

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
13.6.2019, muutettu 9.12.2019**

 Diaarinumero 5661-2019
Asemakaavatunnus 8/2019

**ASEMAKAAVANMUUTOS SATAMAN, PAHANIEMEN JA ISO-HEIKKILÄN
KAUPUNGINOSIIN**
Kaavan työnimi: Ferry Terminal Turku

Osoite: 1. Linja, 2. Poikkikatu, 4. Linja, Hiekkasatamankatu, Juhana Herttuan puistokatu, Kuljetuskatu, Latokarinkatu, Linnankatu, Länsilaituri, Pansiontie, Rahtikatu, Ruorikatu, Satamakatu, Teli-
katu, Tuontikatu, Tuontiväylä, Vapaavarastonkatu, Varastokatu, Vientiväylä.

Tavoitteena on mahdollistaa laivaliikenteen yhteisterminaalin rakentaminen sekä kehittää liikennejärjestelyjä ja satama-alueen toimintaa.



Kaavanmuutosaluetta laajennetaan vähäisesti lisäämällä siihen Vapaavaraston länsipuolella oleva ranta-alue, osoitteessa Juhana Herttuan puistokatu 25–27 sijaitseva kortteli 5, puistoksi ja satama-alueeksi kaavoitetut alueet, jotka käytännössä kuuluvat kyseiseen kortteliin, Latokarinkatu sekä Tuontikadun lounaisosa. Kortteli 5 otetaan mukaan kaava-alueeseen, jotta sitä voitaisiin hyödyntää sataman liikenteen ja pysäköinnin järjestämisessä. Muilla laajennuksilla mahdollistetaan liikenneyhteyksien ja rahtisataman kehittäminen.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Sataman, Pahaniemen ja Iso-Heikkilän kaupunginosiin. Sataman kaupunginosassa kaavanmuutosalueeseen kuuluvat valtaosa sataman itäisistä liikennealueista, kortteli 5 (Juhana Herttuan puistokatu 25–27 / Satamakatu 18), kortteli 15 (Pansiontie 16, vapaavarastoalue) sekä osa vesialueesta ja katualueista. Pahaniemen kaupunginosassa kaavanmuutosaluetta ovat osa Pansiontiestä ja sitä reunustavasta rautatiealueesta. Iso-Heikkilässä kaavanmuutosalueeseen sisältyy Latokarinkatu. Suunnittelualueen raja on esitetty edellisen sivun kartassa. Rajausta saattaa tarkentua kaavan valmistelun edetessä.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee satamaan liittyviä toimintoja: Tallink Silja Oy:n laivaterminaali sekä varasto- ja toimistorakennuksia, muun muassa viljasiilo. Pansiontien eteläpuolella on vapaavarasto, ja sen vieressä Tuontiväylän varrella toimii raskaan liikenteen polttoaineasema. Satamaan pohjoisesta johtavat raiteet kulkevat kaavamuutosalueen halki. Alueen lähellä sijaitsevat Viking Line Abp:n laivaterminaali ja Turun linna. Satama on aidattu kansainvälisen ISPS-turvallisuuskoodin vuoksi.

Turun linnaa ympäröivät valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunta-kaavan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, jotka ulottuvat osittain kaavanmuutosalueelle. Toinen lähialueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde on Ruissalo, joka sekin muodostaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön. Valtaosa Ruissalosta on Natura 2000-verkoston luonnonsuojelualue ja Turun kansallista kaupunkipuistoa. Ruissalo kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja maakunta-kaavan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lisäksi kaavanmuutosalueen lähellä on kolmas valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue.

Kaavanmuutosalueen omistaa Turun kaupunki, mutta suurin osa siitä on vuokrattu muiden tahojen käyttöön, muun muassa Turun Satama Oy:lle.

Tavoitteena on, että vuoden 2020 alussa käynnistetään kansainvälinen ideakilpailu Linnanniemen alueen suunnittelusta. Kilpailun tarkoituksena on löytää Turun linnan ympäristön ja Aurajokisuun länsirannan aluetta koskevia monipuolisia kehittämisvaihtoehtoja sekä kattava kokonaisidea, jonka pohjalta voidaan määrittää kaupunkikuvallisia ja sisällöllisiä tavoitteita jatkotoimenpiteille. Kilpailualue sijaitsee Ferry Terminal Turku -kaavanmuutosalueen eteläpuolella, ja siihen kuuluu myös osia kaavanmuutosalueesta. Kaavanmuutosalueen laajentaminen tukee Linnanniemen kehittämistä. Jos uuteen laivaterminaaliin liittyvää pysäköintiä sijoitetaan kortteliin 5, Linnanniemeen jää laajempi yhtenäinen alue uusille käyttötarkoituksille.



Ilmakuva vuodelta 2018 (© Kaupunkiympäristötoimiala ja Terratec Oy).
Kaavanmuutosalue on rajattu keltaisella.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta. Kaupunki on tehnyt satama-alueen ja siihen liittyvien liikennejärjestelyjen kehittämisestä kaksi aiesopimusta Turun Satama Oy:n, Viking Line Abp:n ja Tallink Silja Oy:n kanssa. Kaupunginhallitus hyväksyi sopimukset 20.8.2018 § 313 ja 17.12.2018 § 525. Aiesopimuksissa määritellään kehittämisen tavoitteita, aikataulua ja menettelytapoja sekä yhteistyön järjestämistä. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että kehittämisjärjestelyt etenevät.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti, että satama-alueen toiminta kehittyy osana kehittyvää merellistä Turkua ja että uusi satamaterminaali osaltaan vahvistaa Turun logistista asemaa. Satamaterminaali kytkeytyy osaksi kansainvälistä TEN-T-liikenneverkkoa.

Kaavanmuutoksella mahdollistetaan uuden satamaterminaalin ja sen tarvitsemien rakennuksien, liikenneyhteyksien ja pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen. Tavoitteena on uusin ratkaisuin saavuttaa kustannushyötyjä ja tehostaa laivaliikenteen toimintaa. Lisäksi uuden terminaalin toteutus tarjoaa luontevan mahdollisuuden ajanmukaiseen turvallisuuden kehittämiseen. Päämääränä on, että uusi terminaali liikenneyhteyksineen on käytössä vuonna 2025.

Schauman Arkkitehdit Oy on laatinut esiselvitysvaiheessa Turun Satama Oy:lle alustavia suunnitelmia uudesta satamaterminalista, sataman kenttäalueista ja katuyhteyksistä. Turun Satama Oy:n hallitus päätti 10.6.2019, että matkustajaterminalialueen osalta siirrytään hankesuunnitteluvaiheeseen. Satamaterminalissa on kaksi laivapaikkaa.

Lähtökohtana on, että varmistetaan sujuvat liikennejärjestelyt ja että terminaali on helposti saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Huomiota kiinnitetään erityisesti liikennehuippuihin: liikenne on lyhyen aikaa vilkkaimmillaan aamulla ja illalla, kun laivat saapuvat ja lähtevät. Kaavanmuutoksen tavoitteisiin kuuluvat liikenneyhteyksien selkeyttäminen ja sujuvoittaminen, liikenneturvallisuuden parantaminen sekä laivaan kulkevan matkustaja- ja rahtiliikenteen eriyttäminen muusta saatto- ja saapumisliikenteestä. On oleellista kasvattaa kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuutta myös ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaavanmuutoksen yhteydessä tarkastellaan satamaan johtavan henkilöliikenneraiteen uudelleenlinjausta. Jos kaikki raideliikenne tulisi satama-alueelle pohjoisesta, nykyistä satamaan johtavaa matkustajaraidetta ei enää tarvittaisi. Se lisäisi liikenneturvallisuutta keskusta-alueella ja loisi uusia mahdollisuuksia maankäytön suunnittelulle. Nykyisen raiteen aiheuttamat estevaikutukset poistuisivat, mikä sujuvoittaisi kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

Satama-alueen kehittämisellä tavoitellaan maankäytön muutoksia siten, että sataman toiminnan tehostuessa vapautuu uusia kiinnostavia alueita kaupunkikehitykseen etenkin Turun linnan ja Aurajoen väliseltä alueelta, mutta myös laajemmin Turun linnan ympäristössä. Aurajokirannassa ja sataman suulla vapautuvien alueiden tulevaan käyttöön ei tässä asemakaavanmuutoksessa oteta kantaa, vaan niiden kehittäminen toteutetaan erillisinä kaupungin omina strategisina hankkeina, joille asetetaan erikseen tavoitteet.

Yhteys Ruissaloon turvataan myös jatkossa. Vapaavaraston ja Länsisataman alueilla huomioidaan rahtiliiketoimintaan liittyvät muutostarpeet ja -mahdollisuudet.

Lisäksi huomioidaan kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot erityisesti Turun linnan ympäristössä sekä Ruissalon Natura 2000 - ja luonnonsuojelualueet.



Visio Kanavaniemen terminalialueen tulevaisuudesta (Schauman Arkkitehdit Oy, 17.8.2018).



Luonnos Kanavaniemen alueen toiminnalliseksi kehittämiseksi (Schauman Arkkitehdit Oy, 17.8.2018).

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Alueen maankäyttöä ohjaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) sekä Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018). Kaavanmuutosalue on vaihemaakuntakaavassa suureksi osaksi satama-aluetta (LS). Pansiontien varrella sijaitseva kortteli 15 on työpaikkatoimintojen aluetta (TP) ja kaavanmuutosalueen itäreuna keskustatoimintojen aluetta (C). Alue kuuluu osittain kaupunkikehittämisen kohdealueeseen sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeseen.

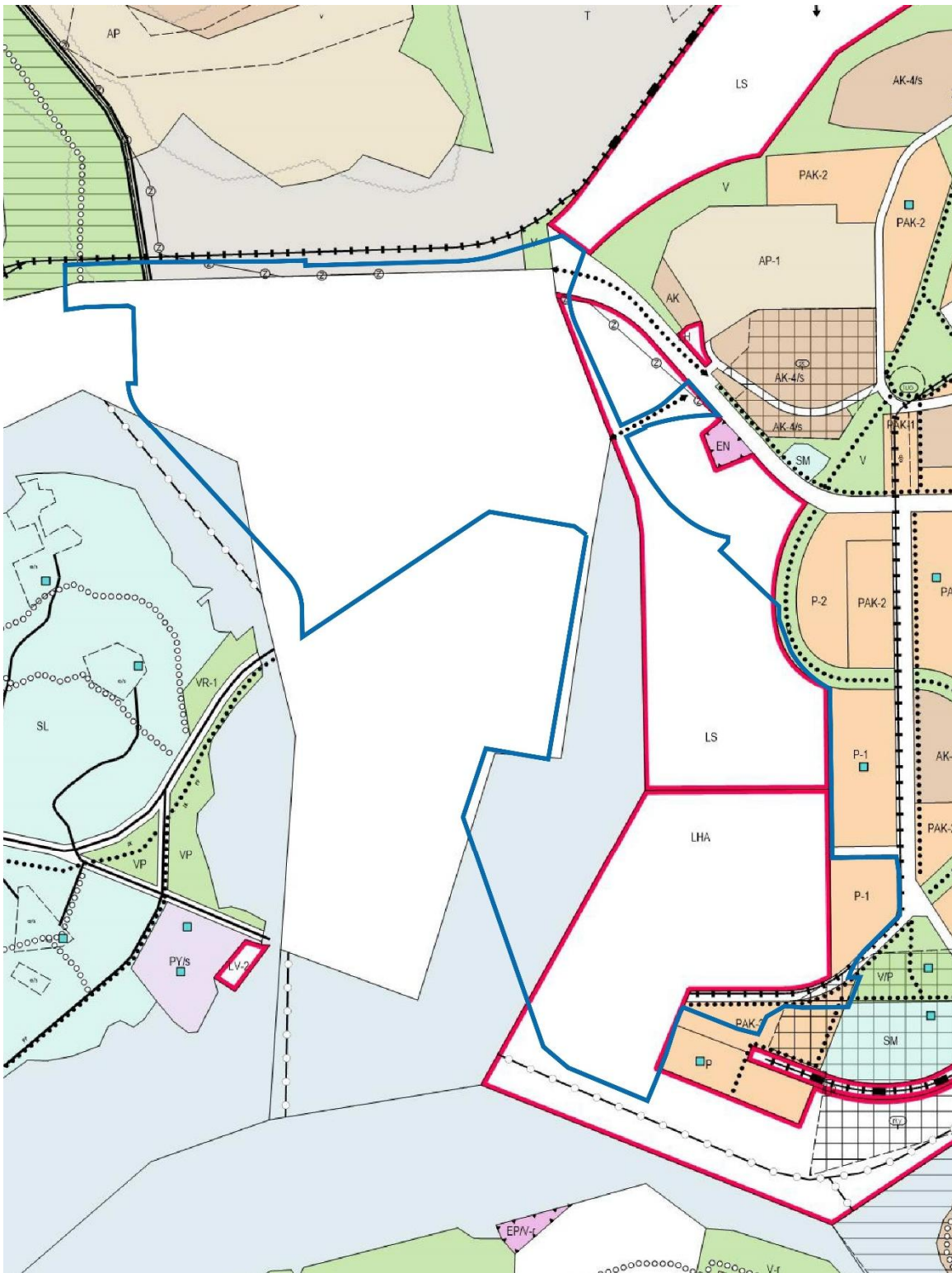
Vaihemaakuntakaavaan on merkitty alueelle johtavat nykyiset rautatiet. Pansiontie on osoitettu kaksiajorataiseksi tai nelikaistaiseksi yhdystieksi tai -kaduksi ja Juhana Herttuan puistokatu yhdystieksi tai -kaduksi. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Ruissaloon johtava Tuontikatu ja Juhana Herttuan puistokatu on merkitty ulkoilureiteiksi (palloviiva).

Turun linnan ympäristö kuuluu Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen. Se on maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Linna ympäristöineen on merkitty maakuntakaavassa myös suojeltavaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Yleiskaava

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaavat Linnakaupungin osayleiskaava (tullut voimaan 25.2.2012), Turun yleiskaava 2020 (tullut voimaan 29.5.2004) ja Ruissalon osayleiskaava (tullut voimaan 16.10.1999). Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Linnakaupungin osayleiskaava on voimassa kaavanmuutosalueen itäosassa, Turun yleiskaava 2020 vesialueella ja kaavanmuutosalueen pohjoisosassa ja Ruissalon osayleiskaava osassa korttelia 15 sekä sen länsipuolella. Kaavanmuutosalueen luoteisosassa on laaja yleiskaavaton alue.

Alueen yleiskaavoitetut osat on osoitettu enimmäkseen satama-alueeksi (LS) ja henkilöliikenteen terminaalialueeksi (LHA). Kortteli 5 on palvelujen ja hallinnon aluetta (P-1). Kaavanmuutosalueeseen kuuluvat myös pienet osuudet työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueesta (PAK-3) sekä Juhana Herttuan puistokadusta, joka on merkitty virkistysalueeksi (V) ja kevyen liikenteen pääreitiksi (musta palloviiva). Alueen pohjoisosaan on osoitettu kevyen liikenteen kehittämis- tai yhteystarpeita (musta palloviiva ja nuoli), tuotanto- ja varastotoiminnan alue (T), virkistysalueita (V) ja voimansiirtolinja. Alueen kaakkoisosaan sisältyvät Turun linnan lähellä kapeat kaistaleet muinaismuistoaluetta (SM), valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (musta ruudukko) sekä virkistysten ja palvelujen aluetta (V/P). Linnan lähistölle on merkitty myös kevyen liikenteen pääreitti ja aluevaraus pikaraitiotielle.



Ote ajantasayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on rajattu sinisellä.

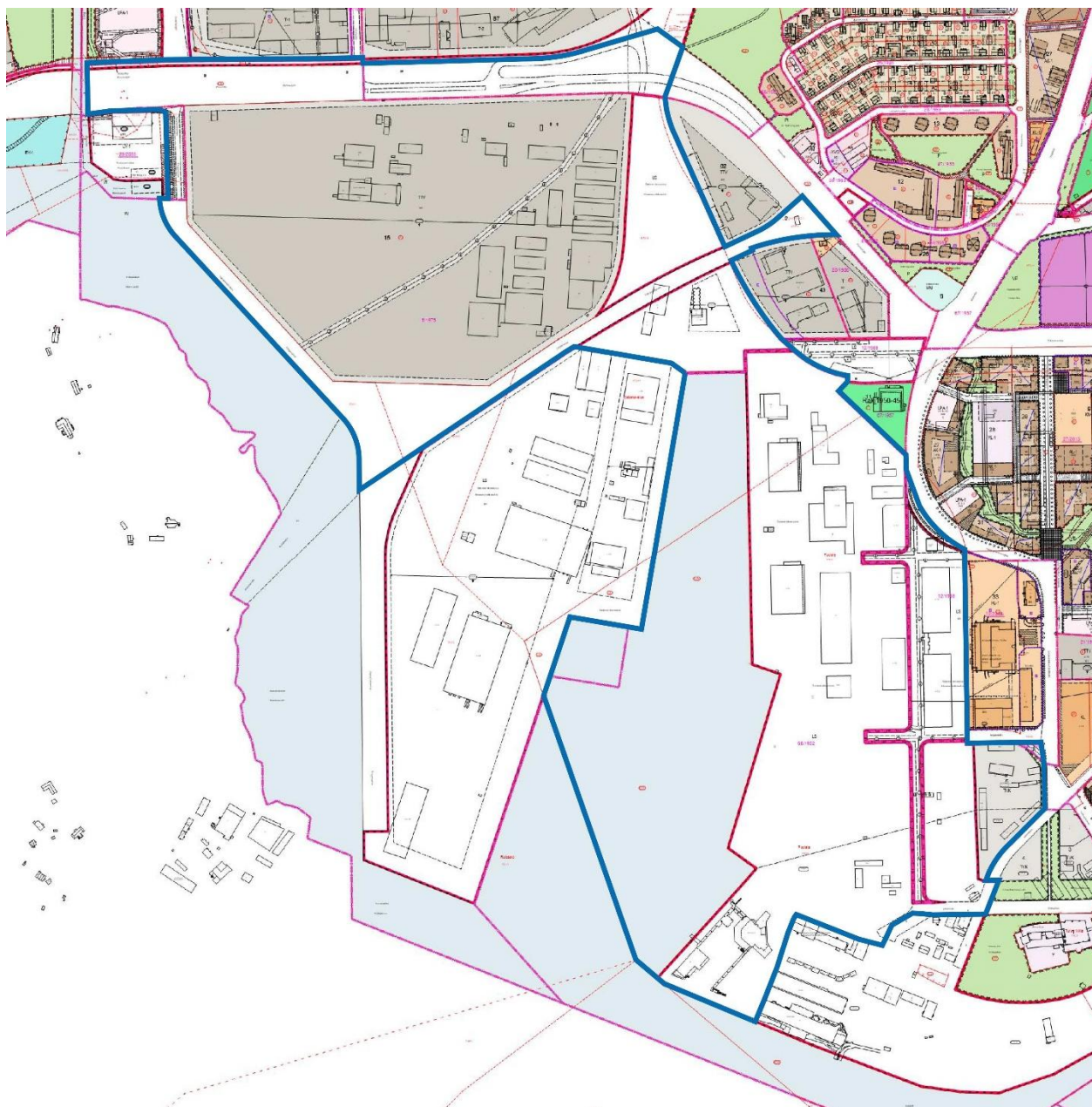
Asemakaava

Kaavanmuutosalueen asemakaavat ovat 1950–2000-luvuilta. Suuri osa alueesta on merkitty asemakaavassa liikennealueeksi, jota saadaan käyttää ainoastaan satamaliikenteeseen ja siihen liittyviin tarkoituksiin, sekä satama-alueeksi, jonne saa rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia. Turun linnan lähellä rakennusten suurin sallittu harjakorkeus on +13,46 m 0-tasosta lukien. Viljasiilon enimmäiskorkeudeksi osoitetaan 46 m.

Pansiontien varrella sijaitseva kortteli 15 on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille. Kyseisessä korttelissa rakennusten enimmäiskorkeus on 13 m ja rakentamiseen saa käyttää enintään puolet rakennusalaista eli rakennuksille varatusta alueesta.

Kortteli 5 on asemakaavassa teollisuus- ja varastokortteli. Rakentamiseen saa käyttää enintään puolet tontin alasta. Rakennusten enimmäiskorkeus on korttelin pohjoisosassa 18 m ja eteläosassa 13,46 m.

Kaavaan on merkitty aluevarauksia viemärijohdoille kaavanmuutosalueen itäosassa ja korttelissa 15.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen. Kaavaa valmisteltaessa tehdään liikenteellinen

yleissuunnitelma ja meluselvitys sekä arvioidaan, mikä olisi sopiva korkeus uudelle terminaalille. Tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus tarkentuu kaavatyön aikana.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu tehdään samanaikaisesti asemakaavatuksen kanssa.

Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Turku-Pis-teen Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan **asemakaavatunnuksen 8/2019 tai työnimen Ferry Terminal Turku**. Huomioitthän, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset (muun muassa Turun Satama Oy, Tallink Silja Oy ja Viking Line Abp sekä muut satama-alueen toimijat).
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry, Ruissaloyhdistys ry, Iso-Heikkilä-Patterinhaka ry, Pahanien Omakotiyhdistys r.y., Pahanien Pientaloyhdistys Ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun Lintutieteellinen Yhdistys ry.
- Viranomaiset, kaupungin hallintokunnat ja muut organisaatiot: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, VR, Väylävirasto, Traficom, Matkahuolto, Taksiliitto, Kauppakamari, Kunttec Infra, Destia, Entti, Konsernihallinnon kaupunkikehitysryhmä sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

1. Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. Siitä ilmoitettiin myös kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **21.2.2020 mennessä**.

2. Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Tavoitteena on, että luonnos valmistuu syksyllä 2020.

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus.

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Tavoitteellinen nähtävilläolo- ja lausuntoaika on keväällä 2021.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Tavoitteellinen hyväksymisaika on vuonna 2021.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

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

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen
puhelin 040-168 4810
etunimi.sukunimi@turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavahaku

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

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

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

Postiosoite

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

Mielipidelomake pyydetään lähettämään **21.2.2020 mennessä** osoitteeseen: Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)