

UITTAMON TÄYDENNYS
SelostusDiaarinumero: 14213-2012
Asemakaavatunnus: 7/2014**Asemakaavanmuutos**

4.4.2019

muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)

muutettu 14.9.2020 (muistutukset)

muutettu 20.9.2024

Kaupunginosa: 046 UITTAMO

Osoite: Kannuskatu 5



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus	18
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
3.1.6 Liikenne.....	19
3.1.7 Tekninen huolto.....	21
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	22
3.2 Suunnittelutilanne.....	22
3.2.1 Maakuntakaava	22
3.2.2 Yleiskaava.....	24
3.2.3 Asemakaava	26
3.2.4 Rakennusjärjestys	27
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	27
3.2.6 Pohjakartta	27
3.2.7 Selvitykset	27
3.3 Maankäyttösopimus	27
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
4.2 Osalliset	28
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	29
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	29
4.4.1 Käynnistäminen.....	29
4.4.2 Vireille tulo.....	29
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	29
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	29
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	32
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	33
4.4.7 Lausunnot	38
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	39
4.4.9 Muistutukset kaavamuuosehdotuksesta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020	42
4.4.10 Ehdotuskäsittely	43
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	45
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	45
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	45
5.3 Aluevaraukset	45
5.3.1 Korttelialueet	46
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	46
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	46

5.3.4 Tekninen huolto.....	46
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	47
5.4.1 Vihertehokkuus.....	47
5.5 Nimistö	47
5.6 Kaavan vaikutukset	47
5.6.1 Yleistä	47
5.6.2 Luonnonympäristö.....	47
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	48
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	48
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	48
5.6.6 Liikenne.....	48
5.6.7 Tekninen huolto.....	48
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	48
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	49
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	52

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä ja 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset), 14.9.2020 (muistutukset) ja 20.9.2024 muutettua asemakaavanmuutoskarttaa **Uittamon täydennys (7/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	046 UITTAMO	UITTAMO
Kortteli:	25 (osa)	25 (del)
Tontti:	3	3
Katu:	Kannuskatu (osa)	Sporrgatan (del)
Virkistysalue:	Kastaripuisto (osa)	Kastellparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	046 UITTAMO	UITTAMO
Korttelit:	25 (osa), 27 (osa), 35	25 (del), 27 (del), 35
Katu:	Kannuskatu (osa)	Sporrgatan (del)
Virkistysalue:	Kastaripuisto (osa)	Kastellparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: UITTAMO-25.-4, 35.-1

Erillinen tonttijako laaditaan korttelille 27

Uusi korttelinumero 35.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

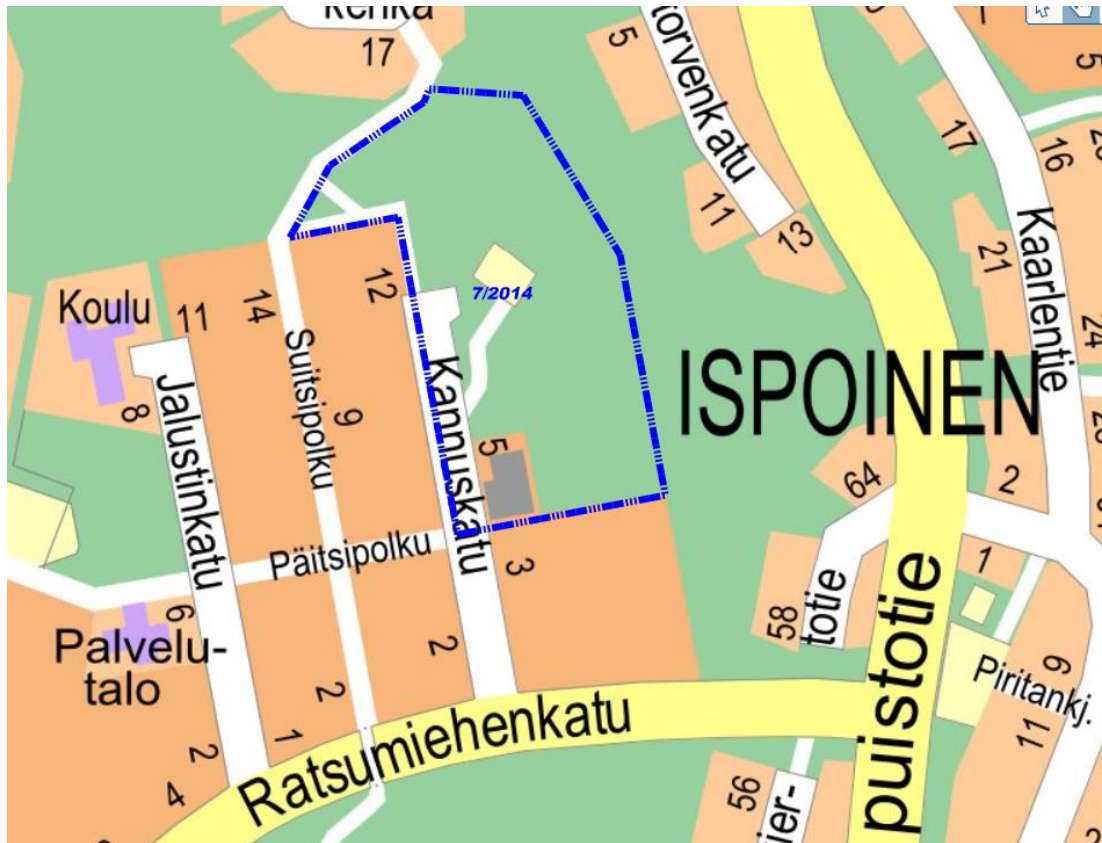
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)). Aiemmat valmistelijat kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (2012-2016) ja kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (2017-2020).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, Uittamon kaupunginosaan, Kannuskadun itäpuolelle, Uittamon uimahallin tontille ja osalle Kastari-puiston virkistysaluetta. Etäisyys Kauppatorilta linnuntietä on n. 3,5 km. Alueen koko on n. 4,3 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2014, muutettu 1.2.2017 ja 20.3.2018 sekä 14.1.2020 (muistutukset)
2. Asemakaavakartta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset), 14.9.2020 (muistutukset), muutettu 20.9.2024
3. Tilastolomake 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset), muutettu 20.9.2024
4. Vuorovaikutusraportti 20.3.2018, muutettu 4.4.2019, 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset), 14.9.2020 (muistutukset) ja 20.9.2024
5. Luontoselvitys, Envibio Oy 2017
6. Ilmastovaikutusten arviointi 12.4.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	25.2.2014 § 70
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	9.2.2017
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2014
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	17.4.2018 § 184
Kaavaehdotus lausunnoilla	4.4. – 29.5.2019
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	29.4 – 28.5.2019
Kaavaehdotus uudelleen julkisesti nähtävillä	14.4 – 13.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi	29.9.2020 § 328
Kaupunginhallitus kumosi otto-oikeudella lautakunnan päätöksen 29.9.2020 § 328 uudelleen valmistelusta	9.10.2020 § 247
Kaavaehdotus uudelleen julkisesti nähtävillä	30.9.-29.10.2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Mesaani-Kiinteistöt Oy:n hallinnoiman, huolto- ja urheilutoimintaa palvelevan tontin asemakaava muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen voi sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Tarvittavat paikoitustilat sijoitetaan tontille kellarikerrokseen ja pihakannen alle. Tontilla oleva vanha uimahallirakennus puretaan. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n konehallit ja varastotilat on osoitettu poikkeusluvalla tontille 853-46-25-1.

Kaupungin omistamalle alueelle, Kannuskadun varteen tulevat uudisrakennukset on sijoitettu siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän olemassa olevia asuinrakennuksia ja Kannuskadun varrella on sama räystääskorkeus nykyisten rakennusten kanssa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kaavamuuotosalueen pohjois- ja itäreuna säilyy puistona ja sinne voidaan edelleen sijoittaa polut/ulkoilureitit.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4,3031 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 1,1651 ha ja virkistysalueita 2,9052 ha. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0,0054 ha ja katualueita 0,2274 ha. Aluetehtokkuus on $e = 0,42$. Kaava-alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 350 uutta asukasta ja rakennusoikeus on 17900 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 16900 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mesaani-Kiinteistöt Oy:n hallinnoiman, huolto- ja urheilutoimintaa palvelevan tontin asemakaava muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen voi sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Tarvittavat paikoitustilat sijoitetaan tontille kellarikerrokseen ja pihakannen alle. Tontilla oleva vanha uimahallirakennus puretaan. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n konehallit ja varastotilat on osoitettu poikkeusluvalla tontille 853-46-25-1. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötetknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Liittyminen Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin uusien tonttien osalta edellyttää Vesi-
huolto Oy:n verkostojen lisärakentamista Kannuskadulle. Verkostojen rakentamiskus-
tannukset ovat keskimääräistä kalliimmat, johtuen alueen kallioisesta maaperästä.

Alueen pohjoisosassa ja etelässä sijaitsee hulevesiviemärit, joten alueen vesien jaka-
minen kahteen suuntaan on järkevää. Hulevesiviemäreitä pitää jatkaa.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pi-
laantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryh-
tymistä.

AK-2 korttelissa sijaitsevan Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuunta-
mon korvaamiseksi täytyy kaavakarttaan merkitylle ET-1- alueelle voida rakentaa uusi
puistomuuntamo ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön tur-
vaamiseksi.

AK-1 korttelin osalta tulee muistaa, että mahdollisesti muodostettavien tonttien tai hal-
linnanjakoaueiden myötä Kannuskatua lähinnä olevien tonttien/hallinnanjakoaueiden
läpi tulee voida sijoittaa sähkökaapeleita kauempana Kannuskadusta sijaitsevien koh-
teiden sähkön syöttämiseksi.

Suunnittelualueella kulkee käytössä oleva TeliaSoneran kaapelireitti. Mikäli mahdolli-
nen rakentaminen aiheuttaa kaapeleille siirto- ja suojaustarpeita on tästä ilmoitettava
Telialle mielellään 16 viikkoa ennen tarvittavia siirtoja. Siirrot maksaa lähtökohtaisesti
tilaaja.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen
edellyttämät vesitarpeet.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 2018, suunnittelualue rajattu keltaisella

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

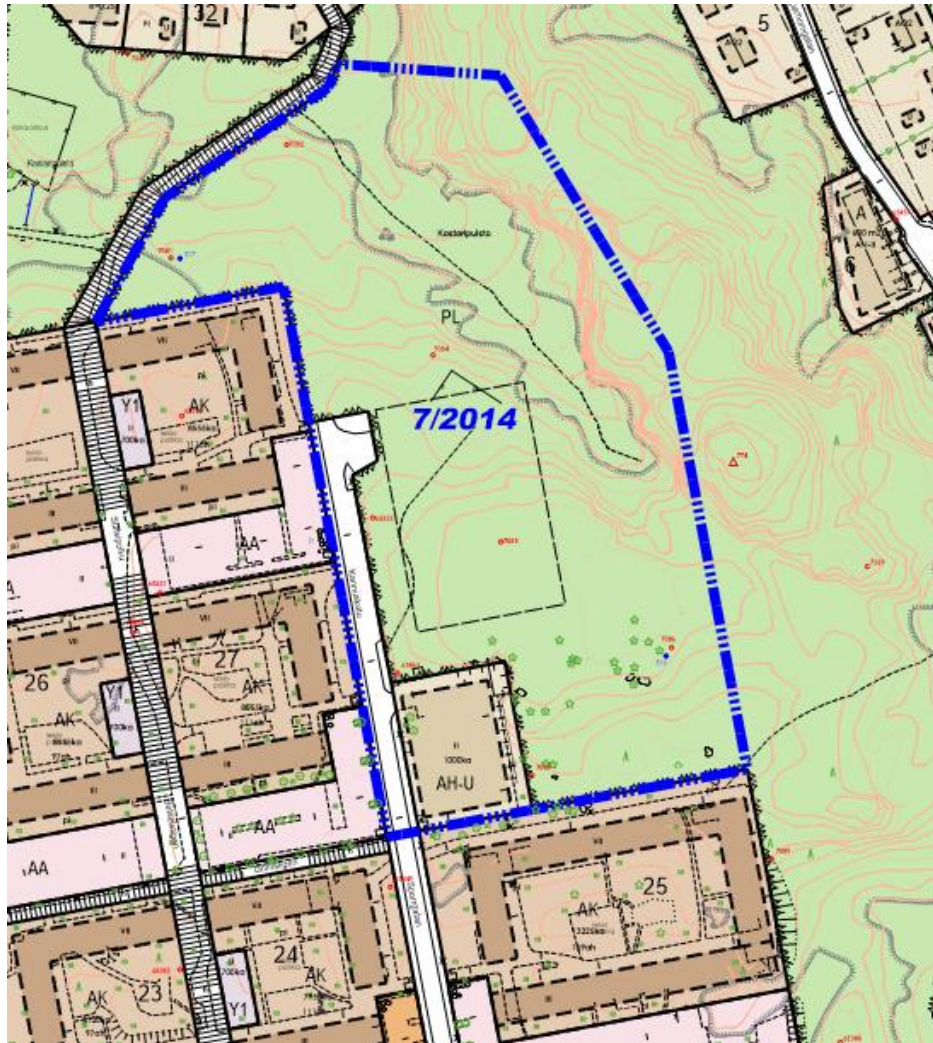
Suunnittelualue sijaitsee Uittamon kaupunginosassa, noin 3,5 km etäisyydellä Turun ydinkeskustasta etelään, Kannuskadun itäpuolella. Alue käsittää Uittamon uimahallin tontin ja Kannuskatuun rajautuvan osan Kastaripuiston virkistysaluetta. Alueen koko on n. 4,3 ha.

Alueella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu uimahalli- ja huoltorakennus, joka on Meesaani-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Rakennuksessa ollut uimahalli- ja lämpökeskustoiminta on loppunut. Muu suunnittelualue on kerrostaloalueen keskelle jäänyttä taajamametsää, jonka itäosassa kohoaa korkea karu kalliojyrkäne, ja alapuolisessa laaksossa kulkee polku, joka on osa vanhaa kivipohjustettua tietä.

Vuosina 1968–1972 Puolimatka-yhtiöt rakensi Uittamolle uusia kerrostaloalueita: "Vanha-Uittamo", "City-Uittamo" ja "Meri-Uittamo". Uittamon kerrostaloja ovat Puolimatkan oman suunnittelutoimiston lisäksi suunnitelleet Heikki Sarainmaan ja Aarne Ehojen arkkitehtuuritoimistot.

3.1.2 Luonnonympäristö

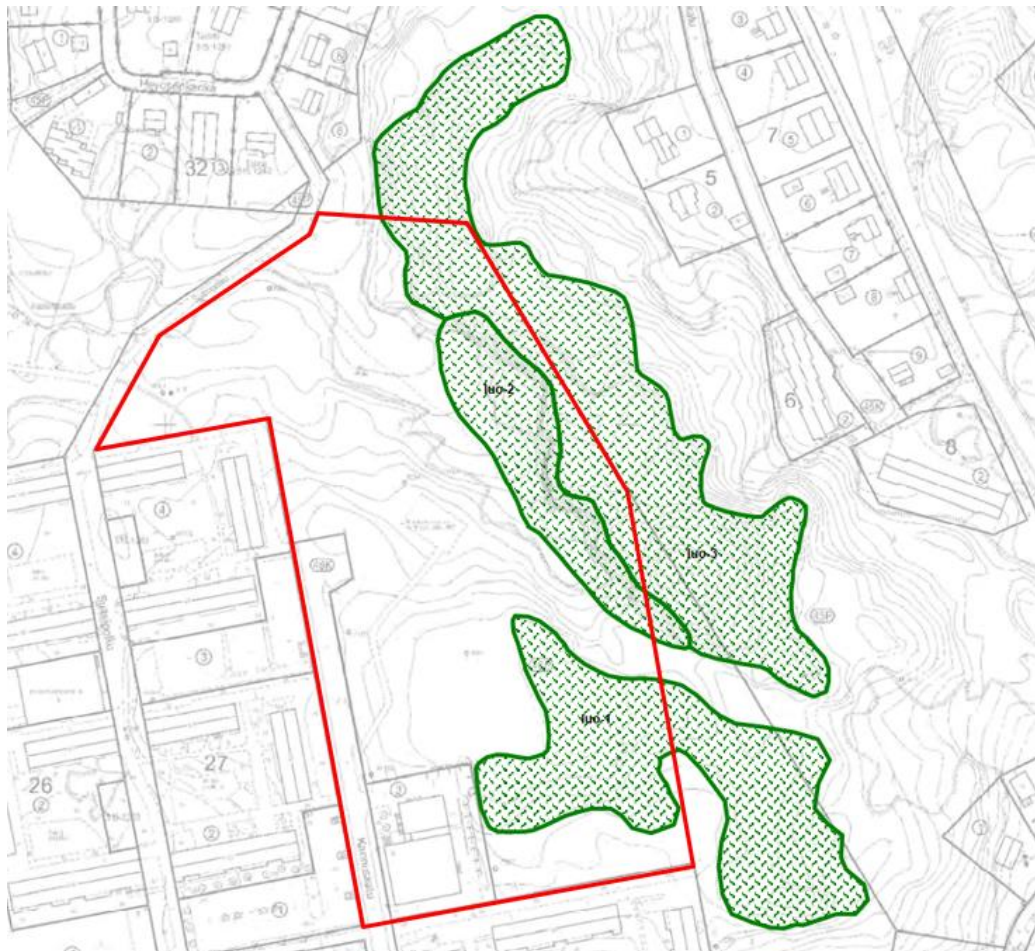
Alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu luontoselvitys, Envibio Oy 2017



Kuva 3. Luontoselvitysalue, sininen viiva

"Luontoselvitysalue sijaitsee Kannuskadun itä- ja koillispuolella. Kyseessä on kerrostaloalueen keskelle jäänyt taajamametsä, jonka puusto on paikoin melko vanhaa. Lahopuuta esiintyy kuitenkin vain niukasti. Etelä- ja itäosien karujen kalliometsien puusto on paikoin hyvin harvaa. Itäosassa kohoa korkea karu kalliojyrkäne, jonka alapuoliossa laaksossa kasvaa tiheää, suurelta osin haapavaltaista tuoretta ja osin lehtomaista metsää. Laakson länsipuolella on kallioiden täplittämiä pääosin tuoreen ja kiuvaikon kankaan mäntyvaltaisia metsiä. Kannuskadun varren entisellä talonpaikalla tavataan viljelyjäänteinä paljon erilaisia koristepensaita ja perennoja. Koko alue on lähi-talojen asukkaiden ilmeisen vilkkaasti käyttämää ulkoilumaastoa, sillä polkuja on runsaasti ja ne ovat usein leveitä. Lisäksi maasto on paikoitellen melko kulunutta. Alueen kautta kulkee Paavon polku -niminen ulkoilureitti".

Selvityksessä alueelta löydettiin kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka täyttävät samalla Metso-suojeluohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden luokan II kriteerit. Lisäksi löydettiin yksi geologisesti ja maisemallisesti mielenkiintoinen siirtolohkare. Luonnonsuojelu- ja vesilain mukaisia kohteita ei havaittu. Eikä myöskään uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Havaitut luontotyyppi-kohteet on rajattu raportin liitekarttaan (Luontoselvitys on selostuksen liitteenä).

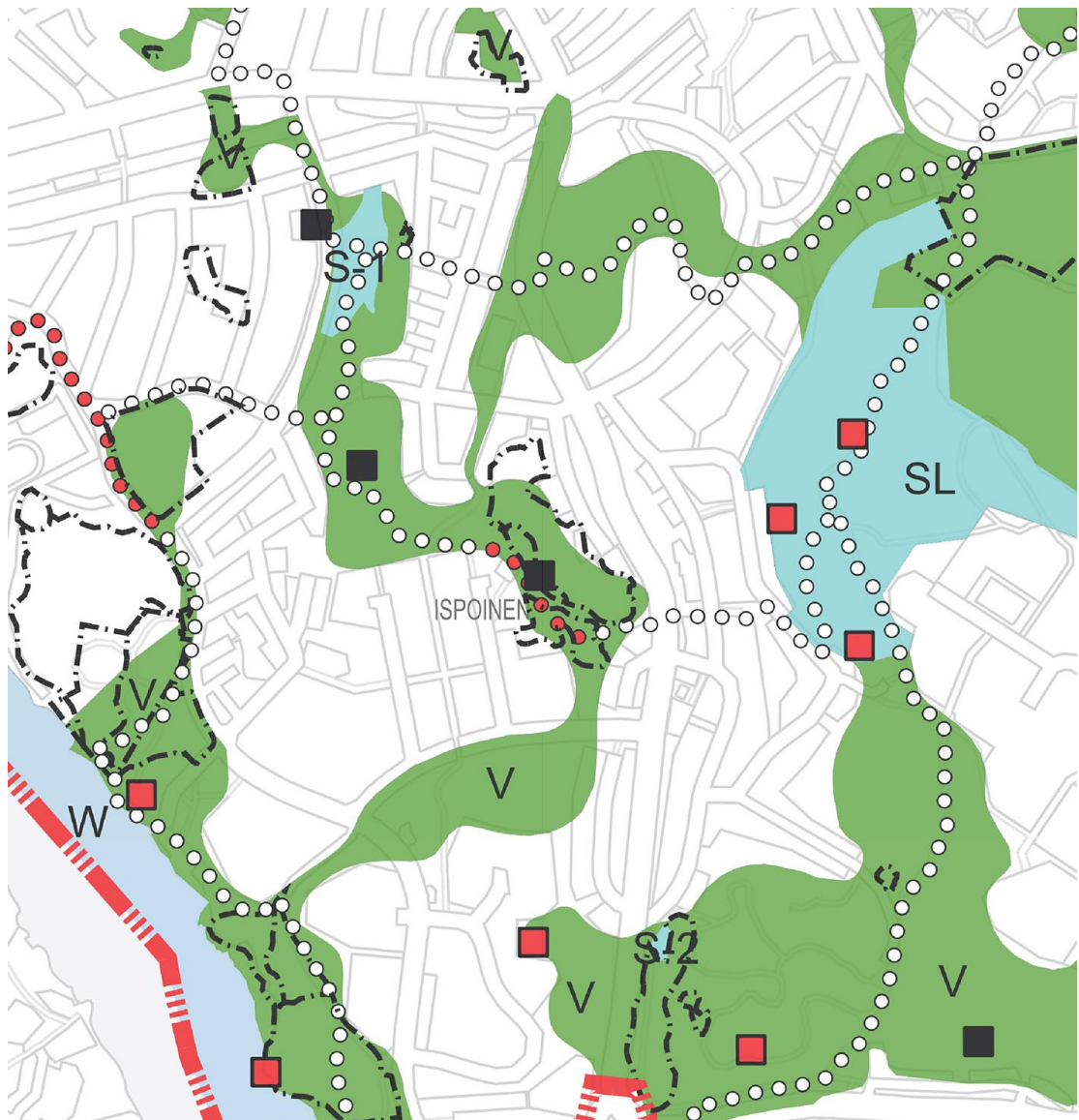


Kuva 4. Kastaripuiston erityisen tärkeit elinympäristöt luo-1, luo-2 ja luo-3



Kuva 5. Paavonpolut, pompulaviiva, jotka voivat olla laatutasoltaan mitä tahansa.

Suunnittelualueen halki kulkee polkumainen merkitty reitti, joka on osa Paavonpoluiksi kutsuttua verkostoa. Alueen suunniteltu rakentaminen sijoittuu Paavonpolun kohdalle, joten reitti on siirrettävä idemmäs. Nykyinen Paavonpolku sijoittuu alueella enimmäkseen melko tasaiselle ja helppokulkuiselle kalliometsäalueelle. Idempänä maasto on kosteampaa ja korkeuseroja on enemmän.



Kuva 6. Ote yleiskaava 2029:n Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset -teemakartasta (10.8.2024).

Yleiskaavassa Uittamon täydennys -alue on osittain A-aluetta ja osittain V-aluetta, jonka kautta kulkee ulkoilureittitarve -merkintä. Vireillä oleva Uittamon täydennys -asemakaavanmuutos on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla rakentamisen piiriin tuleva osa kaava-alueesta A-merkinnällä. Rakentamisesta johtuva tarve siirtää Paa-vonpolkua on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla siirrettävä reitin osuus *ulkoilureittitarve* -merkinnällä, *ulkoilureitti* -merkinnän sijaan.



Kuva 7. Kannuskadun itäpuolen kalliometsää, Sissi Qvickström 2017



Kuva 8. Suunnittelualueen koillispuolen jyrkänne, Sissi Qvickström 2017

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aluetta on rakennettu tiiviin ns. kompaktikaupunkiperiaatteen mukaan, kun taas varhaisempi ns. Meri-Uittamo muistuttaa väljempää ja maastoon mukautuvaa metsälähiötä. Molemmilla puolilla on eräänlaiset omat keskuksensa liikerakennuksineen. Uittamon teollinen rakentaminen on alkanut Rakennustoimisto A. Puolimatkan aloitteesta ja urakoimana. Vuosina 1964–65, valmistuivat Rusthollinkadun kadun pohjoispäässä olevat neljä pistetaloa ja kaksi lamellitaloa. Rakentaminen jatkui saman kadun varressa koko 1960-luvun lopun. Rusthollinrinteen liike- ja toimitilat ovat valmistuneet vuonna 1970. Keskustan puoleinen osa Uittamosta täydentyi kuitenkin toiseen, ns. City-Uittamon suuntaan, jossa rakentaminen kesti koko 1970-luvun. Julkisista palveluista koulu ja päiväkotitoimivat keskuksista erillään. Myös toimintansa päättänyt uimahalli sijaitsi muista palveluista erillisenä. City-Uittamon ostoskeskuksen tilat ovat päivittäistavaramyymälän ja parturikampaamon käytössä. Aiemmin rakennuksessa palveli kaksi eri kauppa- ja palvelu-yritystä.



Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 2012



Kuvat 10 ja 11. Korttelipiha ja rakennuksia, Sissi Qvickström 2017



Kuva 12. Näkymä Kannuskadun päähän



Kuva 13. Metsäpolku Kannuskadulta Ispoisten suuntaan



Kuva 14. Näkymä Kannuskadulta etelään, uimahallirakennus vasemmalla edessä



Kuva 15. Näkymä Päitsipolun kohdalta etelään

Kulttuuriperintökohde Uittamon louhos

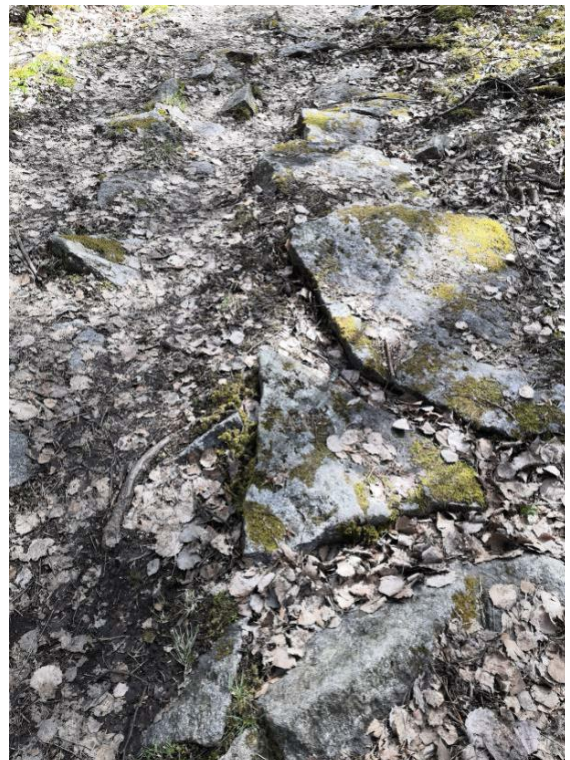
Kastaripuistossa sijaitsee kaksi erillistä louhosaluetta, joiden välissä kulkee osin kivetty polku. Polku päättyy kallioalueen reunaan, jonka vieressä on yksi louhintapaikoista. Maastossa havaittiin ainakin viisi louhintapaikkaa. Niiden lisäksi löytyi yksi kivityöstöpaikka ja yksi vettynyt notkelma oli täytetty lohkokivillä, luultavasti kivien kuljettamisen vuoksi.

Iso alue: Jyrkkäseinäisessä kalliossa useissa paikoissa, on lähes yhtäjaksoisesti tasapaksuja poranjälkiä, jonka perusteella arvio ajoituksesta 1800-luku, ehkä 1900-luvulla-kin. Vakokiilauksesta ei havaittu selviä merkkejä. Kallion alapuolella runsaasti lohkokiviä.

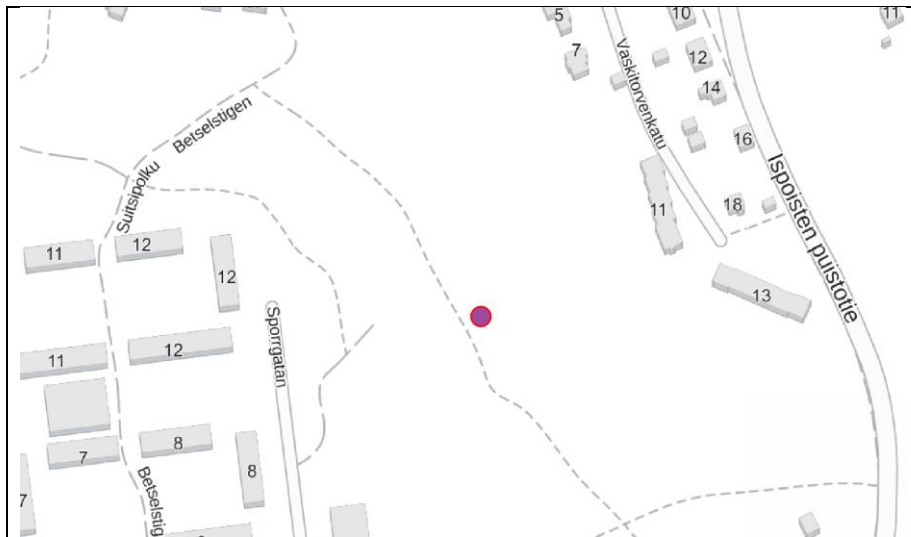
Louhosalue (pieni alue) ulottuu myös polun länsipuolelle, Kannuskadun päähän, nämkään eivät liity nykyaikaiseen louhintaan, koska sijaitsevat sen verran parkkipaikasta etäämpänä, eivätkä suoraan sen reunassa. Louhoksen tie jää näiden kallioiden väliseen notkoon. Kannuskadun varren itäpuolella on selvästi 1960-luvun räjäytystöihin liittyvää louhikkoa (isoja leveitä porausjälkiä). Museovirasto luokittelee louhoksen muuksi arkeologiseksi kulttuuriperintökohteeksi erotuksena muinaismuistolain tarkoitamista ja suojelemista kiinteistä muinaisjäännöksistä. (Muu kulttuuriperintökohde, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo 20.8.2020).



Kuva 16.



Kuva 17.



Kuva 18.

Turku kasvaa

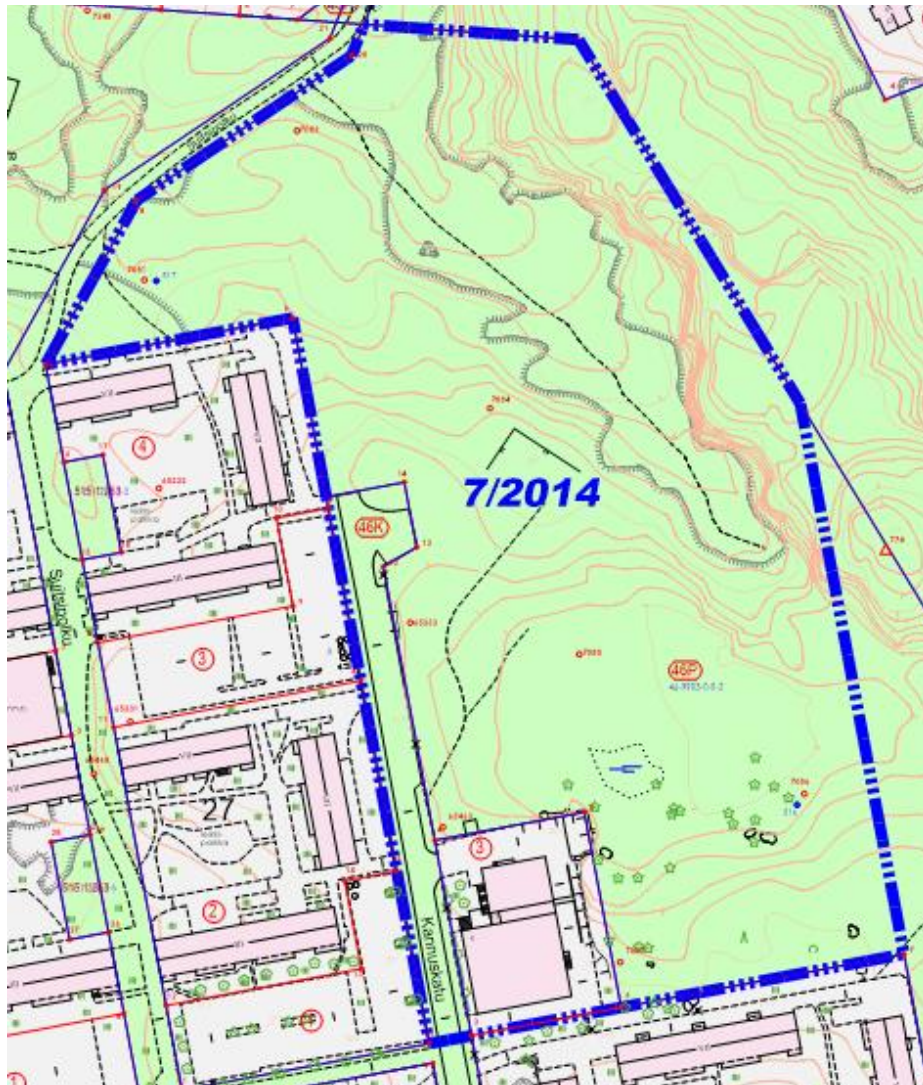
Kuva 19. Ilmakuva vuodelta 1973, Ratsumiehenkatu ja Kannuskadun alkupää on rakennettu



Kuva 20. Ilmakuva vuodelta 1986, Ratsumiehenkatu ja Kannuskatu ovat valmiita

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,2760 ha on yksityisessä omistuksessa ja loput kaupungin omistuksessa.



Kuva 21. Maanomistuskartta, suunnittelualue rajattu sinisellä

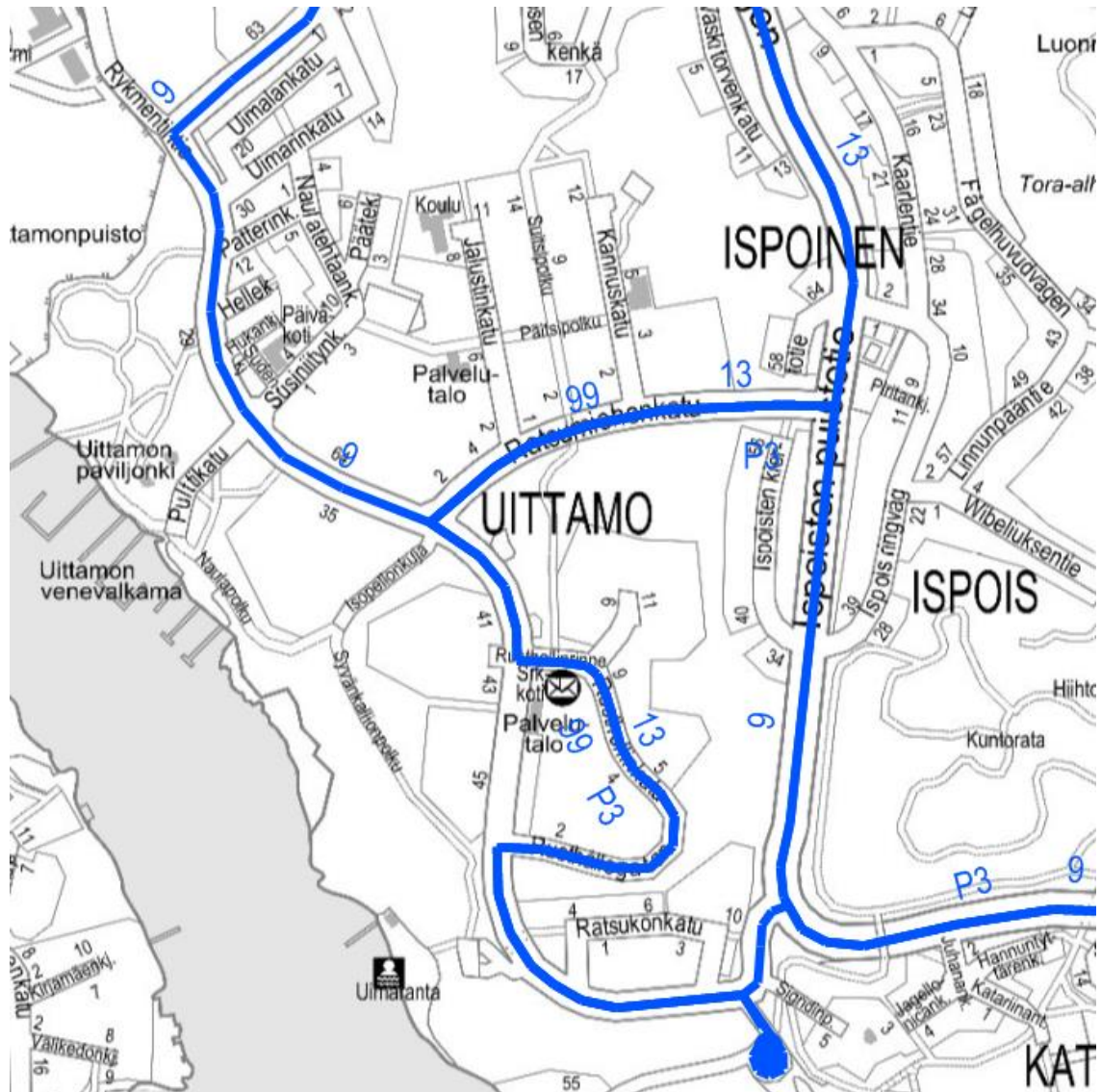
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Palvelut

Koulut: Peruskoulu: Ilpoisten koulu (n. 2.0 km), Peruskoulu: Luolavuoren koulu (n. 2.8 km), Peruskoulu: Vähä-Heikkilän koulu (n. 2.9 km), Lukio: Luostarivuoren lukio (n. 4.0 km) Ruokakaupat: K-market Uittamo (n. 1.0 km), K-market (n. 1.9 km). Lähipalvelut: Kirjasto: Turun kaupunginkirjasto Ilpoinen (n. 1.9 km), Terveyspalvelu: Turun kaupunki Mäntymäen terveysasema (n. 3.0 km), Kauppatori (n. 6.0 km), Uimaranta (n. 0.45 km). Päiväkodit: Turun kaupunki Uittamon päivähoitoyksikkö (n. 1.1 km), Turun kaupunki Ilpoisten päivähoitoyksikkö (n. 2.0 km), Turun kaupunki Ispoisten-Petreluoksen päivähoitoyksikkö (n. 2.1 km).

3.1.6 Liikenne

Alueen itäpuolella kulkee Ispoisten puistotie. Liikennöinti keskustasta alueelle tapahtuu Ispoisten puistotien tai Rykmentintien kautta.



Kuva 22. Joukkoliikenteen linjakartta

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupungin-osiin. Alueelle liikennöivät mm. linjat 9, 13, 99 ja P3.

Linja 9 Vaala – Skanssi – Keskusta – Katariina.

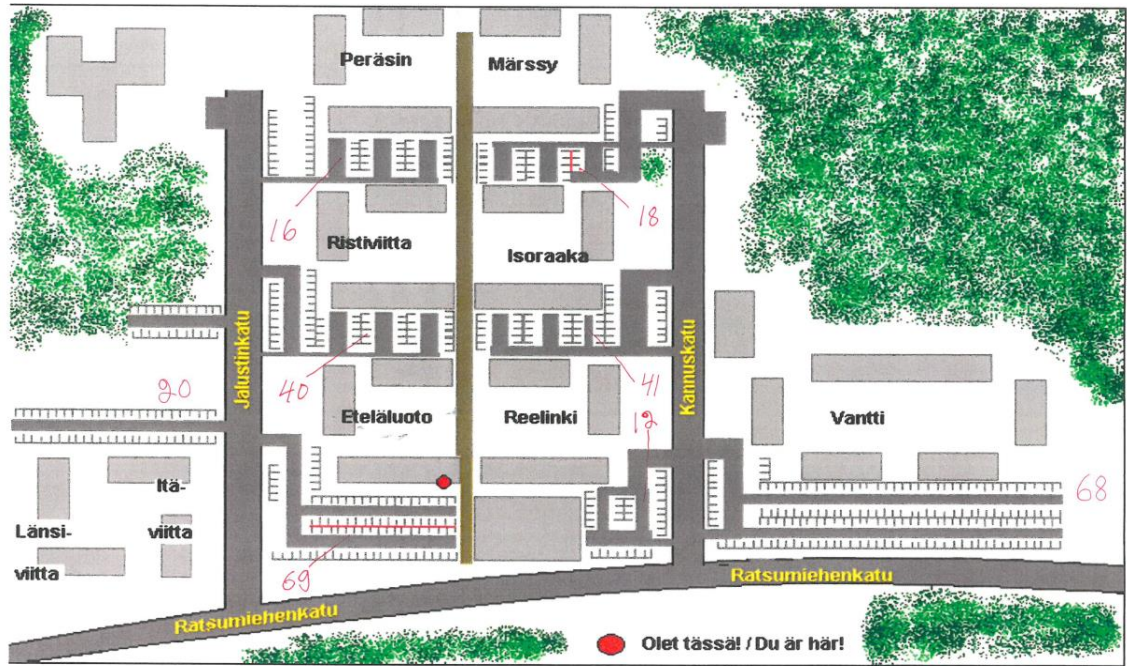
Linja 13 Takakirves / Impivaaran uimahalli – Keskusta – Uittamo.

Linja 99 Ispoinen / Uittamo – Skanssi – Länsikeskus – Perno / Pansio.

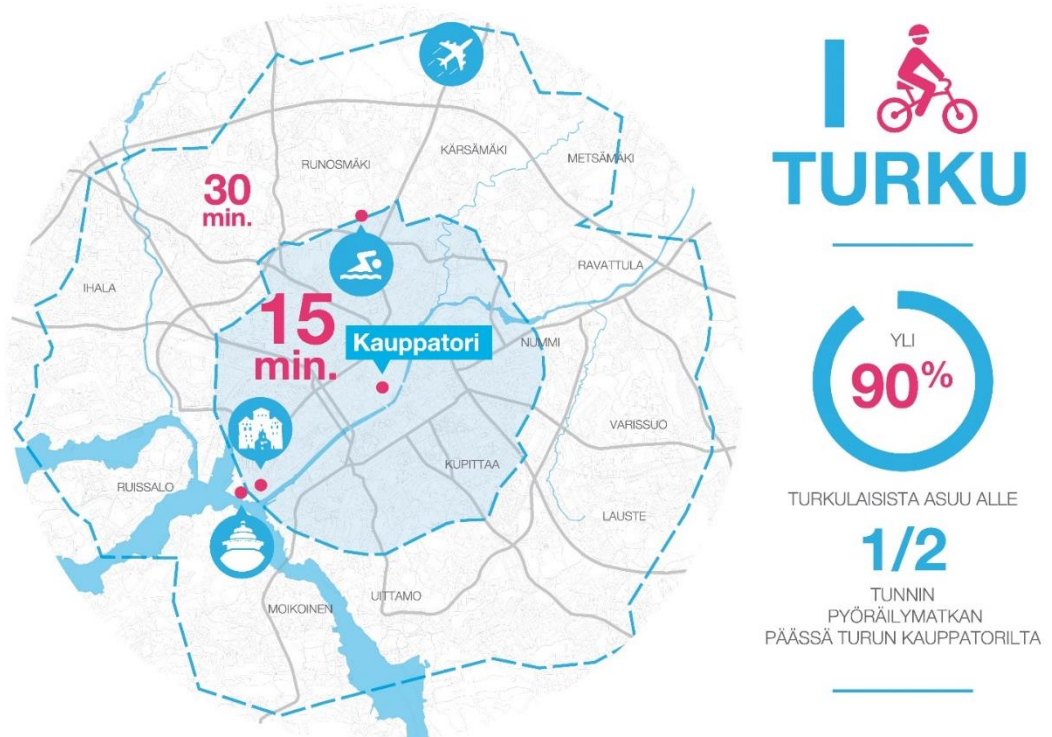
Palvelulinja P3 Ispoinen – Mälikkälä.

Pysäköintipaikat rakennetulla alueella:

Ulkona olevia ”ei kenenkään” paikkoja, siis sellaisia, joita ei voi varata on 284 kpl. Paikoilla on aina, myös yöllä, tilaa jonkin verran, etenkin Kannuskadun ja Jalustinkadun alkupään lähellä. Sähköistettyjä ulkopaikkoja on vapaana 45 kpl (ulkosähköpaikkoja on kaikkiaan 299 kpl). Hallipaikkoja on vapaana 6 kpl (hallipaikkoja on kaikkiaan 190). Kaikkiaan paikkoja on siis 773 kpl + muutama K-kaupalle varattu paikka. Kaupungin alueelle Kannuskadun varteen on kaupungin luvalla, mutta Mesaanin rahalla, tehty lisäksi noin 25 paikkaa. Asuntojen määrä on 853, asuntojen pinta-ala noin 58 000 m², joten ilmeisesti kaavamääräys on ollut 1 ap/75 m². Asukkaita oli 31.12.2016 jäljellä enää 1323.

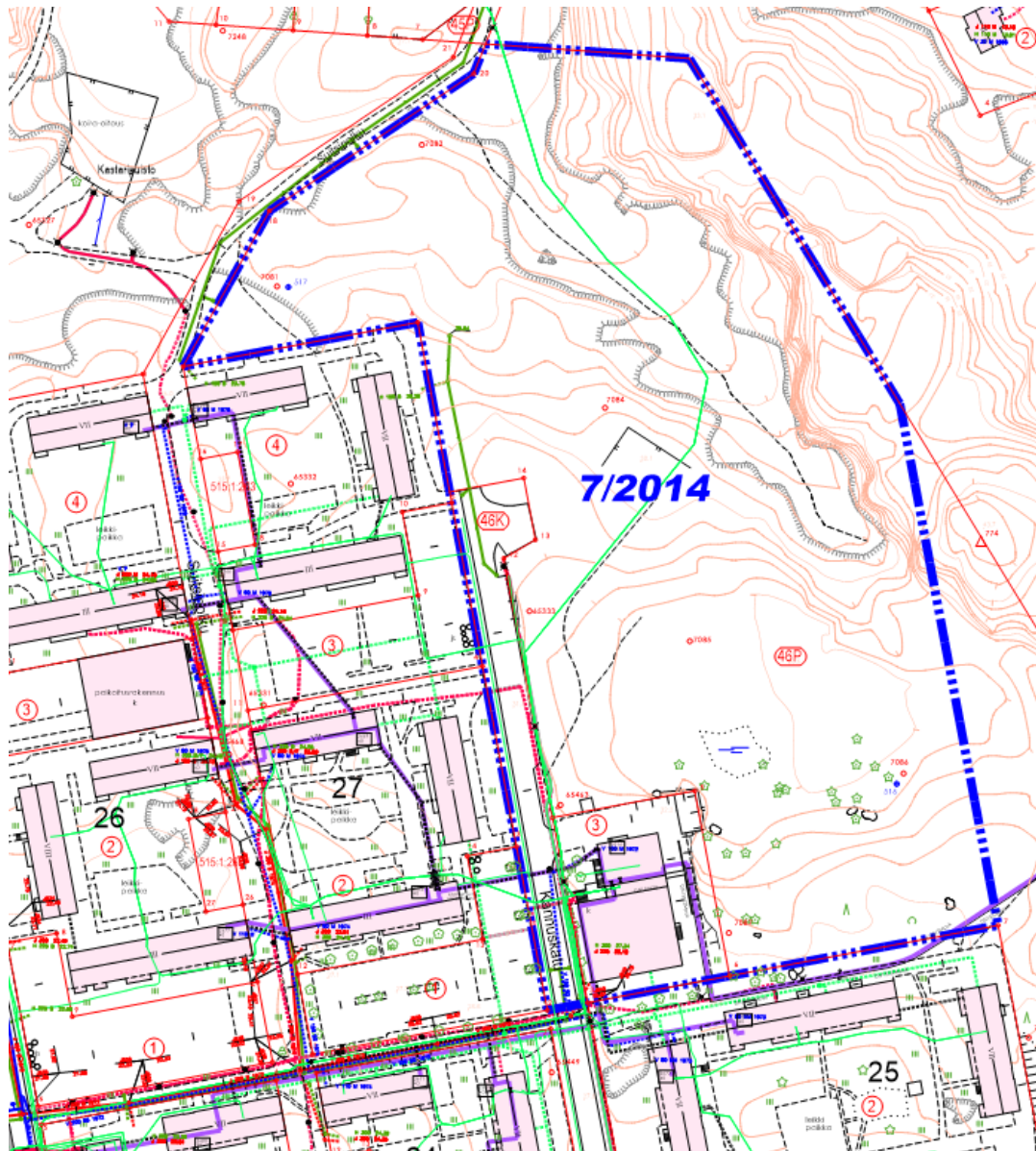


Kuva 23. Pysäköintipaikat rakennetulla alueella, Mesaani Kiinteistöt Oy 2018



Kuva 24. Pyöräilyetäisyys Turun keskustasta n. 30 min.

3.1.7 Tekninen huolto



Kuva 25. Teknisen huollon verkostoja

Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ja Kannuskadun varressa. Olemassa oleva muuntamo on Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tiloissa. Vesijohto tulee jatkaa Ratsumiehenkadulta uudelle rakentamiselle. Lähien vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto ovat kaupungin omistuksessa. Mikäli alueelle rakennetaan kerrostaloja, se on taloudellisesti kannatettava vaihtoehto. Kannuskadun pohjoispään hulevesiviemäriin pää on pahasti tukossa, eikä kallioiseen maastoon voi johtaa hallitusti nykyistä vesimäärää enempää. Jos osa kaava-alueen vesistä halutaan johtaa pohjoisen suuntaan, tulee hulevesiviemäriä jatkaa niin, että se liitetään Suitsipolun hulevesiviemäriin. Hulevedet voidaan johtaa myös Kannuskadun eteläpään, jossa hulevesiviemäriä pitää myös jatkaa. Sekä pohjoisessa että etelässä on DN 300 hulevesiviemäri, joten alueen vesien jakaminen kahteen suuntaan on järkevää, kriittisyys onkin vähän isompi johdettaessa vesiä Vähäheikkilän suuntaan.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän haitta-aineselvitys

Kannuskadun varrella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu uimahalli- ja huoltorakennus. Rakennuksessa ollut uimahallitoiminta ja lämpökeskuksen toiminta on loppunut. Huoltorakennus on ollut kiinteistöhuoltoyrityksen käytössä, tilat ovat toimineet varastona ja siellä on säilytetty työkoneita. Lämpökeskuksen toiminta on päättynyt alueen liittyttyä kaukolämpöverkkoon. Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kohteeseen liittyy maaperän pilaantumisen osalta käyttörajoite ja selvitystarve polttonesteiden varastoinnin ja käsittelyn vuoksi. Asia edellyttää vastaavaa kaavamääräystä. Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja tehdä kohteesta riskinarviointi.

Ehdotus kaavamääräyksestä: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen ulkopuolella (oranssin punainen paksu viiva).

Taajamatoimintojen alue (A):

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



Kuva 26. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu ohuella sinisellä viivalla.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Myös vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaismaakuntakaavaan. Lisäystä on suunnittelumääräys, jonka avulla kiinnitetään huomiota myös taajamatoimintojen alueen sisällä tapahtuvan suunnittelun johdonmukaisuuteen ja kokonaisvaltaisuuteen:

Suunnittelumääräys:

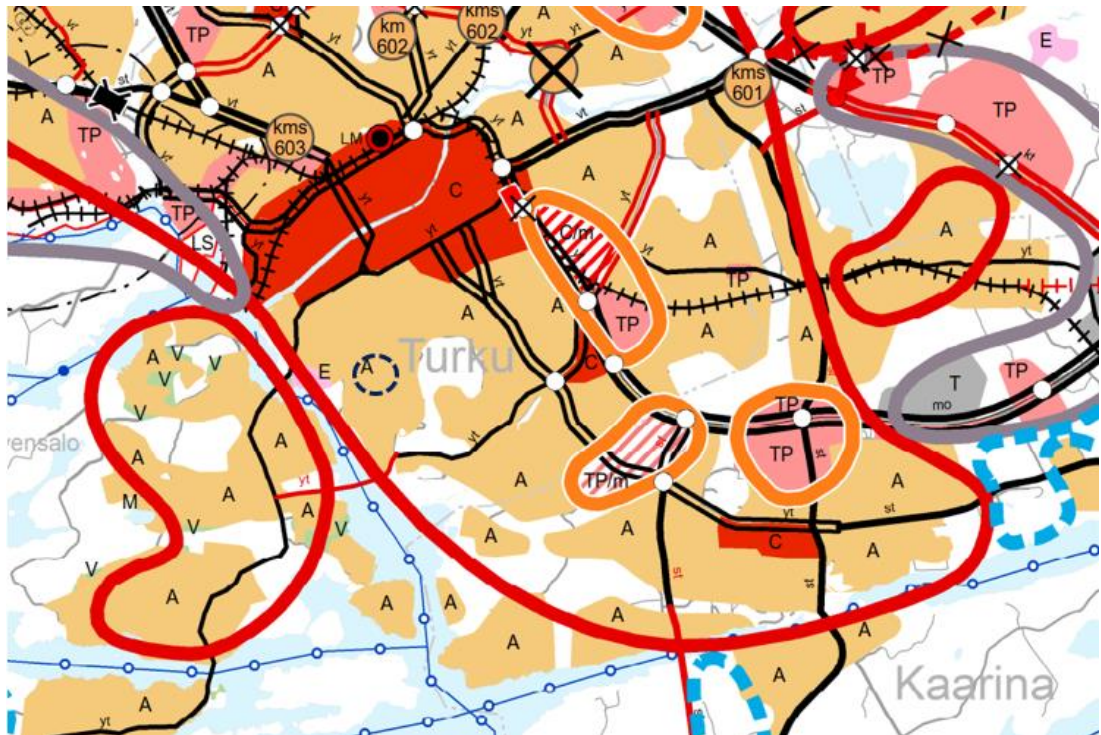
- Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
- Alueiden maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella (punainen viiva):

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

Suunnittelumääräys:

- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.
- Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Kuva 27. Ote Varsinais-Suomen Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymästä vaihemaakuntakaavasta. Rajaus katkoviivalla.

3.2.2 Yleiskaava

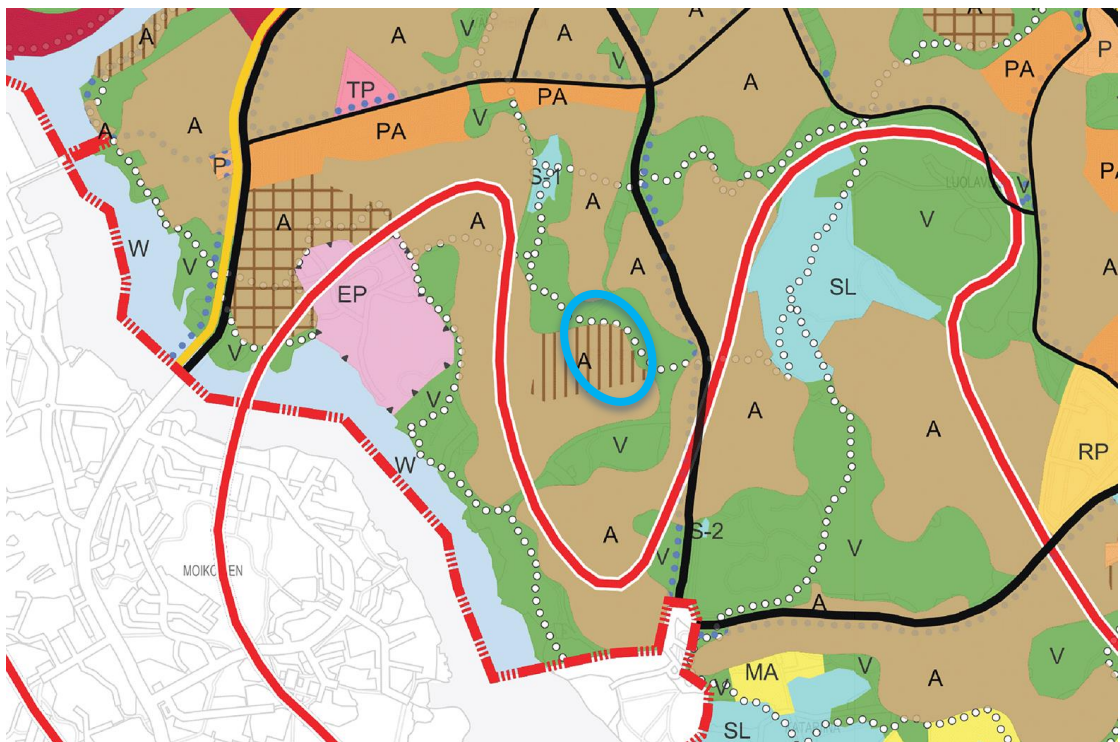
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024.

Yleiskaava 2029:ssä alue on osittain A-aluetta ja osittain V-aluetta, jonka kautta kulkee *ulkoilureittitarve*-merkintä. Vireillä oleva Uittamon täydennys -asemakaavanmuutos on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla rakentamisen piiriin tuleva osa kaava-alueesta A-merkinnällä, jonka yleismääräys on:

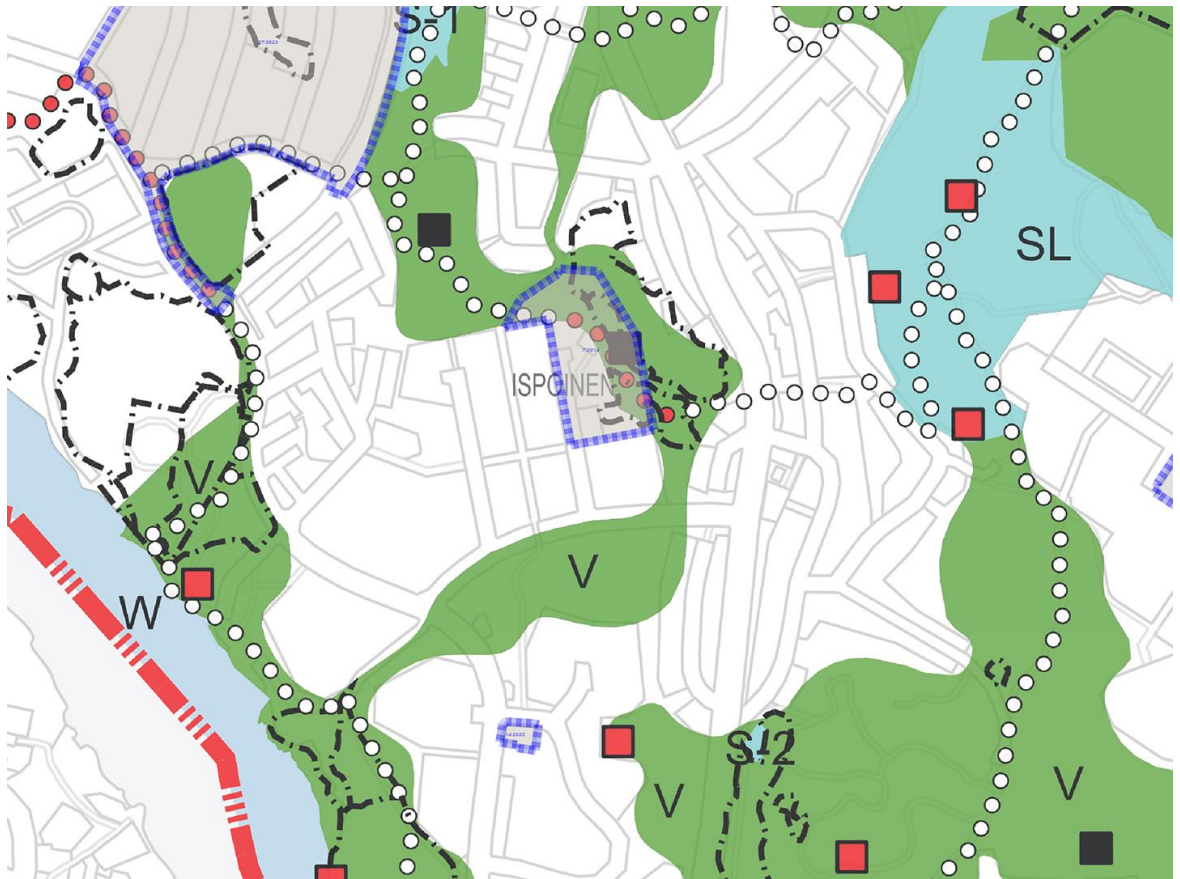
- *Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Asemakaavoituksessa on varattava riittävästi tilaa myös julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin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

Asumisen teemakartassa merkintänä on *täydentyvä asuinalue*, joka sisältyy tiivistyvään kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Alueeseen ei sisälly säilytettäviä erityisarvoja.

	Tiivistyvä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke <i>Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti eli siten, että kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja on runsaasti suhteessa rakennettuun pintaalaan. Merkintä on informatiivinen Hirvensalon osayleiskaava-alueella.</i>
	Täydentyvä asuinalue <i>Täydennysrakentamiseen soveltuva alue, jonka luonnetta ei ole tarkoitus muuttaa. Merkinnällä osoitetaan myös rakenteilla olevat tai keskeneräiset alueet.</i>



Kuva 28. Ote yleiskaava 2029:stä, yhdyskuntarakenteen teemakartta 10.8.2024, alue rajattu sinisellä ellipsillä



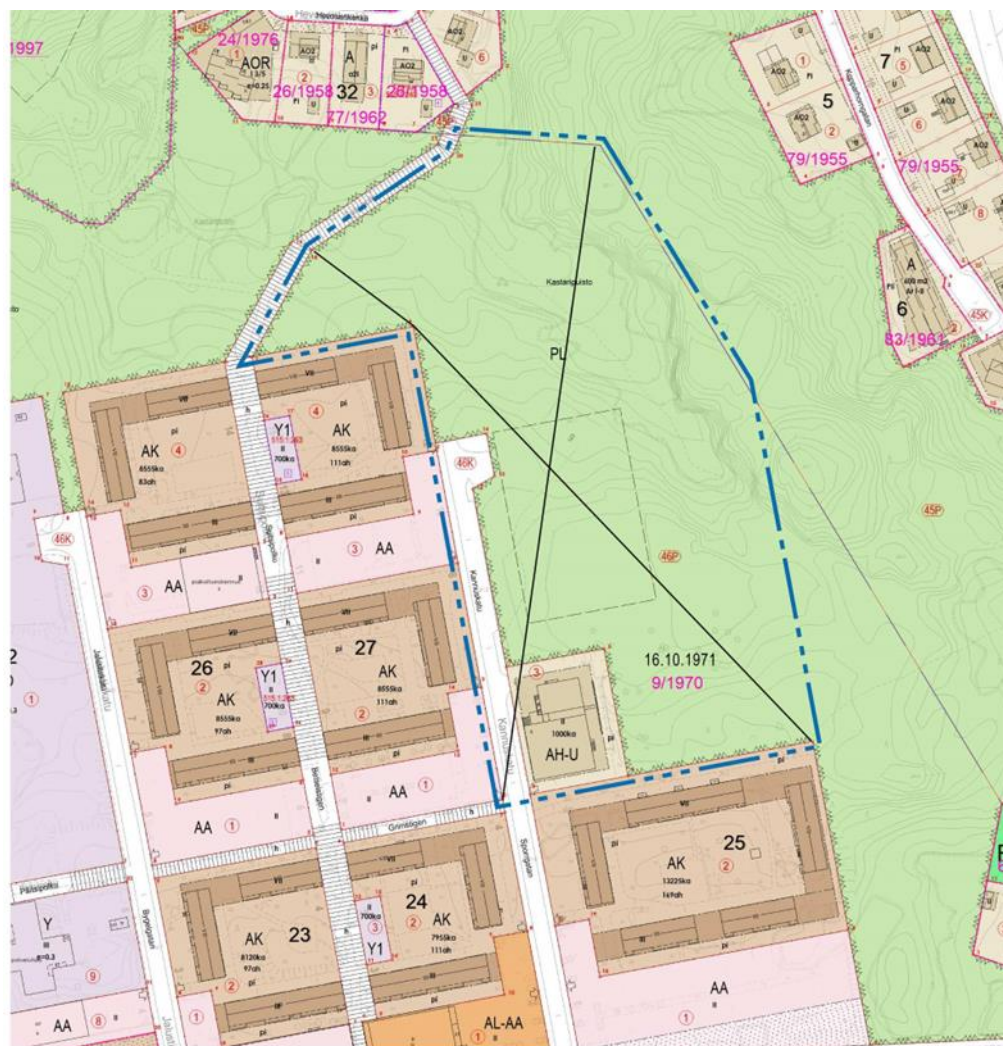
Kuva 29. Ote yleiskaava 2029:n Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset -teemakartasta 10.8.2024.

Yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

- V** **Virkistysalue**
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennelmia ja rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja.
Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.
- ○ ○ ○ **Ulkoilureitti**
- ● ● ● **Ulkoilureittitarve**
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**
Luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat alueella kiellettyjä, ja MRL 128 §:n mukaiset maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia. Maisematyölupaa ei kuitenkaan edellytetä puiden kaatamiseen maa- ja metsätalousvaltaisilla yleiskaava-alueilla. Hoitotoimet, joilla alueiden luonnonarvoja pyritään säilyttämään tai palauttamaan, ovat sen sijaan sallittuja.
Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajien elinalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Luo-alueet on kuvattu liitteenä olevassa luettelossa. Merkintä on informatiivinen osayleiskaavojen alueilla.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.9.1971 vahvistettu asemakaava (9/1970), jossa alue on Huoltorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella lämpökeskusta ja uimahallia varten (AH-U) sekä luonnontilassa olevaa puistoaluetta PL. Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1000 k-m². Viereisen kaava-alueen asuinrakennukset on toteutettu III- ja VII-kerroksisina lamellitaloina. Asemakaavan pääaiheisiin kuuluu myös asuinalueen keskellä kulkeva Suitsipolku, suora kävelykatu eräänlaisena kylänraittina. Suitsipolku risteää ruutukaavamaaisessa rakenteessa kohtisuoraan Päitsipolun kanssa, joka on myös kevyen liikenteen väylä. Kävelyraitit kulkevat viheralueiden lävitse yhdistäen City-Uittamon ns. Vanhaan Uittamoon, Meri-Uittamoon sekä Ispoisten pientaloalueeseen. Pysäköintipaikat on sijoitettu erillisille AA-merkityille alueille.



Kuva 30. Ote ajantasa-asemakaavasta, vireillä oleva kaava rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

AK

Asuntokerrostalojen korttelialue.

AA

Autosuojarakennusten korttelialue korttelien 23-27 sekä korttelin 15 ehdotetun tontin 6 tarpeisiin.

AH-U

Huoltorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue lämpökeskusta ja uimahallia varten.

PL

Luonnontilassa oleva puistoalue (Kastaripuisto)

h

Yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla on sallittava huoltoajo. Suitsipolku

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 25.-3 on rekisteröity elokuussa 1972. Osa suunnittelualuetta on virkistysaluetta 46 P, joka on rekisteröity toukokuussa 1974.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 15.8.2024.

3.2.7 Selvitykset

Luontoselvitys, Envibio Oy 2017.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Mesaani-Kiinteistöt Oy on tehnyt asemakaavanmuutosanomuksen (2012) tonttinsa 853-46-25-3 muuttamiseksi asuinkerrostalokortteliksi, jolle sijoittuisi myös kokoontumistilat ja toimistotiloja. Paikoitustilat sijoitetaan tontille kellarikerrokseen. Uimahallitoiminta on lopetettu ja lämpökeskustoiminnot ovat poistuneet. Uimahallirakennukseen tulee jatkossa kohdistumaan merkittäviä korjaustarpeita, jotka muodostavat taloudellisen rasitteen. Kaava-aluetta on laajennettu kaupungin omistamalle maalle Kannuskadun varteen, jotta saadaan tarkoituksenmukainen kaavakokonaisuus. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon alueen luontoarvot, viherverkosto ja ympäristön rakennukset. Kaavamuutoksella täydennetään olemassa olevaa asuntokantaa esteettömillä asunnoilla. Tältä osin Kannuskadun varren rakentaminen tutkitaan kaupungin aloitteesta.

4.2 Osalliset

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

- Alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Turun Museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, hyvinvointitoimialan hallinto, vanhusneuvosto, sivistystoimialan hallinto sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Mesaani-Kiinteistöt Oy oli teettänyt (2012) asemakaavanmuutosanomuksensa liitteeksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille 25.-3 sijoittuisi 16-kerroksinen asuinkerrostalo sekä huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat yhteensä n. 11 690 kem².

Kaupungin tavoite oli, että hankkeesta tulee laatia luonnossuunnitelmat, visualisointi- ja useammista vaihtoehtoista. Luonnoksissa tulee tarkastella useampia vaihtoehtoja nykyiselle tontille 25.-3 sijoittumisen lisäksi. Kerroskorkeuksia tulee harkita ja tutkia eri vaihtoehtoja. Korkea tornitalo ei välttämättä ole perusteltavissa soveltuvaksi alueelle.

Nykyisen tontin laajentamista viheralueen puolella voidaan harkita. Muita harkittavia vaihtoehtoja voisi olla Kannuskadun varteen sijoittuvat nykyiseen rakennuskantaan tukeutuvat asuinrakennusmassat, jolloin viheraluetta otettaisiin hieman laajemmin kadun reuna-alueella asuinrakennuskäyttöön.

Suunnittelualueen halki kulkee polkumainen merkitty reitti, joka on osa *Paavonpoluiksi* kutsuttua verkostoa. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon viherverkoston jatkuvuus.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Turun kaupunki

Syksyn 2020 päätöskäsittelyn aikana (kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus) keskeisiksi tavoitteiksi nousivat alueen virkistys- ja luontoarvot sekä niiden mahdollisimman kattava säilyttäminen ja kehittäminen. Kuitenkin uuden täydennysrakentamisen määrä haluttiin säilyttää korkeana, jotta varmistettaisiin Uittamon alueen palvelujen, kuten koulujen, päiväkotien ja joukkoliikenteen, säilyminen ja kehittäminen.

Mesaani-Kiinteistöt Oy

Mesaani-Kiinteistöt on tutkinut useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja, joissa rakentamisen volyymi ja korkeus ovat maltillisempia aloitevaiheen torniin nähden. Tavanomaisen asumisen lisäksi on pohdittu mahdollisuutta palvelu- tai hoiva-asumiseen sekä erilaisia hybridimalleja. Tavoitteena on edelleen asumisen lisäksi sijoittaa 200 kem² verran toimistotiloja nykyiselle ns. uimahallin tontille.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.2.2014 § 70.

4.4.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa ja vireilläolosta kaavoituskatsauksissa 2015-2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.2.2014, muutettu 1.2.2017) ja ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille 9.2.2017.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.3.2017 mennessä. Näitä saatiin 44 kappaletta, joissa osassa useampia allekirjoituksia.

Mielipiteet vastineineen löytyvät tämän selostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Vuoden 2017 alussa, on teetetty useita maankäyttösuunnitelmia koko kaava-alueesta. Vaihtoehdoissa asuinrakennukset ovat 8-kerroksisia ja pysäköinti on järjestetty maanpäällisenä pysäköintinä. Rakennusoikeutta on vaihtoehdoissa esitetty 12 800 kem², 16 000 kem², 15 000 kem² tai 23 040 kem². (Arkkitehtitoimisto Sigge Oy 16.3.2017).



Ve 1. Rakennusoikeutta yht. 12 800 kem², 4 rak.
1 ap/125 kem² = 103 ap 1 ap/100 kem² = 128 ap

Kuva 31. Vaihtoehto Ve 1



Ve 2A. Rakennusoikeutta yht. 16 000 kem², 5 rak.
1 ap/125 kem² = 128 ap 1 ap/100 kem² = 160 ap

Kuva 32. Vaihtoehto Ve 2A

Vaihtoehto Ve 1: Sisältää neljä rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (128 kpl) on sijoitettu maanpäälle.

Vaihtoehto Ve 2A: Sisältää viisi rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (160 kpl) on sijoitettu osittain rakennusten kellarikerrokseen ja maanpäälle.



Ve 2B. Rakennusoikeutta yht. 15 000 kem², 5 rak.
1 ap/125 kem² = 120 ap 1 ap/100 kem² = 150 ap

Kuva 33. Vaihtoehto Ve 2B



Ve 3. Rakennusoikeutta yht. 23 040 kem². 8 rak.
1 ap/125 kem² = 185 ap 1 ap/100 kem² = 231 ap

Kuva 34. Vaihtoehto Ve 3

Vaihtoehto Ve 2B. Sisältää viisi rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (150 kpl) on sijoitettu maanpäälle ja osittain rakennuksen kellarikerrokseen.

Vaihtoehto Ve 3. Sisältää yhteensä 8 rakennusalaä, joista neljä Kannuskadun varressa, ja neljä rakennusalaä näiden takana. Rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja yhteiset autopaikat (230 kpl) on sijoitettu maanpäälle, kohtisuoraan Kannuskatuun nähden. Tässä vaihtoehdossa rakennusalaät eivät varjosta nykyisiä rakennuksia ja sisältää riittävästi rakennusoikeutta (23 040 kem²).

Jatkotyöskentely

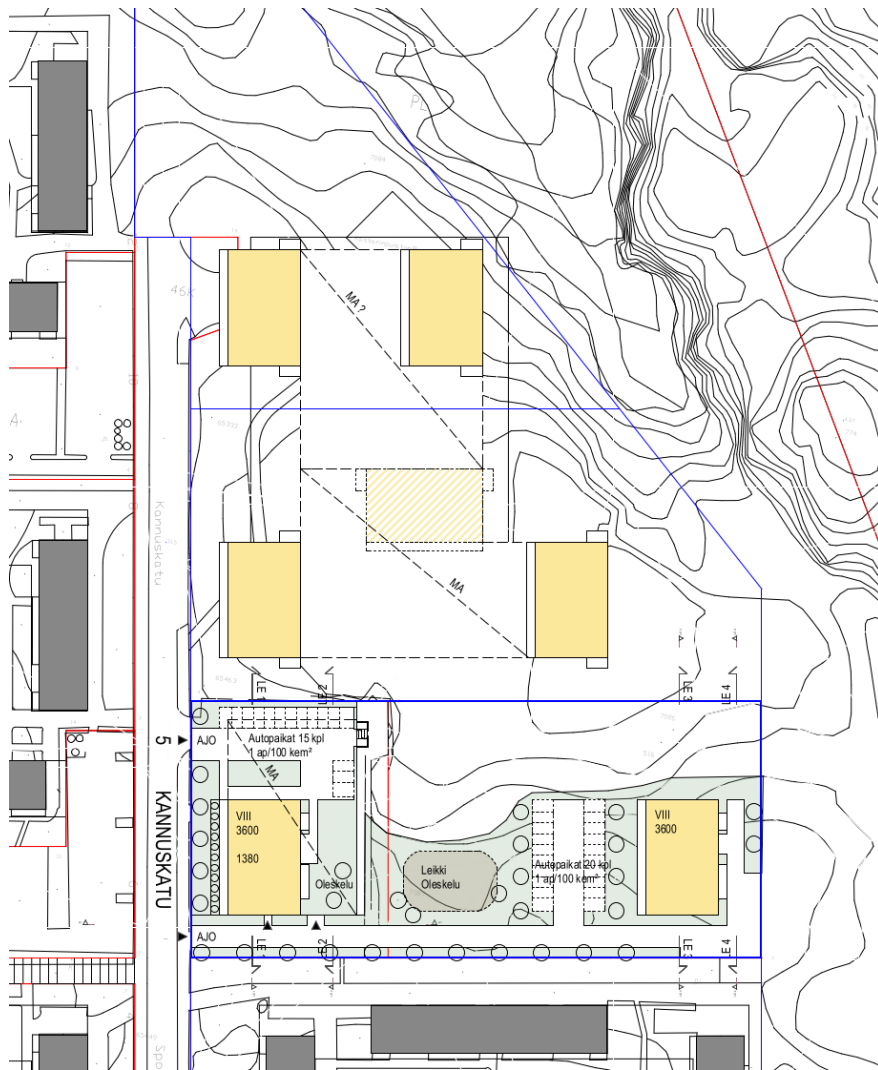
Esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta ei saatu päätöstä jatkotyöskentelyn pohjaksi vaan ehdotettiin laadittavaksi uusia vaihtoehtoja. Vaihtoehtoissa tulisi esittää rakennusten massat ja pysäköintiratkaisut sekä rakennusoikeus. Vaihtoehtojen pitää kuvastaa paikan luonnetta ja ottaa huomioon myös puusto ja maaston muodot. Maanpäällinen pysäköinti vie huomattavan osan piha-alueesta. Kaavoitus teki myös tarvittavia selvityksiä hankkeen reunaehtojen määrittämiseksi.

Luontoselvitys, (tilattu 27.4.2017) Envibio Oy, 2017

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati luontoselvityksen asemakaava-alueelta ”Uittamon täydennys”. Alue sijaitsee Kannuskadun itä- ja koillispuolella. Selvityksen maastotyöt suoritettiin 1.5.-31.7.2017. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.

Alueelta löydettiin kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka täyttävät samalla Metso-suojeluohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden luokan II kriteerit. Lisäksi löydettiin yksi geologisesti ja maisemallisesti mielenkiintoinen siirtolohkare. Luonnonsuojelu- ja vesilain mukaisia kohteita ei havaittu, kuten ei myöskään uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Havaitut luontotyyppikohteet rajattiin karttaan ja niitä käytetään kaavan jatkotyöskentelyssä.

Kaavamuutoksen jatkovalmistelu perustuu vaihtoehtoon Ve3, jossa rakennusoikeutta on 23 040 k-m², mutta siinä on yksi rakennusala vähemmän ja autot sijoittuvat piha-kannen alle. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontti on käsitelty omana kokonaisuutena.



Kuva 35. Alustava luonnos 3.1.2018, Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy / Ajak Oy

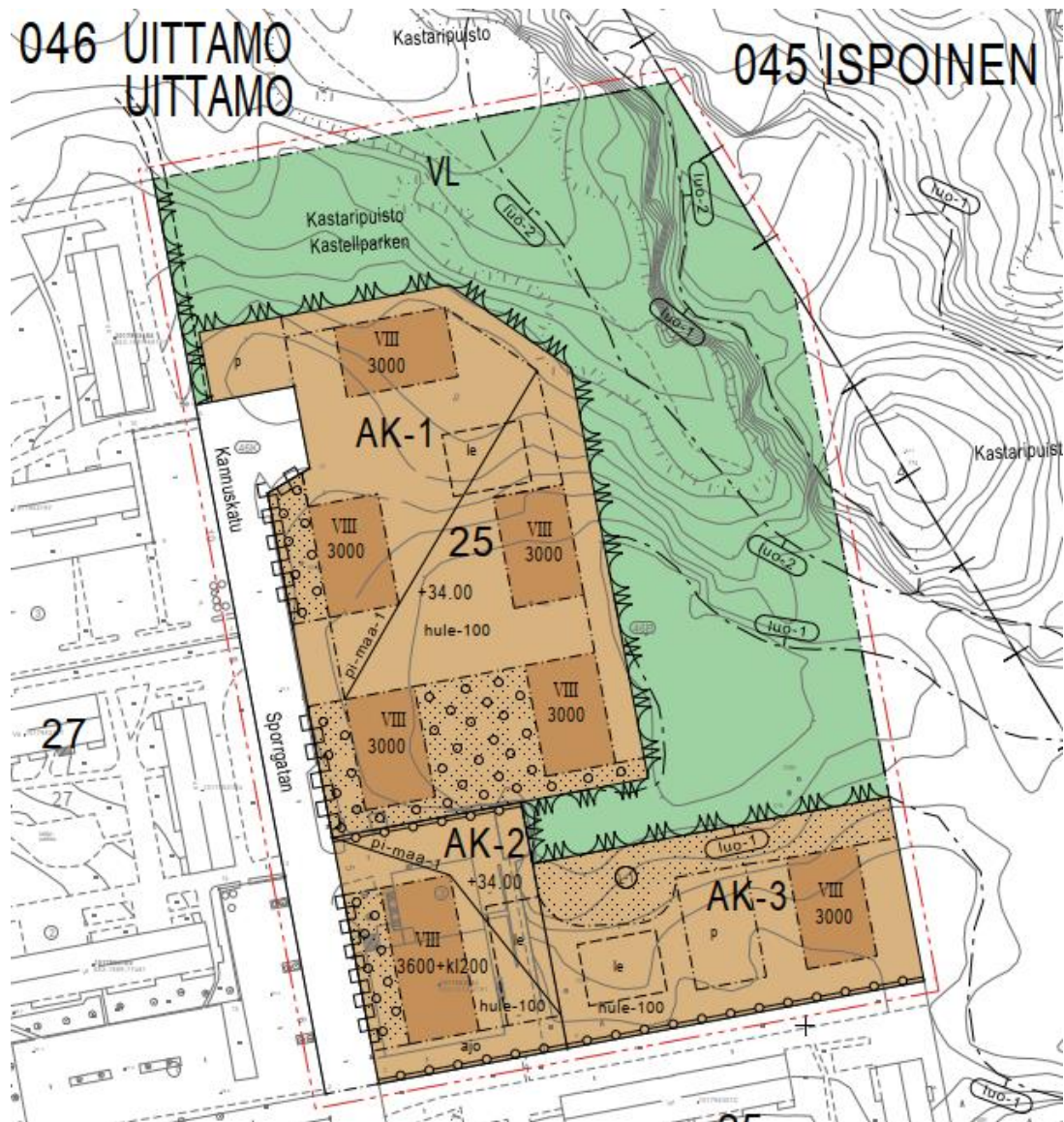
Luonnoksen lähtökohdaksi valittiin vaihtoehto, joka poikkeaa aikaisemmasta ideasta. Pysäköintiratkaisu on nyt Kannuskadun varren osalta 1-tasoisena kannen alla, eikä sijoitu rakennuksen rungon alle. Tämä nähtiin maaston osalta hyvänä asiana. Rakennusoikeutta on osoitettu n. 21 180 k-m². Pysäköintiratkaisuna on pohdittu myös sijoittaa koko alueen pysäköinti rakenteellisenä Kannuskadun länsipuolelle, tällöin ei tarvittaisi kansirakenteita ollenkaan. Myös pysäköintitalon sijoittamista uimahallin tontille on ehdotettu. Rakennusmassat on sijoitettu tiiviimmin Kannuskadun varte. Alueen pelastustiet sijoittuvat pihakansille, joten pelastustietä ei tarvita ulottaa puistoalueelle. Puistoaluetta säästyy, vaikkakin sitä korvataan kansirakenteella. Rakennusten lomasta voi rakentaa uusia yhteyksiä puistoon. Rakennusoikeuden määrä tukee infran rakentamista ja kaavataloutta. Rakennusoikeutta on riittävästi, ja siten asemakaavallisia toteuttamisedellytyksiä.

4.4.5 Luonnoskäsitely

Kaavaluonnoksen pohjana on käytetty arkkitehtitoimistojen (2018) suunnitelmia, saatua yleisöpalautetta, pidettyjen suunnittelutapaamisten tuloksia sekä luontoselvitystä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu asuin- ja toimistotalojen korttelialueeksi, joka voidaan jakaa useampaan tonttiin. Rakennukset ovat 8-kerroksisia ja rakennusoikeutta on n. 21 800 k-m².

Uimahallin tontille rakennusten pihakannen tasoon voi sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäreuna säilyy puistona ja sinne voidaan sijoittaa ulkoilureitit. Katu- ja puistoaluetta on noin 50 % ja aluetehokkuus on noin 0,66.

Tonteille ajetaan Kannuskadulta ja myös pelastusajoneuvojen ajo pihakannelle tapahtuu Kannuskadulta. Kannuskadulla on jalkakäytävä molemmilla reunoilla ja kadun päästä alkaa ulkoilureitti Hevosenkentään. Pysäköinti sijoittuu tontin pysäköintipaikoille ja pihakannen alle. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/110 k-m². Autopaikkoja saa sijoittaa AA-merkityille autosuojarakennusten korttelialueille Kannuskadun varteen.



Kuva 36. Asemakaavanmuutosluonnos 20.3.2018

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 20.3.2018 päivätyn asemakaavaluonnoksen 17.4.2018 § 184 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen AK-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

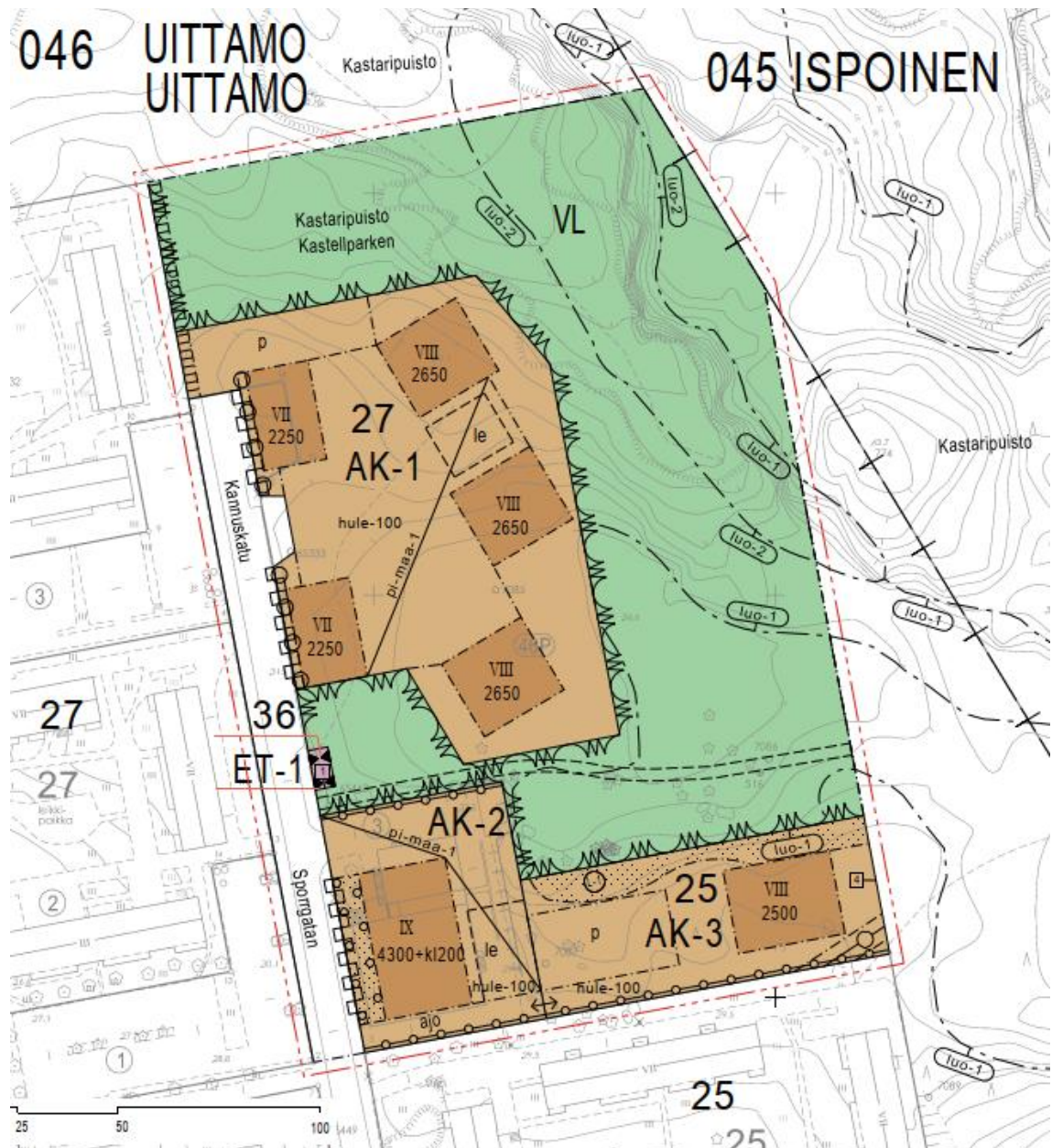
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotusta on valmisteltu kaupunkiympäristölautakunnan muutosesityksen pohjalta ja saatujen mielipiteiden ja suunnittelupalaverien tuloksena.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3,2011 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 1,4069 ha ja virkistysalueita 1,5613 ha. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0,0050 ha ja katualueita 0,2280 ha. Aluetehokkuus on $e = 0,61$.

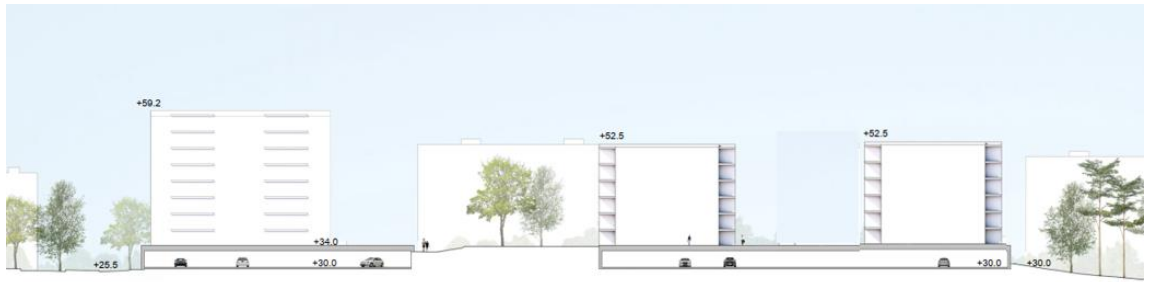
Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen 19 450 kem². Alueelle sijoittuisi arviolta noin 380 uutta asukasta.

Rakennukset on sijoitettu siten, että ne varjostavat mahdollisimman vähän olemassa olevia rakennuksia. Rakennusten tulee julkisivujen väriytyksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, moni-ilmeinen kokonaisuus.



Kuva 37. Asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019, lausunnoilla ja nähtävillä 29.4 – 28.5.2019.

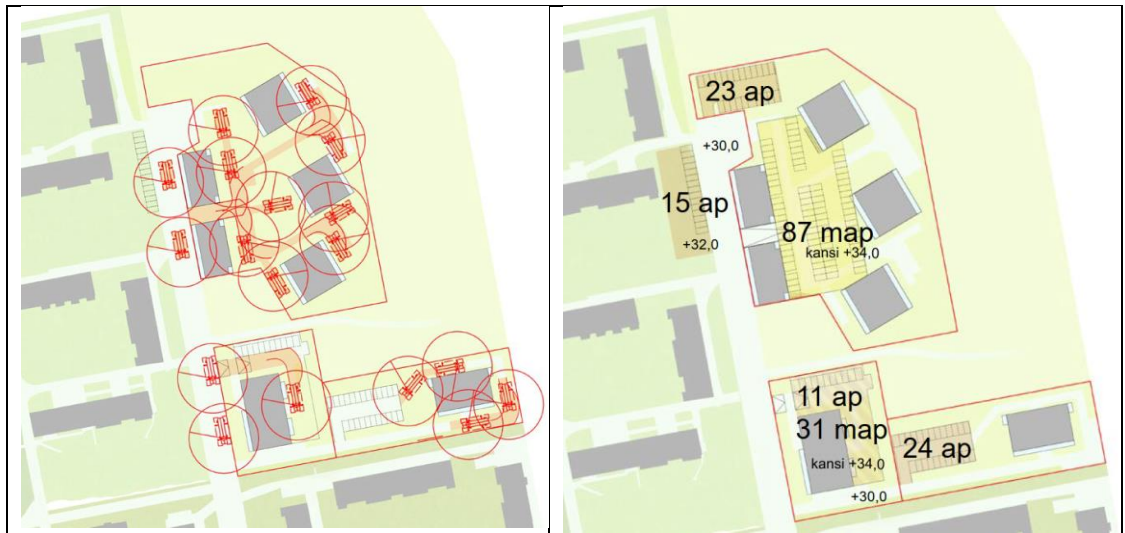
Uudisrakentaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla, asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019



Kuva 38. Periaateleikkaus uudesta alueesta Kannuskadun suuntaan



Kuva 39. Periaateleikkaus uudesta alueesta etelän suuntaan.



Kuva 40. Pelastustie periaate 29.6.2018 Kuva 41. Pysäköinnin periaate 29.6.2018



Kuva 42. Asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019, asemapiirros 2.4.2019, Ajak Oy



Kuva 43. Asemakaavanmuutosehdotus, havainnekuva lounaasta 4.4.2019 Ajak Oy

Polut:

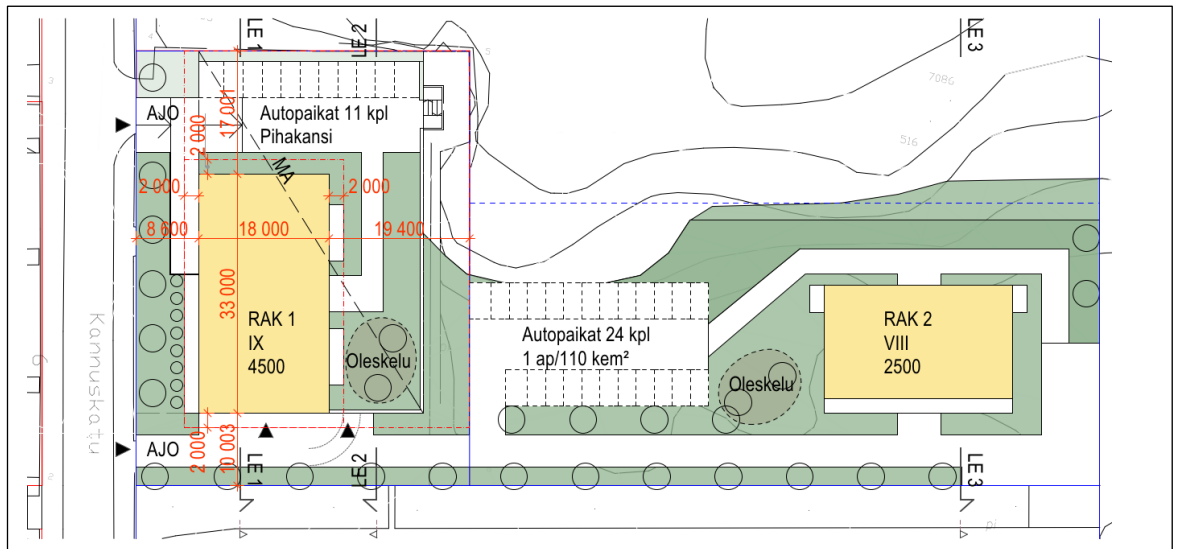


Nykyinen Paavonpolku sijoittuu kaava-alueella enimmäkseen melko tasaiselle ja helpokulkuiselle kalliometsäalueelle. Idempänä maasto on kosteampaa ja korkeuseroja on enemmän. Nämä seikat voivat jossain määrin vaikuttaa Paavonpolun käytettävyyteen ja ylläpitotarpeeseen. Alueelle voidaan rakentaa kaiteita ja ylityskohtia.

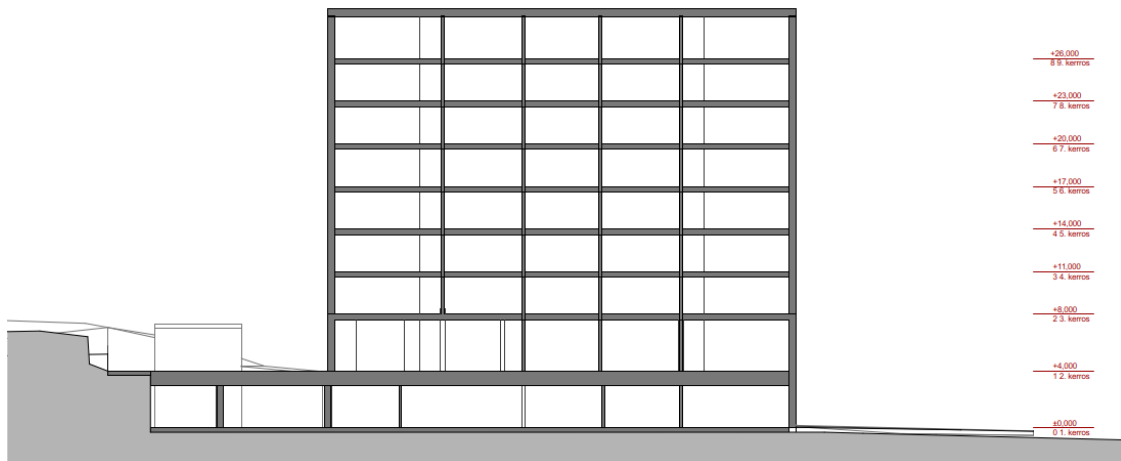
AK-2 -kortteli:

Kaavaehdotuksessa on merkintänä IX, 9-kerrosta. Rakennuksen kellariin sijoittuu aputiloja ja autohalli, sekä mahdollisesti vähäisessä määrin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kaavan kerrosalan määrityksissä on huomioitava, että kellarin autohallia ja aputiloja ei lueta kerrosalaan.

- Kerrokseen sijoittuu asuntoja sekä 1. kerrokseen isännöintitoimiston tilat.
- Porrashuoneesta on poistumistiereitti sisäpihalle, pihakannen päälle.
- Pihakansi rakennetaan pelastusajoneuvon kestäväksi ja sisäpihan puoleisilta asuntojen parvekkeilta (varatie) on mahdollista pelastautua tikasajoneuvon avulla.
- Kadun puolelta tikasajoneuvo ulottuu kaikille kadun puoleisille parvekkeille (varatie).
- Rakennuksen kerroslukumäärä 9-kerrosta edellyttää poikkeamista, jonka rakennusvalvonta harkitsee. Varateiden osalta noudatetaan 24 metrin korkeussääntöä. Tämä toteutuu sisäpihalle sekä muualla rakennuksessa paitsi ylimmän kerroksen eteläpäädyn huoneistojen osalta.
- Ylimmän kerroksen eteläpäädyn osalta on vaihtoehtoja, jolla täytetään varatien vaatimukset ilman tilojen sprinklausta.
- Vaihtoehtoina on mm. suurempi päätyhuoneisto, joka ulottuu läpi rakennuksen rungon tai kaksikerroksiset asunnot. Yksi vaihtoehto on, että rakennuksen päätyyn sijoittuisi terassi eikä asuntoja. - Luonnoksessa on yksi porrashuone ja tähän liittyvä porraskäytävä.



Kuva 44. Asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019. AK-2 ja AK-3, Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy



Kuva 45. AK-2, Periaateleikkaus LE 1 Kannuskadulta itään, Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy

4.4.7 Lausunnot

4.4.2019 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Vapaa-aikatoimiala/ Turun Museokeskus, Vapaa-aikatoimiala / Liikuntapalvelut, Telia Finland Oy, Varsinais-Suomen elinkeinoliikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy.

Lausunnonjättöaikaa oli ajalla 29.4.–29.5.2019. Kaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019 välisen ajan.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Hyvinvointitoimialan hallinto, Vapaa-aikatoimiala / Liikuntapalvelut, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Turun museokeskus. Turun museokeskuksella ei ollut ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Liikuntapalvelujen kanta on, että alueella tulisi säilyä jatkossakin riittävästi virkistysaluetta ja ulkoilureittejä, myös Paavonpolun toivotaan säilyvän alueella. Turun Vesihuolto Oy tuo esille, että liittyminen verkostoihin uusien tonttien osalta edellyttää

Vesihuolto Oy:n verkostojen lisärakentamista Kannuskadulle. ELY-keskus tuo esille kantanaan, että kaavan sisältöä tulee arvioida kerrostaloasumisen vaikutukset tunnistuen ja vaikutusarviota tulee täydentää johtopäätöksillä kaavan vaikutuksista luontoarvoihin. Hyvinvointitoimialan näkökulmasta on huomioitavaa, että Turun väestö ikääntyy nopeaa vauhtia vuoteen 2030 asti, joten alueella tulisi olla riittävästi esteettömiä asuntoja. Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa tähdennetään, että kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy kaavakarttaan merkitylle ET-1 -alueelle voida rakentaa uusi puistomuuntamo ennen nykyisen muuntamon purkamista. Pelastuslaitos muistuttaa, että pelastusyksiköllä operointi onnettomuustilanteessa tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä ja AK-2-korttelialueen ajotie tulee olla pelastuslaitoksen raskaille pelastusyksiköille soveltuva.

Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

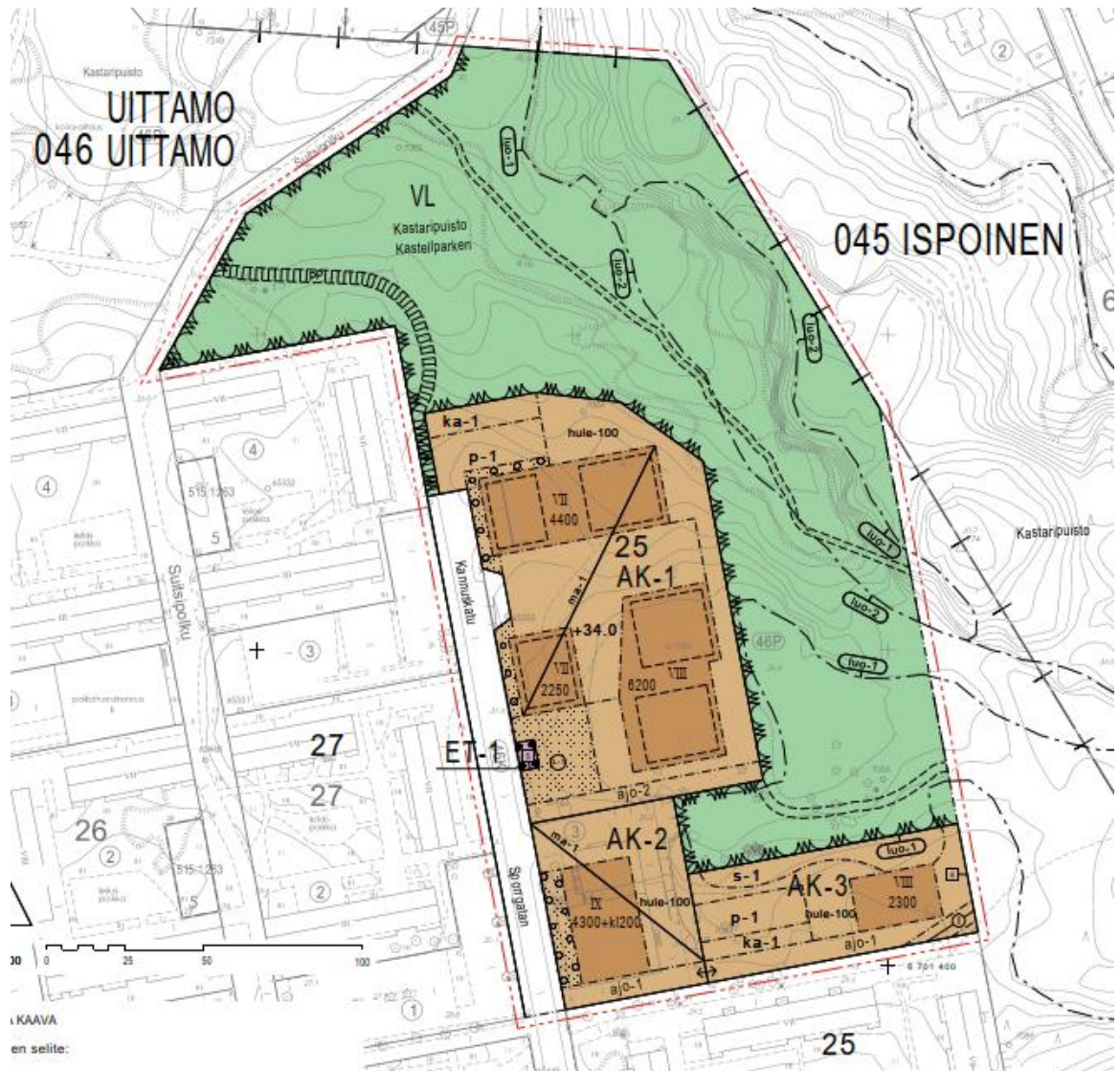
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019, ja nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 27.4.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa tuotiin esille samoja asioita, kuin aikaisemminkin on esitetty.

Kts. vuorovaikutusraportti.

Kaavakarttaa muutettiin lausuntojen ja muistutusten perusteella seuraavasti:

- Kannuskadun päästä lähtevä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on jatkettu ohjeellisena Suitsipolulle asti ja kaava-aluetta on laajennettu.
- Kaavakarttaan on lisätty sijainniltaan ohjeellinen polku Kastaripuiston alueella.
- AK-1-kortteliin on lisätty ajo-2-merkintä; *ajoyhteys ja pelastustie, jolla sallitaan yleinen jalankulku.*
- Pihakannelle on merkitty likimääräinen korkeusasema ja sen merkintä on ma-1.
- Rakennusaloja on laajennettu ja alueella sallitaan myös palveluasuminen.
- AK-1-alueen ohjeellinen leikkipaikka on poistettu, mutta sisältyy määräyksiin
- AK-2-kortteliin on lisätty teksti: *Korttelialueella on sallittava maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen. Palveluasuntojen rakentaminen sallitaan.*
- Ajoyhteys: on tarkennettu ajo-1, jolle saa sijoittaa johtoja ja sen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino, pensasaita merkintä ja liittymäkielto on poistettu
- L-1- Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa on tarkennettu s-1, *Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden ja lähimaiseman kannalta arvokas harvapuustoinen avokallio, joka on piha-aluetta rakennettaessa pyrittävä säilyttämään. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.*



Kuva 46. Asemakaavanmuutosehdotuskartta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin useita muutoksia. Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 14.4 - 13.5.2020 ja nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 11.4.2020.

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



Kuva 47. Asemakaavanmuutosehdotus, uudelleen julkisesti nähtävillä 14.4-13.5.2020, havainnekuva 30.3.2020 Ajak Oy



Kuva 48. Asemakaavanmuutosehdotus, uudelleen julkisesti nähtävillä 14.4-13.5.2020, havainnekuva 30.3.2020 Ajak Oy

4.4.9 Muistutukset kaavamuutosehdotuksesta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin useita muutoksia. Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 14.4 - 13.5.2020 ja nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 11.4.2020. Kaavaehdotuksesta jätettiin 8 muistutusta. Muistutuksissa tuotiin esille samoja asioita, kuin aikaisemminkin on esitetty.

Kts. vuorovaikutusraportti.

Muistutuksensa jättivät Turun luonnonsuojeluyhdistys ry ja As Oy Märssy, Kannuskatu 8 E:n, 3 A:n, 3 E:n yksi asukas ja Kannuskatu 3 C:n kolme asukasta sekä jätettiin myös yksi nimetön muistutus. Muistutuksissa tuotiin esille samoja asioita, kuin aikaisemminkin:

Asunto Oy Märssyn muistutuksen mukaan kaavamuutoksessa tulisi käsitellä vain Measaani-Kiinteistöt Oy:n kaavamuutoshanke. Muutoin ainakin Kannuskadun reunan rakennukset tulisi kaavaluonnoksesta poistaa tai madaltaa. Koetaan myös, että autopaikoituksen väheneminen aiheuttaa suurta haittaa asukkaille. Kannuskatu 3 A esittää, että Kastaripuiston alueelle ei saa rakentaa ollenkaan koska Kastaripuisto on tärkeä virkistyskohteena ja että rakentaminen sijoittuu juuri suositulle, helppokulkuiselle alueelle. Kannuskatu 3 C:n muistutuksessa vaaditaan, että AK-3-korttelin rakennusala poistetaan kaavasta ja edelleen tuodaan esille, että asukkaita ei ole kuultu kaavaprosessissa. Alueelle on muutettu v. 1974 luonnon ja maiseman vuoksi.

Kannuskatu 8 E:n asukas on muuttanut alueelle noin 5 vuotta sitten, Kannuskadun länsipuolelle. Ei halua muutosta alueelle, ei vuokra-asuntoja eikä lisää ihmisiä. Luonnonläheisyys ja rauha, sekä vapaat ikkunanäkymät pitää säilyttää. Nimetön muistuttaja esittää paljon kysymyksiä kaavamuutokseen liittyen ja on huolissaan sen toteutuksesta. Kannuskatu 3 E pitää kaavaehdotusta hyvänä ja kannatettavana.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry on huolissaan metsäpeitteisen alueen vähenemisestä. Alue sopii nykyisin erittäin hyvin vanhempien ihmisten liikuntaan, on helposti saavutettava ja myös koulu ja päiväkodit käyttävät sitä. AK-3-alueelta pitää rajata pois luo-1-alue. Sijainniltaan ohjeellinen, yleisen jalankulun ja pyöräilylle tarkoitettu reitti tulee sijoittaa siten, että kaunis vanha kivipohjustettu tie säilyy. Luontoselvitys on suppea ja liito-oravia ei ole riittävästi selvitetty.

Muutokset

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutuksen johdosta kaavakartan AK-3-korttelialueen s-1-määräystä on uudelleen tarkennettu:

"Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden ja lähimaiseman kannalta arvokas harvapuustoinen avokallio. Aluetta ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan se on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueella ei saa suorittaa maarakentamista, puiden istuttamista tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu".

Myös AK-3-korttelialueen luo-1-määräystä on uudelleen tarkennettu:

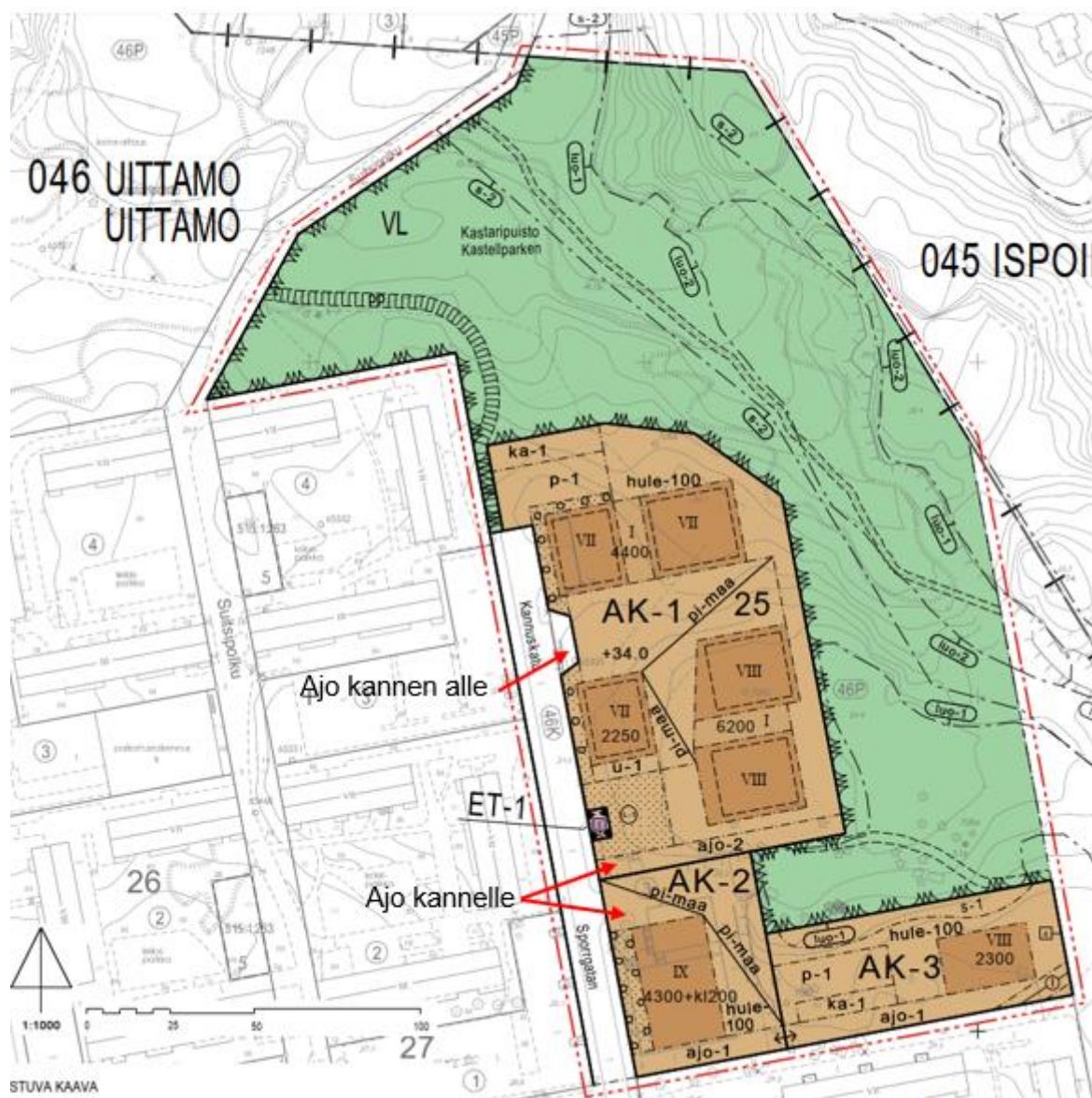
"Luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun kannalta arvokas kallio-alue, joka on alueen käyttöä suunniteltaessa ja tonttialuetta rakennettaessa suojattava ja säilytettävä. Kallioperän sekä jäkälä- että sammalpeitteen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahopuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista".

Sekä VL-lähivirkistysalueelle on lisätty merkintä ja määräys s-2:

"Muu kulttuuriperintökohde. Uittamon louhos. Alueella kivilouhokseen liittyvät rakenteet

on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella mu-seoviranomaisen kanssa”,

Muistutukset vastineineen on esitelty vuorovaikutusraportissa.



"Kaava valmistellaan uudestaan siten, että AK-1-alueen itäpuolen rakennusalat poistetaan kaavasta ja rakentaminen rajataan Kannuskadun varteen. Näin voidaan sekä säilyttää Kastaripuiston virkistys- ja luontoarvot että varmistaa alueen sekä palveluiden kehittyminen riittävällä täydennysrakentamisella."

9.10.2020 § 247 kaupunginhallituksen puheenjohtaja, kaupunginjohtaja Minna Arve käytti otto-oikeutta kaupunkiympäristölautakunnan 6.10.2020 § 342 tekemään päätökseen ja asia pantiin pöydälle.

9.11.2020 § 481 kaupunginhallitus päätti palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunkiympäristölautakunnalle esitetyn kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus pyritään mahdollisimman hyvin säilyttämään samansuuruisena. Rakennusten korkeutta voidaan lisätä ja sijoittelua tiivistää siten, että virkistysalueet ja luontoarvot säilyvät mahdollisimman paljon.

Ehdotukseen pitäisi sisällyttää virkistysalueiden infran kehittämistä, kuten esteettömyyden ja turvallisuuden lisäämistä. Täydennysrakentamisella on tarkoitus lisätä Uittamon alueen asukasmääriä ja varmistaa siten palvelujen, kuten koulujen, päiväkotien ja joukkoliikenteen, säilyminen ja kehittäminen.

Päätös asian palauttamisesta tehtiin äänin 7-7 puheenjohtajan äänen ratkaistessa asian.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksessa on kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta; AK-1, AK-2 ja AK-3. Näistä AK-2 käsittää nykyisen Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontin ja muut sijoittuvat nykyisen Kastaripuiston alueelle. Näillä korttelialueilla on yhteensä 17900 k-m² rakennusoikeutta, josta 200 k-m² on varattu liike- tai toimistorakentamiselle AK-2 -korttelialueelle.

Kerrostalokorttelien lisäksi Kannuskadun varteen sijoittuu pieni ET-1 -korttelialue sähkönjakelun tarvitsemaa muuntamoa varten.

Kaavan rakenne on sellainen, että uusia katualueita ei tarvita, vaan kaikki rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan Kannuskatuun. Uudet korttelialueet ja rakennusalat on muotoiltu siten, että olemassa olevaa Kastaripuiston viheraluetta menetettäisiin mahdollisimman vähän. Erityistä huomiota on kiinnitetty arvokkaiden kallioisten laki-alueiden sekä luontoselvityksellä todettujen luo-alueiden välttämiseen. Lisäksi rakentaminen on sijoitettu siten, että rakennusmassojen väleihin jäisi vapaita näkymiä ja kulukyhteyksiä Kastaripuistoon, eivätkä uudet rakennukset peittäisi alueen nykyisten asukkaiden näkymiä.

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 350 uutta asukasta sekä muutamia toimistotyöpaikkoja. Palvelujen suhteen alue tukeutuu olemassa oleviin lähiympäristön palveluihin.

Suojeltuja tai säilytettäviä rakennuksia ei ole.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus mahdollistaa Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontin muuttamisen asuinrakentamiselle sekä toimistotilojen sijoittamisen sille. Uudella rakentamisella vahvistetaan alueen elinvoimaisuutta ja palveluja.

Viherverkoston jatkuvuus sekä Kastaripuiston virkistys- ja luontoarvot säilyvät.

5.3 Aluevaraukset

	käyttö	pinta-ala	osuus	rak.oikeus	tehokkuus
	AK	1,1651 ha	27,08 %	17900 m ²	1,54
	VL	2,9052 ha	67,51 %		
	ET-1	0,0054 ha	0,13 %		
	katualueet	0,2274 ha	5,28 %		
	YHT:	4,3031 ha	100,00 %	17900 m ²	0,42

Taulukko 2. Aluevaraukset.

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, AK-2 ja AK-3), joissa on yhteensä 17900 k-m² rakennusoikeutta. AK-2 -korttelialue sijoittuu nykyiselle Mesaanin kiinteistölle Kannuskadun varteen ja sen on tarkoitus korvata tontilla sijaitseva vanha uimahallirakennus. AK-3 -korttelialue sijoittuu AK-2 -alueen itäpuolelle sen ”taakse”, ja sille muodostetaan kulkuyhteys Kannuskadulta nykyisen Mesaanin tontin kautta. AK-1 -korttelialue sijoittuu pohjoisemmaksi Kannuskadun varteen. Sekä AK-1 että AK-3 -korttelialueet sijoittuvat nykyiseen Kastaripuistoon. Kaikille AK-korttelialueille sallitaan palveluasuntojen rakentaminen. Lisäksi AK-2-alueelle saa sijoittaa 200 k-m² liike- ja toimistotiloja.

AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla pysäköinti on osoitettu pääosin rakenteellisena pihakan sien alle tai rakennusten runkoihin. AK-3 -korttelialueella on erillinen pysäköinnin rakentamiselle varattu alue.

Pysäköintitarpeen mitoituslukuna on käytetty 21.1.2021 mitoitusohjeen mukaisesti 1 ap/100 k-m² asuinkerrostalojen kerrosalaa kohti ja 1 ap/125 k-m² palveluasumisen/senioriasumisen tai korkotuetun vuokratuotannon kerrosalaa kohden (tehokas joukkoliikennevyöhyke yli 3 km keskustasta). Liike-, toimisto- ja palvelutiloille on varattava 1 autopaiikka 120 k-m² kohti.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kastaripuiston lähivirkistysalue muodostaa suurimman osan (67,5 %) kaava-alueesta. Nykytilanteeseen nähden sitä on pienennetty 8791 m². Kastaripuistoon sijoittuu merkittäviä luonto- ja kulttuuriarvoja (ks. selostuksen kohta 3.1.2), joita on huomioitu kaavamääräyksin VL/s, luo-1, s-1 ja s-2.

Uudet kerrostalokorttelit rakennusaloineen on pyritty sijoittamaan ja muotoilemaan siten, että Kastaripuiston arvokkaimmat osat sekä näkymät ja kulkuyhteydet niille säilyisivät mahdollisimman hyvin.

Puistoon on myös merkitty sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa mahdollistamaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkemisen Kannuskadun päästä, sekä sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti Yleiskaava 2029:n ulkoilureittitarpeen mukaisesti.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Olemassa oleva Kannuskatu on kaava-alueen ainoa katualue. Sen rajausta on muutettu hieman AK-1 -korttelialueen liittymän helpottamiseksi.

Lisäksi kaava-alueen eteläreunalle on sijoitettu AK-2 ja AK-3 -korttelialueita palveleva ajo-1 yhteys:

Ajoyhteys, jolle voi sijoittaa johtoja ja pelastusajo on sallittu. Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Alueella sallitaan yleinen jalankulku.

5.3.4 Tekninen huolto

Kannuskadun varressa on 54 m² kokoinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET-1, jolle saa sijoittaa enintään 25 k-m² suuruisen muuntamon.

Koko kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Korttelialueille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa sinivihkerkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroimen tavoitetasonsa ja kerroimen toteutuminen tarkistetaan sinivihkerkerroimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla viherkerroimen vähimmäistasona on rakennusjärjestyksen mukaisesti 0,8. AK-3 -korttelialueella vaatimus on laskettu tasoon 0,7 johtuen siitä, että ko. alue on jo valmiiksi kauttaaltaan rakennettu ja louhittu, mikä vaikeuttaa vihertehokkuuden toteuttamista.

Lisätietoja sinivihkerkerroimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/sinivihkerkerroin

5.5 Nimistö

Asemakaavanmuutosehdotuksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta.

5.6.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne muuttuu merkittävästi uuden rakentamisen myötä. Masaanin kiinteistöllä sijaitseva vanha uimahallirakennus korvautuu huomattavasti massiivisemmalla uudisrakentamisella, minkä lisäksi alueelle tulee kokonaan uusia, suurikokoisia asuin-kerrostaloja. Vaikutukset mm. maisemaan, näkymiin ja varjostuksiin ovat suuret.

Kastaripuiston pinta-ala pienenee 8791 m² uusien rakennusten, niiden piha-alueiden ja pysäköintialueiden tieltä. Tämä vähentää luonnontilaisen maanpinnan ja ympäristön määrää, kaventaa alueellista metsäverkostoa sekä yleisesti ottaen heikentää luonnonoloja. Kaavaehdotuksen AK-3 -korttelialue sijoittuu osittain alueelle, joka luontoselvityksen mukaan on tunnistettu Metsälain mukaiseksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi sekä Metso-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden mukaiseksi kohdeksi.

Alueen pienilmasto heikkenee jonkin verran uuden rakentamisen muodostaman varjostuksen johdosta.

Rakennetun pinnan määrän kasvattaminen lisää hulevesien muodostumista.

Luontoselvityksen mukaan alueella on kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka on pyritty huomioimaan kaavamerkinnöin ja jättämään ennalleen. Nämä elinympäristöt saattavat silti ainakin osittain kärsiä rakentamisesta.

Lisääntyvä asukasmäärä lisää luonnonympäristöihin kohdistuvaa kulutusta ja rasi- tusta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne tiivistyy uuden rakentamisen myötä Kannuskadun alueella ja kaupunkikuvaan syntyy uusi ajallinen kerrostuma. Uudisrakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen rakennusalojen muotoilulla ja sijoittamisella sekä kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Tavoitteena on säilyttää Uittamon lähiölle ominainen rakeisuus ja kaupunkikuva.

Kaavanmuutosalueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (Uittamon louhos) on suojeltu kaavamerkinnällä s-2, eikä uudisrakentaminen vaikuta siihen.

Alueella sijaitsevien virkistysalueiden (Kastaripuisto) määrä vähenee uudisrakentamisen myötä, mikä myös muuttaa ainakin osittain niiden luonnetta. Toisaalta virkistysalueiden saavutettavuus ja esteettömyys voivat parantua kaavamuutokseen merkittyjen kulkuyhteyksien avulla.

Sosiaalinen ympäristö monipuolistuu uudisrakentamisen ansiosta. Uudet rakennukset ovat myös aiempaa esteettömämpiä, mikä parantaa erityisesti liikuntarajoitteisten asumisedellytyksiä.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 350 uutta asukasta. AK-2 -korttelialueen liiketiloihin voisi syntyä muutamia toimistotyöpaikkoja. Palvelujen suhteen alue tukeutuu ensisijaisesti olemassa oleviin lähiympäristön palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutokset nykytilanteeseen ovat vähäisiä. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on aiempaa esteettömämpää, mikä parantaa erityisesti liikuntarajoitteisten asumisedellytyksiä. Virkistysalueiden saavutettavuus ja esteettömyys voivat parantua kaavamuutokseen merkittyjen kulkuyhteyksien avulla.

5.6.6 Liikenne

Kaavanmuutosehdotus perustuu olemassa olevalle liikenneverkolle (lähinnä Kannuskatu), joten oleellista muutosta nykytilanteeseen ei tule. Liikennemäärät lisääntyvät jonkin verran ja liikenneturvallisuus saattaa heiketä uusien liittymien myötä.

Jalankulun ja pyöräilyn edellytykset saattavat parantua kaavamuutokseen merkittyjen kulkuyhteyksien johdosta. Virkistysalueiden saavutettavuus ja esteettömyys voivat parantua kaavamuutokseen merkittyjen kulkuyhteyksien avulla.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkostoja.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole mainittavia häiriötekijöitä (esimerkiksi liikennemelua), eikä kaavanmuutosehdotus muuta mainittavasti vallitsevaa tilannetta.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

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

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

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

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

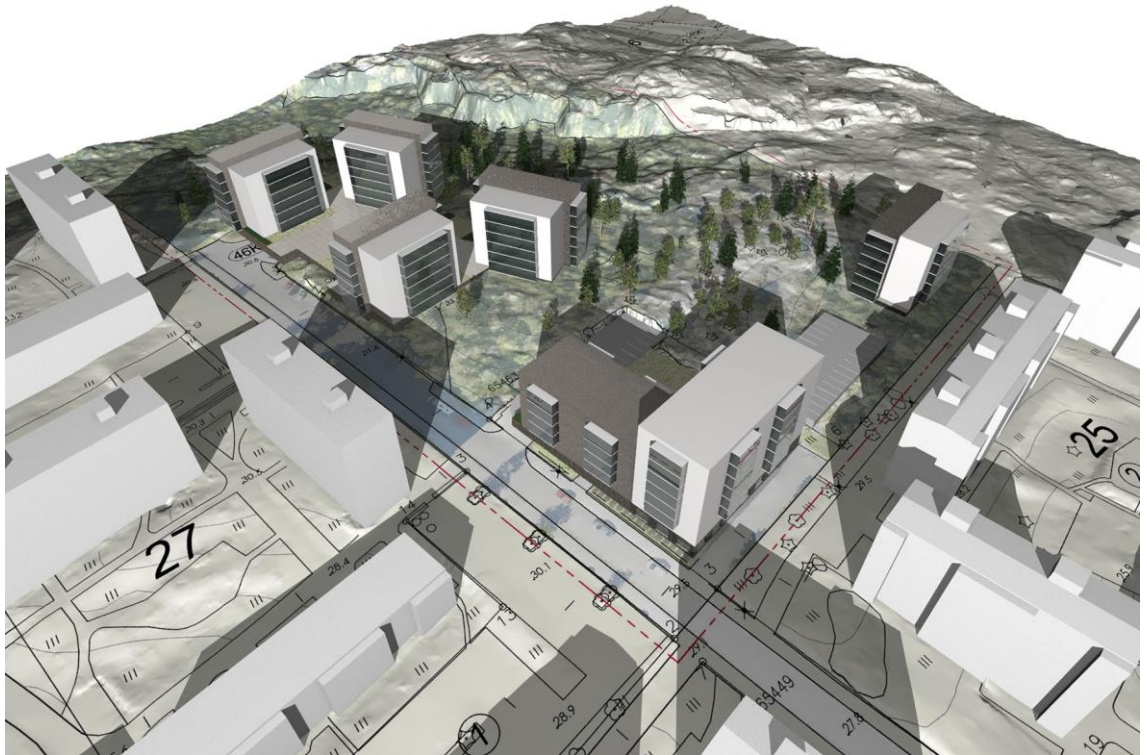
Kaavassa on lukuisin keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä:

- viherkerroin
- asuinkorttelien väliset vapaat tilat (tulva- ja tuulireitit)
- luonnontilaisten maastonkohtien säilyttäminen (luo-alueet)

Tämän asemakaavaselostuksen liitteenä on EU-rahoitteisessa Turun kaupungin Canemure-hankkeessa tammikuussa 2023 valmistuneen ilmastovaikutusten arviointiin tarkoitettulla työkalulla (ILVA) tuotettu yhteenvetotaulukko (liite 6).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 50. Viitesuunnitelma kaavanmukaisesta rakentamisesta lounaan suunnasta nähtynä (Turun kaupunki / Tero Lehtonen)



Kuva 51. Viitesuunnitelma kaavanmukaisesta rakentamisesta koillisen suunnasta nähtynä, etualalla Uittamon kanjoni (Turun kaupunki / Tero Lehtonen)



Kuva 52. Viitesuunnitelma vaihtoehtoisesta kaavanmukaisesta toteutustavasta (Turun kaupunki / Tero Lehtonen)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni­sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Kaavan rakenne mahdollistaa korttelialueiden vaiheittain rakentamisen. Kuitenkin AK-3 -korttelialueen toteuttaminen edellyttää AK-2 -alueen kautta kulkevan kulkuyhteyden ja tarvittavan kunnallistekniikan rakentamista ensin.

AK-2 korttelissa (nykyinen Masaanin kiinteistö) sijaitsevan Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy kaavakarttaan merkitylle ET-1 -alueelle voida rakentaa uusi puistomuuntamo ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi.

Uudisrakentaminen edellyttää myös vesihuollon verkostojen lisärakentamista Kannuskadulle, mikä on keskimääräistä kalliimpaa johtuen alueen kallioisesta maaperästä.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Turussa 4. päivänä huhtikuuta 2019
Muutettu 30.3.2020 (laus. ja muist.)
Muutettu 14.9.2020 (muist.)
Muutettu 20.9.2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen