3/1996

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä marraskuuta 1997 päivättyä ja 30.3.1998 lausuntojen johdosta korjattua asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

Turku-Åbo

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	65	PERNO	65	PERNO
Kortteli:		46, laajennus		46, utvidgning
Vesialue:		Raisionlahti, osa		Resoviken, del

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	65	PERNO	65	PERNO
Kortteli:		46		
Tontti:		1		
Virkistysalue:		Upalingonpuistikko		Upplingeskvären
Vesialue:		Raisionlahti, osa		Resoviken, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	65	PERNO	65	PERNO
Kortteli:		46, osa		46, del
Erityisalue:		Voimajohtoalue		
Vesialue:		Raisionlahti, osat		Resoviken, delar

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako: Perno-46.-2.

Alueen sijainti: liite 1

Asemakaava- ja muutosalue on manner-Turun läntisintä osaa. Alue rajoittuu pohjoisessa ja lännessä Raision kaupunkiin.

Alueen pinta-ala on n. 228,40 ha, josta kaavanmuutosaluetta on n. 225,69 ha.

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985).
Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).
Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988).
Täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

11.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2010 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.6.1995.

liite 2

Pernon ja Upalingon osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1974.

Kaava-alue on yleissuunnitelmissa pääosaltaan teollisuustoimintojen aluetta.

11.3 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 20.8.1980 vahvistettu asemakaava.

liite 3

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Kortteliin Perno-46 on hyväksytty tonttijako marraskuun 11. päivänä 1980. Tontti 1 on mitattu (ala 1 783 769) ja merkitty tonttirekisteriin. Osa Raisionlahtea on yleisten alueitten rekisterissä; muu osa aluetta maarekisterissä.

11.7 Päätökset

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on 6.3.-96 hyväksynyt alueelle laaditun asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen, jossa tontin Perno-46.-1 rakennusoikeutta esitettiin korotettavaksi vastaamaan tehokkuuslukua e = 0,15.

Kaavanmuutoshanke sisältyy Turun kuntasuunnitelman asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmaan. Ohjelma vuosille 1997-2002 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.11.1996.

11.8 Pohjakartta

Kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosasto on laatinut pohjakartan ja täydentänyt sen 20.11.1997.

12
Maanomistus

Kortteli 46 on Masa-Yards Oy:n omistuksessa. Kaavan muut maa- sekä vesialueet kuuluvat Turun kaupungille.

liite 4

13
Työpaikat

Korttelissa toimiva laivanrakennustelakka työllistää n. 2700 henkeä.

14
Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Kortteli Perno-46, joka on kokonaisuudessaan kaavassa varattu laivanrakennusteollisuudelle, rajoittuu länsisivultaan Raisionlahteen. Korttelin koillispuolelle on 1980-luvun lopulla rakennettu Naantalintie, jolta johtaa Raision puolella katuyhteys telakkatontille. Telakan pääportti sijaitsee tontin itälaidassa ja kulku portille on Pernontieltä Ankkurikylänkadun ja Telakkakadun välityksellä. Itäsuunnasta palvelevat telakkaa myös teollisuusraide (Upalingonraide) sekä tontilla olevalle sähköasemalle suuntautuvat 10 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot.

14.2 Maankäyttö

Tontille on rakennettu laivanrakennustoimintaan liittyviä rakennuksia kaikkiaan n. 169 000 k-m². Rakennukset ovat suurimmaksi osaksi teollisuus- ja varastohalleja sekä toimistorakennuksia. Rakennustapa on useimmissa tapauksissa 1-2 -kerroksinen; runkorakenteena on enimmäkseen käytetty terästä ja julkisivumateriaalina poimutettua, polttomaalattua peltiä.

Osa rakennuksista toteutettiin osayleiskaavaan nojautuen jo ennen asemakaavoitusta sisäasiainministeriön myöntämin poikkeusluvin. Vanhimmat rakennuksista ovat valmistuneet 1970-luvun puolivälissä; rakennuskantaa täydennettiin myös 1980-luvulla. Tällä vuosikymmenellä on rakennettu erityisesti hallitilaa lisää n. 37 000 k-m². Tänä vuonna on myönnetty rakennuslupa vielä n. 8500 k-m²:n kontto-

ri- ja hallitiloille, joten tontin rakennusoikeus alkaa olla loppuun käytetty. Pysäköintialueita on sekä telakan pääportin että pohjoisportin tuntumassa.

Tontin länsiosassa on mittava laivanrakennusallas (leveys 80 m, pituus n. 430 m). Telakan sijaintia osoittavana maamerkkinä on n. 100 m korkea massiivinen pukkinosturi, joka näkyy laajalle ympäristöön.

14.3 Palvelut

Suuralue 8:n palvelutilat keskittyvät asutuksen painopisteisiin. Telakkaa lähimmät palvelupisteet sijaitsevat Pernontien varressa. Joukkoliikenne telakan pääportille on järjestetty. Aikataulut on sopeutettu työvuorojen vaihtumiseen.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

liite 5

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on toteutettu. Vesihuollon linjat on rakennettu sekä Pernontien että Metallikadun suunnasta. Telakka-alue on yhdistetty kaukolämpöverkostoon.

15 Luonnonympäristö

Suurtelakan sijoittuminen alueelle on parin viime vuosikymmenen kuluessa aiheuttanut huomattavia muutoksia Raisionlahden itärannan luonnonympäristöön. Alkuaan pinnanmuodostukseltaan vaihteleva alue on keskeisiltä osiltaan louhittu ja tasattu korkeuteen +4, joka on telakan prosessitaso. Rantaviivaa on muovattu altaiden ja varustelulaiturien rakentamisen yhteydessä. Laivanrakennusaltaalle johtava väylä on ruopattu 7 metrin syvyiseksi. Tontin ainoat luonnontilaiset alueet ovat sen pohjoisosassa vielä säilyneet puuston verhoamat mäet, jotka kohoavat n. 20-25 metrin korkeuteen merenpinnasta sekä eteläkärjessä oleva Verkkokari-niminen niemi rantoineen.

16 Suojelukohteet

Raisionlahden pohjukka, joka sijoittuu Raision hallinnolliselle alueelle, on valtakunnallisen lintuvesien suojeluohjelman kohde. Alue on erityisesti muuttavien vesilintujen ja kahlaajien levähdyspaikka.

Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston raportissa "Luonnon monimuotoisuus Turussa" Pansion Koivuluodon luonnonsuojelun kannalta arvokkaaksi

inventoitu alue on rajattu siten, että se käsittää myös Verkkokarin ja ulottuu Perno-46 -kortteliin.

17
Ympäristön häiriötekijät

Suoranaisesti telakkatoiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä on jo osayleiskaavatasolla pyritty vähentämään osoittamalla pääosa teollisuuslaitoksen ja asutuksen välisistä alueista vapaa-alueiksi. Telakkatonttia ympäröivät mantereen puolella mäenselänteet, joiden lakitasot kohoavat n. 35 metriin myp. Maaston muoto sekä peitteisyys suojaavat osaltaan ympäristöalueita telakan työn ääniltä. Laivanrakennustoiminnan uusiutuneet työmenetelmät ovat myös huomattavasti vähentäneet sen kielteisiä ympäristövaikutuksia. Naantalintien liikennemelu on otettu maankäytön yleissuunnitelmissa ja tien liikennesuunnitelmissa huomioon. Tien liikennemäärä on n. 12 000 ajon./vrk.

2
TAVOITTEET

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa telakkatoiminnan kehittäminen ja telakan työolosuhteiden parantaminen lisäämällä tontin rakennusoikeutta ja osittain myös korottamalla sallittua rakentamiskorkeutta siten, että yhä suurempi osa laivojen rakentamis- ja varustelutoiminnasta voidaan suorittaa sisätiloissa.

3
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS SEKÄ NIIDEN PERUSTELUT

31
Yleisperustelu ja -kuvaus sekä ympäristövaikutusten arviointi

Asemakaavan muuttaminen perustuu maanomistajan anomukseen teollisuustontin rakennusoikeuden ja rakentamiskorkeuden korottamisesta.

Kaavanmuutos on suureksi osaksi luonteeltaan toteava ja maankäytön yksityiskohtia tarkentava. Kaupungin kaavoitettua aluetta on muutoksen yhteydessä laajennettu sisällyttämällä vahvistusalueeseen vähäinen osa Raisionlahtea.

Muutoksessa on TTV-1 -korttelialueen (Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue laivanrakennustoimintaa varten) tehokkuusluku korotettu 0,10:stä 0,13:een. Maanomistaja on luonnosvaiheen jälkeen käydyissä neuvotteluissa todennut riittäväksi rakennusoikeuden alunperin esitettyä vähäisemmän lisäämisen. Sallittua rakentamiskorkeutta on korotettu osalla korttelialuetta 50 metriin. Perusteluna anomukselleen Masa-Yards on

esittänyt sen, että alalla ollaan siirtymässä yhä suurempien kokonaisuuksien käsittelyyn, minkä seurauksena halleissa tarvitaan nostureille nostokorkeutta enemmän kuin nykyisen kaavan sallima 36 metrin julkisivukorkeus mahdollistaa. Yhtiö on viime vuosina kehittänyt uuden pallomaisella säiliöllä varustetun kaasutankkerityypin, jonka kokoonpano ei nykyisellään ole sisätiloissa mahdollista. Kaavasuunnitelmaa valmisteltaessa on kortteliialueen rakentamiskorkeuksia tarkasteltu yhdessä maanomistajan kanssa kokonaan uudelta pohjalta ja päädytty ratkaisuun, jossa kaikilla kortteliialueen rantaan rajoittuvilla osilla rakennuskorkeus pudotetaan 30 metriin, tontin keski- ja pohjoisosissa se säilytetään 36 metrinä ja laivanrakennusaltaan sekä sen suunnitellun jatkeen kohdalla sallitaan anottu 50 metrin julkisivukorkeus.

Kaavan muuttamisen tultua ajankohtaiseksi on samalla tehty kortteliialueen rajoihin joitakin tarkistuksia. Aluetta kaavoitettaessa 1970-luvulla kortteliialue rajattiin silloisen maanomistuksen (Oy Wärtsilä Ab) mukaisesti. Nyt suoritettavilla rajantarkistuksilla pyritään lähinnä selkiinnyttämään alueen luonnontilaisten ja toiminnallisessa käytössä olevien osien suhdetta toisiinsa. Kortteliialueen pinta-ala säilytetään rajantarkistuksista huolimatta nykyisellään.

Kaavan ja muutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaonmuutos. Uusi tontinnumero on Perno-46.-2.

Asemakaavanmuutoksen ympäristövaikutukset jäävät ns. 0-vaihtoehtoon (= ei kaavanmuutosta) verrattuna melko vähäisiksi. Olosuhteiden muutokset kohdistuvat pääasiassa alueella jo pitkään olleen laitoksen toiminnan kehittämiseen eivätkä itse maankäyttötavan muuttamiseen. Niillä eri tarkoituksiin osoitettujen alueiden välisiin rajoihin tehdyillä tarkistuksilla, joita kaavasuunnitelma sisältää, on pyritty sekä visuaalisten että luontoon kohdistuvien ympäristövaikutusten tason parantamiseen.

Rakennusoikeuden lisäämisellä voidaan katsoa saavutettavan työmelun tason alenemista ympäristössä, kun osa nyt ulkona suoritettavasta toiminnasta on mahdollista siirtää sisätiloihin. Rakennuskorkeuden huomattavaa korottamista osalla korttelialuetta on pidettävä visuaalisena ympäristövaikutuksena. Edellä on kuvattu, miten kaavassa on pyritty pehmentämään korkean rakennusmassan vaikutusta maisemaan suunnittelemalla rakentamiskorkeus merelle päin porrastuvaksi ja ranta-alueilla nykykaavan sallimaa korkeutta vähäisemmäksi. Tontilla oleva pukkinosturi jää edelleen maisemaa hallitsevaksi tekijäksi.

32
Maanomistus

Kaavan muuttamisen seurauksena joudutaan suorittamaan maanvaihtoja tontin omistajan ja kaupungin välillä. Vaihdot yksilöidään laadittavassa maankäyttösopimuksessa.

33
Kokonaismitoitus

Vahvistusalue käsittää uuden kaavan aluetta n. 2,71 ha ja muutettavan kaavan aluetta n. 225,69 ha. Korttelimaan pinta-ala ei kaavoituksessa muutu, vesialueen ala lisääntyy n. 2,33 ha ja voimalinjaa varten varattua erityisaluetta n. 0,72 ha.

Vaikka TTV-1 -korttelialueen tehokkuusluvun korottaminen 0,03:lla vastaa rakennusoikeuden lisääntymistä 53 513 k-m²:llä, jää rakentamistiiviys kuitenkin tontin jättimäiset mittasuhteet huomioonottaen edelleen väljäksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 231 890 k-m², josta on tähän mennessä käytetty lähes 77 %.

34
Rakennettu ympäristö

34.21 Korttelialue TTV-1

Perno-46 -korttelin rajoihin on tehty seuraavat tarkistukset:

- Koillisreunassa on korttelialuetta supistettu siirtämällä sen rajaa lounaaseen päin n. 10 metriä.

- Eteläkärjessä on korttelia laajennettu. Korttelin nykyisen rajan ulkopuolelle jää osa Verkkokaria, joka rajansiirrolla on saatu kokonaisuudessaan määritettyä yhtenäisen maankäyttömäärityksen piiriin.

- Raisionlahden puolella korttelin länsireunassa on rantaviivaa muutettu koko korttelin matkalla. Pyrkimyksenä on ollut alueen eteläpäässä sisällyttää kortteliin vesialueelle rakennettu laituri ja parantaa sen tausta-alueen hyödyntämistä. Korttelin pohjoisosassa kaavan rantaviivaa on siirretty 15-100 metriä sisemmäs Raisionlahden vesialueen väljentämiseksi linnustonsuojelualueen lähistöllä.

Korttelialueelle sallitaan tehokkuuslukua ylittäen rakennettavaksi katettuja tai kattamattomia laivanrakennusaltaita. Kaavamääräys sallii rakennuskorkeuden ylittämisen alueelle tai rakennuksiin sijoitettavin teknisin laittein.

34.24 Erityisalue ET-1

Telakkakorttelialueen koillisreunasta erotettu alue on päädytty merkinnällä ET-1 osoittamaan erityisalueeksi voimajohtoa varten. Naantalintien olemassaolon huomioon ottaen alue olisi voitu kaavoittaa joko liikennealueeksi LT tai suojaviheralueeksi EV. Tielaitoksen suunnitelmien keskeneräisyyden takia ei liikennealueen rajaaminen vielä ole ajankohtaista ja alueella oleva Naantali - Upalinko voimalinja taas estää alueen istuttamisen suojaviheralueeksi.

34.25 Vesialueet W

Raisionlahden rantaviivaa on muutoksessa tarkistettu ja vesialuetta kaavoitettu lisää.

35
Luonnonympäristö

Perno-46 -korttelin asemakaavan vahvistaminen v. 1980 ja jo ennen sitä alueelle myönnetyt poikkeusluvat merkitsivät käytännössä päätöstä siitä, että alue rakentuu raskaan suurteollisuuden käyttöön. Päätöksen väistämättömänä seurauksena alueen maisema muuttuu eikä luonnonympäristö alueella säily. Korttelin ympärille kaavoitettuja viheralueita tullaan yleissuunnitelmien pohjalta täydennyskaavoittamaan ja siten turvaamaan myös luontoelementin säilyminen maisemakuvassa.

36
Suojelukohteet

Raisionlahden lintuvedet jäävät n. 0,5 km:n etäisyydelle telakkatontin pohjoisrajasta. Lahden vesialuetta on kaavallisesti väljennetty suojelualueen puoleisella korttelinosalla.

Telakkakorttelialueen eteläosaan on rajattu ympäristöviraston luonnonsuojelun piiriin esittämä alue, joka on maanomistajan suostumuksella varustettu kaavamerkinnällä: "Korttelialueen osa, joka on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena, milloin se on mahdollista tuottamatta haittaa korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle ja toiminnalle."

4
TOTEUTTAMINEN

41
Rakentamisaikataulu

Koska kaavan muuttamista on anonut tontin omistaja, on oletettavissa, että suunnitelman toteuttamiseen ryhdytään kaavan vahvistuttua heti, kun tarvetta ja taloudellisia mahdollisuuksia on.

42
Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Tonttijaonmuutos hyväksytään kaavan yhteydessä, joten kaupungin suoritettaviksi jäävät kaavan vahvistuttua ainoastaan tonttijaon muuttamisesta seuraavat kiinteistötekniset toimenpiteet.

5
SUUNNITTELUVAIHEET

51
Aloite

Asemakaavanmuutosanomus Kvaerner Masa-Yards/ Turun Uusi Telakka 19.9.1994.

52
Suunnittelu

Kaavasuunnitelma on valmisteltu Turun kiinteistö- ja rakennustoimen kaavoitusosastolla. Yhteistyötahoina ovat olleet muutoksen anoja ja tarpeellisessa määrin kaupungin eri toimintasektorien edustajat.

Suunnitelma on hyväksytty luonnoksena kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kokouksessa 6.3.1996.

Kaava-alueen lähiympäristö on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Alue, jolla rakennuskorkeutta lisätään, jää tontin laajuuden vuoksi vähintään 750 metrin etäisyydelle lähimmistä yksityisistä maanomistajista, joten muutoksen ei ole katsottu koskevan heidän etuaan. Lisärakentaminen kohdentuu todennäköisesti tontin toistaiseksi käyttämättömiin pohjois- ja eteläosiin, jolloin naapurina tulee kysymykseen Raision kaupungin lisäksi Saaristomeren laivasto. Koska molemmilta on pyydetty kaavaehdotuksesta lausunto, ei naapuri-ilmoituksia ole katsottu tarpeelliseksi lähettää.

Lausunto on hankittu paitsi Raision kaupungilta ja Saaristomeren laivastolta myös Tielaitokselta. Seuraavia Turun lautakuntia on kuultu: rakennus-, terveys-, ympäristönsuojelu-, pelastustoimen- sekä satamalautakunta. Turku Energiaa sekä Länsiverkot Oy:tä on kuultu kaava-alueella ja sen ympäristössä olevien voimalinjojen kaavallisen huomioonottamisen vuoksi. Kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosasto sekä kunnallistekninen osasto ovat normaalikäytännön mukaisesti antaneet lausuntonsa kaava- ja kaavanmuutosehdotuksesta.

Turussa 21. päivänä marraskuuta 1997
Korj. 30.3.1998 (laus.)

Kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen

II apulaisasemakaava-arkkitehti Kirsti Wiik

LIITTEET tilastotiedot

Kaava / päiväys PERNO-46 ym. (3/1996) 21.11.1997 , korj. 30.3.1998 (laus.)

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m²	Tehoiluke	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m² +/-
AK							
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
A YHTEENSÄ							
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TTV-1	178,38			231 890	0,13	+/-0	+53 513
TV							
TY							
T YHTEENSÄ	178,38			231 890		+/-0	+53 513
KORTTELIT YHT.	178,38		78,10	231 890	0,13	+/-0	+53 513
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
[illegible]							
LPA							
YHTEENSÄ							-
VP, VL,VK						-0,11	-
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet ET-1	0,72					+0,72	-
Suojelualueet							
Vesialueet	49,30					+2,10	-
YHTEENSÄ	50,02		21,90			+2,71	
KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	228,40		100,00	231 890	0,10	+2,71	+53 513

TURUN KAUPUNKI
KUNNALLISTEKNINEN OSASTO
VESILAITOS IKA/HL 14.1.1998

304-1994 (613)

19.1.98
304-1994(613)

RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN SELVITYS
ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

Turku	
Kaupunginosa	Perno
Kortteli	46
Tontti	2

- Alue viemäröityy Telakkakadun päässä olevan pumppaamon välityksellä kaupungin viemäriverkostoon.

  Jätevedet johdetaan edelleen kaupungin keskuspuhdistamolle, josta ne purkautuvat mereen.

- Tonteille on tarvittaessa rakennettava jäteveden puhdistamoa sekä yleistä viemäriverkkoa suojaavat erottimet, joiden rakenne määräytyy jätevesien laadun mukaan. WC-vedet on johdettava yleiseen viemäriin ilman hajoituskaivoa.

- Rakennettu vesijohto kulkee Telakkakadulla.

- Alueen maaperä on alavilta osiltaan savea ja muilta osin kalliota ja moreenia.

KUNNALLISTEKNINEN OSASTO VESILAITOS

Ilkka Leino
rakennustoimenjohtaja

Timo Anttila
suunnittelupäällikkö