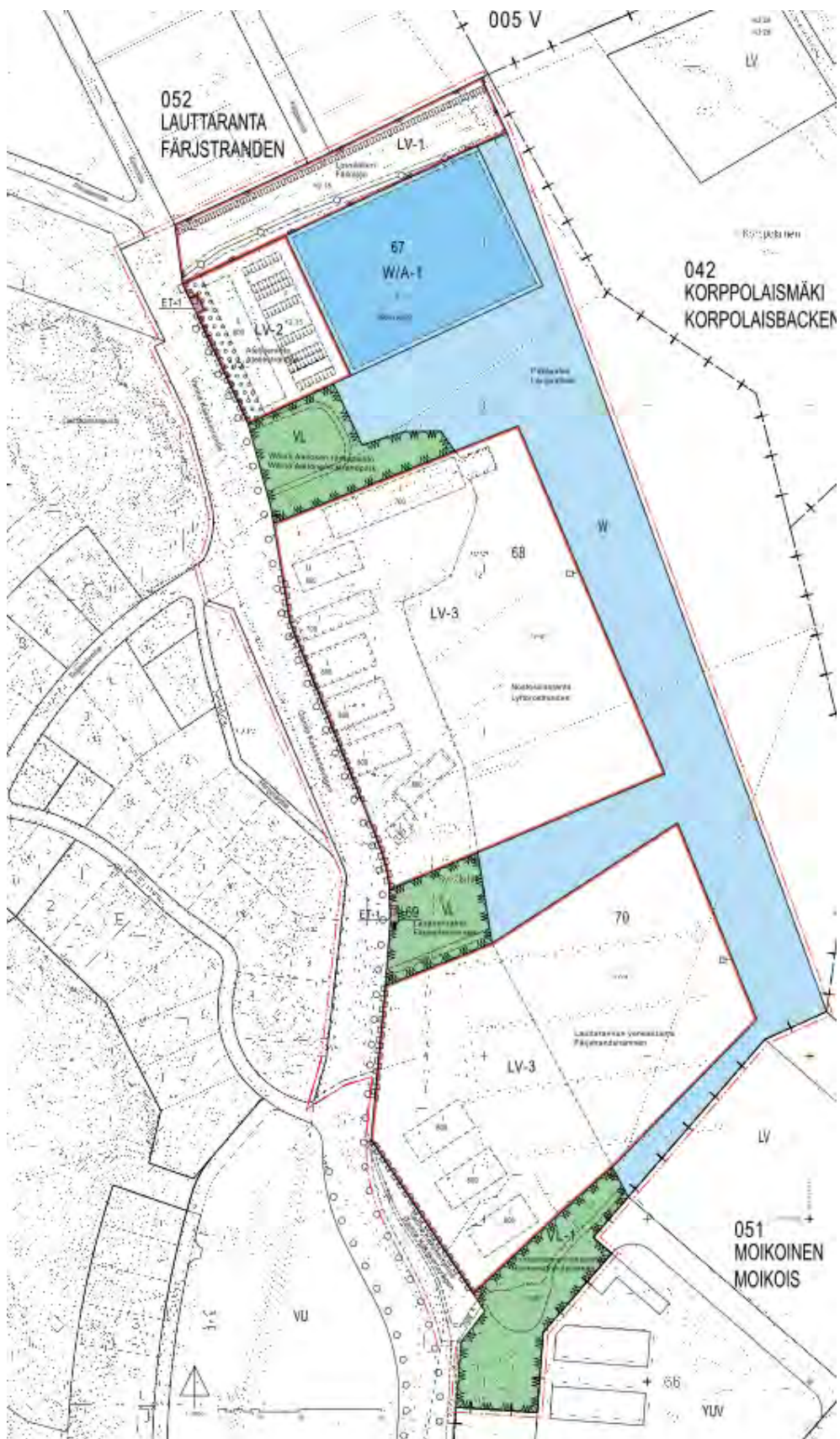
Vesilaitoksen kanssa on keskusteltu nykyisten hulevesiputkien rasitemerkinnän tarpeellisuudesta Nostosillanrannan korttelialueella. Hulevesiputket ovat jääneet rannassa täytön alle, jolloin Vanhan Kaksikerrantien ja Toijaistentien risteyksessä on ollut tulvia. Myös Hirveläntien ja Vanhan Kaksikerrantien välinen puisto on todellisuudessa kosteikko. Vesilaitos tulee siirtämään hulevesiputket tulevaisuudessa Wäinö Aaltosen rantapuistoon, jolloin päädyttiin siihen, ettei rasitemerkintöjä hulevesiputkille tarvita Nostosillanrannan korttelialueelle.

Honkaistenrannanpuisto muodostettiin kaavaan myös lausuntojen perusteella, kun matonpesupaikka haluttiin pois Lauttarannan venesataman alueelta puistoon. Puistossa on myös laajalta Syvälahden alueelta keräävä hulevesiuoma, ja sinne on mahdollista rakentaa kosteikko, ennen purkua Pitkäsalmea. Nykyinen Honkaistenrannan pumppaamo on sovittu siirrettäväksi jo Hirvensalon koulukaavan yhteydessä Lauttarannan urheilupuistoon ylemmäksi meren pinnan tasolta.

Lossilaiturin kaavamääräyksiin lisättiin veneilyä palvelevan polttoaineen jakelupisteen salliminen alueella, mikä ei kuitenkaan saa estää tulevaisuudessa mahdollisen avattavan kevyen liikenteen sillan tai förin sijoittumista alueelle. Polttoaineen jakelupisteen sijoittumisessa tulee myös ottaa huomioon mahdollisten kelluvien talojen henkilöturvallisuus ja viihtyvyys.

## 5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA KUVAUS

Ehdotus 10.11.2014, muut. 22.4.2015 (lausunnot)



## 5.1 Tavoitteet ja niiden toteutuminen

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

Kelluvat talot tuovat mahdollisuuden erilaiseen asumismuotoon. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kelluvat talojen toteuttamisen lisäksi myös alueen nykyisten veneilypalvelujen turvaaminen.

Veneilykulttuuri on osa Turun merellisyyttä. Kaavamuutos luo mahdollisuuden kehittää veneilyn tarpeisiin yhtenäinen alue Hirvensalon Lauttarantaan. Viimeisen viidentoista vuoden aikana Hirvensaloon on muuttanut n. 250 uutta asukasta vuosittain. Tämän myötä veneilijöiden määrä sekä veneilyyn liittyvien palvelujen tarve on koko ajan kasvanut.

Lauttarannan alueella on pitkät perinteet telakka- ja venesatama-alueena. Tällä kaavamuutoksella on pyritty turvaamaan niiden toiminta ja pienimuotoinen laajentaminen.

Puistot venesatama-kortteleiden välissä mahdollistavat asukkaiden pääsyn meren rannalle, mikä toteuttaa myös kaupungin strategisia tavoitteita kaupungin vetovoimaisuuden lisäämiseksi korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta.

## 5.2. Kaavan rakenne

Kaava-alue on yhteensä 17,7 ha, josta vesialuetta on 5 ha.

Vesialue sisältää myös kelluvien talojen W/A-1 -korttelialueen, jonka koko on 1,2 ha.

Venesatama-alueita ja -korttelialueita (LV) on 9,2 ha, katualuetta 1,9 ha, virkistysalueita 1,5 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 12 665 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen olemassa olevien telakkarakennusten (3860 k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennusoikeutta on LV-2 - LV-3 korttelialueille osoitettu yht. 4700 k-m<sup>2</sup> sekä kelluville taloille yht. 4055 k-m<sup>2</sup>.

### *LV1 – LV3 (Venesatamat)*

Venesatamien korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 8560 k-m<sup>2</sup>.

Nykyisen Ramstedtin telakan alueen (Nostosillanranta, kortteli 68) olemassa olevien rakennusten (3860 k-m<sup>2</sup>) lisäksi lisärakennusoikeutta on 1500 k-m<sup>2</sup>.

Lauttarannan venesataman korttelialuetta nro 70 saa myös täyttää, koska maa-ala tulee pienenemään Vanhan Kaksikerrantien noston ja leventämisen johdosta jo voimassa olevan kaavan mukaan. Katua on alettu rakentaa keväällä 2015 liittyen uuden Syvälahden koulun rakentamiseen. Lauttarannan venesataman korttelialueelle saa rakentaa 3 x 800 k-m<sup>2</sup> venepalveluihin liittyvää rakennusta.

Kaikkien LV-alueiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### *W/A-1 Vesialueella sijaitseva korttelialue (kelluvat talot)*

Kelluvat talot tukeutuvat entiseen kapulalossin pengerryksen LV-1 Lossilaituriin ja LV-2 Ateljeeranta -korttelialueeseen. Lossilaiturilta tulee sallia avattava silta / lauttayhteys Pitkäsalmen yli.

Kelluville taloille on määritelty vesialueella sijaitseva korttelialue W/A-1, jolle on määritelty rakennusoikeus. Kelluvien talojen toteuttaminen edellyttää alueen ruoppaamista 2,5 metrin syvyyteen, mikä tarkoittaa kelluvien talojen osalta ruopattavaksi määräksi n. 18 500 m<sup>3</sup>. Kelluvat talot rakennetaan esim. EPS-täytteen Marinetek -taloponttonien päälle, jotka ankkuroidaan pohjaan Seaflex kumikaapeleilla. Vesi-, viemäri- ja sähköliitännät kulkevat laitureiden alla. Asunnot liitetään kiinteään vesihuoltoverkkoon, Vesiliikelaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan.

Vesialueella olevalla korttelialueella (W/A-1) on rakennusoikeutta osoitettu asuinrakentamiseen 3500 k-m<sup>2</sup> ja asuntokohtaisiin varasto- ja lasikuisteihin 555 k-m<sup>2</sup>. Marinetekin havainnekuvan mukaisesti alueelle sijoittuu esim. 14 kpl 178 k-m<sup>2</sup> paritaloa ja 9 kpl 110 k-m<sup>2</sup> erillistaloa, eli yhteensä 37 asuntoa.

Asukkaita kaava-alueelle voisi tulla laskentatavasta riippuen 70 - 90.



Havainnekuva Marinetek Group Oy

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen ja kelluvien talojen ulkonäön tulee olla Turun linnan kulttuurihistorialliseen ja arvokkaaseen maisemaan sopiva. Muotokielen tulee olla moderni ja merellinen. Alueelle on toteutuksen pohjaksi laadittava korttelisuunnitelma. Kelluville rakennuksille tulee hakea rakennuslupa.



Havainnekuva Marinetek Group Oy

Kelluvat talot voivat olla enintään kaksikerroksisia pari- ja erillistaloja. Kelluvien talojen alustan enimmäiskoko paritalolle on 13,5 m x 17,5 m ja erillistalon alustan koko 10 m x 20 m, sekä rakennuksen korkeus merenpinnasta enimmillään 7 m. Asuntojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dB.

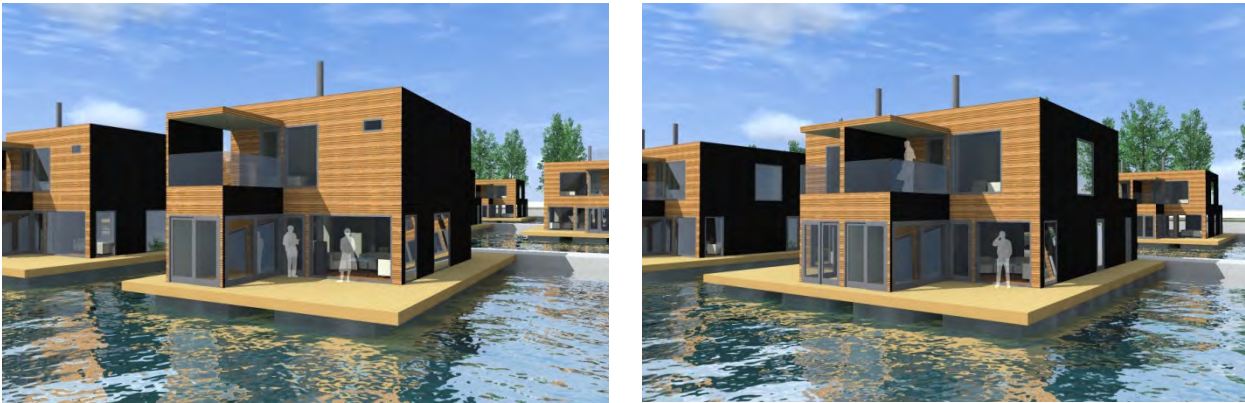
Asuntojen mitoitusta ja rakennetta suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää kelluvien talojen vakauteen. Laivojen melun eristäminen on otettava huomioon rakennuksen ulkovaipassa. Talojen välillä tulee olla vähintään 8 metriä vapaata tilaa. Jokaisesta asunnosta tulee olla vähintään kaksi poistumistietä. Kelluvia taloja varten rakennettavan laiturin vapaan kulkuleveyden tulee olla vähintään 2,5 metriä. Paloturvallisuussyistä laiturilta tulee päästä poistumaan kahteen suuntaan. Asunnot tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja sähköverkolla ja ne tulee liittää kiinteään vesihuoltoverkkoon. Korttelin on johdettava talous- ja jätevetensä kiinteistökohtaisesti vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Vanhan Kaksikerrantien katualueella.

Rakennuksille tulee järjestää keskitetty jätehuoltopiste ja autopaikat Ateljeerannan LV-2-korttelialueelle. Ateljeerannan LV-2 korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>.

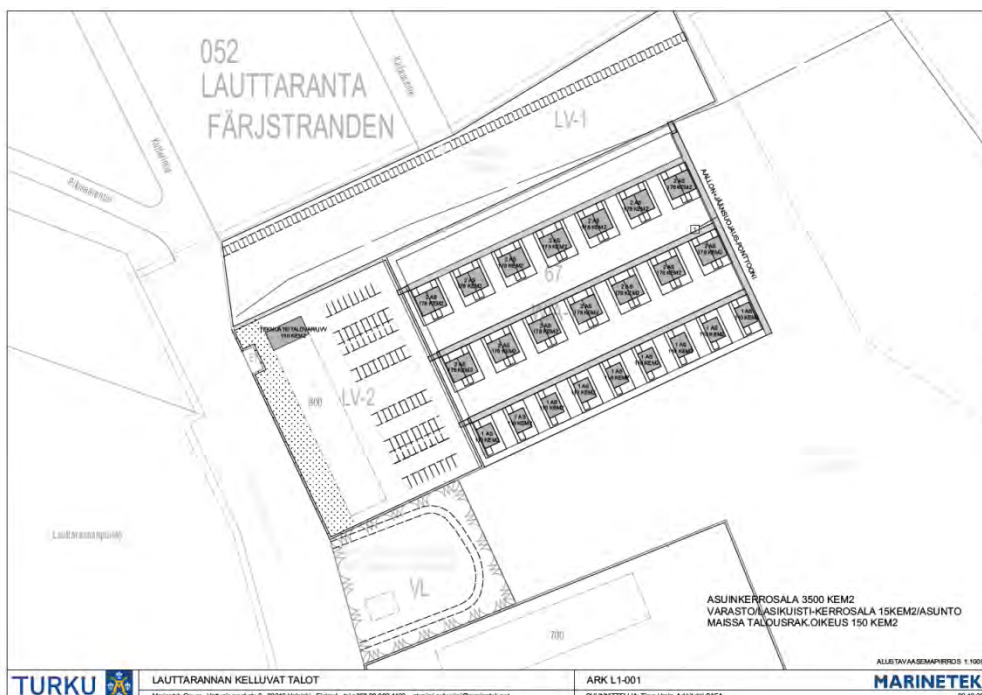
Pohjasedimentin pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve. Ruoppaus on toteutettava yhteistyössä Museoviraston meriarkeologian yksikön kanssa.

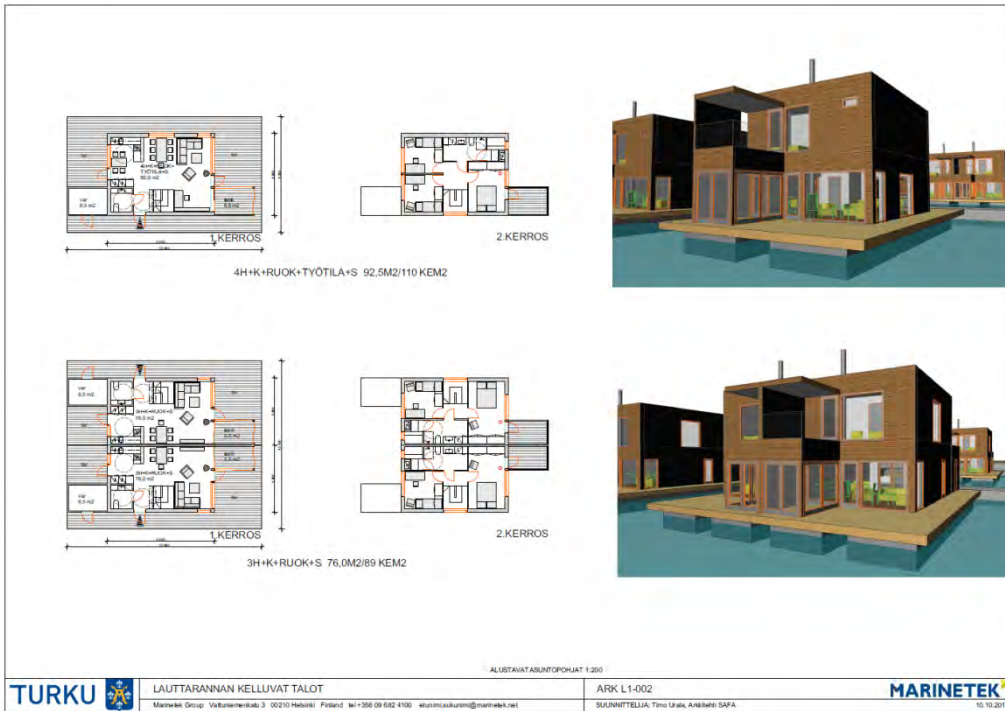
Ruoppaus ja kelluvat talot tarvitsevat rakennusluvan lisäksi myös vesilain mukaisen luvan aluehallintovirastolta.

Kelluvia taloja on suunnitteilla muuallekin Suomeen. Helsingissä, Kotkassa ja Lappeenrannassa kaavat eivät ole vielä toteutuneet. Porin Reposaareen on rakennettu kelluvia taloja loma-asunnoiksi vuonna 2008. Kaikissa kaupungeissa hankkeen takana on ollut Marinetek Group Oy.



Havainnekuvat; erillistalo ja paritalo / Marinetek Group





### *VL lähivirkistysalueet (Wäinö Aaltosen rantapuisto, Lautturinranta ja Honkaistenrannanpuisto)*

Wäinö Aaltosen kotitalon edustalle Pitkäsalmelle päin on ehdotettu Wäinö Aaltosen rantapuistoa, joka muodostaisi Wäinö Aaltosen kotitalon kanssa hienon kokonaisuuden. Wäinö Aaltosen muistomerkki on tarkoitus siirtää ko. puistoon n. 30 metriä nykyisestä paikastaan sitten, kun kadun leventämiseen olisi tarvetta, eli vasta satamaa vastapäätä olevan Lauttarannan maankäytön muuttuessa.

Lautturinranta on osayleiskaava-alueen mukainen virkistysalue Ramstedtin telakan ja Lauttarannan venesataman välissä, jossa on nykyiselläänkin olemassa olevaa puustoa. Lautturinrannan virkistysalue yhdistää Hirvensalon Syvälahden puiston Hirvensalon Urheilupuiston kautta meren äärelle. Tämä mahdollistaa myös asukkaiden pääsyn meren rannalle kävely- ja pyöräteitä pitkin.

Honkaistenrannanpuistossa tulee säilymään nykyinen matonpesupaikka. Honkaistenrannanpuisto muodostui vasta lausuntojen jälkeen, kun erotettiin olemassa oleva matonpesupaikka Lauttarannan venesataman korttelialueesta. Puistossa on myös laajalta Syvälahden alueelta keräävä hulevesiuoma, ja sinne on mahdollista rakentaa kosteikko, ennen purkua mereen. Alueella oleva Honkaistenrannan pumppaamo tullaan siirtämään Lauttarannan urheilupuistoon ylemmäksi meren pinnan tasolta.

### *ET-korttelialueet*

Muuntamoille on osoitettu kaksi omaa ET-korttelialuetta, joiden rakennusoikeus on 25 k-m<sup>2</sup>.

### *Katualueet*

Vanhan Kaksikerrantien leventämisessä on varauduttu tulevaisuuteen, eli satamaa ja Turun linnaa vastapäätä olevan Lauttarannan maankäytön muuttumiseen tulevaisuudessa sekä Hirvensalon osayleiskaavan mukaiseen raitiotielinjauksen rakentamiseen.

Kaavan mukainen katualueen leveys on keskimäärin n. 30 m. Katualueelle tulee mahtumaan kaksi-kaistainen ajorata ja meren puolelle jalankulku- ja pyörätie sekä mahdollinen raitiotie.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hirvensalon pohjoisranta Hirvensalon sillalta Linnanaukolle on pitkään ollut venetelakka- ja teollisuusaluetta. Asemakaavan toteuttamisen myötä nykytilanne tulee muuttumaan Pitkäsalmessa. Pitkäsalmen pohjoispuolelta Majakkarannasta ja Korppolaismäen rannan uusista kerrostaloista näkymät tulevat muuttumaan.

Kelluvat talot tulevat venetelakoiden ja Pidä Saaristo Siistinä ry:n naapureiksi. Telakka-alueen ja vene liikenteen melu voi häiritä tulevia kelluvien talojen asukkaita, toisaalta kelluvien asuntojen myötä mielenkiinto alueeseen varmaan lisääntyy ja alueen ilme siistiytyy.

Ramstedtin telakka-alue tulee siistiytymään, kun sille annetaan kaavallinen mahdollisuus ja varmuus kehittyä. Lauttarannan venesataman maa-alueetta saa laajentaa, mutta laituri-alueetta ei ole ulotettu nykyistä kauemmaksi Pitkäsalmeen.

### 5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kelluvien talojen toteuttaminen edellyttää ruoppaamista 2,5 metrin syvyyteen, mikä tarkoittaa kelluvien talojen osalta ruopattavaksi määräksi n. 18 500 m<sup>3</sup>. Se vaikuttaa meren pohjan ympäristöön. Ruoppaus edellyttää vesilain mukaista lupaa, jolloin arvioidaan tarkemmin vaikutukset luonnonympäristöön.

Kelluvien talojen vieressä olevaa Ateljeenrannan ja Lauttarannan venesataman korttelialueita saa täyttää, jolloin alueiden nykyiset luonnontilat tulevat muuttumaan. Hulevesien hallinta kaava-alueen kaiken rakentamisen aikana tulee ottaa huomioon lainsäädännön mukaisesti, jotta vaikutukset luonnonympäristöön minimoidaan.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Vanhan Kaksikerrantien leventäminen tai nostaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista, vaan varautumista Lauttarannan maankäytön muuttumiseen tulevaisuudessa.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Turussa 10. päivänä marraskuuta 2014  
Muutettu 22.4.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Päivi Siponen