

PITKÄMÄEN LIIKEKESKUS
SelostusDiaarinumero: 11458-2002
Asemakaavatunnus: 33/2006**Asemakaavanmuutos**

3.10.2022

Muutettu 22.5.2023 (lausunnot)

Muutettu 3.6.2026 (MKS)

Kaupunginosa: 074 PITKÄMÄKI

Osoite: Alakyläntie 1 ja 3, Pitkämäenkatu 4 ja 6



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Yleiskaava.....	14
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Selvitykset	16
3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	17
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	17
3.3 Maankäyttösopimus	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Osalliset	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	21
4.4.1 Käynnistäminen.....	21
4.4.2 Vireille tulo.....	21
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	22
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	23
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	24
4.4.6 Lausunnot	25
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	26
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	26
4.4.9 Ehdotusvaiheen käsittely ja vuorovaikutus	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	29
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	31

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	31
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	32
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	33
5.6 Kaavan vaikutukset	36
5.6.1 Yleistä	36
5.6.2 Luonnonympäristö	36
5.6.3 Rakennettu ympäristö	36
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	37
5.6.5 Lapsivaikutukset	37
5.6.6 Liikenne	37
5.6.7 Tekninen huolto	38
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	38
5.6.9 Ilmastovaikutukset	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.3 Toteuttamisen seuranta	41

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä ja 22.5.2023 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Pitkämäen liikekeskus (33/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Korttelit:	37, 38 (osa), 39, 40	37, 38 (del), 39, 40
Kadut:	Alakyläntie (osa) Merikulmantie (osa) Naantalin pikatie (osa) Pitkämäenkatu (osa) Pukkilantie	Alakylävägen (del) Havskantvägen (del) Nådendals snabbväg (del) Pitkämäkigatan (del) Pukkilavägen
Virkistysalueet:	Merikulmanpuisto (osa) Simonpuisto (osa)	Havskantparken (del) Simoparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Korttelit:	37, 39, 40	37, 39, 40
Kadut:	Alakylänkaari Alakyläntie (osa) Merikulmantie (osa) Naantalin pikatie (osa) Pitkämäenkaari Pitkämäenkatu (osa)	Alakyläbågen Alakylävägen (del) Havskantvägen (del) Nådendals snabbväg (del) Långbackabågen Pitkämäkigatan (del)
Virkistysalueet:	Merikulmanpuisto (osa) Pitkämäenkulma	Havskantparken (del) Långbackahörnet
Korttelin sisäiset kulkuväylät:	Alakylänpolku Kulmapolku Meripolku	Alakylästigen Kantstigen Havstigen
Suojaviheralue:	Simonpuisto (osa)	Simonpuisto (del)

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)). Aiemmat valmistelijat kaavoitusarkkitehti Christina Hovi (2002-2007) ja kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (2007-2014).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle Naantalin pikatien pohjoispuolelle.

Kaavoitettavaa aluetta rajaa pohjoisessa Merikulmantie ja sen varressa oleva omakotiasutus, idässä Pitkämäenkatu ja Pukkilan entinen tehdasalue, etelässä Naantalin pikatie ja Postikeskuksen alue sekä lännessä Alakyläntie.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (punainen rajaus).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.10.2006, täydennetty 7.4.2010, päivitetty 15.10.2014
2. Asemakaavakartta 3.10.2022, muutettu 22.5.2023 (lausunnot)
3. Tilastolomake 3.10.2022, muutettu 22.5.2023 (lausunnot)
4. Vuorovaikutusraportti 3.10.2022, muutettu 22.5.2023 (lausunnot)
5. Rakennettavuusselvitys 28.4.2020, Destia Oy
6. Luontoselvitys 9.11.2020, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
7. Meluselvitys 27.9.2022, Promethor Oy
8. Kaavahistoriaselvitys 2021, Turun kaupunki / kaavoitus
9. Liikenneselvitys, 25.5.2023, Ramboll
10. Yhteenvedo asemakaavan ilmastovaikutusten arvioimisesta, 18.4.2023

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Naantalin pikatien ympäristön yleissuunnitelma, 27.1.1999
- Turun seudun kaupan palveluverkkoselvitys, Varsinais-Suomen Liitto 2006
- Turku Pitkämäki hypermarket-keskuksen kaupalliset ympäristövaikutukset, TOK 13.6.2006
- Pitkämäen Prisman liikenteellinen toimivuustarkastelu, Ramboll 13.6.2006
- Pitkämäen asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, Ent-recon 14.12.2009
- Kaupunkipuro Kuninkojan hoitosuunnitelma, Valonia 2019

2 TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen siten, että Naantalin pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asumista sekä virkistysalueita.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistölautakunta myönsi suunnitteluvarauksen SRV Viitoset Oy:lle tilaavievän kaupan hanketta varten	2.4.2003 § 213
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin	10.4.2006
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	14.10.2006
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 4.6.2008 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen	19.8.2008 § 514
Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.4.2010
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 1.9.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen (vaihtoehto 1)	4.10.2011 § 420
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi 15.10.2014 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (kaava-alueen supistaminen)	28.10.2014 § 314
Kaavaehdotus lausunnoilla	10.10 – 8.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	13.6.2023 § 224
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	10.10 – 8.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	13.6.2023 § 224
Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi tiedoksi kaava-alueen supistamisen.	7.4.2026 § 108
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	29.6. – 31.8.2026

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaa muutetaan siten, että Naantalin pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asuinkerrostaloja sekä virkistysalueita. Lähtökohtana on, että alueelle pitää edelleenkin jäädä vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin sisääntuloteiden kaupunkikuvaan ja jalankulku-yhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös suunnitellusta maankäytöstä aiheutuvia muutoksia liikenneverkkoon, tavoitteena mm. liikennetkaisuuden toimivuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen uudisrakentaminen voi alkaa vaiheittain kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja yhdyskuntateknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Asemakaavanmuutoksesta kaupungille koituvat toteuttamiskustannukset on arvioitu alustavasti n. 4 miljoonaksi euroksi (alv 0%).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11,804 ha (118 040 m²). Noin kolmannes alueesta on yksityisessä omistuksessa loppuosan ollessa kaupungin maata, josta osa on vuokrattuna viljelyskäyttöön.

Pinta-alasta noin kolme ja puoli hehtaaria (vajaa 30 %) on rakennettu. Alueen kaakkoisnurkassa, Naantalin pikatien ja Pitkämäenkadun muodostamassa kulmauksessa sijaitsevat Manhattanin ja Martelan liikekiinteistöt pysäköintialueineen sekä osittain toteutettu Pukkilantie.

Länsireunalla, Alakyläntien varressa sijaitsee Betonilaatta Oy:n betonituotetehdas ja myymälä, jonka toiminnot ulottuvat osittain Merikulmanpuistoon.

Vajaa kolme hehtaaria (n. 23 %) suunnittelualueesta on ollut maanviljelyskäytössä peltolina.

Loppuosa on luonnontilaista niittyä ja metsiköitä. Nämä keskittyvät kaava-alueen pohjois- ja koillisreunoihin paikkoihin, joissa kallioperä ulottuu lähemmäs maanpintaa sekä Saukonojan varteen. Maaperä on suurimmaksi osaksi pehmeää savea.

Kaava-alueen eteläreunassa Naantalin pikatien suuntaisesti kulkee Saukonoja, joka on putkitettu Manhattanin liikekiinteistön alueella sekä Naantalin pikatien alituksen osalta. Muilta osin oja kulkee luonnontilaisessa (joskin keinotekoisessa) avoumassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue muodostaa etelään, kohti Naantalin pikatietä viettävän avoimen rinte. Merikulmantiehen ja sen eteläpuolella oleviin pientalotontteihin rajautuvan pohjoisreunan korkeusasema vaihtelee voimakkaasti noin 10 ja 18 metrin välillä korkeimman kohdan ollessa noin +19,25 m. Naantalin pikatiehen rajautuvan eteläreunan korkeus vaihtelee noin 5,5:stä 7 metriin. Matalin kohta on Saukonojan uoma, noin 3,3 m.

Kyläanalustanpuiston halki kulkee ojamainen purouoma, toinen Saukonojan päähaaroista. Se jatkaa kulkuaan lännessä teollisuus- ja yritysalueella. Pitkämäenkadun risteyksen tuntumasta länteen päin oja on putkitettu n. 270 m matkalla. Simonpuiston viheralueella Saukonoja on taas näkyvissä, minkä jälkeen se alittaa Naantalin pikatien ja jatkaa kulkuaan Muhkurin pientaloalueella. Kyläanalustanpuistossa Saukonojan varret ovat vähäpuustoiset, kun taas teollisuus- ja yritysalueella halkovalla osuudella puustoa on enemmän. Myös Simonpuiston osuudella puu- ja pensaskasvillisuutta on kohtalaisesti.

Saukonojassa on istutusperäinen taimenkanta, mutta taimen on alkanut lisääntyä siellä myös luontaisesti. Taimen on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Saukonojassa on myös erittäin uhanalaiseksi luokitellun jokiravun populaatio. Lisäksi sauikko (*Iutra Iutra*) on mahdollisesti pesinyt jossakin Saukonojan vaikutusalueella, sillä poikueesta on tehty havaintoja Muhkurin luonnonsuojelualueen läheisyydessä.

Saukonoja on osa Turun kaupungin ilmasto-ohjelman mukaista sini-viherverkostoa ja sille on laadittu hoitosuunnitelma (Valonia, 2019).

Suunnittelualueen eteläosasta on tehty luontoselvitys (Suomen Ympäristökonsultit [2003]. *Keskustan luontoselvitys*). Myös alueen linnustoa on selvitetty (*Keskustan pesimälinnut* [2004]). Alueella pesi joitakin uhanalaisstatukseltaan silmälläpidettäviä lajeja: ruisrääkkä ja kivitasku. Ruisrääkkä pesi em. kumpareen eteläpuoleisella pelolla; kivitaskuja taas tavattiin rakennetummassakin ympäristössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen länsipäässä, kortteleissa 39 ja 40, Alakyläntien varrella on toiminut Betoni-laatta Oy:n elementtitehdas varastoalueineen, jotka ulottuivat osittain kaavanmukaiselle puistoalueelle. Korttelien muut osat ovat rakentamatonta peltoa. Korttelissa 40 sijainnut Betoni-laatta Oy:n rakennus on purettu ja sen paikalle on valmistunut 15.4.2021 Würth Oy:n noutovarasto. Paikalla on aiemmin sijainnut huoltoasema.

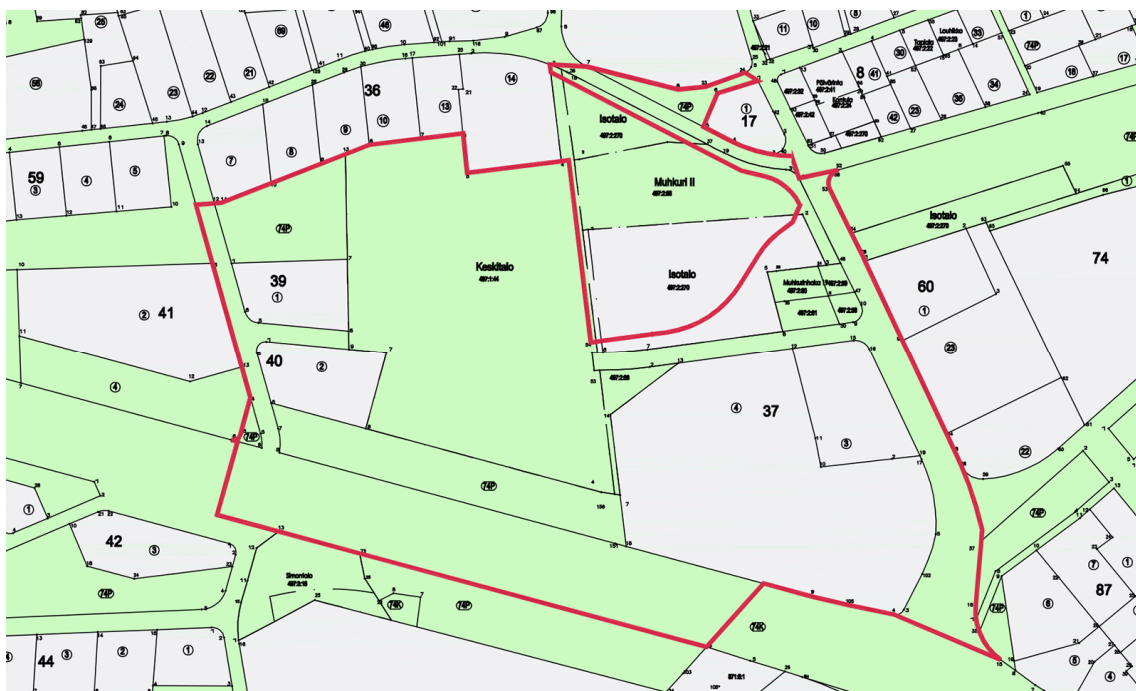
Korttelissa 37, Naantalin pikatien ja Pitkämäenkadun kulmassa tontilla 1, sijaitsevat Manhattan-niminen, 4-5-kerroksinen myymälä- ja liikekeskus, ja sen pohjoispuolella, Pitkämäenkadun varrella olevalla tontilla 3, 4-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Manhattanin liikekeskuksen itäpäässä on huoltoasema.

Yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan alue on hajanainen ja väljätkö. Sitä hallitsee leveä ja vilkkaasti liikennöity Naantalin pikatie, jonka varteen olemassa oleva rakennuskantakin keskittyy.

Itse asemakaavanmuutosalueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja tai rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asemakaavalla suojeltu, puujugendia edustava Pitkämäen Isotalo. Yhdessä viereisen Keskitalon kanssa Isotalo muodostaa arvokkaan paikallisesta rakennus- ja kulttuurihistoriasta kertovan kokonaisuuden.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 3,83 ha (32 %) on yksityisessä omistuksessa ja 7,98 ha (68 %) kaupungin omistuksessa. Osa kaupungin omistamasta maasta on vuokratuna.



Kuva 2. Maanomistus. Kaupungin maa vihreällä, yksityisten harmaalla.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueella ei nykyisestä maankäytöstä johtuen tällä hetkellä ole asukkaita. Työpaikkoja on n. 600 ja ne sijoittuvat enimmäkseen korttelissa 37 sijaitseviin liikekiinteistöihin. Alueen länsiosissa aiemmin toimineen Betonilaatta Oy:n toiminta ja työpaikat ovat siirtyneet muualle.

Alueen omat palvelut muodostuvat yksityisistä kaupallisista yrityksistä, jotka toimivat enimmäkseen korttelin 37 liikekiinteistöissä. Muilta osin se tukeutuu ympäröivien kaupunginosien ja Turun keskustan palveluihin. Välittömästi kaava-alueen itäpuolelle rakentuvalle Pukkilan alueelle on tulossa uusia liike- ja palvelutiloja, ja sinne on tarkoitus toteuttaa myös päiväkotia P-tontille Keramiikkakujan varteen, noin 250 m etäisyydelle Pitkämäen liikekeskuksen kaavamuutosalueen rajasta.

3.1.6 Liikenne

Alueen liikenneverkon rungon muodostavat sitä reunustavat kadut ja tiet: Alakyläntie, Merikulmantie, Naantalin pikatie ja Pitkämäenkatu. Voimassa olevan asemakaavan (7/1953) mukainen Pukkilantie on suurimmaksi osaksi toteuttamatta.

Alakyläntie ja Pitkämäenkatu liittyvät Naantalin pikatiehen valo-ohjatuin nelihaara-liittymin. Lisäksi Naantalin pikatieltä on suuntaisliittymä kortteliin 37 (Manhattanin liikekeskus).

Nykyiset kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat laadultaan ja turvallisuudeltaan puutteellisia ja reitit katkonaisia. Naantalin pikatien sekä Pitkämäenkadun varressa kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Alakyläntiellä ja Merikulmantiella on kapeat jalkakäytävät, jotka katkeavat paikoitellen.

Nykytilanteessa Seudullisen joukkoliikenteen (Fölin) linja 20 kiertää kaava-aluetta reittiä Naantalin pikatie – Pitkämäenkatu – Merikulmantie - Alakyläntie. Naantalin pikatietä pitkin kulkevat Naantaliin suuntautuvat seutulinjat. Mahdollisen Kähärin puistotien toteutuminen mahdollistaa joukkoliikenteen reittien muuttamisen.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka sijaitsee pääosin sitä reunustavilla olemassa olevilla katualueilla. Nykyiset kiinteistöt liittyvät näihin järjestelmiin.

Alueen eteläosan halki kulkee merkittävä Ø1200 mm viemäri linja. Lisäksi Saukonoja on putkitettu niin ikään Ø1200 mm putkin Manhattanin liikekeskuksen (tontti 853-74-37-4) osalta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin häiriötekijä alueella on vilkasliikenteinen Naantalin pikatie, joka tuottaa liikennemelua ja hiukkaspäästöjä.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme PIMA-kohdetta:

- 100325137 (Betonilaatta Oy:n vanha tehdas, Alakyläntie 3)
- 100313100 (Würthin noutovarasto, ent. Shell, Alakyläntie 1)
- 100313138 (Neste, ent. Kesoil, Pitkämäenkatu 4)

Tontilla 853-74-40-2 on aikaisemman huoltamotoiminnan seurauksena ollut pilaantuneita maa-alueita, jotka on pääosin puhdistettu vuoden 2012 aikana. Ympäristönsuojelu on tarkastanut maaperän kunnostuksen loppuraportin, siihen liitetyt sisäilmamittausten tulokset ja perehtynyt rakennusvalvonnan, ympäristöterveydenhuollon ja AVI:n työsuojelun vastuualueen lausuntoihin. Näihin viitaten ympäristönsuojelu katsoo, että suoritettu puhdistustyö täyttää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset tavoitteet eikä siten puhdistustyön jatkamiselle ole tarvetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka *tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen*. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti *olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja* sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavaraj- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai *tulvariskien hallinta* varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta *arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien* säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä *viheralueverkoston jatkuvuudesta*.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUEEKSI**:

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuus-alueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi alueelle on osoitettu **VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ** (kms 603):

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö ja/tai keskittymä.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, kaava-alue rajattu ohuella punaisella viivalla.

Kaavanmuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUEELLE**:

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Kaavanmuutosaluetta rajaava Naantalin pikatie on maakuntakaavaan merkitty **KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN YHDYSTIE TAI -KATU**.

3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Työpaikka-alue (TP-1):

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä: Itäharju–Biolaakso 86 000 k-m², Kärsämäki 20 000 k-m², Manhattan 30 000 k-m².

Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen alueella edellyttää joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä.

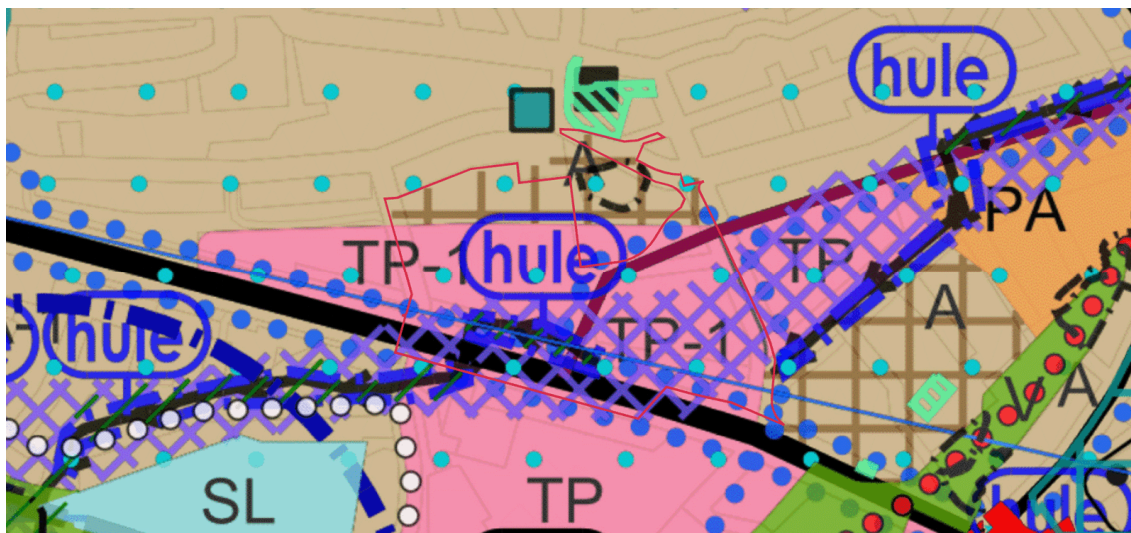
Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

Suunnittelualueen pohjoisreuna on yleiskaavassa merkitty Asuinalueeksi (A):

Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Asuinalueeseen kohdistuu myös määräys Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue:

Alue, jonka käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti.



Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta, kaava-alue rajattu ohuella punaisella viivalla.

Yleiskaavassa Naantalin pikatie on merkitty Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyläksi (paksu musta viiva). Suunnitteilla oleva Kähärin puistotie sekä sen jatkeena toimiva Pitkämäenkaari ovat merkinnällä Uusi tai kehitettävä kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä (paksu viininpunainen viiva).

Sinisin palloviivoin on merkitty Pyöräilyn pääverkosto:

Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Osa reiteistä on seudullisia laatukäytäviä. Sijainti on ohjeellinen.

Suuri osa suunnittelualueesta (erityisesti kaakkois- ja itäosat) on yleiskaavassa merkitty Hulevesitulvavaara-alueeksi:

Alueella on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara. Tulvavaara on huomioitava jatkosuunnittelussa. Merkintä on informatiivinen Lentoaseman ja sen ympäristön osayleiskaava-alueella.

Saukonojan vapaana virtaava osuus Naantalin pikatien varressa on yleiskaavassa merkitty Hulevesien kannalta tärkeäksi säilytettäväksi ojauomaksi, joka on myös Hulevesien hallinnan toimenpidealue:

Ohjeellinen raja-alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Hallintamenetelmät ja sijainnit selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualue on kauttaaltaan Vesihuollon toiminta-alue (turkoosi pisterasteri).

Alueen koillisosassa sijaitseva Merikulmanpuiston keto on määritelty yleiskaavassa Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, mistä syystä sillä oli aiemmassa asemakaavaehdotuksessa luo-1 -merkintä. Suunnittelualueen supistamisen johdosta (KYLK 7.4.2026 § 108) tämä alue jää kuitenkin kokonaan pois uudesta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella olevat Pitkämäen keskitalo ja isotalo on yleiskaavassa määritelty Arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennetun ympäristön kokonaisuuksiksi.

3.2.4 Asemakaava

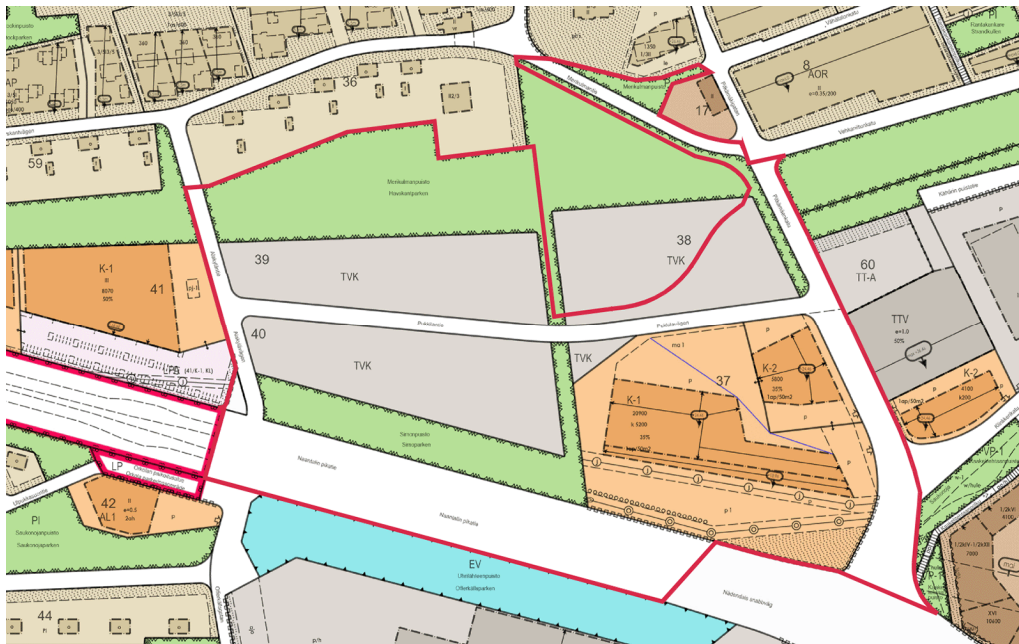
Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

853 7/1953	vahvistunut 20.12.1953
853 43/1966	vahvistunut 9.1.1968
853 12/1989	vahvistunut 14.4.1990

Näissä Naantalin pikatiehen ja Pitkämäenkatuun tukeutuva alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TTV, TVK, TT-A) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1, K-2).

Asemakaavojen mukainen kortteli 38 sekä pääosa kortteleista 39 ja 40, samoin kuin Pukkilantien jatkuminen Alakyläntielle saakka, ovat jääneet toteutumatta.

Alueen katuverkon muodostavat Naantalin pikatie, Alakyläntie, Pitkämäenkatu ja Pukkilantie. Viheralueet sijoittuvat Naantalin pikatien varteen (Simonpuisto) ja omakotiasutuksen läheisyyteen (Merikulmanpuisto).



Kuva 5. Ote ajantasa-aseenakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella sijaitsee neljä yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia: 853-74-39-1, 853-74-40-2, 853-74-37-3 ja 853-74-37-4 sekä useita määräaloja, jotka ovat kahta luokkaan ottamatta Turun kaupungin omistuksessa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 3.6.2026.

3.2.8 Selvitykset

3.2.8.1 Rakennettavuusselvitys

Destia Oy:n Infrasuunnitteluyksikkö laati 28.4.2020 päivätyn rakennettavuusselvityksen Kähärin puistotielle välille Satakunnantie – Naantalin pikatie, mikä sisältää myös Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueelle esitetyn uuden katu yhteyden (Pitkämäenkaari). Rakennettavuusselvityksen tavoitteena oli selvittää kohteen kullekin osuudelle sopivin pohjavahvistustapa huomioiden kustannustehokkuus ja käyttöikä.

3.2.8.2 Luontoselvitys

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati 9.11.2020 päivätyn luontoselvityksen Kähärin puistotien ja Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueilta. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi lepakkoselvitys, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus.

Selvityksen mukaan kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva ns. Pitkämäen keto ja niitty on paikallisesti arvokas keto- ja niittykohte, ja se tulisi jättää rakentamatta.

Kyseinen kohde on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle suunnittelualueen supistamisen myötä (KYLK 7.4.2026 § 108).

3.2.8.3 Meluselvitys

Promethor Oy laati 17.11.2020 päivätyn liikennemeluselvityksen Pitkämäen liikekeskuksen alueesta. Selvityksessä tarkastellaan laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia kaava-alueella niin nyky- kuin ennustetilanteessa. Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi esitetään julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä suositukset parvekkeiden meluntorjunnasta.

3.2.8.4 Kaavahistoriaselvitys

Kaupunkiympäristön palvelualueen kaavoituksessa on kesällä 2021 laadittu kaavahistoriallinen selvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä.

3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja tai toimenpiderajoituksia.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosalueen vieressä on vireillä merkittävä ja siihen läheisesti kytkeytyvä asemakaavanmuutos "Kähärin puistotie" (4/2019), joka alun perin oli osa Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueita. Kähärin puistotien asemakaavanmuutos on valmisteilla ehdotusvaiheessa (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 12.11.2019 § 430) ja se on tarkoitus laittaa julkisesti nähtäville ja lausunnoille syksyllä 2026.

Niin ikään kaavamuuotosalueeseen rajautuva merkittävä asemakaavanmuutos "Pukila" (19/2017) on tullut voimaan 17.10.2020.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksella maanomistajat osallistuvat omalta osaltaan asemakaavanmuutoksen edellyttämien yhdyskuntarakentamisinvestointien kustantamiseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan valmistelu perustuu alun perin kiinteistölautakunnan 2.4.2003 § 213 SRV Viitokset Oy:lle myöntämään suunnitteluvaraukseen ja heidän 5.6.2006 tekemäänsä asemakaavoitusaloitteeseen. Suunnitteluvarauksen umpeuduttua 30.6.2006 kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Alkuperäinen kaava-alue oli huomattavasti nykyistä suurempi sisältäen mm. Kähärin puistotien alueen, joka etenee nyt omana kaavahankkeenaan ”Kähärin puistotie” (4/2019).

Kaavan tavoitteet ja aikataulut ovat muuttuneet useasti johtuen mm. aloitteentekijän vaihtumisesta, maanomistajien tavoitteista ja ympäröivien alueiden kehityksestä.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kähärlän omakotiyhdistys, Muhkurin omakotiyhdistys, Pitkämäen omakotiyhdistys, Pro Pitkämäki-Kähäri ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Turun Museokeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan tonttipalvelut, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen siten, että Naantalin pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asumista sekä virkistysalueita. Tämän alueen rakentamisen kokonaisvolyymi pohjautuu 1.9.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoon 1, jonka silloinen ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti valita kokouksessaan 4.10.2011 jatkosuunnittelun ja kaavaehdotuksen pohjaksi.

Kyseisessä luonnoksessa oli nykyiselle suunnittelualueelle osoitettu yhteensä 35 000 kem² asuin- ja työkalorakentamista (noin 700 asukasta) ja 10 000 kem² liikerakentamista.

Lähtökohtana on, että alueelle pitää edelleenkin jäädä vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin sisään tuloteiden kaupunkikuvaan ja jalankulkuyhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös suunnitellusta maankäytöstä aiheutuvia muutoksia liikenneverkkoon, tavoitteena mm. liikennetarkaisujen toimivuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatoimisto 14.2.2003:

- Merikulmanpuisto tulee rajata suunnitteluvarauksen ulkopuolelle. Merikulmanpuisto tulee säilyä virkistysalueena ja suojavyöhykkeenä Merikulmantien pientaloasutukselle.
- Liikerakennus tulee sijoittaa samaan linjaan Manhattanin rakennuksen kanssa. Rakennuksen korkeus tulee sovittaa yhteen Manhattanin liikerakennuksen kanssa.
- Alueen pysäköinti tulee ainakin osittain järjestää alueen Naantalin pikatien puoleiselle reunalle.
- Katuliittymä liikerakennusten korttelialueelle tulee järjestää Alakyläntieltä. Suuntaisliittymä voidaan järjestää Naantalin pikatieltä.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

1.9.2011 päivätty asemakaavaluonnos perustui VIII-kerroksisiin asuinkerrostaloihin, joita naapuruston pientaloasukkaat vastustivat kiivaasti. Asukkaiden ja Kähärin pientaloyhdistyksen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta tavoitteeksi tuli tutkia matalampaa vaihtoehtoa asuinrakennusoikeuden sijoittamiseksi alueelle sekä uudisrakentamisen parempaa yhteensovittamista maiseman ja olevan rakentamisen kanssa.



Kuva 6. 1.9.2011 päivätyn luonnoksen mukainen havainnekuva rakentamisen massoittelusta.



Kuva 7. Pääosin IV-V -kerroksisiin, tiiviisiin "minikortteleihin" perustuva suunnitelma vuodelta 2015.

Kaavaluonnoksessa oli lähtökohtana Naantalin pikatietä reunustavan Saukonojan avouoman peittäminen pysäköintikannella tai putkittaminen pysäköintialueen alle. Ehdotuksen valmistelun aikana vapaana virtaavien kaupunkipurojen asemaan on alettu kiinnittää enemmän huomiota. Samalla hulevesien hallinta on kohonnut aikaisempaa merkittävämpään rooliin kaupunkisuunnittelun eri tasoilla ja erityisesti ns. luonnonmukaiset hulevesien hallintamenetelmät ovat kohonneet keskeiseen asemaan. Näistä syistä tavoitteeksi on tullut Saukonojan uoman säilyttäminen mahdollisimman luonnonmaisena tai koskemattomana, vaikka kyseessä ei olekaan puron alkuperäinen uoma.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu seuraaviin päätöksiin ja anomuksiin:

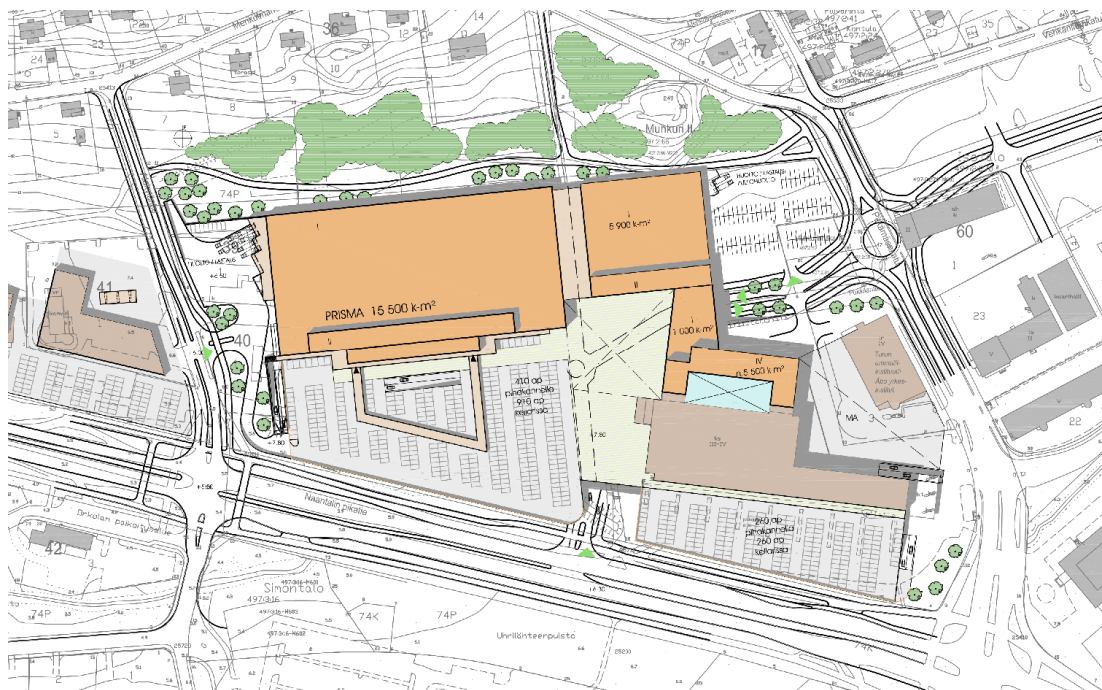
- 1) Kaupunginhallituksen 17.5.1999 tekemä päätös suhtautua myönteisesti TOK-yhtymän 25.11.1998 esittämään tiedusteluun koskien Pitkämäen market-hanketta.
- 2) Kaupunginvaltuuston 10.4.2006 hyväksymä asumis- ja maankäyttöohjelma vuosille 2006–2010.
- 3) Kiinteistölautakunnan 2.4.2003 §213 SRV Viitoset Oy:lle myönnetty suunniteluvaraus, joka on jatkettu 30.6.2006 asti, sekä saman hakijan 5.6.2006 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 4) Kiinteistö Oy Turun Pitkämäentie 13:n 26.6.2001 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 5) Oy Roberts Ab:n 9.10.2007 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 6) Kiinteistö Oy Turun Noutotukun 26.2.2007 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 7) Turun Seudun Osuuspankin 31.3.2008 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 8) Sosiaalikeskuksen aloite sijoittaa päiväkotia Kyläalustanpuistoon.
- 9) Turun Kiinteistölaitoksen 15.11.2005 esittämä asemakaavanmuutosanomus.

4.4.2 Vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 10.4.2006, ja sitä täydennettiin 7.4.2010.

Alueen kaavoituksen vireille tulosta kuulutettiin 14.10.2006. Aloituskokous viranomaisille pidettiin 18.10.2006.

Kähärlän omakotiyhdistyksen toimesta järjestettiin asukkaille kaksi tilaisuutta, 21.11.2006 ja 4.11.2007, joissa esiteltiin asemakaava- ja katusuunnitelmaluonnoksia.



Kuva 8. Luonnossuunnitelma päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamisesta alueelle (Schauman Arkkitehdit 5.6.2007).

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja 21.11.2006 järjestetyn kuulemistilaisuuden johdosta esitettiin 32 kirjallista mielipidettä. Kannanotot kohdistuivat pääosin kasvavien liikennemäärien aiheuttamiin ongelmiin, jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuuskysymyksiin ja suunnitellun Kähärin puistotien aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Valtaosa kannanotoista sekä liikekeskuksesta että Kähärin puistotiestä olivat kielteisiä. Vastustajat vetoavat lisääntyvän liikenteen aiheuttamiin melu-, tärinä- ja turvallisuusongelmiin sekä nykyisten puistoalueiden luonto- ja virkistysarvoihin. Noin puolet kirjoittajista pitää uutta liikekeskusta tarpeettomana. Osassa liikekeskuksen rakentamista puoltavissa mielipiteissä esitetään Kähärin puistotien rakentamisen tarpeettomuutta, toisaalta katsotaan uuden tien edistävän ympäröivän pientaloalueen liikennerauhaa. Kähärlän omakotiyhdistyksen 4.11.2007 järjestämissä yleisötilaisuudessa, joissa selostettiin myös Kähärin puistotien katusuunnitelmia, suhtauduttiin koko kaavahankkeen sisältöön selvästi myönteisemmin.

Vuoden 2007 lopulla kaavamuutoksen valmistelu siirrettiin kaavoitusarkkitehti Christina Hovilta kaavoitusarkkitehti Laurent Drueylle.

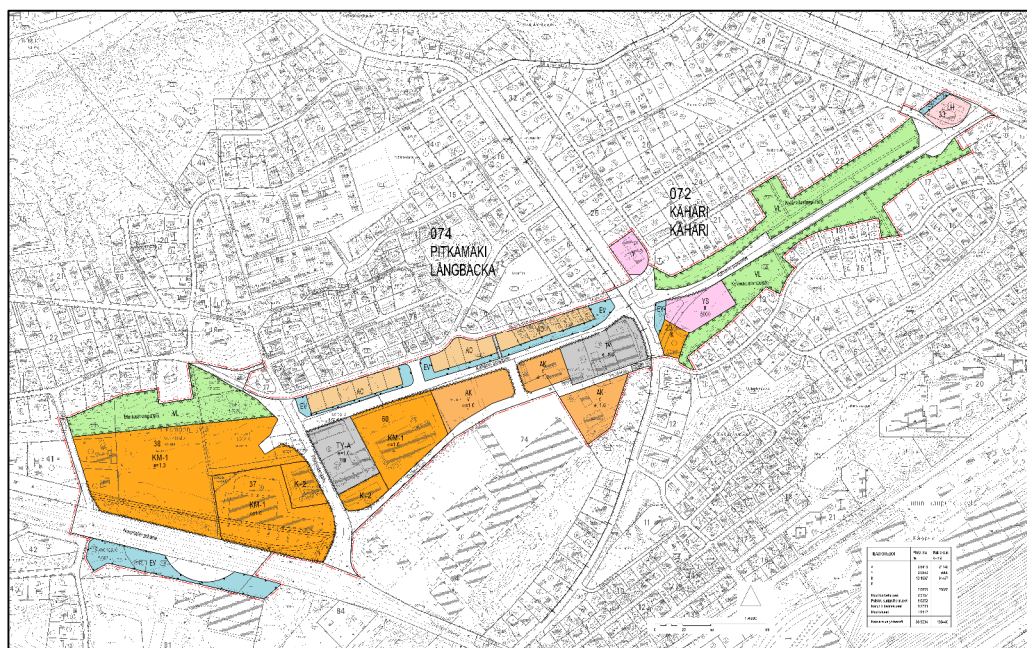
18.10.2006 aloituskokouksen jälkeen osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.11.2006 mennessä. Näitä saatiin kaikkiaan yhteensä 25 kappaletta yksityishenkilöiltä (osa mielipiteistä edusti useampaa henkilöä), 1 kappale taloyhtiöltä, 2 kappaletta yrityksiltä ja 1 kappale yhdistykseltä. Lisäksi Turku Energia toimitti asiaa koskevan lausunnon.

Mielipiteet vastineineen löytyvät tämän selostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena oli luoda edellytykset vähittäisavarakaupan suuryksikön toteuttamiselle, sekä sopeuttaa liikenneverkosto hankkeen aiheuttamaan merkittävään liikennemäärien kasvuun. Kaavamuutoksen myötä muuttuvien kiinteistöjärjestelyjen ohella oli myös tavoitteena osoittaa vajaassa käytössä olevia teollisuus- ja varastoalueita sekä puistoalueita osittain asutuskäyttöön, jolla oli tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta.

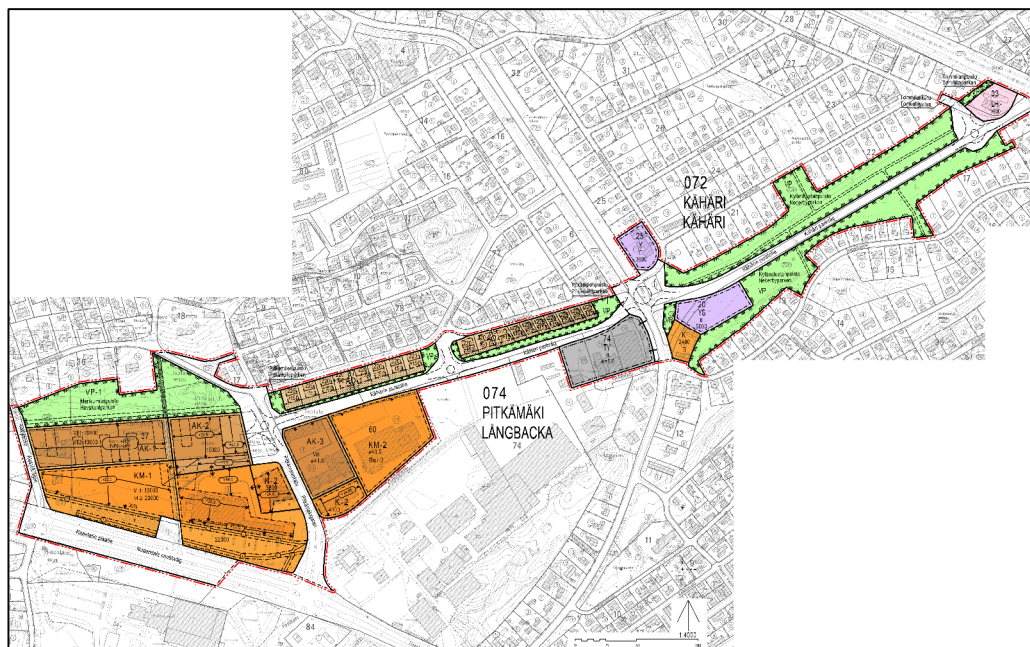
Koko kaavamuutosalueen yhteenlaskettu sallittu kerrosala oli 138 440 k-m².



ja kokonaisrakennusoikeus 122 319 k-m² (aikaisemmassa luonnoksessa 138 440 k-m²). Aikaisemman kaavaluonnoksen muutosalueesta on poistettu OP-Kiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen omistamat maat, eli yhteensä 3,46 ha.

Olenneisimmat luonnosvaiheen valinnat olivat:

- Laaditaanko alueelle osittain kauppakeskuksen ja osittain asumista mahdollistava kaavanmuutos, joiden on arveltu nykysuhdanteessa varmistavan alueen uudistuksen nopean käynnistymisen?
- Pitäydytäänkö aiemmassa luonnoskäsittelyssä valitussa ratkaisussa sallia 8-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista, vaikka lähialueiden asukkaat vastustavat sitä ankarasti?
- Pitäydytäänkö aiemmassa luonnoskäsittelyssä valituissa liikennejärjestelyissä, joissa on mm. esitetty uutta kokoojakatua Satakunnantien ja Pitkämäenkadun välille, joka vähentää läpiajoliikennettä alueen asuntokaduille?
- Merkitäänkö kaavaan maanalainen ajoyhteys Pitkämäenkadulta Naantalintiellä KM-1-korttelialueen kautta tontin sisäisenä ajoväylänä vai erillisenä katuvarauksena?



Kuva 10. Asemakaavanmuutosluonnos 1.9.2011

4.4.5 Luonnoskäsittely

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 4.6.2008 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen 19.8.2008 § 514 neljän äänestyksen jälkeen muutettuna siten, että:

- 1) kerrostalojen osalta tulee harkita vielä työpaikkarakentamisen aluetta
- 2) mikäli päädytään kerrostaloratkaisuun, ne voidaan hyväksyä 8-kerroksisina
- 3) uuden tien rakentamiseen on annettava erityisen tarkat tärinä- ja melumääräykset
- 4) kaavaa valmisteltaessa käsitellään myös anottu pientaloja koskeva suunnitteluvaraus

Tätä ennen lautakunta oli käsitellyt luonnosta kokouksissaan 17.6.2008 (§ 436), 5.8.2008 (§ 451) ja 12.8.2008 (§ 493). Lisäksi lautakunta suoritti katselmuksen alueella 5.8.2008 (§ 476).

Asemakaavatoimisto laati kaksi vaihtoehtoista 1.9.2011 päivättyä asemakaavanmuutosluonnosta (ks. kohta 4.4.4).

4.10.2011 § 420 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi Pitkämäen ja Kähärin kaupunginosaan laaditun 1.9.2011 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen vaihtoehtoon 1 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

- Ehdotusvaiheessa tulee tutkia katuyhteyden toteuttamismahdollisuudet korttelin 37 läpi Kähärin puistotien ja Naantalin pikatien välille ja varmistaa miten yhteyden kielteiset ympäristövaikutukset voidaan välttää.
- Ehdotusvaiheessa tulee myös tarkastella alueen laajempaa käyttöä siten, että kaava-alueen rajaukseksi voidaan palauttaa aiemman luonnosesityksen mukainen kaava-alue kokonaisuudessaan. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskooksi tulee määritellä 5000 kem².

Kaavanmuutosluonnoksesta annettiin kaksi mielipidettä (Pro Pitkämäki-Kähäri ry 25.10.2011 ja Länsi-Turun Asukasyhdistys ry 27.10.2011). Nämä ja niihin annetut vastineet on kuvattu erillisessä vuorovaikutusraportissa. Pro Pitkämäki-Kähäri ry toimitti lisäksi uuden mielipiteen 4.3.2014.

Vuonna 2014 kaavamutoksen valmistelu siirrettiin kaavoitusarkkitehti Laurent Drueyltä kaavoitusarkkitehti Tero Lehtoselle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 28.10.2014 § 314 rajata suunnittelualuetta siten, että Pitkämäenkadun itäpuoliset alueet jäivät siitä pois. Pois-rajatuista alueista muodostettiin oma kaavahanke, "Kähärin puistotie" (kaavatunnus 4/2019). Uutta supistettua kaava-aluetta ja siihen liittyviä suunnitelmia esiteltiin Kähärin koululla 27.11.2014 pidetyssä asukastilaisuudessa.

Pro Pitkämäki-Kähäri ry jätti yhteensä kolme mielipidettä muutetuista suunnitelmista (1.12.2014, 15.1.2015 ja 26.3.2015). Nämä ja niihin annetut vastineet on kuvattu erillisessä vuorovaikutusraportissa.

4.4.6 Lausunnot

10.10.-8.11.2022 nähtävillä ja lausunnoilla olleesta kaavaehdotuksesta annettiin yhteensä 10 lausuntoa (joista 3 määräajan jälkeen):

- 1) Oy Turku Energia – Åbo Energi Ab / Lämpö (10.10.2022)
- 2) Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (12.10.2022)
- 3) Turun Vesihuolto Oy (1.11.2022)
- 4) Turun museokeskus / kulttuuriperintöyksikkö (2.11.2022)
- 5) Tonttipalvelut (puhelinkeskustelut 3.11. ja 9.11.2022)
- 6) Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (7.11.2022)
- 7) Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus (7.11.2022)
- 8) Turku Energia Sähköverkot Oy (18.11.2022)
- 9) Varsinais-Suomen liitto (21.11.2022)
- 10) Ympäristönsuojelu (10.2.2023)

Lausunnot niihin annettuine vastineineen on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

10.10.-8.11.2022 nähtävillä ja lausunnoilla olleesta kaavaehdotuksesta annettiin yhteensä seitsemän muistutusta määräajassa ja yksi myöhemmin (21.11.2022).

Muistutukset niihin annettuine vastineineen on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Ehdotus pohjautuu luonnosvaiheessa esitettyyn periaatteeseen kolmesta Naantalin pikatien suuntaisesta vyöhykkeestä; kaupalliset toiminnot, kerrostaloasuminen ja puisto. Tällä tavalla kaupallinen vyöhyke (KL-, KM- ja K-korttelialueet) sijoittuu luontevasti näkyvälle paikalle hyvien liikenneyhteyksien varrelle suojaten samalla kerrostalovyöhykettä liikennemelulta. Puistovyöhyke puolestaan erottaa uuden rakentamisen vanhasta pientaloasutuksesta sekä tarjoaa luontevan ja suojaisan virkistysalueen asukkaille.

Sekä kaupalliselle että asuinvyöhykkeelle on vuosien varrella tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja rakentamisen ja toimintojen sijoittamiselle, myös sellaisia ”hybridimalleja”, joissa toiminnot sekoittuvat osittain (esim. asuntoja liiketilojen päällä). Luontevimpana ratkaisuna on kuitenkin nähty asumisen selkeä erottaminen kaupallisista korttelialueista sekä Naantalin pikatiestä.



Kuva 11. Asemakaavatoimistossa laadittu luonnos (syyskuu 2010)



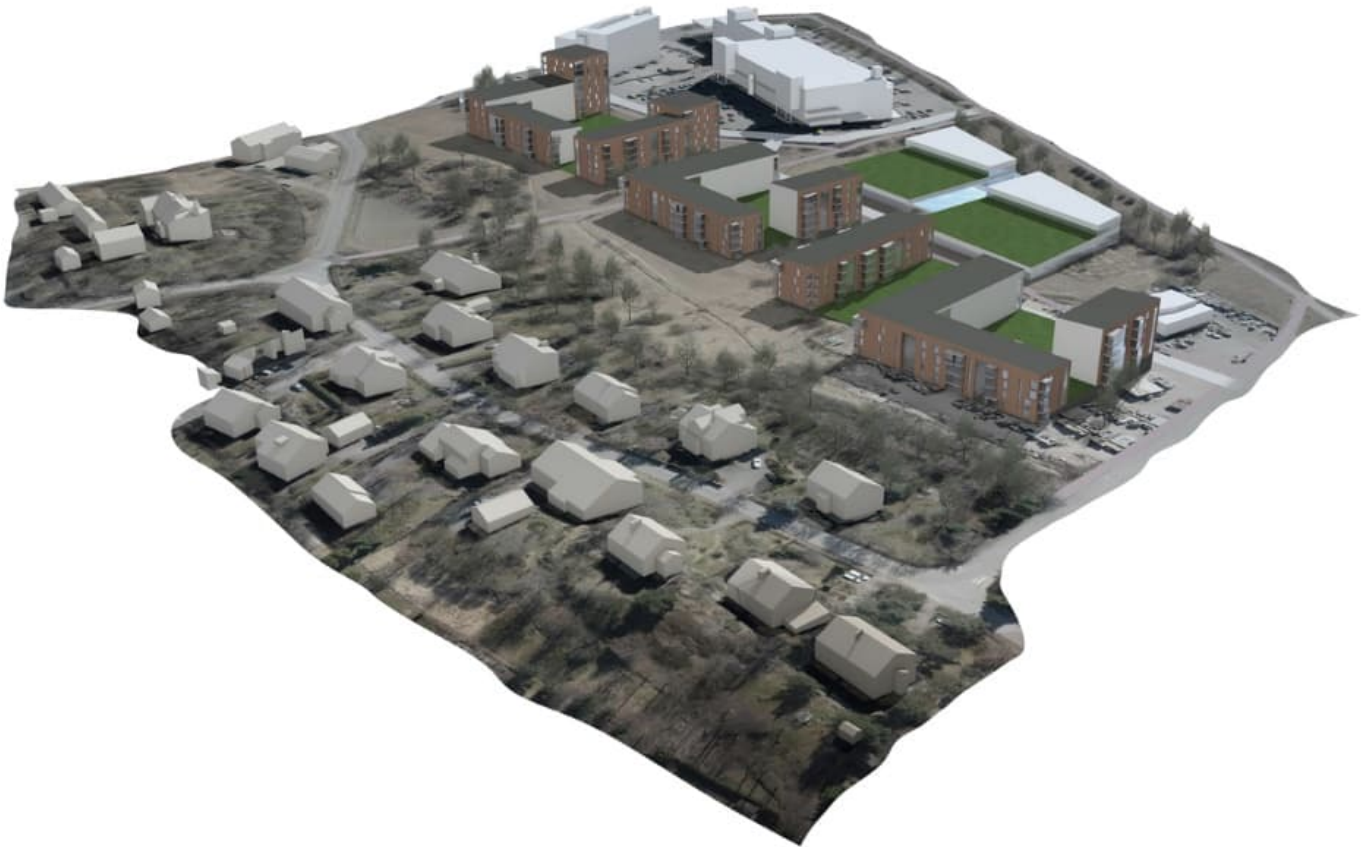
Kuva 12. Asemakaavatoimistossa laadittu luonnos (lokakuu 2010)



Kuva 13. Yksityisen maanomistajan teettämä, asuntopainotteinen maankäyttösuunnitelma (Schauman Arkkitehdit 2017)

Asuinkortteleiden (AK-1 ja AK-2) perusratkaisuksi on kehitetty rinteeseen puoliksi upotetun pihakannen ympärille rakentuva tiivis ”minikortteli”. Tämä ratkaisu mahdollistaa tehokkaan maankäytön maltillisin kerrosluvuin, asuntojen luontevan avautumisen ympäristöön sekä turvallisen ja suojaisen sisäpihan asukkaille.

”Minikorttelista” on tutkittu kahta perusvaihtoehtoa; tasakattoista, jossa rakennusten kerrosluvut vaihtelevat sekä harjakattoista, missä osa rakennusoikeudesta sijoittuu ullakkokerrokseen ja kaikki talot ovat keskenään saman korkuisia (lukuun ottamatta Pitkämäenkaaren varteen sijoitettua kolmea erillistä pistetaloa).



Kuva 14. Minikorttelit, tasakattoinen vaihtoehto (asemakaavatoimisto 2015)



Kuva 15. Minikorttelit, harjakattoinen vaihtoehto (kaavoitus 2021)

4.4.9 Ehdotusvaiheen käsittely ja vuorovaikutus

3.10.2022 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla 10.10.-8.11.2022.

Ehdotusta käsittelevä keskustelutilaisuus pidettiin 13.10.2022 lounaskahvilassa ”Pito ja lounaskammari” osoitteessa Ruohonpääntie 27, 20300 Turku. Tilaisuus järjestettiin yhteistyössä kaavoituksen ja Pro Kähäri-Pitkämäki -yhdistyksen kanssa, ja kaupunkia edustivat kaavoitusarkkitehdit Tero Lehtonen ja Sanna Lahti. Tilaisuuteen osallistui n. 40 henkilöä.

Lausuntojen perusteella 22.5.2023 muutettu kaavaehdotus sekä saadut lausunnot ja muistutukset niihin laadittuine vastineineen vietiin kaupunkiympäristölautakuntaan 30.5.2023 §192. Asia pantiin tuolloin yksimielisesti pöydälle. Seuraavan kerran lautakunta käsittelee ehdotusta 6.6.2023 §209, jolloin se pantiin pöydälle äänin 7-5 (1 poissa).

12.6.2023 pidettiin kolmen asukasyhdistyksen (Pro Pitkämäki-Kähäri, Pitkämäen Omakotiyhdistys, Länsi-Turun Asukasyhdistys) järjestämä kaavaehdotusta käsittelevä keskustelutilaisuus Pitkämäen Isotalon pihamaalla. Tilaisuudessa ehdotusta esitteli kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen ja siihen osallistui useita kymmeniä lähiseudun asukkaita sekä joitakin lautakunnan jäseniä.

13.6.2023 §224 kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen äänin 7-6.

Hyväksytyn kaavaehdotuksen pohjalta kaupunki käynnisti maankäyttösopimusneuvottelut alueen asemakaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Maankäyttösopimusneuvotteluissa ei päästy ratkaisuun kaikkien maanomistajien osalta. Jotta asemakaavatyö ei pysähtyisi, esitti kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus asemakaava-alueen tarkistamista siten, että asemakaavaehdotuksessa Pitkämäenkaaren pohjoispuolelle osoitettu asuinkerrostalokortteli Pitkämäki-38 ja osa Merikulmanpuistosta rajataan asemakaava-alueen ulkopuolelle. Näiden osalta rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitus ratkaistaan omana erillisenä asemakaavana myöhemmin, kun nyt käsittelyssä olevan asemakaavaehdotuksessa osoitettu rakentaminen on pääosin toteutunut.

7.4.2026 § 108 kaupunkiympäristölautakunta merkitsi tiedoksi kaava-alueen supistamisen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen perusrakenne pohjautuu vuoden 2011 luonnoksessa esitettyyn vyöhykemalliin, jossa meluisaa Naantalin pikatietä reunustaa kaupallisten palvelujen alue (kaavamerkinnot KL-1 ja KM-1). Tämän vyöhykkeen takana sijaitsevat nauhamaisesti asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1), joiden taakse puolestaan jää yleiseen käyttöön Merikulmanpuiston muodostama virkistysalue, mikä toimii myös suojavyöhykkeenä uuden rakentamisen ja vanhan omakotiasutuksen välissä.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 55 280 kem². Rakennusoikeudesta 19480 kem² (35 %) on asumista ja 35800 kem² (65 %) kaupallisia toimintoja varten. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus on kauttaaltaan uutta ja kaupallisille toimin-

noille on osoitettu 3900 kem² uutta rakennusoikeutta (n. 12 % lisäys). Kaavamuu-
toksen myötä alueelta poistuu laskennallisesti noin 38850 m² teollisuusrakentami-
sen rakennusoikeutta, josta suurinta osaa ei ole koskaan käytetty.

Suojeltavia rakennuksia ei ole.

Alueelle sijoittuisi arviolta vajaa 400 uutta asukasta.

Uudet KL-1 ja KM-1 -korttelialueet sekä niille osoitettu uusi rakennusoikeus mahdol-
listavat uusien kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien työpaikkojen sijoittumisen
alueelle.

Palvelujen suhteen alue tukeutuu pääasiassa olemassa oleviin lähiympäristön sekä
Turun keskusta-alueen palveluihin, vaikkakin kaavamuu-
toksen mahdollistaa uusien kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Myös liikenteellisesti alue tukeutuu pitkälti olemassa olevaan katuverkkoon, jota
täydennetään mm. mahdollistamalla uuden nelihaaraliittymän rakentaminen Naan-
talin pikatielle sekä parantamalla ja lisäämällä pyöräily- ja jalankulkuväyliä.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus pääosin täyttää luonnosvaiheessa asetetut tavoitteet (ks. kohta 4.3).
Ehdotus mahdollistaa liike- ja toimistotilojen, tilaa vievän kaupan, asumisen sekä
virkistysalueiden sijoittamisen suunnittelualueelle. Luonnosvaiheeseen nähden ra-
kentamisen kokonaisvolyymi on jonkin verran laskenut.

Kaupungin merkittävän sisääntulotien (Naantalin pikatie) kaupunkikuvaan on kiinni-
tetty huomiota rakennusalojen ja -massojen sijoittelun ja muotoilun avulla.

Liikennetarkaisut ja liikenteen sujuvuus paranevat uusien katujen ja risteysjärjeste-
lyjen myötä. Erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden yhteydet ja liikenneturvallisuus
kohenevat uusien yhtenäisten reittien myötä.

5.3 Aluevaraukset

	käyttö	pinta-ala	osuus	rak.oikeus	tehokkuus
	AK	1,6121 ha	13,66 %	19480 m ²	1,21
	K, KL, KM	4,1736 ha	35,36 %	35800 m ²	0,86
	VP	1,0221 ha	8,66 %		
	ET-1	0,0145 ha	0,12 %		
	EV	0,5715 ha	4,84 %		
	katualueet	4,4102 ha	37,36 %		
YHT:		11,8040 ha	100,00 %	55280 m ²	0,47

Taulukko 2. Aluevaraukset.

5.3.1 Korttelialueet

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen rakentamista varten varattu korttelialue. Viherkerroin vähintään 0,85. AK-korttelit sijoittuvat vyöhykemäisesti liikerakennusten korttelialueiden (K-1, KL-1, KM-1) ja olemassa olevan pientaloasutuksen väliin siten, että Merikulmanpuiston viheralue erottaa vanhat ja uudet asuinrakennukset toisistaan. Asuinkorttelit rakentuvat rinteeseen puolittain upotetun kansipihan ympärille. Tällä tavalla pihosta muodostuu suojaisampia ja yksityisempiä samalla, kun korttelit kytkeytyvät pohjoisreunaltaan luontevasti Merikulmanpuistoon.

Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, mikä rauhoittaa piha-alueet kokonaisuudessaan asukkaiden käyttöön. Samoin jätehuolto, väestösuojat, varastot yms. sijoittuvat kannen alle, jolloin luonnolliseen maanpintaan rajautuva maantasokerros vapautuu asuinkäyttöön.

Kansipihojen ympärille muodostuvien ”minikorttelien” väleihin on ohjeellisesti sijoitettu pelastus- ja huoltoteinä toimiva polkuverkosto. Nämä maanvaraiset ”välitilat” on myös määrätty istutettaviksi ja niille tulee istuttaa mm. suureksi kasvavia puita.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Viherkerroin vähintään 0,60. Alueen kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää toiminnallisesti ympäristöä häiritsemättömiksi teollisuus- ja varastotiloiksi.

KL-1 Liikerakennusten korttelialue

Viherkerroin vähintään 0,70.

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Viherkerroin vähintään 0,75. KM-1 -korttelialueet sisältävät nykyisen Manhattanin liikekiinteistön sekä rakentamattoman alueen Naantalin pikatien ja uuden Alakylänkaaren välissä, jonne kaava mahdollistaa 5000 kem² uutta liikerakentamista.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Merikulmanpuisto (VP) muodostaa koko kaava-alueen mittaisen suojavyöhykkeen uusien kerrostalokorttelien ja olevan, vanhan asutuksen väliin. Se myös kytkeytyy osaksi laajempaa viherverkostoa molemmista päistään (Simonpuisto lännessä ja Pitkämäenpuisto idässä).

Pitkämäenkulma (VP) on metsäinen kumpare ja entinen talon pihapiiri Pitkämäenkaaren, Pitkämäenkadun ja Pukkilantien kulmauksessa. Se jätetään luonnontilaiseksi viheralueeksi.

Simonpuisto (EV) toimii puskurina Naantalin pikatietä vasten sekä Saukonojan avouoman suojavyöhykkeenä. Alueen käsittelyssä ja hoidossa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei puron vedenlaatua tai luontoarvoja tarpeettomasti heikennetä.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

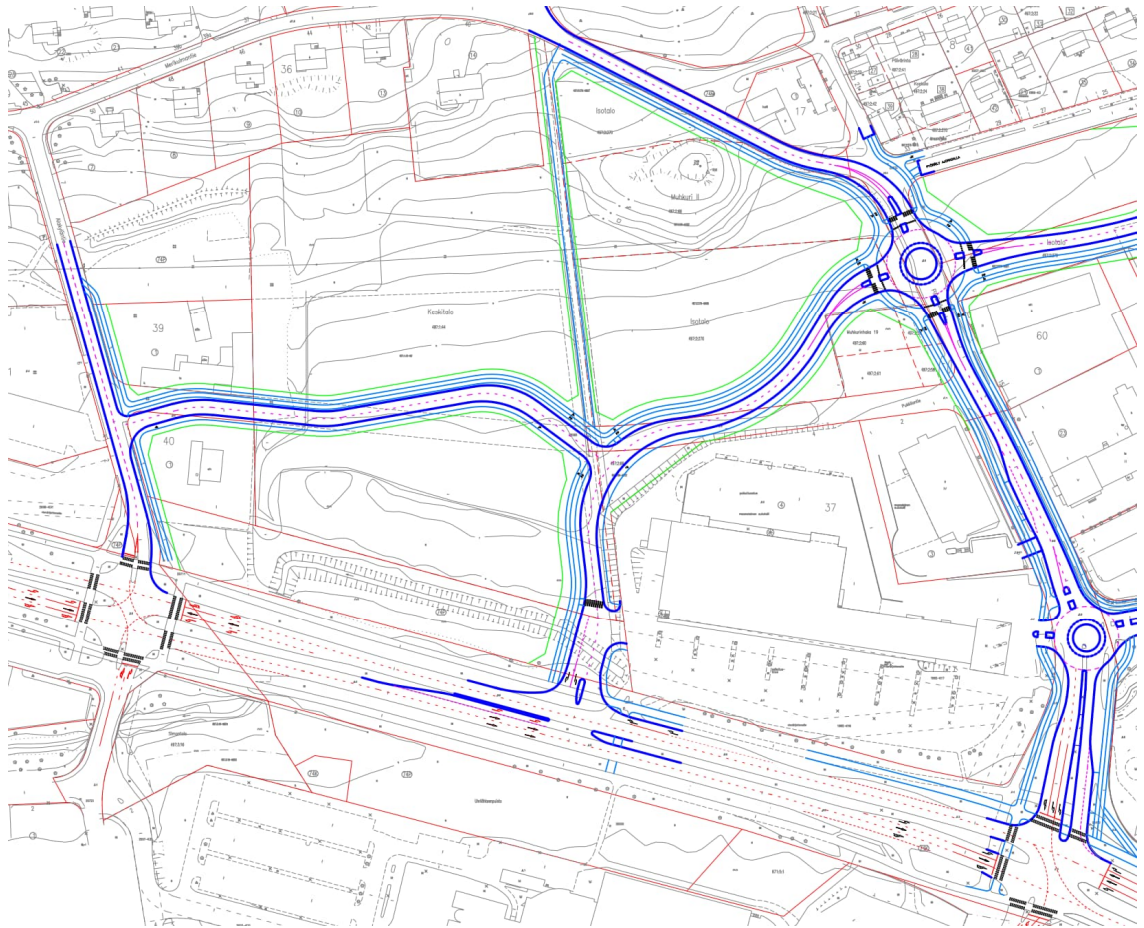
Kaava-alueelle on suunniteltu kaksi kokonaan uutta katua; Pitkämäenkadulta alueen halki Naantalın pikatielle kulkeva Pitkämäenkaari sekä Alakyläntieltä Pitkämäenkaarelle kulkeva Alakylänkaari. Nämä uudet kadut jakavat alueen maankäyttöliisiin vyöhykkeisiin (asuminen ja liikerakennukset).

Pitkämäenkaari alkaa Pitkämäenkadun risteyksestä, joka tehdään kiertoliittymänä viimeistään silloin, jos Kähärin puistotie rakentuu. Pitkämäenkaaren ja Naantalın pikatien risteyksestä on tarkoitus tehdä kolmihaarainen liikennevalo-ohjattu risteys. Kyseinen risteys on myöhemmin mahdollista muuttaa nelihaaraiseksi, mikäli Naantalın pikatien eteläpuolella olevan alueen maankäyttö myöhemmin sitä vaatii. Tämä uusi risteys korvaisi nykyisen hankalasti käytettävän ja ahtaasti mitoitettun suuntaisliittymän Manhattanın liikekeskuksen kiinteistölle.

Alakylänkaaren ja Pitkämäenkaaren varsille on suunniteltu koko matkalle eroteltu jalankulku- ja pyörätie asutuksen puolelle, kauppakiinteistöjen puolilla varaudutaan jalkakäytävillä. Katujen varteen varaudutaan istuttamaan myös yhtenäiset puurivit. Olemassa olevien katujen (Alakyläntie ja Merikulmantie) varsien kävely- ja pyöräilyväyliä täydennetään tarpeellisilta osin.

Kaavassa on varauduttu toteuttamaan Pitkämäenkadulle kaksi kiertoliittymää; ensimmäinen Klinkkerikadun risteykseen ja toinen Pitkämäenkaaren ja mahdollisen Kähärin puistotien risteykseen. Pitkämäenkadun liikennejärjestelyissä on varauduttu kadun molemmin puolisiin jalankulku- ja pyöräteihin. Pitkämäenkadun ja mahdollisen Kähärin puistotien kiertoliittymästä pohjoiseen pyörätie jatkuisi Suikkilan suuntaan Merikulmantien länsipuolella. Vehkaniitunkadun risteys on tarkoitus katkaista ennen Pitkämäenkatua, mikäli Kähärin puistotie rakennetaan. Kaupunki on saanut useita palautteita risteysen turvattomuudesta. Vehkaniitunkadulta ohjataan katuyhteys Kähärin puistotielle. Niin kauan kuin Kähärin puistotietä ei rakenneta, Vehkaniitunkatua ei katkaista.

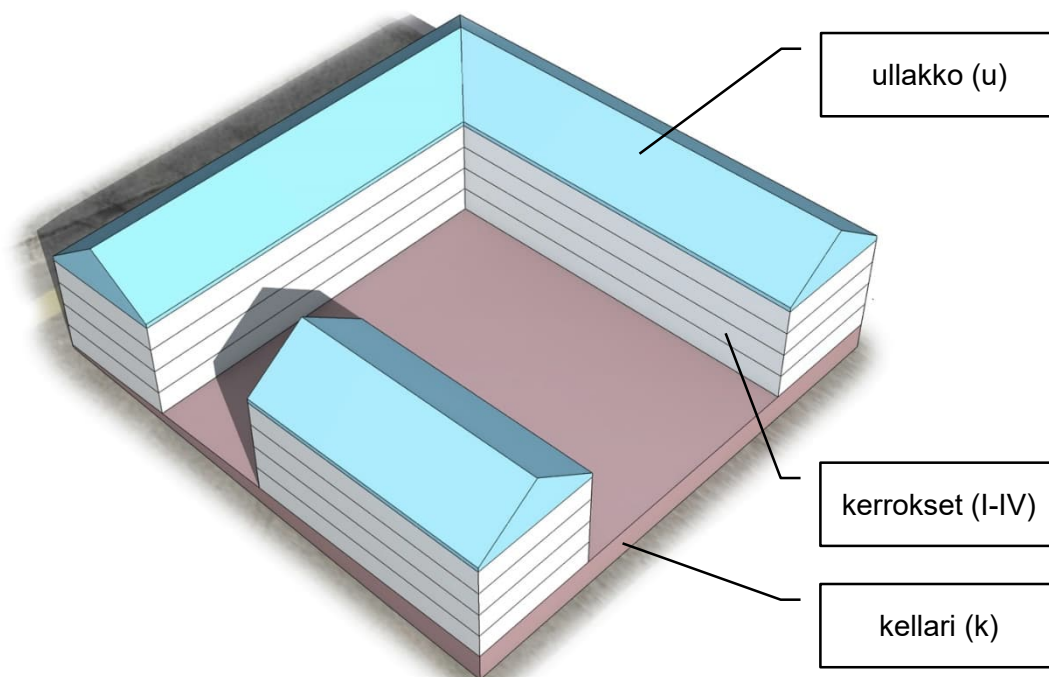
AK-korttelialueelle on sijoitettu joukko polkuja: Alakylänpolku, Meripolku ja Kulmapolku, jotka toimivat myös ympäröivien asuinrakennusten pelastusteinä.



Kuva 16. Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen liikenneverkko

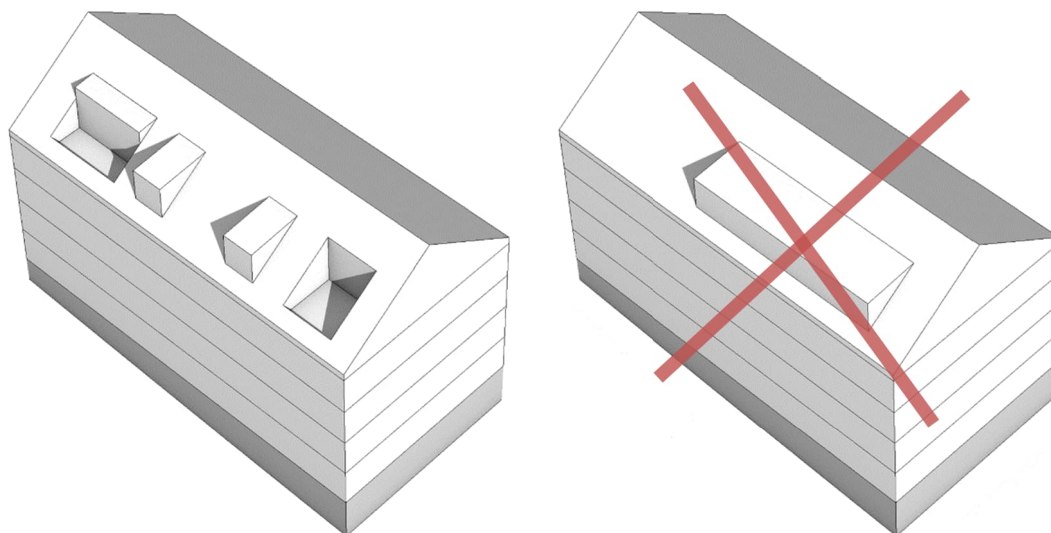
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

AK-kortteleissa ohjataan rakennusoikeuden sijoittamista murtolukumerkinnoin varsinainen kerrosten lisäksi kellari- ja ullakkokerrokseen (esim. $\frac{1}{2}$ k|Vu $\frac{1}{2}$). Tällöin kellarikerroksella tarkoitetaan pihakannen tason alapuolista kerrosta, mikäli rakennuksen piiristä vähintään 50 % rajautuu suoraan pihakanteen.



Kuva 17. Kaavio rakennusoikeuden jakaantumisesta kellariin, kerroksiin ja ullakolle.

Ullakoille voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja harjakaton lappeen alle. Näihin tiloihin voi liittyä kattolapteen linjasta poikkeavia sisään- tai ulosvetoja kuten parvekkeita, terasseja, erkereitä ja kattolyhtyjä. Poikkeamien yhteenlaskettu kokonaismäärä räystäslinjan pituudesta laskettuna voi olla 50 % rakennusten ulkokehällä ja 70 % sisäpihan puolella.



Kuva 18. Periaatekaavio harjakaton lappeen linjaan sallituista poikkeamista.



Kuva 19. Esimerkkejä ullakkokerroksen käsittelystä (Tampereen Vuores).

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 28.9.2021 ja 19.10.2021, jolloin päätettiin johtaa uudet nimet alueen nykyisestä nimistöstä.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

1. Alakylänkaari – Alakyläbågen
2. Pitkämäenkaari – Långbackabågen
3. Pitkämäenkulma – Långbackahörnet
4. Alakylänpolku – Alakylästigen
5. Meripolku – Havstigen
6. Kulmapolku – Kantstigen
7. Merikulmanpolku – Havskantstigen

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavaehdotus muuttaa merkittävästi maisemarakennetta. Naantalin pikatien varsi täydennysrakentuu samalla kun avonainen, viljeltyjen peltojen ja luonnontilaisten niittyjen muodostama alue vähenee. Alueelle tyypillinen avonainen maisematyyppe ei kuitenkaan katoa kokonaan, vaan sitä jää Merikulmanpuistoon uusien korttelialueiden ja vanhan olemassa olevan asutuksen väliin. Paikallisesti merkittävimmät maiseman ja luonnon ominaispiirteet säilyvät:

- Saukonojan avouoma
- vanha talon paikka (Pitkämäenkulma)

Kaavaehdotuksella ei ole mainittavaa merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta, koska uusi rakentaminen osoitetaan ihmistoiminnan muokkaamalle, viljelyskäytössä olevalle tai olleelle maalle, eikä mitään alueelta löytyvää luontotyyppiä hävitetä.

Pienilmastoltaan alue on hyvä; avonainen länteen viettävä rinne takaa runsaan auringonvalon koko alueelle. Kaavaehdotuksessa tätä on pyritty hyödyntämään luomalla suojaisia sisäpihoja sekä välttämällä korkeita, varjostavia rakennusmassoja.

Alueen lounaiskulmassa sijaitseva Saukonojan avouoma on osoitettu hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, jonne alueen pinta- ja valumavedet johdetaan. Uuden rakentamisen myötä hulevesien määrä todennäköisesti lisääntyy ja niiden laatu heikkenee. Hulevesien hallintaa tonteilla säädellään viherkertoimella ja muilla määräyksillä.

Maatalouskäytössä oleva maa-ala poistuu kaava-alueelta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne tiivistyy uudisrakentamisen myötä ja alueelle tällä hetkellä leimallinen hajanaisuus vähenee merkittävästi. Myös kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen siten, että uuden rakentamisen ja olevan asutuksen väliin jää rakentamaton suojavyöhyke (Merikulmanpuisto). Tämä turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaimmat alueet (Pitkämäen Keski- ja Alitalon välittömät lähiympäristöt). Kaava-alueella ei ole rakennussuojelukohteita tai tunnettuja muinaismuistoja.

Uudisrakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää alueella ja sitä kautta hulevesien määrää. Uudet katu- ja pysäköintialueet myös heikentävät hulevesien laatua. Näiden haitallisten vaikutusten minimoimiseksi kaavassa määritellään viherkertoimen minimitaso ja annetaan muita hulevesiä koskevia määräyksiä.

Puisto- ja virkistysalueiden rungon muodostaa Merikulmanpuisto, joka jatkuu lännessä Alakyläntien yli Simonpuistona ja idässä Pitkämäenkadun yli Pitkämäenpuistona. Näin kaava-alue liittyy luontevasti laajempaan viheralueverkostoon. Osa Merikulmanpuistosta on toiminut teollisuuskäytössä Betonilaatta Oy:lle vuokrattuna,

eikä ole ollut yleisessä käytössä. Kaavamuutos mahdollistaa sen kunnostamisen virkistyskäyttöön soveltuvaksi puistoksi.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu uusien kerrostalokorttelien myötä, sillä ne tuovat alueelle sieltä aiemmin puuttuneen asumismuodon. Uusien asukkaiden ja tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä myös ns. sosiaalinen kontrolli paranee ja asukasjakauma oletettavasti monipuolistuu.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen, joiden toimintaedellytyksiä parannetaan mm. uusin liikennejärjestelyin, lisärakentamisoi-keudella ja uusin KM-tontein. Näin ollen alueen elinkeinotoiminta oletettavasti vilkastuu ja palveluiden sekä työpaikkojen määrä lisääntyy. Toisaalta alueelta on poistunut työpaikkoja kaavamuutoksen johdosta pois siirtyneen Betonilaatta Oy:n myötä.

Kaava-alueen väestö kasvaa huomattavasti (arviolta 600 asukasta) uusien AK-korttelien myötä. Tällä hetkellä alueella ei ole asukkaita.

5.6.5 Lapsivaikutukset

Lasten ja nuorten toimintaedellytykset alueella paranevat kaavamuutoksen myötä. Uusien AK-korttelien kansipihat muodostavat suojaisaa autotonta lähiympäristöä, mikä lisää sekä turvallisuutta että viihtyisyyttä. Uudet, kattavat kevyen liikenteen yhteydet parantavat turvallisia liikkumismahdollisuuksia alueen sisällä ja lähiympäristöön.

5.6.6 Liikenne

Nykyistä liikenneverkkoa täydennetään rakentamalla uusia katuja, liittymiä sekä jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Näiden johdosta liikenneturvallisuus paranee ja liikenne sujuvoituu.

Liikennemääriin alueella vaikuttaa mahdollinen Kähärin puistotie. Mikäli se rakennetaan, ohjautuu liikenne Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen kautta Naantalin pikatielle. Niin kauan kuin Kähärin puistotietä ei rakenneta, liikenne on pelkästään Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen asukasliikennettä sekä Manhattinin ja uusien kauppakorttelien liikennettä.

Uusi liikennevaloliittymä Naantalin pikatielle keventää Pitkämäenkadun ja Naantalin pikatien risteyksen kuormitusta ja parantaa sen toimivuutta. Pukkilan alueen kaa-voituksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on todettu, että uusi liikennevaloristeys ei aiheuta toiminnallisuusongelmia, mutta huomioitavaa on liikennevalojen yhteenkytkentä Alakyläntien ja Pitkämäenkadun risteysten kanssa sekä Naantalin pikatielle rakennettavat riittävän pitkät kääntymiskaistat.

Päivitetyn liikenneselvityksen (selostuksen liite 9) mukaan Naantalin pikatien liikennemäärät ovat jo tällä hetkellä ruuhkautumisherkkiä, eikä Pukkilan, Pitkämäen ja Kähärin maankäytön kasvun vaikutus ruuhkiin ole merkittävä verrattuna liikenteen yleiseen kasvuun.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja sekä rakentamaan uudet verkostot uusille kaduille (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari). Uusien katujen alustava veroton kustannusarvio on vajaa 2 miljoonaa euroa.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen toteutuminen ei lisää melua ympäristössä. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevilla lähimmillä asuinrakennuksilla liikennemelun taso pienenee nykyisestä, koska suunnitellut uudet rakennukset toimivat meluesteenä Naantalin pikatien melua vastaan.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyteen mm. seuraavasti:

- uusien rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito
- rakennusten energiankulutus niiden elinkaaren aikana
- uusien asukkaiden ja alueen käyttäjien tuottama lisääntyvä liikenne
- lisääntyvä rakennettu pinta-ala (ja vähenevä ”luonnontilainen” maanpinta)
- muuttuvat pintavesiolosuhteet
- muuttuva mikroilmasto

Osa vaikutuksista on välittömiä ja kertaluonteisia, kuten esimerkiksi rakennusten ja katujen rakentaminen, osa taas pitkäaikaisia ja jatkuvia, kuten rakennusten lämmittäminen ja katujen ylläpito.

Vaikutuksia on myös syytä tarkastella laajemmassa mittakaavassa ja kokonaisuutena. Esimerkiksi uusien kerrostalojen rakentamisen kasvihuonepäästöt ovat huomattavat, mutta käytännössä samat riippumatta niiden rakennuspaikasta. Tässä mielessä niitä on järkevämpää rakentaa esimerkiksi juuri Pitkämäen liikekeskuksen alueelle, lähelle palveluja ja hyvien liikenneyhteyksien varteen pitkälti olemassa olevan infrastruktuurin varaan, kuin jonnekin etäämmälle. Samoin kaavan AK-1 -kerrostalokorttelien pihakansien toteutus tuottaa huomattavat hetkelliset kasvihuonepäästöt, mutta toisaalta kannet mahdollistavat autojen säilytyksen ja käynnistämisen luonnonvoimilta suojassa (koskee erityisesti polttomoottorien kylmäkäynnistystä), mikä puolestaan vähentää alueen moottoriliikenteen tuottamia päästöjä vuosikymmenten ajan. Lisäksi betonirakenteiset pihakannet mahdollistavat viihtyisät ja vehreät, täysin autottomat korttelipihat, joilla on positiivinen ilmastovaikutus.

Kaavamuutoksen aiheuttamat tarkemmat määrälliset kasvihuonekaasupäästöt eivät toistaiseksi ole käytännössä selvitettävissä, koska käytettävissä ei ole asemakaavoituksen tasolla toimivaa ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää.

Kaavassa on lukuisin keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyttä:

- viherkerroin
- asuinkorttelien väliset vapaat tilat (tulva- ja tuulireitit)
- Saukonojan uoman säilyttäminen avoimena ja suojaviheralueen muodostaminen
- luonnontilaisten maastonkohtien säilyttäminen

- puuston lisääminen (istutettavat tontin osat, katujen varsien puurivit)

Tämän asemakaavaselostuksen liitteenä on EU-rahoitteisessa Turun kaupungin Canemure-hankkeessa tammikuussa 2023 valmistuneen ilmastovaikutusten arviointiin tarkoitetulla työkalulla (ILVA) tuotettu yhteenvetotaulukko (liite 10).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan valmistelija on laatinut kaavamääräysten mukaisen viitesuunnitelman havainnollistamaan kaavan keskeisiä tavoitteita ja periaatteita. Viitesuunnitelmassa on keskitytty erityisesti AK-korttelien käsittelyyn, niiltä tavoiteltuun ilmeeseen ja niiden luontevaan sovittamiseen ympäristöönsä. Lisäksi viitesuunnitelman tarkoituksena on havainnollistaa uusien rakennusten ja liikennejärjestelyjen suhdetta olemassa olevaan vanhaan kaupunkirakenteeseen.



Kuva 20. AK-korttelit ja uudet kadut (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari)



Kuva 21. Maantasonäkymä Alakyläntieltä itään Alakylänkaarelle. Kuvassa on esitetty keinoja maantasokerroksen elävöittämiseksi sekä sijoitettu kaavamääräysten sallimalla tavalla pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta pihakannen alapuoliseen kellarikerrokseen.



Kuva 22. Uudet asuinkorttelit, vanhat pientalot ja niiden väliin jäävä Merikulmanpuisto lounaasta nähtynä.



Kuva 23. Maantasonäkymä Merikulmanpuistosta kohti itää. Kuvassa näkyy uusien kerrostalojen suhde vanhoihin pientaloihin.



Kuva 24. Maantasonäkymä pohjoisesta kohti uusia AK-asuinkortteileita. Etualalla Merikulmantie.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen edellyttää merkittävää uuden kunnallistekniikan ja katuyhteysien rakentamista yleisille alueille. Toteuttaminen voi kuitenkin alkaa ja edetä myös vaiheittain, eivätkä kaikki yleisten alueiden suunnitelmiin sisällytetyt ratkaisut ole välttämättömiä kaavan toteuttamiselle (mm. Pitkämäenkadun kiertoliittymät).

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä asemakaava-alueen yleisten alueiden infrakustannusarvio on n. 4.000.000 euroa (alv 0 %). Arvio kattaa kaava-alueen Pitkämäenkaari ja Alakylänkaari-nimisten katujen, Merikulmanpolku-nimisen jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä Merikulmanpuiston rakentamisen. Lisäksi arviossa on mukana muutokset Pitkämäenkatuun, Merikulmantiehen, Alakyläntiehen sekä Naantalin pikatiehen. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 20 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 4/2021.

Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavasta arvioidaan syntyvän myyntituloa kaupungille pääoma-arvoin n. 9 milj. euroa ja tämän lisäksi yksityisiltä maanomistajilta perittävät maankäyttösopimuskorvaukset.

Kaavamuutosalueella on 10 kV ilmajohtoja, jotka palvelevat sekä kaavamuutosalueen että laajemman ympäröivän alueen sähkönjakelua. Ilmajohdot tullaan korvaamaan kaapeloinnilla sen jälkeen, kun kaavamuutosalueen uudet katuyhteydet ja niiden yhteydessä rakennettavat kaapeloinnin vaatimat reitit on rakennettu. Ilmajohdot voidaan purkaa vasta sitten kun korvaava kaapelointi on rakennettu.

Lisäksi alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on muuntamoja, kaapeleita ja jakelukaappeja. Mikäli näihin kohdistuu kaavan toteutuksen myötä siirto- tai muutostarpeita, on asiasta neuvoteltava sähköverkon ylläpitäjän (Turku Energia Sähköverkot Oy) kanssa hyvissä ajoin.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Rakennuslupaviranomainen seuraa kaavan toteutusta. Erityistä huomiota on syytä kiinnittää hulevesien hallintaan ja niiden johtamiseen Saukonojaan kaavassa tarkoitettulla tavalla.

Turussa 10. päivänä lokakuuta 2022
Muutettu 22.5.2023 (lausunnot)
Muutettu 3.6.2026 (MKS)

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen