

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

3.10.2022

muutettu 22.5.2023 (lausunnot)

Kaupunginosa: 074 PITKÄMÄKI

Osoite: Alakyläntie 1 ja 3, Pitkämäenkatu 4 ja 6



SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	2
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä.....	2
1.2 Mielipiteet.....	2
1.3 Muu aloitusvaiheen kuuleminen ja vuorovaikutus.....	6
2 Aloituskokous viranomaisille.....	7
3 Kaupunkikuvatyöryhmä	7
4 Yleisötilaisuus.....	7
5 Kaavaehdotuksen lausunnot	7
6 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §).....	20
6.1 Yleistä muistutuksista.....	20
6.2 Muistutukset.....	20
7 Mielipide nähtävillä olon jälkeen.....	33

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 10.4.2006, ja sitä täydennettiin 7.4.2010 sekä päivitettiin 15.10.2014 kaava-alueen muuttamisen johdosta.

1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

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-, värinä- 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.

1.2 Mielipiteet

As Oy Turun Itäpellontie 49 (16.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Ylitalonkadun asukas (16.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Helsinkiläinen yksityishenkilö (16.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Ylitalonkadun asukas (23.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Ylitalonkadun asukas (26.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Itäpellontien asukas (26.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Heinäkarinkadun asukkaat (27.10.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Meidän Turku-Vårt Åbo ry (5.11.2006):

Mielipiteessä vastustetaan silloisten suunnitelmien mukaisen 15000 m² liikekeskuksen rakentamista Pitkämäkeen ja ehdotetaan yritystoimintaa Naantalin pikatien varteen sekä melualueen ulkopuolelle tiivistä asutusta.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitelmat ovat sittemmin kehittyneet mielipiteessä ehdotettuun suuntaan; suuren liikekeskuksen rakentamisesta on luovuttu, Naantalin pikatien varteen on osoitettu yritystoiminnan mahdollistavia korttelialueita ja alueelle on myös osoitettu tiivistä asumista melualueiden sallimissa rajoissa.

Kannuskadun asukas (13.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Vehkaniitunkadun asukkaat (21.11.2006):

Mielipiteessä vastustetaan kerrostalojen rakentamista alueelle ja ilmaistaan huoli lisääntyvän liikenteen tuottamista ongelmista. Erityisesti huolettaa läpiajo Vehkaniitunkadulla.

Kaavoituksen vastine:

Uusien kerrostalokorttelien rakentaminen on kaupungin uudempien linjausten ja tavoitteiden mukaista. Sillä pyritään tiivistämään ja tehostamaan maankäyttöä lähellä keskustaa hyvien liikenneyhteyksien ja ennen kaikkea joukkoliikenneväylien varrella. Kerrostalokorttelien suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota niiden sovittamiseen ympäristöönsä mahdollisimman luontevasti.

Lisääntyvän liikenteen ongelmiin on pyritty vastaamaan kokonaisvaltaisella liikennesuunnittelulla, johon sisältyy mm. uusia katuja, liittymiä ja pyöräilyväyliä. Vehkaniitunkadun liikenteelliset yksityiskohdat kuuluvat nyt Kähärin puistotien asemakaavanmuutokseen (4/2019).

Kaksi alueen asukasta (23.11.2006):

Mielipide kohdistuu pääosin nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Ylitalontien asukas (24.11.2006):

Mielipiteessä vastustetaan uutta liikekeskusta, rakentamattoman peltoalueen rakentamista, kerrostaloja, suurikokoisia toimisto- tai liikerakennuksia sekä uusia tieyhteyksiä.

Kaavoituksen vastine:

Kokonaan uuden liikekeskuksen rakentamisajatuksista on luovuttu ja kaavaehdotuksessa on ylipäättään vähennetty rakennusoikeuksia aiempiin suunnitelmiin nähden. Ehdotuksessa esitetään edelleen uusia asuinkerrostaloja sekä myös liikerakennuksia, mutta niiden mittakaavaan ja ympäristöön sovittamiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Rakentamattomasta peltoalueesta huomattava osa säilytetään avoimena puistona. Uudet tieyhteydet on suunniteltu siten, että uuden rakentamisen palvelemisen lisäksi ne parantaisivat muutenkin alueen liikenneolosuhteita, erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden kannalta, sekä tasaamalla oleviin risteyksiin kohdistuvaa kuormitusta.

Heinäkarinkadun asukas (25.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Vehkaniitunkadun asukas (27.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Alueen asukas (27.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Alueen asukas (28.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Heinäkarinkadun asukkaat (29.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Kiinteistö Oy Turun Pitkämäki, Pitkämäenkatu 4 (29.11.2006):

Mielipiteessä korostetaan alueen sisäisten kulkuyhteyksien, alueen saavutettavuuden ja riittävien pysäköintipaikkojen merkitystä sekä sitä, että uudisrakentaminen sovitettaisiin yhteen jo olevien rakennusten ja toimintojen kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa on pyritty parantamaan erityisesti jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä alueen sisällä että sinne käsin. Pysäköintipaikat on mitoitettu kaupungin uuden pysäköintinormiston mukaisesti. Uudisrakentamista on sovitettu olevaan ympäristöön mm. massoitellulla sekä toimintojen sijoittamisella.

Itäpellontien asukas (30.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Heinäkarinkadun asukas + 10 allekirjoittajaa (30.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Vehkaniitunkadun asukas (30.11.2006):

Mielipiteessä vastustetaan kerrostalojen ja suuren liikekeskuksen rakentamista ja ehdotetaan nykyisen (liikekeskuksen) ja virkistysalueiden kehittämistä.

Kaavoituksen vastine:

Suurta liikekeskusta ei enää esitetä. Kerrostalokorttelit ovat kaupungin uudempien tavoitteiden mukaisia, mutta niiden sopeuttamiseen ympäristöönsä on kiinnitetty erityistä huomiota. Virkistysalueiden kehittämisedellytykset paranevat, kun voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusalueiksi merkityt pellot muutetaan puistoalueiksi.

Merikulmantien asukas (30.11.2006):

Mielipiteessä ollaan huolissaan alueen liikenneturvallisuudesta, erityisesti Merikulmantien osalta ja tulevaisuudessa mahdollisesti lisääntyvän liikenteen myötä.

Kaavoituksen vastine:

Liikenneturvaisuutta on pyritty parantamaan mm. uusilla kaduilla ja liittymillä sekä jalan- kulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla ja lisäämällä.

Betonilaatta Oy, Alakyläntie 3 (30.11.2006):

Mielipiteessä ilmaistaan huoli Betonilaatta Oy:n toimintaedellytyksistä alueella sekä lähiympäristön liikennejärjestelyjen toimivuudesta. Edelleen ilmaistaan toivomus Betonilaatta Oy:n käytössä tai omistuksessa olevien maa-alojen muuttamisesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kaavoituksen vastine:

Mielipiteen jättämisen jälkeen Betonilaatta Oy:n toiminnot ovat siirtyneet alueelta muualle. Lisäksi yrityksen kanssa on aktiivisesti neuvoteltu koko alueen kehittämisestä.

Pitkämäenkadun asukas +17 allekirjoittajaa (30.11.2006):

Mielipiteessä vastustetaan kauppakeskuksen, kerrostalojen ja korkeiden liiketilojen rakentamista, ollaan huolissaan rakennustöiden aiheuttamista häiriöistä sekä alueen yrittäjien vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä. Osa mielipiteestä kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Kaavoituksen vastine:

Kauppakeskussuunnitelmat ovat sittemmin maltillistuneet huomattavasti. Samoin kerrostalojen korkeutta on vähennetty ja uudet liiketilat ovat linjassa alueen nykyisen rakennuskannan kanssa.

Itäpellontien asukkaat (30.11.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Vehkaniitunkadun asukkaat (20.12.2006):

Mielipide kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Pitkämäenkadun asukas (29.11.2006):

Mielipiteessä pidetään esitettyä suunnitelmaa volyymiltaan liian massiivisena ja ympäristöön sopimattomana, kestävän kehityksen arvojen vastaisena ja kaupallisesti uhkana Turun keskustan elinvoimalle. Lisäksi ilmaistaan huoli lisääntyvästä liikenteestä ja mahdollisista rakentamisen aikaisista häiriöistä. Erityistä huolta kannetaan asemakaavalla suojellun Pitkämäen Isotalon kaupunkikuvallisesta asemasta.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitelma on sittemmin maltillistunut merkittävästi. Uutta rakennuskantaa on pyritty sovittamaan olevaan ympäristöön lukuisin keinoin, mm. kerroskorkeuksin, massoitte-
lulla, maastoa hyödyntämällä sekä jättämällä selkeä puskurivyöhyke (Merikulmanpuisto) uusien ja olevien rakennusten väliin. Lisääntyvä liikenne on pyritty huomioimaan uusin katu- ja liittymäjärjestelyin, lisäksi on aivan erityisesti kohennettu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureittejä. Pitkämäen Isotalon asema kaupunkikuvassa on ollut eräs suunnittelun reunaehto, johon on pyritty kiinnittämään erityistä huomiota mm. jättämällä sen edustalle riittävästi rakentamatonta puistoaluetta.

Ylitalonkadun asukas (22.12.2006):

Mielipiteessä pidetään uuden liikekeskuksen rakentamista turhana ja kannetaan huolta päivittäistavarakauppojen sijoittumisesta sekä niiden saavutettavuudesta kävellen. Osa mielipiteestä kohdistuu nykyisestä kaava-alueesta 28.10.2014 poisrajatulle alueelle.

Kaavoituksen vastine:

Aiemmista liikekeskussuunnitelmista on sittemmin luovuttu. Nykyinen kaavaehdotus mahdollistaa päivittäistavarakauppojen sijoittumisen alueelle ja niiden saavutettavuus kävellen paranisi uusien liikennejärjestelyjen myötä.

1.3 Muu aloitusvaiheen kuuleminen ja vuorovaikutus

- Neuvottelu maanomistajien kanssa 29.1.2007
- Neuvottelu maanomistajien kanssa 13.3.2007
- Neuvottelu maanomistajien kanssa 6.6.2007
- Neuvottelu maanomistajien kanssa 5.9.2007
- Yleisötilaisuus 9.2.2009
- Asukastilaisuus 20.9.2010

2 Aloituskokous viranomaisille

18.10.2006 pidetyssä aloituskokouksessa olivat läsnä silloisesta ympäristö- ja kaavoitusvirastosta asemakaavatoimisto, hallintotoimisto, suunnittelutoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto sekä tilalaitos, Turun maakuntamuseo, Ramboll Finland, V-S Pelastuslaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Vesilaitos, Kiinteistölaitos ja Turku Energia.

Asemakaavatoimiston Christina Hovi esitteli kaavahankkeen lähtötietoja ja taustoja.

Rambollin mukaan Partekin alueen mahdolliset tulevat liikennemäärät eivät olleet mukana alustavassa hypermarketin liikennelaskennoissa. Jatkossa tulisi tarkentaa.

V-S Pelastuslaitoksen mukaan Partekin alueella käsitellään runsaasti kemikaaleja vaikkakaan laitos ei enää ole ns. Seveso-laitos. Onnettomuusvaara tulee ottaa huomioon.

Tilalaitoksen mukaan kaavassa tulisi tutkia uuden päiväkodin sijoittumista Tommilankadun varteen.

Ympäristönsuojelutoimisto totesi, että maaperän pilaantuneisuusselvitykset on pääasiassa tehty 1990-luvulla ja osa maista on puhdistettu. Pitkämäenkadun itäpuolella olevilla tonteilla maaperän pilaantuneisuusselvitystä ei ole tehty.

3 Kaupunkikuvatyöryhmä

Kaavaa ei ole käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä.

4 Yleisötilaisuus

Keskustelutilaisuus 3.10.2022 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pidettiin 13.10.2022 lounaskahvila "Pito ja lounaskammarissa" osoitteessa Ruohonpääntie 27, 20300 Turku. Tilaisuus järjestettiin yhteistyössä kaavoituksen ja Pro Kähäri-Pitkämäki -yhdistyksen kanssa. Tilaisuuteen osallistui n. 40 henkilöä.

5 Kaavaehdotuksen lausunnot

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Oy Turku Energia / Lämpö, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus ja Turun Vesihuolto Oy. Kaupunkiympäristön palvelualueen tonttipalvelut kommentoi kaavaehdotusta puhelimitse. Turku Energia Sähköverkot Oy toimitti lausuntonsa 18.11.2022 ja Varsinais-Suomen liitto maankäyttöjaostonsa kokouksen 21.11.2022 jälkeen. Luvat ja valvonta -palvelukokonaisuuden ympäristönsuojelu antoi lausuntonsa vasta 10.2.2023. Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Turun museokeskus totesi lausuntonaan, ettei sillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa 3.10.2022 päivätystä Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksesta.

Oy Turku Energia – Åbo Energi Ab / Lämpö (10.10.2022):

Pitkämäenkadulla kulkee kaukolämmönrunkojohto. Tulevat kiinteistöt on tästä mahdollista liittää kaukolämpöverkostoon halutessaan

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (12.10.2022):

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella tulipalo tai muussa äkillisessä onnettomuustilanteessa.

Kaavaselostuksessa sallitaan pelastusyksiköiden ajo- ja operointimahdollisuuksia jalan- kulku- ja pyörävyille. Pelastuslaitoksen yksiköiden operointi edellyttää kaavassa esitettyjä isompia tilavaroja liittymä- ja nostopaikkakohdissa. Pelastuslaitoksen arvion mukaan myös VP alueen Merikulmanpolulle tulisi sallia pelastuslaitoksen operointi.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:
Pelastuslaki 379/2011

Kaavoituksen vastine:

Merikulmanpolulla on sama huoltoajon salliva ja pelastusajon mahdollistava kaavamääräys pp/h kuin korttelialueille sijoittuvilla Alakylänpolulla, Meripolulla ja Kulmapolulla. Kaikkien polkujen merkintä on sijainniltaan ohjeellinen ja niiden tarkempi mitoitus tilavaruuksineen on tehtävä toteutussuunnittelun yhteydessä.

Selostuksen kappaleessa 5.3.3.kerrotaan kaikkien edellä mainittujen polkujen toimivan pelastusreitteinä.

Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Turun Vesihuolto Oy (1.11.2022):

Vesihuolto määrittelee nykyisille kortteleille liittymispisteet Turun Vesihuollon verkostoihin.

Mikäli nyt kaavaan merkittyjä kortteleita on tarvetta jakaa pienemmiksi tonteiksi jossain vaiheessa, niin niiden osalta kiinteistöjen tulee laatia hallinnanjakosopimukset, joissa on määritelty kiinteistöjen yhteisten tonttijohtojen rakentaminen ja ylläpitovastuu.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Turun museokeskus / kulttuuriperintöyksikkö (2.11.2022):

Turun kaupungin kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Turun museokeskuksen lausuntoa Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen Pukkilantien ja Merikulmantien väliselle alueelle ja tilaa vievän kaupan ja liiketilojen rakentaminen Naantalin pikatien pohjoispuolelle.

Asemakaava-alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja eikä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita, mutta kaava-alueen pohjoispuolella, välittömässä läheisyydessä sijaitsee asemakaavalla suojeltu Pitkämäen Isotalo ja sen vieressä yleiskaavassa suojeltu Pitkämäen Keskitalo. Näiden olemassaolo on tiedostettu ja uusien kerrostalojen korkeudet laskevat vanhojen rakennusten suuntaan.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa 3.10.2022 päivätystä Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksesta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Tonttipalvelut (puhelinkeskustelut 3.11. ja 9.11.2022):

Tonttipalvelujen näkemyksen mukaan rakennusoikeutta tulisi lisätä korttelin 40 KM-1 -alueella niin, että tonttitehokkuus nousisi lähemmäs korttelin 37 KM-1 ja K-1 -alueita. Tällä tavalla kaavasta tulisi kaupungille taloudellisesti kannattavampi. Lisäksi tonttipalvelut esittivät tonttijakoa tehtäväksi kaavam muutoksen yhteydessä, mikä helpottaisi maankäytösopimusneuvotteluja.

Kaavoituksen vastine:

Korttelin 40 KM-1 -alueen rakennusoikeus on nostettu 5000 kem²:iin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 4.10.2011 § 420 päätöksen mukaisesti.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (7.11.2022):

Turun kaupungin kaavoitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa yllä mainitusta kaavaehdotuksesta, joka on päivätty 3.10.2022.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa Naantalin pikatien pohjoispuolelle liike- ja toimistotiloja, kauppaa, asumista sekä virkistysalueita. Kaavaprosessin kuluessa on laadittu eri vaihtoehtoja.

ELY-keskus kiinnittää kaavaehdotuksessa huomiota seuraaviin seikkoihin:

Yleiskaavoitustilanne

Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2001 voimaan tullut Turun yleiskaava 2020. Yleiskaavan muutos on vireillä. Yleiskaavan 2029 tarkistettu 11.10.2022 päivätty ehdotus on nähtävillä marraskuussa 2022.

Yleiskaavamuutoksen nähtävillä olevassa tarkistetussa ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty pääosin TP-1-alueeksi ja osin A-alueeksi. Alueen halki on osoitettu uusi pääkokoojaväylä risteyksineen Naantalin pikatielle, joka on yleiskaavan mukainen pääväylä. Asemakaavaselostukseen on syytä korjata tarkistetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset tiedot liikenteen merkinnöistä.

Vähittäiskauppa

Voimassa olevassa yleiskaavassa Manhattanin alue on keskustatoimintojen aluetta C. Lähtökohtaisesti yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettulle alueella voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen Pitkämäkeen. Nähtävillä olevan yleiskaavamuutoksen TP-1-alueen merkintään liittyy seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa koskevat kaavamääräykset, joissa on noudatettu yleiskaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan vastaavia määräyksiä. Näiltä osin ELY-keskuksella ei ole huomautuksia.

Mikäli asemakaavan on tarkoitus edetä ennen yleiskaavamuutoksen voimaantuloa, ELY-keskus huomauttaa voimassa olevan yleiskaavan liikenteellisestä ratkaisusta poikkeamisen takia, että asemakaavamuutoksen yhteydessä on syytä esittää riittävä tarkastelu vähittäiskaupan vaikutuksista liikenteeseen ja sen määriin. Tässä tarkastelussa voi hyödyntää yleiskaavamuutoksen perusteeksi tehtyä liikenneverkon muutosten vaikutusarviota.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa rajautuen etelässä Naantalin pikatiehen, idässä Pitkämäentiehen ja lännessä Alakyläntiehen. Naantalin pikatie on maantietä Alakyläntien risteyksestä länteen ja noin kilometrin etäisyydellä alkaa valtatie 8 moottoritieosuus.

ELY-keskus esittää huolensa kaavaratkaisulla mahdollistetun lisääntyvän maankäytön vaikutuksista liikenteen sujuvuuteen Naantalin pikatiellä, joka on yleiskaavan päätie/pääväylä. Nykyäänkin tieosuus on ajoittain ruuhkautunut. Naantalin pikatien ruuhkautumisella on vaikutusta valtatie 8 liikenteen sujuvuuteen, koska se toimii valtatie 8 liikenteelle kaupungin sisääntuloväylänä. ELY-keskuksen erityisenä huolenaiheena on asemakaavamuutoksen vaikutukset valtatie 8 moottoritieosuudelle, jolle on varmistettava pääväyläasetuksen mukainen palvelutaso.

Kaupungin on varmistettava perustuen riittäviin selvityksiin ennen kaavan toteuttamista, ettei kaavasta johtuva lisääntyvä liikenne aiheuta ruuhkautumista Naantalin pikatiellä ja edelleen aiheuta haitallisia vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen valtatiellä 8. Kaavaselostuksessa on selvitetty, että 'uusi liikennevaloliittymä Naantalin pikatielle keventää Pitkämäenkadun ja Naantalin pikatien risteyksen kuormitusta ja parantaa sen toimivuutta.' Käytännössä liikenteen sujuvuuteen on mahdollista vaikuttaa Naantalin pikatien risteyksien niin uuden kuin vanhojenkin valo-ohjausta säätämällä. Liikenteen sujuvuuteen ja suuntautumiseen voidaan vaikuttaa myös toteuttamalla uutena tieyhteytenä Kähärin puistotie.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavahankkeen ilmasto- ja kiertotalousvaikutuksia olisi kaavaselostuksessa hyvä arvioida tarkemmin ja mahdollisesti hyödyntää yleiskaavatyön yhteydessä laadittua ilmastoselvitystä. Ilmastovaikutuksia on hyvä kaavoituksen keinoin pyrkiä vähentämään. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on hyvä käsitellä hulevesien hallintaa myös ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

Luonnonsuojelu

Kaavan puistoalueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-1. Sen kaavamääräys on toteava, varsinainen kaavamääräys puuttuu ja se tulee vielä täydentää. Lisäksi kaavamääräyksessä on tarpeen täsmentää, millaisesta arvokkaasta luontoalueesta on kysymys.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa ei ole tunnistettu käytön ts. tulevan käyttöpaineen aiheuttamaa vaikutusta luo-alueeseen. Vaikutusten arviointia on tältä osin tarpeen täydentää.

Turun alueella on monia perinnebiotooppeja (kedot, niityt jne.). Kaikki perinnebiotooppien luontotyytit ovat Suomessa uhanalaisia ja niillä esiintyy myös uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Kaavoissa, kuten tässäkin kaavassa, niitä on asianmukaisesti pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Tällaisten luontotyyppien luontoarvot eivät kuitenkaan säily, vaikka kohteita ei rakennettaisi tai suoraan alistettaisi muulle maankäytölle. Tämän tyyppiset kohteet edellyttävät hoitoa (esim. niitoita). Kaavan ja siten maankäytön tavoitteet eivät siis tällaisilla paikoilla toteudu pelkästään kaavan mukaisilla rajoituksilla. Tämä pitäisi ottaa huomioon, kun Turun kaupunki arvioi tavoitteitaan ja toimenpiteitään maankäytössä kaupungin luontoarvojen turvaamiseksi ja alueen luonnon tilan ja monimuotoisuuden parantamiseksi. Kaavamääräyksilläkin suojeltavaksi tarkoitettujen perinneympäristöjen hoitoon ja ylläpitoon olisi perusteltua sitoutua kaupungin omilla mailla esim. erillisen suunnitelmaan viitaten ja siihen perustuen, mikäli arvioidaan, että kaavateknisistä syistä kaavamääräyksiin luontoarvojen ylläpitoon ei voida sitoutua.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muutoin lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Lausunnon pohjalta kaavaehdotusta on muokattu ja täydennetty seuraavasti:

- selostukseen on korjattu tarkistetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset tiedot liikenteen, maankäytön, hulevesien ja viheralueiden osalta
- yhdessä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden liikennesuunnittelun kanssa on teetetty täydennetty liikenneselvitys (Ramboll, 25.5.2023), joka on lisätty selostuksen liitteeksi ja jonka mukaan:
 - Naantalin pikatien liikennemäärät ovat jo tällä hetkellä ruuhkautumisherkkiä – välityskyky on sekä aamun että illan huipputunteina äärirajoilla
 - suurimpana syynä ongelmiin on Köydenpunojankadun – Vakka-Suomentien liittymäpari
 - Pukkilan, Pitkämäen ja Kähärin maankäytön kasvun vaikutus ruuhkiin on pieni verrattuna liikenteen yleiseen kasvuun, ja se kohdistuu enimmäkseen sivusuunnille (Vakka-Suomentie, Pitkämäenkatu ja Pukkilantie)
- kaavaselostukseen on lisätty kappale 5.6.9. *ilmastovaikutukset* sekä tammi-kuussa 2023 valmistuneella ILVA-työkalulla tuotettu *Yhteenvedo asemakaavan ilmastovaikutusten arvioimisesta*, 18.4.2023 (liite 10)
- luo-1 -määräystä on täsmennetty

Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus (7.11.2022):

Lausunto Asemakaavaan Pitkämäen liikekeskus

Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus toteaa lausuntonaan, ettei kaavassa ja muissa aiemmin lähialueille hyväksytyissä kaavoissa (Pukkila) ole lainkaan tai ollenkaan riittävästi otettu huomioon tai selostuksessa on puutteellisesti käsitelty, mistä alueen asukkaat saavat tarpeelliset varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelut, jotka ovat Turussa ja muuallakin Suomessa todettu lähipalveluiksi. Kaava-alueen asukasluvun on kuitenkin arvioitu olevan 600.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueen välittömään läheisyyteen Pukkilan alueelle on tarkoitus toteuttaa päiväkotia. Muilta osin Pitkämäen liikekeskuksen kaavamuuotos tukeutuu ympäröivien kaupunginosien ja Turun keskustan palveluihin. Kaavaselistusta on tarkennettu tältä osin kohdassa 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.

Turku Energia Sähköverkot Oy (18.11.2022):

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavaselistuksen kohtiin 2.3 Asemakaavan toteuttaminen sekä 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus tulee tarkentaa, että uudisrakentaminen voi alkaa vasta sen jälkeen, kun uudet katu-yhteydet ja yhdyskuntateknisen huollon valmius on rakennettu koko alueen kattavaksi.
- Kaavamuutosalueen tuleva rakennusmassa tulee vaatimaan sähkönjakelua varten kaksi (2) uutta jakelumuuntamoaa. Tulevien jakelumuuntamoiden tulee olla erillismuuntamoita ja niille tulee merkitä kaavakarttaan ET-alueet (6 x 9 m). Ehdotus ET-alueista on esitetty erillisen liitteen 1 kartassa.
- Kaavamuutosalueelle on sijoitettu pohjois-etelä suuntainen, tulevaa Merikulmanpolkua noudatteleva sekä itä-länsi suuntainen, tulevan korttelin 39 halkova 10 kV ilmajohto, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja laajemman ympäröivän alueen sähkönjakelua. Edellä mainittu ilmajohto on esitetty erillisenä liitteenä 2 olevassa kartassa. Ilmajohto tullaan korvaamaan kaapeloinnilla sen jälkeen, kun kaavamuutosalueen uudet katu-yhteydet on rakennettu ja niiden yhteydessä rakennettavat kaapeloinnin vaatimat reitit on rakennettu. Ilmajohto voidaan purkaa vasta sitten kun korvaava kaapelointi on rakennettu.

Asia tulee mainita kaavaselistuksen kohdassa 5.6.7 Tekninen huolto.

- Kaavamuutosalueelle, tulevan korttelin 37 alueelle, maanlaiseen tilaan on sijoitettu jakelumuuntamo, joka palvelee kaavamuutosalueen nykyistä ja osiltaan tulevaa sähkönjakelua. Muuntamoaa varten tulee merkitä kaavakarttaan muu-alue. Ehdotus muu-alueesta on esitetty erillisenä liitteenä 1 olevassa kartassa. Muuntamo on esitetty erillisenä liitteenä 2 olevassa kartassa ja se on huomioitava siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisen muuntamon siirtotarpeen on muuntamolle asemakaavassa esitettävä korvaava sijoituspaikka nykyisen sijoituspaikan läheltä. Nykyisen muuntamon korvaaminen uudella muuntamolla mahdollista vasta, kun uusi korvaava muuntamo on rakennettu. Siirtotarpeen esittäjän tulee olla vähintään 12 kk

ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Muuntamo ja siirtoehto tulee mainita kaavaselostuksen kohdassa 5.6.7 Tekninen huolto.

- Kaavamuutosalueelle on sijoitettu 10 kV kaapeleita, joka palvelee kaavamuutosalueen ja laajemman lähialueen sähkönjakelua, 0,4 kV kaapeleita ja jakokaappeja, joka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisen lähialueen sähkönjakelua. Edellä mainittu kaapelit ja jakokaapit on esitetty erillisenä liitteenä 2 olevassa kartassa ja ne on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja jakokaappien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja jakokaapelilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaapit on rakennettu. Siirtotarpeen esittäjän tulee olla vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Kaapelit sekä jakokaapit ja siirtoehto tulee mainita kaavaselostuksen kohdassa 5.6.7 Tekninen huolto.

- Kaavamuutosalueen rajalle, Alakyläntien viereen on sijoitettu jakelumuuntamo, joka palvelee kaavamuutosalueen ja lähialueen sähkönjakelua. Muuntamolle tulisi merkitä kaavakarttaan ET-alue (5 x 10 m) 2017 tehdyn käyttöoikeussopimuksen mukaisesti. Ehdotus ET-alueesta on esitetty erillisenä liitteenä 1 olevassa kartassa. Muuntamo on esitetty erillisenä liitteenä 2 olevassa kartassa ja se on huomioitava siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisen muuntamon siirtotarpeen on muuntamolle asemakaavassa esitettävä korvaava sijoituspaikka nykyisen sijoituspaikan läheltä. Nykyisen muuntamon korvaaminen uudella muuntamalla mahdollista vasta, kun uusi korvaava muuntamo on rakennettu. Siirtotarpeen esittäjän tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Muuntamo ja siirtoehto tulee mainita kaavaselostuksen kohdassa 5.6.7 Tekninen huolto.

Muilta osin asemakaavaehdotukseen Turkuenergia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

- kaavakarttaan on lisätty ET-1 -alueet korttelien 37 ja 40 KM-1 -alueille
- korttelin 37 maanalaisen jakelumuuntamon kohdalle kaavakarttaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen muu-1 -alue
- Alakyläntien varren jakelumuuntamo sijaitsee nyt kyseessä olevan kaava-alueen ulkopuolella, joten sille ei voida tehdä merkintää tähän kaavakarttaan
- kaavaselostusta täydennetty kohdassa 6.2 *Toteuttaminen ja ajoitus*

Varsinais-Suomen liitto (21.11.2022):

Turun Kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Turun Pitkämäen liikekeskuksen ympäristöön kortteleihin 37–40 laadittavana olevan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta 8.11.2022 mennessä.

Kaava-alue sijaitsee Naantalin pikatien varressa 1,5 km päässä Turun keskustasta, sisääntulotien pohjoispuolella Manhattanin liikekorttelin ympärillä. Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoissa työpaikkakortteleita, mitä ei ole toteutettu. Suunnittelualueen pinta-ala on 13,5 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Naantalin pikatien pohjoispuolelle liike- ja toimistotilojen, tilaa vievän kaupan sekä asuinrakennusten rakentaminen siten että alueelle jää tilaa myös virkistysalueille. Kaavasuunnitelman tavoitteena on kiinnittää erityisesti huomioita kaupungin sisääntulotien kaupunkikuvaan ja jalankulkuyhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt vuonna 2003 rakennusyhtiölle myönnettyllä suunnitteluvarauksella liikekeskuksen kehittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jäljempänä OAS) kaavamuutokselle on julkaistu keväällä 2006 ja kuulutus viereillettulosta on annettu syksyllä 2006. Ensimmäinen kaavaluonnos asemakaavamuu- tokselle on hyväksytty vuonna 2008. Sitten asiakirjoja on päivitetty siten, että viimei- sin luonnos kaavamuutokselle on esitelty vuonna 2011 ja tämän jälkeen viimeisin päivi- tys OAS:aan on tehty syksyllä 2014. Nyt, syksyllä 2022, asemakaavamuutoksesta kuul- tavana on ehdotus.

Kaavatyöhön liittyvät taustaselvitykset liikenteen ja kaupallisten palveluiden osalta on laadittu ennen vuotta 2010. Vuonna 2020 ja tämän jälkeen on kaavaselostuksen lisäksi kaavaan liittyvistä asiakirjoista laadittu ja/tai päivitetty asemakaavakartta, tilastolomake, vuorovaikutusraportti, rakennettavuusselvitys, luontoselvitys, meluselvitys, alueen kaa- vahistoriaselvitys sekä Kaupunkipuro Kuninkojan hoitosuunnitelma.

Lausuttavana oleva asemakaavamuutos muodostaa yhdessä ”Kähärin puistotie” -nimi- sen kaavahankkeen kanssa laajemman kaupunkiuudistuksen kokonaisuuden Turun Pit- kämäen kaupunginosassa.

Asemakaavanmuutoksen suunnitelmassa kokonaisrakennusoikeus on 65 980 k-m². Rakennusoikeudesta 46 % on asumista ja 54 % kaupallisia toimintoja varten. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus on kauttaaltaan uutta ja kaupallisille toiminnoille on osoitettu 3 400 k-m² uutta rakennusoikeutta, mikä on n. 10 % lisäys paikalla jo rakennet- tuun liikerakentamiseen. Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu laskennallisesti 48 327 k-m² teollisuusrakentamisen rakennusoikeutta, josta suurinta osaa ei ole koskaan käytetty. Alueelle sijoittuisi arviolta noin 600 uutta asukasta.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Varsinais-Suomen liitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Turun Pitkämäen liikekeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta. Pitkämäen alue kaupungin sisääntulotien varrella, keskustan kupeessa on merkittävä sijainti Turun kaupungissa. On erittäin hienoa, että alue alkaa rakentua epäpaikaksi jääneestä kohdasta osaksi kaupunkikeskustan reunaa.

Ehdotus toteuttaa myös voimassa olevaa yleiskaavaa. Turun loppusuoralla olevassa Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa alue on merkitty laveammin työpaikka-alueeksi. Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä alueella on 30 000 k-m² (Vähittäiskaupan monipuolisesti saavutettava suuryksikkö, kms-kohde 603 Manhattan).

Asemakaavan muutosta on valmisteltu monella tasolla. Muutoksen laadinta alueelle on kestänyt pitkään. Kaavaselostuksessa on ansiokkaasti avattu suunnitteluprosessin kul-

kua ajan saatossa. Kaavasuunnitelman tavoitteeksi kaavaselostukseen on kirjattu kaupunkikuvan kohottaminen sisääntuloväylän varrella kaupungin keskusta-alueen läheisyydessä sekä kestävien kaupunkiliikennemuotojen edistäminen alueella. Kaavaselostuksessa myös esitetään suunnittelualueen suhde alueen laajempaan asemakaavanmuutoskokonaisuuteen. Kokonaissuunnitelmassa osa-alueet on kuitenkin esitetty nykyisistä suunnittelutilanteista poikkeavina.

Varsinais-Suomen liitto katsoo, että korkeatasoisen kaupunkiuudistuskokonaisuuden toteuttamiseksi alueella kaavasuunnitelman mahdollistama kaupunkitalan muodostus ei täysin tue kaavalle asetettuja tavoitteita. Tämä saattaa johtua suunnitteluprosessin venymisestä pitkälle aikavälille.

Asuinrakennusten rakentamistapaan on kiinnitetty suunnittelussa hyvin huomiota vaihtoehtotarkasteluista lähtien ja asuinrakennusten arkkitehtuuria ohjataan kaavassa tarkasti. Korttelialueet ovat kuitenkin isoja ja niissä rakennusten välisen tilan käyttö ja laatu jää ohjeellisen ohjaukseen. Se millaista käyttäytymistä, mm. kulkutapoja, rakennettu ympäristö aikanaan tukee, on kiinni paljolti rakennusten väliin jäävän tilan käsittelystä ja viherympäristöjen laadusta. Mikäli asuinrakennusten väliset jalankulkureitit jäävät korttelialueelle, toteutuvatko ne varmasti yleiseen käyttöön avattuina reitteinä?

Liikerakentamisen korttelialueen rakentamista tulisi kaavassa ohjata asuinkortteleiden rakentamista vastaavalla tarkkuudella kaupungin sisääntulomaiseman tällä kohdalla. Naantalin pikatien varren maisemat ovat olennainen osa kestävästä liikkumisesta ympäristössä mm. alueen pyöräilyverkostossa. Manhattanin nykyisen liikekorttelialueen julkisuuteen nousseet tulevaisuusnäkyvät ovat jääneet kaavasuunnitelmassa huomioimatta.

Kaavamääräyksissä on hyvin huomioitu korttelialueiden rakentamiselta edellytetty vihertehokkuus. Viheralueina käsiteltävien alueiden kasvulliseen laatuun ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseen ei kaavassa kuitenkaan ohjata. Kaavaselostuksessa mainitaan, ettei alueen rakentamiselle ”ole mainittavaa merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta, koska uusi rakentaminen osoitetaan ihmistoiminnan muokkaamalle, viljelyskäytössä olleelle maalle, eikä mitään alueelta löytyvää luontotyyppiä hävitetä”. On kuitenkin huomioitavaa, että aina kasvullista maata muokattaessa, muokataan alueelle kehittyneitä elinympäristöjä. Kasvullisen maan määrään vaikuttaessa vähentävästi, on hyvä kiinnittää huomiota jäljelle jäävän kasvullisen alueen laatuun monimuotoisuutta parantavasti.

Savimaan virtavedet, mitä Kuninkojan pääuomaan kuuluva Saukonojakin edustaa, on uhanalainen luontotyyppi ja kunnostustoimilla vesistöön on saatu palautettua mm. uhanalainen kalalaji taimen. Lisäksi vesistössä elää erittäin uhanalaiseksi luokiteltu jokirapu. Kaava-alueella uoma ei ole enää luonnontilainen, mutta alueella tulee huomioida ennallistamismahdollisuudet ja minimoida haitallinen vesistökuormitus mm. alapuolisen vesistön luontoarvojen ja Saaristomeren suojelun vuoksi. Uomien putkittaminen on heikennys luonnon monimuotoisuudelle ja lisäksi aiheuttaa hankaluuksia vesien hallinnalle mm. ilmastonmuutoksen myötä edelleen äärevöityvissä virtaamissa. Biodiversiteettistrategian ja ennallistamisasetuksen myötä myös kaupunkialueilla tulee turvata sinivihervestustoja ja säilyttää mahdollisuuksia luontotyyppien ennallistamiseen. Tiivistyvä kaupunkirakenne uomaverkoston ympärillä ei saa hankaloittaa luonnon ennallistamismahdollisuuksia.

Turun kaupunki on laatinut esimerkillistä ohjetta asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin ja ilmastokestävyyden ennakointiin. Lausunnolla olevan asemakaavanmuutoksen osalta ilmastovaikutusten arvioinnista ei löydy mainintaa kaava-asiakirjoista.

Kaavan tavoite kestävästä liikkumisesta edellytysten rakentamisesta on kannatettava ja tukee myös Turun kaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa sekä MAL-sopimuksessa yhteisesti asetettuja seudullisia tavoitteita. Koska alue sijaitsee nykyisellään

väljällä alueella lähellä Turun keskustaa, alueella on hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle. Jotta liikkuminen todella ohjautuisi kestäviin kulkumuotoihin, liikkumisen niin alueen sisällä kuin Turun keskustan suuntaan tulee olla kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä aidosti sujuvaa ja houkuttelevaa autoiluun verrattuna. Tarkoituksenmukaiset kävelyn ja pyöräilyn väylät sekä toimivat joukkoliikenneyhteydet ovat hyvä lähtökohta. Lisäksi alueelle tarvitaan miellyttävää ympäristöä, joka houkuttelee aktiivisiin kulkumuotoihin ja tarjoaa myös paikkoja oleskeluun kaupunkitilassa.

Naantalin pikatie on seudun liikenteen kannalta merkittävä Turun kaupungin sisään-tuloväylä, minkä huomioiminen on keskeistä alueen suunnittelussa. Alueelle suunniteltu merkittävä asukasmäärä kuormittaa entisestään sisään-tuloväylää, jos uusien asukkaiden sekä liikekeskuksen asiakkaiden liikkuminen ei huomattavassa määrin toteudu kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen pohjautuen. Viihtyisän, kestäviin kulkutapoihin kannustavan ympäristön toteutuminen on siis tärkeää paitsi muiden tavoitteiden myös Naantalin pikatien välityskyvyn turvaamisen ja alueen autoliikenteen sujuvuuden kannalta.

Lausunnolla olevalla kaavasunnitelmalla luodaan herkästi autoilua tukeavaa ympäristöä kaavan tavoitteista huolimatta. Kaupungin kulkutapajakaumaan vaikuttamisen kannalta on hyvä, jos asemakaavassa huomioidaan kaavasunnitelmaa vahvemmin se, että alue sijaitsee vartin pyörämatkan ja alle puolen tunnin kävelymatkan päässä kaupungin keskustasta.

Vaikka Pitkämäen liikekeskuksen ja Kähärin puistotien asemakaavanmuutoksia laaditaan erillisinä kaavoina, olisi ajantasaiset kaavasunnitelmat hyvä käsitellä kokonaisuutena.

Huolimatta siitä, että asemakaavan muutosprosessi alueella on kestänyt reilusti yli vuosikymmenen, Varsinais-Suomen liitto esittää, että kaavasunnitelmaa tarkistetaan 2020-luvun lähtökohdista niin liikkumisen, kaupunkiympäristön laadun ja luontotasapainon kuin kaupunkikuvassa mahdollisesti vaikuttavien hajautettujen energiajärjestelmien sijoittamisen suhteen, ja arvioidaan kaavaehdotuksen ajanhetkelle asiaankuuluvat vaikutukset suunnitelmasta. Huomion ansaitsee merkittävässä asemakaavassa ja pitkässä suunnitteluprosessissa myös osallisten vaihtuminen.

Lausuntopyynnössä mainittuun huomioon viitaten Varsinais-Suomen liitto pyytää ilmoitusta kaavan hyväksymispäätöksestä osoitteeseen kirjaamo@varsinais-suomi.fi

Päätös

Puheenjohtaja Juha Rantasaari teki muutosehdotuksen lausunnon kappaleeseen:

"Lausunnolla olevalla kaavasunnitelmalla luodaan herkästi autoilua tukeavaa ympäristöä kaavan tavoitteista huolimatta. Kaupungin kulkutapajakaumaan vaikuttamisen kannalta on hyvä, jos asemakaavassa huomioidaan kaavasunnitelmaa vahvemmin se, että alue sijaitsee vartin pyörämatkan ja alle puolen tunnin kävelymatkan päässä kaupungin keskustasta."

Rantasaaren muutosehdotuksessa kappaleesta poistetaan sen ensimmäinen lause "Lausunnolla olevalla kaavasunnitelmalla luodaan herkästi autoilua tukeavaa ympäristöä kaavan tavoitteista huolimatta." Jäsenet Esko Kiviranta, Juhani Pilpola ja Anne-Mari Virolainen kannattivat Rantasaaren tekemää muutosehdotusta. Jäsen Riitta Lehtinen kannatti alkuperäistä päätösehdotusta.

Koska maankäyttöjaosto ei ollut asiassa yksimielinen, siirtyy lausunto Turun Pitkämäen liikekeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta maakuntahallituksen käsiteltäväksi.

Tiedoksi

Turun kaupunki Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Kaavoituksen vastine:

Vaikka kaavaprosessi onkin kestänyt yli 20 vuotta ja nähtävillä olleen ehdotuksen pohjana oleva kaavaluonnoskin on yli 10 vuotta vanha, on suunnitelmaa jatkuvasti kehitetty ja päivitetty vastaamaan uusiin kaupunkisuunnittelun haasteisiin, samoin kuin tietysti ylemmän tason ohjaaviin suunnitelmiin (maakuntakaava, rakennemalli, yleiskaavat). Lisäksi ehdotuksen (ja sitä edeltäneen luonnoksen) perusratkaisut (mm. tiivistyvä kaupunkirakenne) ovat edelleen ajantasaisia ja kaupungin nykytavoitteiden mukaisia. Vuonna 2011 hyväksyttyyn luonnokseen nähden ehdotuksessa on erityisesti kiinnitetty huomiota asuinkerrostalokorttelien muodostamaan kaupunkitilaan, niiden massoitteeluun, luonteseen ja ympäristöön sovittamiseen, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin sekä kaupunkiluontoon. Varsinaisten kaava-asiakirjojen lisäksi näitä asioita ohjaavat myös mm. useaan kertaan päivitetty Turun kaupungin rakennusjärjestys sekä kokonaan uutena työkaluna Turun kaupungin viherkerrointyökalu.

Liikerakentamista ei ole luontevaa ohjata samalla tarkkuudella kuin asuinkortteleita, koska hankkeista ei ole riittävästi tietoa ja liikerakentamisessa pitää olla joustavuutta rakennusten koon ja muodon suhteen. Lisäksi suurin osa kaavassa varatusta liikerakentamisen rakennusoikeudesta on jo rakennettu, joten sen toteutustapaan ei voida enää vaikuttaa. Manhattenin liikekeskuksen omistaja ei ole ilmaissut tarvetta muutoksiin kaavaehdotuksessa.

Luonnon monimuotoisuutta, paikallisten lajien käyttöä yms. ohjataan kaavaa tarkemmin viherkertoimella. Saukonojan merkitys on tiedostettu ja kaava mahdollistaa sen ennallistamisen.

Hajautettujen tai muidenkaan energiajärjestelmien suhteen kaavassa ei ole sen tarkempia määräyksiä tai rajoituksia kuin muissakaan Turun kaupungin viimeaikaisissa vastaavan kaltaisissa asemakaavoissa. Mm paljon tiiviimmissä Herttuankulman ja Kirstinpuiston asemakaava-alueilla on onnistuneesti käytetty maalämpökaivoja ja aurinkopaneeleita.

Ohje ilmastovaikutusten arviointiin oli vasta valmisteilla, eikä ollut käytettävissä Pitkämäen liikekeskuksen lausuntovaiheessa. Sitten selostukseen on lisätty kappale 5.6.9. *ilmastovaikutukset* sekä tammikuussa 2023 valmistuneella ILVA-työkalulla tuotettu liite 10 "Yhteenvedo asemakaavan ilmastovaikutusten arvioimisesta, 18.4.2023"

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta koko Naantalin pikatien osalta on tuotettu tarkistettu liikenneselvitys (Ramboll 25.5.2023, tämän selostuksen liite 9). Selvityksen mukaan Naantalin pikatie on jo välityskapasiteettinsa äärirajoilla, eikä Pitkämäen liikekeskuksen alueen lisärakentamisella ole tilanteeseen mainittavaa vaikutusta. Kaavaehdotuksessa on pyritty tukemaan jalankulkua ja pyöräilyä osoittamalla niille kattavat verkostot sekä keskittämällä autoilupainotteinen ympäristö Naantalin pikatien varteen.

Turun kaupungin ympäristönsuojelu (sähköpostikirjeenvaihto 10.-15.2.2023):

Tiivistelmä ympäristönsuojelun kommentteista aihepiireittäin:

Vesi:

Vesiasiat ovat hyvin kaavassa. Saukonoja on merkittävä kaupunkipuro, ja tämä on hyvin tuotu esiin selostuksessa luonnonympäristön kuvauksessa ja vaikutusten arviossa. Koko Saukonojan säilymiseksi on tärkeää, että olosuhteet alajuoksulla pysyvät hyvinä eikä

puroa putkiteta nykyistä enempää. EV-alueelle saattaa olla tarpeen laittaa lisäksi puron suojeluarvoista kertovia merkintöjä tai avata niitä kaavamerkinnoissa:

Saukonojan varsi rantavyöhykkeineen (puron rantapuusto) tulisi rajata luo-alueena.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue: kaupunkipuro. Alue on osa Kuninkojan purovesistön muodostamaa sekä maa- että vesieliöstölle merkittävää ekologista yhteysverkostoa.

Luontotyyppille on ominaista rantaeroosion aiheuttama luontainen mutkittelu, tulvatasanteet, ja puuryhmien sekä avoimien niittyalueiden pienipiirteinen vaihtelu. Alueen luontaisia ominaispiirteitä tulee ylläpitää. Alueella voidaan suorittaa luonnon monimuotoisuutta ja maisemansuojelu edistäviä toimia. Uoman muokkaaminen luonnonmukaisemmaksi, tulvanhallintatoimenpiteet sekä kulkuväylien edellyttämät rakenteet ovat sallittuja.

Valaistus

Puronvarren valaistusta (valaisintyytit, valon sävy, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, että rantavyöhykkeen puustoa tai vesipintaa ei tarpeettomasti valaista eikä valaistuksesta aiheudu häiriötä maa- ja vesieliöstölle.

Luonto

Vuoden 2020 luontoselvitys on laadukas ja luotettava. Lisäksi alueella on käynyt yliopiston tutkija kartoittamassa kasvilajistoa, joten alue tunnetaan varsin hyvin. Luontoselvityksessä tunnistettu keto/niittyalue on rajattu melko hyvin. Kaavamääräystä voisi vielä tämentää eli avata mitä luontoarvoja siinä on:

Koilliskulman keto

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue: keto. Luontotyyppille on ominaista avoimuus, paahteisuus, kuivuus ja matalakasvuisuus. Alueen ominaispiirteitä tulee ylläpitää. Alueella voidaan suorittaa luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeellisia toimenpiteitä.

Kortteli 38 ikävästi nakertaa hieman ketoaluetta sen eteläosasta. Hieman myös huolettua, että rakennusaikainen toiminta ei leviä luontokohteen puolelle. Tällaisilla työmailla on ikävä taipumus käyttää näitä "käteviä" kallioita varastopaikkoina.

Mikäli rakennusala ei saa yhtään kauemmas, niin selostuksessa olisi hyvä mainita, että luontokohdetta joudutaan hieman pienentämään, mutta se on välttämätöntä rakennusmassojen sijoittelun vuoksi. Myöskin selostuksessa voisi mainita kedon tulevasta varjostustilanteesta. Tällainen luontotyyppi vaatii nimittäin aurinkoa menestyäkseen. Tässä korttelissa esitetyt pohjois-eteläsuuntaiset talot ovat hyvä ratkaisu, koska aurinko pääsee osan päivää paistamaan suoraan kedolle. Keskipäivä/alkuillapäivä ovat tässä suhteessa tärkeimmät ja niihin aikoihin aurinko pääsee paitamaan kedolle. Tästäkin voisi mainita lauseen tai pari ympäristövaikutusten arvioissa, miten ketoa on huomioitu talojen suuntaamisessa.

Istutukset:

Erittäin hienoa että alueella on laitettu alueen ristiin kyteviä puurivejä.

Alueelle ei ilmeisesti ole tulossa viherkattoja?

Piha-alueilla voisi vielä harkita kotimaisen lajiston suosimista. Joissain kaavoissa on jopa määrätty viherkatoille kotimaista lajistoa, mutta kevyempänä versiona voisi käyttää myös tätä:

Istutuksissa tulee suosia kotimaista, mieluiten paikallista kasvilajistoa.

Liikenteen haitat:

Melu:

Naantalin pikatie aiheuttaa merkittävää melua ja päivämelun taso 55 db samoin kuin yömelun taso 45 db ylittyy koko kaava-alueella. Ilmeisesti tässä on ajatuksena, että liikehuoneistot suojaavat asuinalueita ja kaavamääräyksissä onkin määrätty tästä. Ilman-suunnat vain ovat jonkin verran hankalat tämän toteuttamiseen, pihojen auetessa etelään. Onko kortteliin 40 tulossa riittävän korkea rakennus antamaan suojaa, vai onko ajateltu, että asuinrakennuksissa olisi esim. jokin rakenteellinen aita suojaamassa melulta?

Määräys itsessään on hyvä, mutta osaavatko rakennuttajat ymmärtää, että tämä ei välttämättä toteudu ilman erityistä suunnittelua? Tosin saattaa toteutua, jos edessä olevat liiketilat ovat kyllin toimivia meluesteitä.

Ilmanlaatu:

Asutus on sen verran kaukana tiestä, että liikenne ei vaikuta niiden ilmanlaatuun.

Pilaantuneet maa-ainekset (pima):

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan lausunnoilla olleessa kaavakartassa käytetty määräys oli *"sanamuodoiltaan aika vanha"*, ja se tulisi muuttaa samaksi kuin muissakin uudemmissa kaavoissa. Lisäksi tulisi pohtia määräyksen ulottuvuutta ts. pitäisikö sen koskea koko kaava-aluetta vai pelkästään tunnistettuja pima-kohteita.

Kaavoituksen vastine:

Vesi

Kaavaselostusta on täydennetty kohdassa 5.3.2 *Virkistys- ja suojaviheralueet*

Luonto ja istutukset

Luo-1 -määräys on päivitetty ympäristönsuojelun esityksen mukaisesti.

Maininta kotimaisten lajien käytöstä on lisätty kaavamääräyksiin.

Melu

Promethor Oy:n 27.9.2022 päivätyn meluselvityksen mukaan *"Laskentojen perusteella melutaso alittaa päiväajan ohjearvon yli puolella asuinrakennusten pihakansien alueita. Yöajan ohjearvo alittuu käytännössä kaikkialla pihakansilla" sekä "Asuinrakennusten kaikilla julkisivuilla kohdistuva äänitaso alittaa 65 dB(A). Näin ollen asuinhuoneistot voivat avautua melun näkökulmasta katsottuna vapaasti kaikkiin suuntiin".*

Luo-kohteet

Luo-1 -määräys on päivitetty ympäristönsuojelun esityksen mukaisesti. Saukonojaa koskeva ohjeistus lisätty karttaan w/hule -merkinnän alle.

Valaistus

Suojavihervyöhykkeelle, jolla Saukonojan uoma kulkee, ei ole tarkoitus sijoittaa valaistusta vaativia toimintoja.

Pilaantuneet maa-ainekset (pima)

Pima-määräys on päivitetty ympäristönsuojelun ehdotuksen mukaisesti samaksi kuin muissa uudemmissa kaavoissa: *Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.*

6 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla 10.10.2022 – 8.11.2022.

6.1 Yleistä muistutuksista

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Näistä 2 oli yhdistysten tekemiä ja loput 5 yksityishenkilöiden.

Muistutuksissa korostuu erityisesti huoli liikenneturvallisuudesta, läpiajoliikenteestä ja katuverkon välityskyvystä. Monet näistä kysymyksistä ovat sellaisia laajemman tason ongelmia, joihin Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksella ei voida vaikuttaa kuin korkeintaan rajallisesti. Liikennekysymysten lisäksi muistutuksissa korostuu huoli liian massiivisesta, korkeasta tai tiiviistä rakentamisesta sekä toive siitä, että uudisrakentaminen olisi jotain muuta kuin tavanomaista kerrostalotuotantoa.

6.2 Muistutukset

Yksityishenkilö Vehkaniitunkadun varrelta (16.10.2022):

Hei,

Liikekeskuksen suunniteluun liittyen huolettaa ennen kaikkea kaksi asiaa:

1. Turvallisuus

2. Tulevien rakennusten korkeus ja niiden sopivuus kaavaan/alueeseen.

1. Tuleva suunnitelmat yhdessä Pukkilan asuinrakennusten kanssa tulee radikaalisti vaikuttamaan alueen liikenneturvallisuuteen ja tulee lisäämään valtavasti läpiajoa alueella. Vehkaniitunkatu reittinä Vakka-Suomen tielle suuntaan ja toiseen on luonnollisesti selkeän rasiituksen kohteena. Tähän liittyy oleellisesti myös turvallisuuskulma, sillä Vehkaniitunkadulla on pätkä n. 8-16 jossa asuintaloista ei pysty poistumaan ylittämättä ajotietä. Suojateitä ei ole ja kävelykatu on ainoastaan tien toisella puolella. Tiellä ajetaan hidasteista huolimatta kovaa ja läpiajoa on paljon. Raskaalta liikenteeltä on läpiajo kielletty, mutta myös raskasta liikennettä kulkee läpi säännöllisesti. Juuri tänään oli tilanne, että eräs autoilija OHITTI tällä katuosuudella suositusnopeutta (30km/h) noudattavan autoilijan. Myös jo uusi 24h auki oleva S-market on lisännyt liikennöintiä kadulla ylipäänsä ja erityisesti myöhäistunteina. Erityisen paljon liikennettä on aamuisin. Kähärin puistotie saattaisi hieman rauhoittaa Vehkaniitunkatua, mutta sen toteutuminen vaikuttaa olevan hyvin epävarmaa. Grynderien rakennusprojektien edesauttamiseksi kaavat erotettiin toisistaan ja nyt ei ole tietoa, milloin mahdollisesti uuden tien kaavan nytkähtää eteenpäin. xx . Kadulla ei ajeta hidasteista huolimatta ajatuksella, että jalankulkijoita voi taloista tulla, vaan usein autoilijan etuoikeudella. Toivoisin, että asiaan tartutaan ennen kuin tapahtuu mitään vakavampaa liikenteen lisääntyessä koko ajan ja etenkin Pukkilan alueen uusien kerrostalojen valmistuessa. Asuinkatujen osittainen sulkeminen/katkaisu tällä Satakunnantien ja Naantalintien välisellä alueella Kähärissä ja Pitkämäessä olisi todella tarpeen ja ainoa toimi joka varmasti rauhoittaisi liikennettä.

2. Toivon että on riittävästi huomioitu, kuinka korkeat asuintalot sopivat kaavaan ja alueen luonteeseen. Sinänsä alueiden kehittyminen ja kasvaminen on ymmärrettävää ja sillä on hyviä vaikutuksia, mutta toivomme todella, että muutokset tehdään harkiten, alueen luonne huomioiden, luoden oikeanlaiset edellytykset alueen kasvamiselle ja kehitymiselle, jossa huomioidaan muukin kuin rakennuttajien ahneus.

Kaavoituksen vastine:

Vehkaniitunkatu ei kuulu Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksen suunnittelualueeseen, joten sen ongelmiin (läpiajo, suuret nopeudet) ei voida tällä kaavalla suoraan vaikuttaa. Sen sijaan erillisenä kaavaprosessina vireillä olevan Kähärin puistotien asemakaavanmuutoksessa (kaavatunnus 4/2019) on esitetty liikennejärjestely, jossa Vehkaniitunkadun läpiajettavuus katkaistaan ja se muutetaan luonteeltaan pihakatu-aiseksi.

Asuintalojen korkeutta, luonnetta ja ympäristöönsä sovittamista on tutkittu huolellisesti ja niiden toteutuksesta on annettu useita määräyksiä.

Joukko paikallisia omakotiasukkaita (113 allekirjoitusta, 7.11.2022):

Muistutus Pitkämäen Liikekeskuksen kaavaehdotukseen

24. lokakuuta 2022

Me Pitkämäen omakotitaloalueen asukkaat toivomme lisätietoa Turun kaavoituksen ja liikennesuunnittelun edustajilta Pitkämäen liikekeskuksesta (11458-2002).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 13.10 Ruohonpääntie 27:ssä klo 17.30 (Pito- ja Lounaskammari).

Alueen omakotiasukkaita oli jäänyt huomioimatta tämän Liikekeskuksen erottaminen Kähärin Puistotien ja Pukkilan, jo rakenteilla olevien alueiden, kokonaisuudesta. Näin omakotiasukkaita oli jäänyt käsitys, että kerrostalot rakennetaan ainoastaan Pukkilan alueelle.

Omakotiasukkaita Pitkämäen liikekeskuksen kaavaesitys oli tiiviydeltään yllätys.

Emme vastusta kaupunkikehitystä emmekä omakotialueiden kehittämistä.

Kuitenkin kaupungin esityksen kuultuamme ja nähtyämme kuvat kerrostaloista, jotka sijoitettaisiin pellolle ja rinteeseen, me allekirjoittaneet esitämme seuraavat kysymykset:

Onko vuodelta 2011 oleva ehdotus, jonka pohjalta suunnitelmat on tehty, enää tätä päivää?

Edelleen mielestämme IV-V kerroksisiin, tiiviisiin "minikortteleihin" perustuva suunnitelma vuodelta 2015 on liian tiivis niinkuin 4.3.2 kuva 8 ja teksti kertovat.

Eikö olisi aika ajatella "outside the box" ja suunnitella aivan uudenlaista rakentamista ja asumista esim. ajatellen nuoria lapsiperheitä, jotka toivoisivat perheilleen omakotitalo-asumisen sijaan niin sanottua "townhouse" -asumista, jossa viheralueet otetaan paremmin huomioon.

Kysymmekin, kenelle Turku kaavoittaa ja rakentaa?

Korostamme vielä, että kun Pukkilan aluetta (2500 uutta asukasta) rakennetaan, eikö tämä rakentamisen ja uusien asukkaiden määrä jo riitä Pitkämäen omakotitaloalueelle. Mielestämme Pitkämäen Liikekeskuksen suunnitelman kerrostalot voisi muuttaa asumismuodoiksi, jotka paremmin sopisivat pientaloalueelle.

Pyydämme että koko Pitkämäen Liikekeskuksen kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun koska se pohjautuu vanhentuneeseen tietoon.

Ehdotamme että uudessa kaavaehdotuksessa otetaan huomioon tämän päivän (7.11.2022) sivulla olleeseen ehdotukseen uusista tonttipaikoista pientaloasumiselle. (liitteenä)

Olemme myös tutustuneet asemakaavamuutokseen ja toivomme, että liikennejärjestelyihin kiinnitetään selvästi enemmän huomiota.

Selvittämättä on, miten liikennejärjestelyt aiotaan toteuttaa **ilman, että Merikulmantielle, Ruohonpääntielle sekä Isotalonkadulle** tulee lisää läpikulkuajoa Suikkilan kautta Länsikeskukseen.

Näitä katuja ei ole tarkoitettu suurelle määrälle autoja.

Tarvitaan kokonaisvaltainen liikennesuunnitelma siitä, miten kasvava liikennevirta ohjataan.

Yksi ehdotus olisi Naantalin pikatien leventäminen ja liikenteen ohjaaminen sen kautta Länsikeskuksen suuntaan esim. uudella liittymällä pikatieltä Suikkilan tielle.

Suosiollista palautetta toivoen, Pitkämäen omakotitaloalueen asukkaat.
Liitteenä Pitkämäen asukkaiden henkilökohtaiset allekirjoitukset. (133 kpl)

Kaavoituksen vastine:

Pitkämäen liikekeskus ja Kähärin puistotie erotettiin omiksi kaavahankkeikseen jo syksyllä 2014, mistä osallisia tiedotettiin päivitettyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Uutta supistettua kaava-aluetta ja siihen liittyviä suunnitelmia esiteltiin Kähärin koululla 27.11.2014 pidetyssä Pro Pitkämäki-Kähäri ry:n järjestämässä asukastilaisuudessa. Nyt nähtävillä ollut ehdotus perustuu kyseisiin vuoden 2014 suunnitelmiin, joita tuolloin pidettiin pääosin onnistuneina aiempaan nähden vähennetyn kerrosmäärän vuoksi. Sittemmin rakennusoikeutta on tarkistettu alaspäin.

Asuinkerrostalojen kaavoittaminen perustuu paitsi vuoden 2011 kaavaluonnokseen, myös Turun kaupungin strategiseen tavoitteeseen ”kasvukäytävistä” eli uudisrakentamisen keskittämistä tiiviisti olevien joukkoliikenteen pääväylien varteen. Myös ylemmän tason asemakaavoitusta ohjaavissa suunnitelmissa Pitkämäen alue on osoitettu tai todettu tiivistyvän kaupunkirakenteen alueeksi, mikä onkin loogista ottaen huomioon sen sijainti alle kahden kilometrin päässä Kauppatorilta. Vaikka asemakaavanpuutosprosessi onkin kestänyt jo 20 vuotta, eivät nämä maankäytölliset peruslähtökohdat ole muuttuneet tai vanhentuneet.

Kaksi Kaurinmäenkujan asukasta (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotukseen
Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu

Kaupunkiympäristön kaavoitusyksikkö sekä Pro Pitkämäki-Kähäri ry järjestivät 13.10.2022 Ruohonpään palvelutalossa yleisötilaisuuden, jossa Turun kaupungin kaavoitusarkkitehti esitteli Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotusta. Asemakaavaehdotuksen perusteella ”Pitkämäen portille”, Manhattanin takana sijaitsevalle pellolle, oltaisiin rakentamassa nykypäivän standardeja noudattelevia (perus) kerrostaloja noin 600-700 henkilölle.

Mielestämme on erittäin positiivista, että aluetta halutaan kehittää ja sen myötä oletettavasti myös houkuttaa alueelle erinäisiä uusia palveluntuottajia laajentamaan ja kasvattamaan palveluiden monipuolisuutta. Itse näkisimme alueen kuitenkin enemmän lapsiperheitä houkuttelevana pientaloalueena kuin monen tuhannen hengen kerrostalolähiönä. Esitetyssä kaavassa on monta hyvää asiaa, mutta vastaavasti myös selkeitä puutteita, joista erityisesti seuraavat aiheet koemme kriittiseksi alueen kokonaisvaltaisen toimivuuden ja viihtyisyyden osalta:

1. Liikennejärjestelyt: Yleisötilaisuuteen ei osallistunut kaupungin liikennesuunnittelijaa ja arkkitehti kykeni kertomaan vain kaava-alueella olevista uusista liikennejärjestelyistä. Suurimmat huolenaiheet ja kysymykset eivät liittyneet pelkästään itse kaava-alueen liikennejärjestelyihin vaan suurempaan kokonaisuuteen ts. Pitkämäen, Ruohonpään ja Kähärin läpikulkuliikenteen rajoittamiseen sekä Naantalin pikatien pullonkaulojen purkuun ja hallintaan. Naantalin pikatie on jo nyt aamuin illoin tukossa ja vaatii merkittäviä uudistuksia myös Koulu-, Puisto-, ja Ratapihankadun sektoreilla, mikäli tavoitteena on saavuutta pidemmän aikavälin kestävästä kehitystä.

Kyseisten alueiden läpikulkuliikenne on lisääntynyt huomattavasti viime vuosien aikana. Läpikulkuliikennettä pientaloalueella lisää Naantalin pikatien tukkeutuminen etenkin ruuhka-aikoina ja jonoja riittää jopa katsastus- asemalle asti, kun suuntana on kaupungin keskusta. Alueiden teitä ei voi leventää ja esim. viime talvena Isotalonkatu oli lopputalvesta käytännössä yksisuuntainen suurten lumimäärien ja aurausvallien johdosta reilun parin kuukauden ajan. Ko. ajanjakson aikana autoilijat joutuivat vastaantulevan auton kohdatessa ohittamaan toisensa hyödyntämällä katukäytävää. Isotalonkadun varrella olevilta kujilta on tämän lisäksi huono näkyvyys Isotalonkadulle ja vaaratilanteita on tasaisesti jo nyt. Tähän kun ynnätään lisääntyvä (lasten/nuorten) asukkaiden määrä, riski vakavalle onnettomuudelle kasvaa. Alueiden läpimenevästä liikenteestä tulee kestävämmän jo Pukkilan reilun 2000 henkilön lisäyksen myötä ja esim. Citymarketin tai Motonetin suunnalle kulkevat matkat tulevat taittumaan pientaloalueiden läpi.

Yleisötilaisuuden jälkeen päällimmäiseksi mielikuvaksi jäi, että suunnittelusta puuttuu projektipäällikkö, joka arvioi ja katsoo kokonaisuuden perään sekä samalla pyrkii toimivaan kokonaisvaltaiseen ratkaisuun niin rakentamisen, liikenteen kuin ympäristönkin osalta.

2. Virkistys ja Viheralueet: Osana alkuperäistä kaavasunnittelua alueen viihtyisyydestä ja viher-/virkistysalueiden kehittämisestä kirjoitettiin paljon. Kaavassa siitä oli näkyvillä enää pieni viherkaistale kerrostalojen takana. Tampereen vetovoimaisuutta kehutaan tällä hetkellä vuolaasti ja yksi kaupunkilaisen silmin erottava tekijä Turkuun nähden on esim. leikkipaikkojen määrä ja laatu sekä erinäisten urheilu-/liikuntapaikkojen määrä sekä kirjo ympäri kaupunkia. Toiveenamme olisi innovatiivinen kaupunkikehittäminen myös Turussa, johon olisi kuulunut esim. Suikkilan pururadan ympäristön kehittäminen vaikkapa ”ulkokuntosalilla” tai ”Pitkämäen kuntoilu- ja näköalapaikoilla”, josta olisi näkymä Turun yli (esim. Kemiönsaarella vastaavat on rakennettu vapaaehtoisvoimin, jonka vuoksi uskomme, että myös Turun kokoisella kaupungilla on rahkeita vastaavaan, mikäli kehittämishalua löytyy. Huom. Edellinen vertaus toimi yhtenä esimerkkinä, ei tärkeimpänä tavoitteena).

3. Rakennettavaksi ehdotetut kerrostalot ja niiden vaikutus alueeseen: Kaavaehdotus on oletettavasti tuotantotaloudellisesti järkevä peila- ten tähän päivään, mutta se noudattelee saamaa kaavaa, jota on toteutettu viimeisten vuosikymmenien aikana. Onko tämä visio, jota Turun kaupunki

haluaa tavoitella? Vastaako se todella ihmisten tulevaisuuden toiveita ja onko tämä ratkaisu, jolla pyrimme houkuttelemaan myös uusia asukkaita Turkuun? Pukkilan alueen rakentaminen menee jo mainitun ns. vanhan kaavaan mukaan, mutta oletamme tavoitteen ja tahtotilan olevan korkeammalla liikekeskuksen kaavan kohdalla! Tämän lisäksi Turun kaupunki ilmoitti 7.11. etsivänsä pientaloille uusia tontteja ja pyysi asukkaita tähän ehdotuksia. Täten ehdotammekin siis, että kyseiset pellot kaava-alueella sopisivat erinomaisesti pientaloalueiksi kerrostalorakentamisen sijaan ja olisivat samalla erinomainen jatke Pitkämäen olemassa olevalle pientalo-alueelle. Kaupunki saisi varmasti nopeasti potentiaaliset omakoti -ja/tai rivitalotontit myytä ja samalla kevirtäisi omaa investointitaakkaansa, koska toimivat liikennejärjestelyt voisi mitoittaa pienemmälle asukasmäärälle

Kaavoituksen vastine:

Kuten muistutuksessakin todetaan, monet liikenteelliset ongelmat (erityisesti läpiajo) eivät rajoitu nyt käsittelyssä olevalle suunnittelualueelle, vaan ovat osa laajempaa kokonaisuutta. Tästä syystä niihin voidaan vaikuttaa vain rajallisesti Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksella. Ehdotuksessa ja siihen liittyvissä katu- ja liikennesuunnitelmissa on kuitenkin useita liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta lisääviä ratkaisuja:

- uusi valo-ohjattu risteys Naantalin pikatielle vähentää nykyisten risteysten kuormitusta
- uusien katujen (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari) muotoilu hillitsee ajonopeuksia
- uudet kiertoliittymät hillitsevät ajonopeuksia
- koko alueelle esitetään kattavaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa, mitkä sieltä nyt suurelta osin puuttuvat

Kaavan muutosalueesta noin 18 % (2,5 ha) on viheralueita (VP tai EV). Voimassa olevassa asemakaavassa viheralueita on toki jonkin verran enemmän (3,5 ha), mutta merkittävä osa niistä on ollut vuokrattuna Betonilaatta oy:n käyttöön varastoalueiksi. Näin ollen uuden kaavaehdotuksen myötä viher- ja virkistysalueiden laatu paranee.

Asemakaavoitusta ohjaavan, vireillä olevan uuden yleiskaavan lähtökohtana on ns. *Kasvukäytävät*-kehityskuva. Sen mukaisesti kaupungin kasvu suunnataan pääasiassa keskustaan ja joukkoliikenteen pääreittien varsille. Vilkaan pääväylän (Naantalin pikatie) varrella alle 2 km etäisyydellä Kauppatorista sijaitseva suunnittelualue ei ole uuden pientaloalueen paikka. Vain kerrostaloilla saavutetaan taloudellisesti järkevä tehokkuus, minkä lisäksi niillä on mahdollista muodostaa luonteva melusuojaus olemassa olevalle vanhalle pientaloasutukselle.

Länsi-Turun asukasyhdistys ry, Pitkämäen Omakotiyhdistys ry ja Pro Pitkämäki-Kähäri ry (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäki liikekeskus -asemakaavasta

8.11.2022

Pitkämäen omakotiyhdistys ry ja Pro Pitkämäki- Kähäri ry ehdottavat Pitkämäki liikekeskus- asemakaavan palauttamista uuteen valmisteluun.

1. Kaavaehdotus on täysin epäsuhtainen olemassa olevaan pientalovaltaiseen ympäristöön.

Vireille julkaistun kaavaluonnoksen mittakaava nojaa vanhentuneisiin, 2010- luvun tietoihin. Se ei huomioi lainkaan nyt samalle alueelle jo rakentuvaa Pukkilan massiivista kerrostalojen rakennusrintamaa, josta näyttää puhkeavan kukkaan Helsingin Pasilan tyyppinen asuinalue.

Pitkämäen vanhaa ja asukasviihtyisää pientalovaltaista asumisaluetta nyt vireille tullut kaavaluonnos muuttaisi profiililtaan kerrostalomaiseksi kaupunginosaksi. Pitkämäen liikekeskus kaavaluonnos heikentäisi 1800-luvun puolivälissä alkaneen omakotivaltaisen paikan rakentumisen omaleimaisuutta ja synnyttäisi tilalle ilmeetöntä - kuin teollista asemakaavaa jäljittelevää asuinrakentamista.

2. Alueella on merkittävä suojelu- viheraluearvo kosteikkoineen ja virtavesineen

Alueen kaupunkiluonnon vehreä ilme osana kaupungin viherverkostoa sekä lähiluonnon erityinen monimuotoisuus katoaisi kaavaluonnoksen toteutuessa.

Turussa pienvedet, kuten Kuninkoja ja sen merkittävimmät sivuhaarat, Pitkämäki- Kähäri asemakaava-alueella virtaavat purot Saukonoja ja Kova-soja, ovat tärkeä osa alueen lähiluonnon infrastruktuuria. Nämä purot ja puronvarret ylläpitävät rehevyydellään alueella monimuotoista lajistoa, aina uhanalaisesta taimenesta monipuoliseen linnustoon.

Vesilaki edellyttää luonnontilaisten pienvesien säilyttämistä niiden elinympäristöä vaarantamatta.

3. Liikenteen suunnittelu on osa-optimointia ilman kokonaiskuvaa liikennevirtojen ohjauksesta.

Pitkämäen liikekeskus-kaavaluonnoksen asuinrakennusten maankäyttö ja tiestölinjaukset eivät huomioi alueen pienvesistön toimintaa yhdyskäytävinä kauempana ja erillään oleviin vihersaarekkeisiin. Kaavassa ylipäättään isoja tielinjoja ja niiden mahdollistamaa läpiajoliikennettä ei ole kaavassa erotettu asumisesta. Sen sijaan yhdyskuntasuunnittelun tavoitteena tuntuu olevan autoliikenteen ohjaaminen Satakunnan- ja Vakka-Suomentielle Pitkämäenkaaren ja Alakyläkaaren- nimisten teiden kautta Naantalin pikatielle. Keskustaan on 20 minuutin kävelymatka, näyttää siltä että kaupunki haluaa uhrata Pitkämäen yleiselle läpikulkuliikenteelle.

Miksi ei ole mm. mietitty Naantalin pikatien leventämistä ja liikenteen ohjaamista sen kautta Länsikeskuksen suuntaan uudella liittymällä Naantalin pikatieltä Suikkilan tielle.

4. Miksi Pitkämäen kaavaehdotuksesta ei voida tehdä tavoitteellista, viihtyisään ympäristöön ja hyvään asumiseen tähtäävää suunnitelmaa?

Kaavoituksen vastine:

Niin Pitkämäen liikekeskuksen kuin Pukkilankin alueiden asemakaavoitusta ohjaavat ylemmän tason suunnitelmat (mm. maakunta- ja yleiskaavat), joissa ne on osoitettu tai todettu tiivistyvän kaupunkirakenteen alueeksi. Lisäksi Turun kaupungin strategisena tavoitteena on ns. *"kasvukäytävä-malli"* eli uudisrakentamisen keskittäminen tiiviisti olevien joukkoliikenteen pääväylien varteen. Nämä maankäytölliset peruslähtökohdat eivät ole muuttuneet tai vanhentuneet.

Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty aivan erityistä huomiota viheralueisiin, hulevesiin ja luontoarvoihin. Nimenomaan tehokas kerrostalorakentaminen säästää maa-alaa ja mahdollistaa suuren yhtenäisen puistovyöhykkeen (Merikulmanpuisto) jättämisen kerrostalokorttelien ja nykyisen pientaloasutuksen väliin. Saukonojan uoma jätetään avoimeksi erityisellä kaavamääräyksellä, vaikka vielä vuoden 2011 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa se oli tarkoitus putkittaa umpeen. Luontoarvoiltaan tärkeimmät maastonkohdat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja arvokkain ketoalue merkitty luo-1 -alueeksi. Lisäksi koko alueen rakentamista ja suunnittelua ohjataan viherkertoimella.

Kaavaehdotuksen liikennetarkistuksessa nimenomaan erotetaan ajoneuvoliikenne asumisesta; AK-1 -asuinkorttelit sijoittuvat uusien katujen (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari) liikenteellisesti rauhallisemmalle puolelle puiston varteen ja liiketilat puolestaan asumista suojaavaksi puskuriksi uusien katujen ja vilkkaan Naantalin pikatien väliin. Asuinkorttelien sisällä puolestaan ajoneuvoliikenne on rajoitettu kansipihojen alle, jolloin leikki- ja oleskelupihat on mahdollista toteuttaa täysin autottomina.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on viihtyisä ja laadukas ympäristö, mihin on tähdätty luoksin kaavaselostuksessa kuvatuin suunnittelullisin ratkaisuin sekä kattavilla kaavamääräyksillä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry (8.11.2022):

Yleisiä huomioita:

Luontoselvitys on puutteellinen lintujen osalta: toimeksiannon huonosta ajankohdasta johtuen pesimälinnustosta ei ole olemassa tarkkaa kuvaa. Näiltä osin luontoselvitystä on täydennettävä. Myös peltolinnut tulee huomioida. Hyönteislajistoa ei myöskään mainita, vaikka niitty- ja ketoalueella sekä muissa viherympäristöissä on hyvin todennäköisesti arvokasta lajistoa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Turun kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät hulevesien ensisijaista käsittelyä syntymäalueellaan. Hulevesien syntymistä tulee ensisijaisesti ehkäistä suosimalla läpäiseviä päällysteitä ja viheralueita. Erilaisilla painanteilla ja muilla hulevesien hallinnan ratkaisuilla hidastetaan ja viivytetään hulevesien johtumista pois syntymäpaikaltaan. Hulevesien viivyttäminen on tärkeää tulvahuippujen tasoittamisen ja kiinto- ja haitta-aineiden sidonnan kannalta. Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotuksessa on viivytykselliseksi määritetty 1m³/jokaista 100 läpäisemätöntä neliötä kohti. Hule-100 määräyksen toimeenpanomahdollisuuksia ei ole asemakaavaehdotuksessa juurikaan otettu huomioon. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on luonnosteltu istutettavia alueen osia (pisterasterointi), mutta sitäkään ei ole osoitettu kaikille tonttien rakentamattomille alueille. Pihakannet toimivat osittain hulevesien viivytykseen, jos niiden päälle rakentuu riittävän paksu kerros vettä läpäisevää ja pidättävää maakerrosta ja lisäksi istutetaan isoja pensaita ja puita. Annetuilla viherkertoimilla pyritään myös säätelemään hulevesien hallintaa, mutta niiden toteuttamiselle ei ole osoitettu riittävästi rakentamattomaa tai päällystämätöntä aluetta. Minkäänlaisia ojaia, painanteita tai muita hulevesiä hidastavia rakenteita ei kartasta löydy. Katualueet on suunniteltu niin kapeiksi, että perinteisiä avo-ojaia ei mahdu kadun ja kevyenliikenteen väylän väliin. Tällaiset painanteiset, riittävän leveät avo-ojat osaltaan auttaisivat haitta-aineiden hallinnassa ja tulvahuippujen tasaamisessa.

Aiemmin rakennettuihin liikerakennusten korttelialueille KL-1, KM-1 (nro 37) on uudessa asemakaavassa määrätty hule-100, jolla näiden alueiden hulevesien viivytystä ohjataan. Sama määräys pitää sisällyttää myös K-1 liikerakennuksen korttelialueelle. Näiden hule-100 edellytysten toteutumisen mahdollisuus pitää osoittaa uudessa asemakaavassa. Näiden hule-100 toimintojen toteutumisesta pitää valvoa, eikä niihin mahdollisesti haettavia poikkeuslupia saa hyväksyä.

Luontotyyppikohtainen tarkastelu, pohjana luontoselvityksen (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2020) luontotyyppikuviojaottelu:

Kuvio 15: Pitkämäen keto ja niitty:

Kaavakartan perusteella niittyalueen eteläreuna on jäämässä AK-1 -alueen alle luo-1 -merkinnästä huolimatta. Rakentaminen ei saa ulottua luo-1 -alueelle, jotta sen luontoarvot eivät vaarannu. Niityt, kedot ja kalliokedot ovat koko Suomessa äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppisiä, joiden pinta-alaa ei ole varaa supistaa lainkaan. Alue vaatii

hoitotoimenpiteitä säilyttääkseen monimuotoisuutensa. Mäenrinteen upeat vanhat koivut tuovat maisemaan tuulahdusta menneestä, ja vanhasta asutuksesta muistuttavat myös rakennuskivet ja omena- sekä kirsikkapuut. Kumpareen suojissa saalistanee esim. kettu ulostelöydöstä päätellen (maastokäynti 26.10.2022). Mahdollisesti jonkin petolinnun pudottama ja ketun, varislintujen tms. edelleen kuljettama pääskysensiipi puolestaan muistuttaa peltoaukean tärkeydestä päiväpetolintujen saalistusalueena. Alueelle on kuljetettu mm. nojatuoli ja muovituoleja, sekä sekalaista puutavaraa, jotka on tarpeen siivota pois. Lähellä luo-alueen länsireunaa on komea tikkojen kovertama kelopuu, joka on säästettävä.

Kuvio 16: Pitkämäenkulma:

Alueella on yksi mahdollinen kurturuusukasvusto, joka olisi poistettava. Vanhasta talonpaikasta kertovat jäljelle jääneet rakennuskivet, sekä omenapuut, joista yksi tuottaa vielä runsaasti hedelmiäkin. VP-merkittyä aluetta voisi hoitaa varoen, liikaa raivaamatta, koska se muodostaa nyt linnuille ja nisäkkäille (esim. rusakko havaittiin 26.10.2022) sopivan piilopaikan muuten avarassa tai rakentamisen täyttämässä maisemassa. Isot haavat ja raidat toimivat luonnon monimuotoisuutta rikastavina avainlajeina. Läjitetty maa-ainekset ja teollisuusalueelta kulkeutunut jäte on poistettava.

Kuvio 17: pelto

Merikulmanpolku ja Meripolku muodostavat valmiit viherkäytävät ja eliöiden liikkumiselle muokkaamattomina sopivat kulkuyhteydet. Niitä ei tule muuttaa ihmisten siistityiksi virkistyspoluiksi. Luonnontilaisilla poluilla eliöillä on edes pieni mahdollisuus siirtyä Pitkämäen omakotialueelta kohti Saukonojaa ja Muhkurin metsää. Meripolku kulkee tällä hetkellä ympäristöään korkeammalla harjanteella, jolla on rehevä kasvillisuus ja matalia puitakin tarjoamassa suojaa linnuille. Erittäin uhanalainen viherpeippo (*Chloris chloris*) pesii täällä.

Kuvio 20: Merikulmanpuisto

Luonnon monimuotoisuudelle tärkeä rehevä viheralue, jota ei saisi hoitaa liikaa, vaan antaa kehittyä luontaisesti. Vuosittaista niittoa voisi harkita. Kuviolla näkyy pienten hirvieläinten nukkumapainanteita.

Kuvio 21: niitty/lehtimetsäkuvio

Niittymäisiä osia voisi niittää kevyesti peittävän kasvimassan vähentämiseksi ja maaperän siemenpankin aktivoimiseksi.

Kuvio 22: Maavalli ja lehtimetsä

Maavalli toimii meluesteenä. Kuviolla on puutarhajätteitä ja -tarvikkeita, jotka on siivotettava pois. Runsaasti lahoppua, joka pitää jättää korjaamatta.

Kuvio 24: Rehevä niittyalue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka toimii ympäristöään korkeampana myös Saukonojaa valumilta suojaavana vyöhykkeenä. Jätettävä rakentamatta (nyt kaavakartassa KM-1 -aluetta) ja lisättävä suojaviheralueeseen. Luoteiskulman seittakiaiskasvusto tarjoaa talvilinnuille ravintoa. Kuviolla on runsaasti kotiloiden kuoria, mikä kertoo sen soveltuvan erinomaisesti nilviäisille ja lahoppuun määrä on runsastuva. Hyönteis- ja lintukeidas; lajistoa olisi selvitettävä tarkemmin.

Kuvio 25: Saukonoja ja pientareet

Kaavaselostuksessa mainitaan, että Saukonojan avouoma osoitetaan hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, jonne alueen pinta- ja valumavedet johdetaan. Selostuksessa mainitaan myös, että uuden rakentamisen myötä hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikkenee. Saukonoja kuuluu osana savimaan puroon, joka on määritelty äärimmäisen uhanalaiseksi luontotyyppiä (luontotyyppi: savimaiden purot ja pikkujoet, uhanalaisuusluokka CR). Saukonojaan laskeva savimaan puro, Kovasoja, on pitkälti osalta

luonnontilaisen kaltainen ja sen ekologinen tila on todettu pohjaeläintutkimuksissa lähes luonnontilaiseksi. Samassa tutkimuksessa, näytteenoton perusteella, todettiin Saukon-ojan alajuoksulla, Muhkurin alueella, ekologinen tila myös lähes luonnontilaiseksi (kts. Turun kaupunkipurojen ekologiset seurannat 2017-2019, 22). Vaikka Saukonoja Pitkämäen kohdalla onkin vahvasti käsitelty, niin sen kautta kulkevan veden laatua ei saa heikentää. Saukonajaan ei saa suoraan päästää haitta-aineita ja mikromuovia sisältäviä pinta- ja valumavesiä, jotka heikentävät huomattavasti virtaavan veden luonnontilaisuutta ja vaikuttavat veden määrän vaihteluun.

Saukonojan tämänhetkisen luonnontilaisuuden säilyttämiseksi pitää sen kummallekin puolelle jäädä riittävä viheralue isoine varjostavine puineen. Vieraslaji jättipalsami on poistettava. Rehevä puronvarren rantavyöhykkeen kasvusto ja varjostavat puut luovat kostean ja viileän pienilmaston, jolla on suuri merkitys hyönteisten lajirikkaudelle. Nämä elinolosuhteet luovat soveltuvan elinympäristön Turun kaupunkipuroissa havaituille harvinaisille lajeille, kuten jokiravulle ja meritaimenelle, joista jälkimmäisen on juuri havaittu myös lisääntyvän luontaisesti Kuninkojassa.

Kaavoituksen vastine:

Luontoselvitys on Turun kaupungin normaalin käytännön mukaisesti tilattu ja toteutettu, ja sen suosituksia on noudatettu kaavaehdotuksessa (mm. luo-1 -alue ja Saukonojan avoimeksi jättäminen).

Niin ikään kaavaehdotuksessa käytetyt hulevesien pidätysmääräykset ja viherkertoimet ovat kaupungin normaalin käytännön mukaisia. Samoja määräyksiä – ja paljon tiukempiakin viherkerroinvaatimuksia – on onnistuneesti sovellettu tehokkaammissa ja tiiviimmissä kaavoissa, joten niiden toteuttamiseen myös Pitkämäen liikekeskuksen alueella ei oletettavasti ole estettä. Yksityiskohtainen hulevesiratkaisujen suunnittelu ja tilanvaraus puolestaan ei ole asemakaavatason asia, vaan ratkaistaan rakennusluvissa sekä puisto- ja katusuunnitelmissa.

Muistutuksessa esitetyt yksityiskohtaiset ohjeet alueen eri luontotyyppien käsittelyyn eivät pääosin kuulu asemakaavatasolle, vaan esimerkiksi puistojen hoitosuunnitelmiin. Näin ollen muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Yksityishenkilö Pitkämäenkadulta (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskus -asemakaavaehdotuksesta

Turun Kaakelitehtaan massalaitosta uhkaavan purkamisen vuoksi on Pitkämäen kaupunginosan ainoaksi (kaava)suojelukohteeksi jäämässä Isotalon tilan 1907 valmistunut päärakennus osoitteessa Pitkämäenkatu 30.

Sen saattaminen Pitkämäen ensimmäiseksi suojelukohteeksi 1995 oli pitkällinen prosessi. Tontille laadittu uusi asemakaava merkitsi myös tuntuvia taloudellisia uhrauksia omistajaperheelle merkittävästi vähentyneenä rakennusoikeutena. Yhtenä kriteerinä kaavaa muutettaessa oli, että - museoviranomaisen mukaan - kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tulisi näkyä ja hallita lähiympäristöään.

Isotalon päärakennuksen pitäisi vastaisuudessaakin säilyä kaupunginosansa maatalousvaltaisesta historiasta muistuttavana ja paikallista identiteettiä luovana dominanttina eli maamerkkinä.

Se ei siten saisi jäädä raskaiden rakennusmassojen varjoon.

Nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa tulisi siten vähimmillään rajata kolmen Pitkämäenkadun läheisyyteen sijoitetun talon kerroskorkeutta 4,5: een kuten niiden vierisissä rakennuksissa.

Paras ratkaisu olisi kaavoittaa alue uudelleen kerrostalojen sijaan rivitaloille kuten Isotalon pohjoispuolella sijaitsevalla peltoaukella aikaisemmin tapahtui. Tämä ottaisi paremmin huomioon Pitkämäen matalan, omakotitalovaltaisen rakennuskannan. Harjakattoisuus yhdistyneenä puurakentamiseen/ puukerrostalorakentamiseen loisi luontevan siirtymän kohti pientaloaluetta.

Pukkilan alueen voi jo ennen sen valmistumista todeta olevan rakennusmassaltaan ylimitoitettu. Jo yksin tämän tulisi kannustaa Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueella tuntuvasti väljempään ja kunnianhimoisempaan rakentamiseen Turun yhden pääsisääntöväylän varrella.

Isotalon päärakennuksen kunnossapitoon ja hyvään hoitoon on panostettu runsaasti kaavasuojelelun jälkeen. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa esiintyvien kerrostalojen perustustyöt mahdollisine räjäytyksineen tulisivat vääjäämättä etenemään tärinänä maapohjaa ja kallioperustaa pitkin ylös mäkeä. Ne olisivat vaaraksi alueen iäkkäälle rakennuskannalle ja erityisesti viettävässä rinteessä sijaitsevalle Isotalolle, jonka puinen runko saattaisi lähteä liikkumaan. Lisäksi on otettava huomioon vanhojen tulisijojen (hormien) herkkyytätärinän aiheuttamille vaurioille. Alueen tulevan urakoitsijan korvausvastuu ei auta, mikäli vauriot osoittautuisivat ei-korjattaviksi.

Kaavoituksen vastine:

Pitkämäen Isotalon, kuten muunkin Pitkämäen vanhan pientaloasutuksen kaupunkikuvallista asemaa on pyritty kunnioittamaan jättämällä leveä, rakentamaton puistovyöhyke niiden ja uusien AK-korttelien väliin. Lisäksi AK-korttelien massoittelua ja kerroslukuja on vuodesta 2014 lähtien kehitetty matalammiksi ja tiiviimmiksi niin, että varjostus- ja maisemavaikutukset vanhoille rakennuksille minimoituisivat. Tätä auttaa myös uudisrakentamisen sijoittaminen alarinteeseen.

Toisaalta ehdotuksen pohjana olevassa vuonna 2011 hyväksytyssä luonnoksessa on AK-rakennusoikeutta yhteensä 35000 kem², mikä käytännössä perustui kauttaaltaan VIII-kerroksisiin pistetaloihin. Nyt nähtävillä olleessa ehdotuksessa AK-rakennusoikeus on pudonnut 30680 kem²:iin (n. 12, 5% vähennys), mikä heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta. Kaavoittajan näkemyksen mukaan kyseessä on kuitenkin perusteltu kompromissi tehokkuuden ja ympäristöön soveltamisen välillä – 87 % luonnoksen mukaisesta rakennusoikeudesta saadaan käytettyä huomattavasti matalammin rakennusmassoin.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset häiriöt eivät ole suoraan asemakaavoituksella ohjailtavissa, mutta kaavan mukainen uuden ja vanhan rakentamisen väliin jätetty leveä puistovyöhyke oletettavasti suojaa vanhoja rakennuksia pahimmilta suorilta vaikutuksilta.

Kaksi yksityishenkilöä Merikulmantieltä (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotukseen
8.11.2022

Pitkämäen Merikulmantien omakotiasukkaina tulevat kaavoitussuunnitelmat koskettavat meitä läheisesti. Alueen hajanaisuus ja epäyhtenäinen rakenne, jossa teollisuus- ja liikekiinteistöt sekoittuvat pientalovaltaisiin alueisiin, on orgaanisen kehityksen tulos, joka kaupungin kasvaessa kaipaa uudistamista. Uudistamista emme vastusta mutta toivomme kaupungin kaavoituksen huomioivan seuraavat näkökulmat tulevissa suunnitelmissa.

Kaupunkikuvallinen näkökulma

Turun kaupunki avautuu Naantalin pikatien suunnasta saavuttaessa heti Jyrkkälän notkelman jälkeen. Tämä sisääntulo luo ensimmäiset mielikuvat kaupunkialueelle

saapumisesta. Naantalin pikatien varteen rakennettavien liikekiinteistöjen - sekä uusien että vanhoja korvaavien - arkkitehtuurin laatuun ja kestävyys tulee mielestämme kiinnittää erityistä huomiota. Konkreettisesti, uusien ja nykyistä korvaavien rakennusten räystäskorkeus ei saa mielestämme ylittää nykyisen Manhattanin liikekorttelin korkeutta, eikä varjostaa Tuomiokirkon näkymää kaupunkia lähestyessä.

Saukonojan luontovyöhykettä mukailevan bulevardimaisen tilan tavoittelu alueen liikekiinteistöjen ja pikatien välissä on mielestämme tavoiteltavaa. Kaupunkikuvallisten näkökohtien varmistamiseksi liikekiinteistöjen kaavamääräyksissä tulisi huomioida myös arkkitehtoninen pitkäaikaiskestävyys ja alueelle tunnusomaisen Pukkilan tehdasalueen historialliset vivahteet. Turkuun saapumisen tulee olla kokemus - ei epämääräinen siirtymä maaseutumaisesta teolliseen ja edelleen kaupunkimaiseen ympäristöön.

Massoittelu

Pitkämäen ja Pukkilan alueen kaavoitus on läpikäynyt pitkän vuoropuhelun, jossa alkuaikojen suunnitelmien suurieliset kaupallisvivahteiset suunnitelmat ovat järkipärisyneet ihmisten ja asukkaiden tarpeita paremmin palvelevaksi kokonaisuudeksi. Aikansa elänyt ajatelma massiivisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä alueen ytimenä on syystäkin vuosien saatossa muuntautunut kohti elämisen, työelämän ja kaupan järkihybridiä ja osaksi yhteen kasvavaa laajenevaa kaupunkirakennetta.

Luopuminen korkeasta rakentamisesta antaa tilaa korkealle rakentamiselle toisaalla - tässä tapauksessa laajemmassa kaupunkikontekstissa Turun ratapihan kehittyvälle alueelle, joka on portti kaupunkiin varsinaisessa merkityksessään. Toisaalta, Pitkämäen peltonotkelmaan nyt suunniteltu matalampi profilointi antaa tilaa, ja sovittelee Suikkilan ja Iso-Heikkilän kallioilta kurkottaville tornitaloille. Korkean paikka on korkealla.

Alakylänkaaren ja Pitkämäenkaaren pohjoispuoliset asuinkorttelit ja niiden rakennuspaikkojen sijoittelu on oikeansuuntainen pienkerrostalokonseptissa. Toivoisimme kuitenkin tarkastelemaan rakennuspaikkakohtaisesti, että rakennusten sijoittelu huomioi olemassa olevien rakennusten näkymälinjat eikä tarpeettomasti valtaa tilaa astumalla paikalla jo olevien rakennusten eteen. Sen sijaan liikekiinteistöjen rakennukset vilkasliikenteisen väylän varressa saavatkin antaa suojaa asumiseen, kunhan pysyvät korkeudeltaan maltillisina. Vähittäiskaupan suuryksikkö kahden väylän välissä luo väistämättä jommalle kummalle puolelle kaupan taka- ja huoltapihan. Onko sen oikea paikka uusia asuinkortteleita kohti vai kaupunkiin saapumisväylän suuntaan?

Merikulmanpolun itäpuolelle suunniteltu korkeampi asuinkerrostalokortteli on kokonaisuudesta irrallinen. Se ei huomioi Merikulmanpuiston kalliomaan luonnollista muotoa eikä muodosta tilaa Pitkämäenkadun suuntaan. Korkeiden harjakattoisten pistetalojen massoittelu ei tunnu luontevalta avarassa paikassa. Korkeat rakennukset eivät istu alueen historiallisten kantatilojen (Isotalo ja Keskitalo) ympäristöön. Esittäisimme harkittavan minikorttelikonseptin jatkumista Merikulmanpolun ja Pitkämäenkadun väliin.

Asuinkortteleiden kaavamääräyksistä

Asemakaavaselostuksessa s. 29 kuvassa 16 on esitetty suurpiirteinen selkeälinjainen ja suurpiirteinen minikortteli. Asemakaavassa asuinkortteleita koskevat kaavamääräykset ohjaavat kuitenkin toisenlaiseen rakentamiseen: tummanharmaat harjakattoiset peltikatot ja rakennusmassoittain vaihteleva väriyty ohjaa 2000-luvun alun arkkitehtuuriin. Arkkitehtuurillisen ambitiotason ja tähtäimen pitäisi olla pidemmällä - emme tarvitse Vantaan Kuninkaantammea Pitkämäkeen.

Esittäisimme asuntosuunnittelua ohjaavien kaavamääräysten päivittämistä esim. Pukkilan tehtaan massalaitoksen piirteistä ammennettavaan selkeälinjaiseen arkkitehtuuriin. Tällaisia voisivat olla esim.:

- parvekkeet tulee tehdä sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina
- julkisivut tulee tehdä tiilimuurattuina tai rapattuina

- harjakattoisten rakennusmassojen räystäät tulee rakentaa maltillisen pituisina
- rakennusmassojen tulee olla selkeäpiireisiä
- rakennusten julkisivuissa toteutettava selkeä selkeälinjainen aukotus, joka noudattaa yhtenäisiä vertikaali- ja horisontaalilinjoihin läpi rakennusten

Asuinkerrostalokortteleille määrätty perheasuntojen vähimmäisprosentti on alhainen. Tämä johtaa epäsuotuisaan kahtiajakoon omakotiasukkaiden ja kerrostaloasukkaiden välillä. Monipuolisen ja alueen luonteeseen istuvan asuntotajakauman varmistamiseksi, esitämme perheasuntoprocenttia lisättävän huomattavasti, vähintään tasolle 40%.

Asuinkerrostalokortteleiden kansipihojen reunojen ja välikujien viihtyisyydestä esitetty toive tulkinnanvarainen ja subjektiivinen. Esittäisimme harkittavaksi konkreettista velvoitavia asemakaavamääräyksiä "erityisen huomion" sijaan, tavoitteena synnyttää kaikkina vuorokaudenaikoina turvalliset kulkuväylät rakennusten lomitse.

Alueen pysäköintijärjestelyt

Liikekiinteistöjen ja asuinkorttelien pysäköinnissä on mielestämme lähtökohtaisesti edellytettävä maanalaista pysäköintiä. Laajat pysäköintialueet sisääntuloväylän varressa ja liikekeskusten lähetyillä aiheuttavat helposti liikenteen häiriökäyttäytymistä, mitä asuinkortteli- ja omakotitalovaltaisella alueella kukaan ei toivo. Maanalaisen pysäköinnin avulla vapautetaan maata viheralueiksi ja alueen puistomaisiin piirteisiin, jotka liittäisivät pikatien varren liikekeskukset ja uudet asuinkorttelit vahvemmin Saukonojan luontovyöhykkeeseen. Toimenpiteellä voitaisiin edistää alueen hulevesien ohjausta ja parantaa alueen puistomaisuutta.

Liikennejärjestelyt

Alueen liikennesuunnitelmat eivätkä erityisesti liikennemäärien kehitys käy esitetystä kaavasta konkreettisesti ilmi. Kähärin puistotien jatkeesta alueella antaa vihjeen Pitkämäenkaaren päähän suunniteltu kiertoliittymä, josta avautuu väylä oletetun uuden väylän suuntaan. Alakylänkaari erityisesti Kähärin puistotien jatkeen kanssa avaa uuden läpikulkuväylän asuinalueen läpi. Naantalintien pikatien ruuhkien purkautuminen uuden asuinalueen kautta ei ole kestävä.

Mielestämme liikennesuunnitelmia ja kaavoitusta ei voida tarkastella erillisinä asioina vaan kokonaisuutena. Liikennemäärien kehitys on huomioitava väylien linjauksissa, ajoneuvoliikenne on ohjattava nykyisille pääväylille ja läpikulkuliikenne asuinalueiden läpi on estettävä. Kähärin puistotien jatkeen suunnitelmissa harkittava väylän rajaamista puistoiseksi joukkoliikennekaduksi tai pihakaduksi, jossa etusijalla kevyt liikenne (pyöräilijät ja jalankulku). Vaihtoehtoisia liikennetarkoituksia Naantalintien ruuhkahuippujen hallintaan olisi selvitettävä tarkemmin. Esimerkkinä osan kaupunkiin saapuvasta liikenteestä kanavoiminen tehokkaammin Suikkilantien suuntaan.

Kulkuväylien linjausten osalta ehdotettu kaava ei mielestämme riittävästi kunnioita alueen historiallisia kulkureittejä. Ruohonpääntien jatke läpi alueen, vaikkakin nykyiselläänkin epävirallisena polkuväylänä, synnyttää maisemallisesti miellyttävän lähestymisen alueelle Pukkilantien suunnasta. Uudet tiet Pitkämäenkaari ja Alakylänkaari ovat keino-tekkoisia ja niiden linjaus ja korkoasema suhteessa nykyiseen liikekeskuksen parkkialueen korkoon herättävän kysymyksiä.

Luontonäkökulmat

Kaavan julkisesta aineistosta puuttuu luontoarvoja käsittelevä selvitys. Nykyinen niitty-alue, joka jatkaa Satakunnantieltä alkavaa viherkäytävää, rajautuu kaavan alueella toiselta laidaltaan rinnemäiseksi vuorijalavalehdoksi ja toiselta laidaltaan Saukonojan alueeseen. Alue on elinympäristö pihapiireissä tutuksi tullee kaurisyhteisölle, rusakoille, ketuille ja mäyrille. Alueella vierailee säännöllisesti haukkoja. Reunavyöhykkeen jalo- puulehtojen linnusto on poikkeuksellisen runsas. Oman lukunsa luontoarvoihin tuo Saukonoja, jossa on ilmeisesti luonnollinen taimen- ja saukkokanta. Mahdollisuutena ei

voida pitää sitäkään, etteikö Muhkurin alueen harvinainen hyönteislajisto olisi levittäytynyt Pitkämäen puolelle. Kaavan täytyy tunnustaa Saukonojan luontoarvot ja edellyttää Saukonojan uoman ennallistaminen liikekiinteistöjen alueella.

Kaavoituksen vastine:

Naantalin pikatien varren uuden liikerakentamisen suurin sallittu korkeus on määritelty olevan Manhattanin liikekiinteistön mukaan. AK-korttelien sijaintia, muotoa, massoitte- lua ja korkeusasemia on tutkittu huolellisesti useita vuosia – kuitenkin niin, ettei rakennus- aloista ja kaavamääräyksistä muodostuisi turhan pikkutarkkoja, vaan että rakennus- suunnittelullekin jäisi liikkumavaraa. Mahdollisen uuden huoltopihan voi sijoittaa myös idän suuntaan, Pitkämäenkaarta ja Manhattanin liikekeskusta vasten, ja sen voi toteut- taa rakenteellisesti suojattuna.

Merikulmanpolun itäpuoleinen asuinkortteli on kärsinyt Pitkämäenkaaren linjauksesta, jota on muokattu 2011 luonnoksen jälkeen useaan otteeseen. Ehdotuksessa ko. kortteli jää ”puristuksiin” Pitkämäenkaaren ja luo-1 -alueen väliin, eikä lännempänä käytetty ”mi- nikorttelimalli” oikein mahdu sille. Lisäksi korttelille oli 2011 luonnoksessa osoitettu 15000 kem² rakennusoikeus, mikä nyt on pudonnut 11200:aan (25 % vähennys) ollen siis silti huomattavan suuri. Näistä syistä kortteliin on kehitelty hieman erilainen, korke- ampia pistetalojakin sisältävä ratkaisu. Kaavoituksen näkemyksen mukaan korkeammat rakennusmassat ovat perusteltuja nimenomaan tässä kohdassa, missä ne suurmaise- massa rinnastuvat massiivisiin korttelin 37 liikerakennuksiin samalla, kun puustoinen luo-1 -alueen kumpare erottaa ne vanhasta Pitkämäen pientaloalueesta. Lisäksi raken- nusalojen suuntauksella ja muotoilulla on pyritty varmistamaan luo-1 -alueen kalliokedon riittävä suora auringonvalon saanti.

Kaavamääräyksillä ei ole pyritty mihinkään tiettyyn tyyliin, vaan kerrostalorakentamista ohjataan sellaiseen suuntaan, mikä mahdollistaisi luontevan ”siirtymän” Naantalin pika- tien varren suuren mittakaavan liikerakennuksista Pitkämäen pientaloalueen kirjavaan ja vaihtelevaan rakennuskantaan. Keinoja ovat mm. kattomuoto, materiaalit (kaavamää- räyksenä joko tiili, rappaus tai puu) ja värisävyt. Liian yksityiskohtaisiin määräyksiin ei kuitenkaan ole syytä mennä, jotta rakennussuunnittelullekin jää tilaa.

Perheasuntovaatimus on kaavaehdotuksen laatimisajankohdan asuntopoliittisen ohjel- man mukainen.

Liikennesuunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä maankäytön suunnittelun kanssa. Eräänä päätavoitteena on ollut asumisen ja moottoriajoneuvoliikenteen erottaminen toi- sistaan, mitä on haettu mm. maankäytön ”vyöhykemallilla” (puistovyöhyke – kerrostalo- korttelit - liikekorttelit) ja AK-korttelien kansipihoilla. Näin asuinkortteleista ja niiden piha- piireistä saadaan mahdollisimman autottomia samalla kun liikekorttelien tarvitsema asia- kas- ja huoltoajo on luontevasti järjestettävissä.

Kaava-aineiston liitteenä on ollut julkisesti nähtävillä Luonto- ja ympäristötutkimus Envi- bio Oy:n laatima, 9.11.2020 päivätty luontoselvitys (Pitkämäen liikekeskuksen ja Kähärin puistotien alueille). Ilmeisesti ko. selvitys ei kuitenkaan ollut ainakaan helposti saata- vissa Turun kaupungin digitaalisesta kaavahausta. Saukonojan avouoma on osoitettu hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, ja sen luontoarvot on tunnistettu selos- tuksessa.

7 Mielipide nähtävillä olon jälkeen

Yksityishenkilö sähköpostitse (21.11.2022):

Hei,
 Mitä järjestömyyksiä olette suunnittelemassa?
 Eikö se jo riitä, että Pukkilan alueesta tulee betoni lähiö?
 Omakotitalojen lisäksi tällä alueella on rivitaloja.
 Miksi pitää rakentaa pellolle 4-8 kerroksisia taloja ? MIKSI ?
 Jos sinne on pakko rakentaa niin miksei omakotitaloja tai rivitaloja.
 Te pilaatte kauniin ja rauhallisen alueen rumilla kerrostaloilla.
 Sen jo näkee kuinka satama-alue on pilattu rumilla melkein toisissaan kiinni olevilla kerrostaloilla ja Pansiontielle näkyy kerrostalojen välissä järkyttävän näköinen parkkitalo bunkkeri.
 Ennen olin ylpeä turkulainen taksiautoilija, joka ylpeänä esitteli ulkomaalaisille vieraille kotikaupunkiaan.
 Tänä päivänä en kehtaa viedä vieraitani edes keskustaan kun sitä myllätään koko ajan.
 Järkyttävää miten keskustan vanhoja taloja on pakko korottaa ja takapihoille rakentaa kerrostaloja.
 Tämän kaupungin ovat pilanneet ahneet poliitikot, grynderit ja Vaisteen kaltaiset RUMA SANA ihmiset.
 Suikkila on hienosti rakennettu aikanaan. Kerrostalojen välissä on tilaa.
 Rivitalot Pitkämäessä sopivat ympäristöön.
 Manhattanilta kun nousee ylös mäkeen ja katselee vanhoja taloja ja upeaa nyppylää, jossa on ennen ollut pieni talo ei voi muuta kuin ihastella kuinka kauniiseen alueeseen saapuu. Ja te olette PILAAMASSA hienon ympäristön , jossa linnut, ketut, kauriit ja jopa mäyrätkin viihtyvät.
 Kuinka te kehtaatte suunnitella tällaista ja kukakohan niistäkin suunnitelmista hyötyy rahallisesti ja materiaalisesti ?
 Kaiken lisäksi mistä te edes löydätte asukkaat kun Turku on jäänyt jopa Oulua pienemmäksi ja ihmiset muuttavat mielummin lähikuntiin kun niissä saa rakennusluvakin omakotitaloihin ja asuminenkin on halvempaa.
 Olen hyvin pettynyt jos tämä kaavaluonnos menee läpi.

Kaavoituksen vastine:

Nähtävillä ollut kaavaehdotus perustuu ylemmän tason suunnitelmiin (maakuntakaava, rakennemalli 2035, yleiskaavat), Turun kaupungin strategiaan tavoitteisiin sekä vuonna 2011 hyväksyttyyn kaavaluonnokseen. Niiden mukaan kaupunkirakennetta on tiivistettävä, maankäyttöä tehostettava ja uudisrakentaminen keskitetään tiiviisti olevien joukko- liikenteen pääväylien varteen (ns. *"kasvukäytävä-malli"*). Tiiviiden ja tehokkuuden taustalla on yhtäältä Turun seudun voimakas kasvu ja toisaalta ekologiset tavoitteet.

Pitkämäen tapauksessa, puolentoista kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta, kaupungin vilkkaimman sisääntuloväylän varressa ja suurten liikerakennusten katveessa luontevin tapa vastata edellä mainittuihin tavoitteisiin on tiivis kerrostalorakentaminen. Toki syntyvän lähiympäristön laatuun ja rakentamisen suhteeseen taustalle jäävään, Pitkämäen historialliseen pientaloalueeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota, mitä kaavassa onkin tavoiteltu mm. massoitteilla, kattomuodoilla, materiaaleilla ja puistovyöhykkeellä.