



Arkkitehtitoimisto Ajak Oy 2019

Uittamon täydennys

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 7/2014
Diaarinumero 14213-2012

SELOSTUS
4.4.2019

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa. **Uittamon täydennys (7/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	046 UITTAMO	UITTAMO
Kortteli:	25	25
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) ja 36	25 (del), 27 (del) och 36
Katu:	Kannuskatu (osa)	Sporrgatan (del)
Virkistysalue:	Kastaripuisto (osa)	Kastellparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako UITTAMO-25.-4 ja 36.-1.

AK-1 korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Uusi korttelinumero UITTAMO -36.

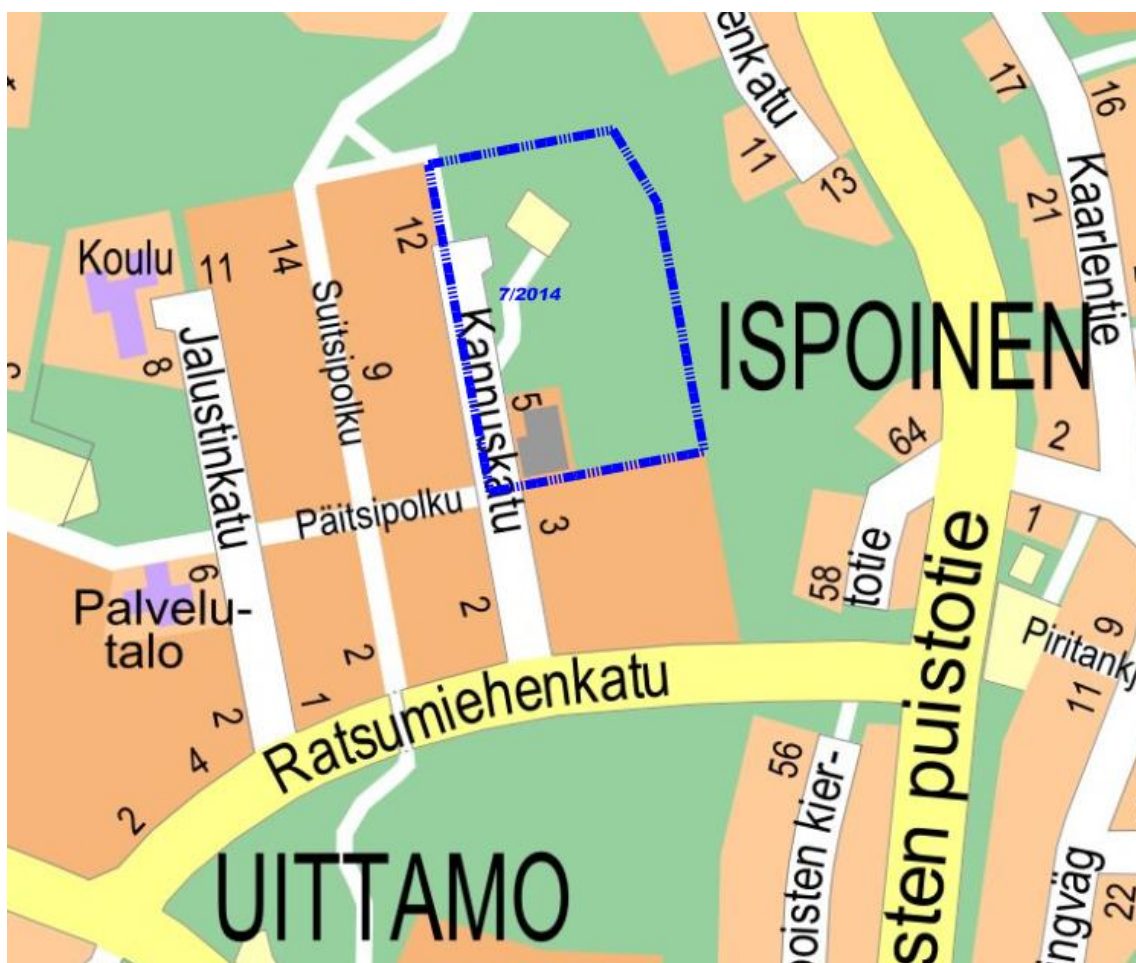
Asemakaavanmuutoksen on laatinut:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti



Ote opaskartasta, suunnittelualue rajattu sinisellä

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, Uittamon kaupunginosaan, Kannuskadun itäpuolelle, Uittamon uimahallin tontille ja osaksi Kastaripuiston virkistysalueelle. Etäisyys Kauppatorilta linnuntietä on n. 3 km. Alueen koko on n. 3,2 ha.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen entiselle Uittamon uimahallin tontille, sekä kaupungin omistamalle maalle Kannuskadun varteen. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon alueen luontoarvot ja olemassa olevat rakennukset.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 12.2.2014, muutettu 1.2.2017 ja 20.3.2018
2. Asemakaavakartta 4.4.2019
3. Tilastolomake 4.4.2019
4. Vuorovaikutusraportti 20.3.2018, muutettu 4.4.2019
5. Luontoselvitys, Envibio Oy 2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Mesaani-Kiinteistöt Oy on tehnyt asemakaavanmuutosanomuksen 17.12.2012 tonttinsa Uittamo 25.-3 muuttamiseksi asuinkerrostalokäyttöön. Tontille sijoittuisi myös kokoontumistilat ja toimistotiloja. Uimahallitoiminta on lopetettu ja lämpökeskustoiminnot ovat poistuneet. Muilta osin Kannuskadun varren rakentaminen tutkitaan kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.2.2014 § 70. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa ja vireilläolosta kaavoituskatsauksissa 2015-2019.

Aloituskokous on pidetty 24.4.2015. Lähiön vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu. Viemäri- ja hulevesiviemäriverkostot ovat kaupungin omistuksessa. Uudisrakentaminen edellyttää uuden vesijohdon rakentamista Kannuskadulle Ratsumiehenkadulta.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille 9.2.2017. Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.3.2017 mennessä. **Mielipiteet vastineen on esitelty vuorovaikutusraportissa.**

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 39 mielipidekirjettä, joista 35 alueen asukailta, joista kolme on kaavamuutosta vastustavaa nimilistaa. Mielipiteen allekirjoittaneita on yhteensä 323 kpl, osa nimistä esiintyy useamman kerran. Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja TeliaSonera Finland Oy:ltä saatiin myös mielipiteet.

Alueen asukkaat ja Meripuistoseura vastustivat kerrostalojen rakentamista.

- Kastaripuisto tulee säilyttää virkistyskäytössä, vain uimahallin tontin muuttaminen asuinkerrostalotontiksi hyväksytään.

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy on laatinut alueen luontoselvityksen 2017.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavamuutosluonnosta kokouksissaan 27.3.2018 § 141, 10.4.2018 § 166 ja 17.4.2018 § 184.

- Kokouksessa 27.3.2018 § 141 asia pantiin pöydälle yksimielisesti ja lisäksi lautakunta päätti pitää kaava-alueella katselmuksen ennen seuraavaa kokousta.
- Kokouksessa 10.4.2018 § 166 asia edelleen päätettiin yksimielisesti panna pöydälle. Alueella pidettiin katselmus ennen kokousta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 17.4.2018 § 184 kaavamuutosluonnoksen, joka on päivätty 20.3.2018. Luonnos hyväksyttiin siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen AK-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

Ennen päätöksentekoa suoritettiin kolme äänestystä:

- Ensin äänestettiin asian käsittelyn jatkamisen ja Sandelinin Lähteenmäen kannattamana tekemän palautusehdotuksen välillä.

- Toisessa äänestyksessä äänestettiin esittelijän ehdotuksen ja Sandelinin Lähteenmäen kannattamana tekemän seuraavan sisältöisen muutosehdotuksen välillä: ”Kaavasta poistetaan virkistysalueelle sijoittuvat rakennusalat ja rakentaminen rajataan entisen uimahallin tontille.”

Luonnoksen hyväksymisen (KYLK 17.4.2018 § 184) jälkeen tulleet mielipiteet:

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä kaavaluonnoksen on kaavoitukseen saapunut kirjeitse yhteensä kolme mielipidekirjettä, joista kahdessa on mukana kaavamuutosta vastustavat nimilistat, toisessa 51 allekirjoittanutta ja toisessa 64 allekirjoittanutta. Mielipiteensä on jättänyt kaavamuutosalueen eteläpuoleisen korttelin nro 25 asukkaat.

Alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista, etenkin AK-3 korttelin osalta. Pelkona on myös lisääntyvä liikenne ja infrastruktuurin riittämättömyys. Pelätään rakentamisen aikaisia häiriötä ympäristölle.

Muutettua asemakaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 2.10.2018 Uittamon seurakuntakodilla. Paikalla oli noin 60 henkeä. Asukastilaisuuden luonnoksesta jätettiin 4 kirjallista mielipidettä.

Alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista, ainoastaan uimahallin tontti voitaisiin ottaa asuinkäyttöön. Pelätään liikenteen lisääntymistä. Kahdessa mielipiteessä hanketta pidetään hyvänä, ja Uittamon tiivistämistä toivottavana.

Mielipiteet vastatineen on esitelty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotus valmistui 4.4.2019 ja siitä pyydetään viranomaislausunnot 29.5.2019 mennessä 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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy.

2.2

Asemakaava

Alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. 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 yhteensä noin 50 % ja aluetehokkuus on noin 0.60.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

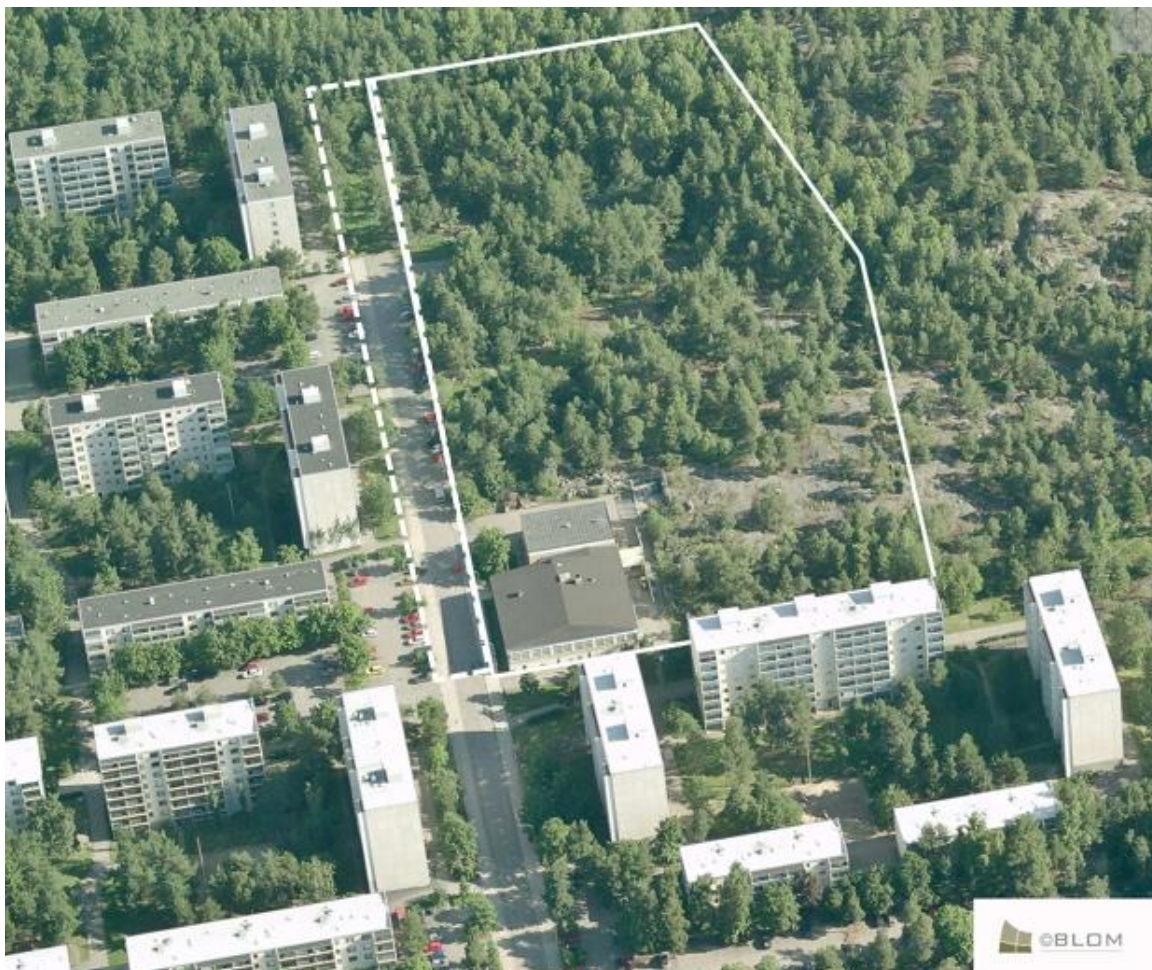
Uudisrakentaminen edellyttää uuden vesijohdon rakentamista Kannuskadulle Ratsumiehenkadulta.

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

AK-2 korttelissa sijaitsevan Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy AK-1 kortteliin saada uusi muuntamotila ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva vuodelta 2015, suunnittelualue rajattu valkoisella

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 osan Kastaripuiston virkistysaluetta. Alueen koko on noin 3 hehtaaria.

Alueella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu uimahalli- ja huoltorakennus, joka on Mesaani-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.

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu luontoselvitys, Envibio Oy 2017



Luontoselvitysalue, punainen rajaus ja suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla

”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 kohoaa korkea karu kalliojyrkäne, jonka alapuolisessa laaksossa kasvaa tiheää, suurelta osin haapavaltaista tuoretta ja osin lehtomaista metsää. Laakson länsipuolella on kallioiden täplittämiä pääosin tuoreen ja kuivahkon kankaan mäntyvaltaisia metsiä. Kannuskadun varren entisellä talonpaikalla tavataan viljelyjäänteinä paljon erilaisia koristepensaita ja perennoja. Koko alue on lähitalojen 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 luontotyyppikohteet on rajattu raportin liitekarttaan (Luontoselvitys on selostuksen liitteenä).



Kannuskadun itäpuolen kalliometsää, Sissi Qvickström 2017



Kannuskadun koillispuolen jyrkänne, Sissi Qvickström 2017

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aluetta rakennettiin tiiviin ns. kompaktikaupunkiperiaatteen mukaan, kun taas varhaisempi ns. Meri-Uittamo muistuttaa väljempää ja maastoon mukautuvaa metsälähiötä. Molemmilla puolilla on eräänlaiset omat keskuksensa liikerakennuksineen.

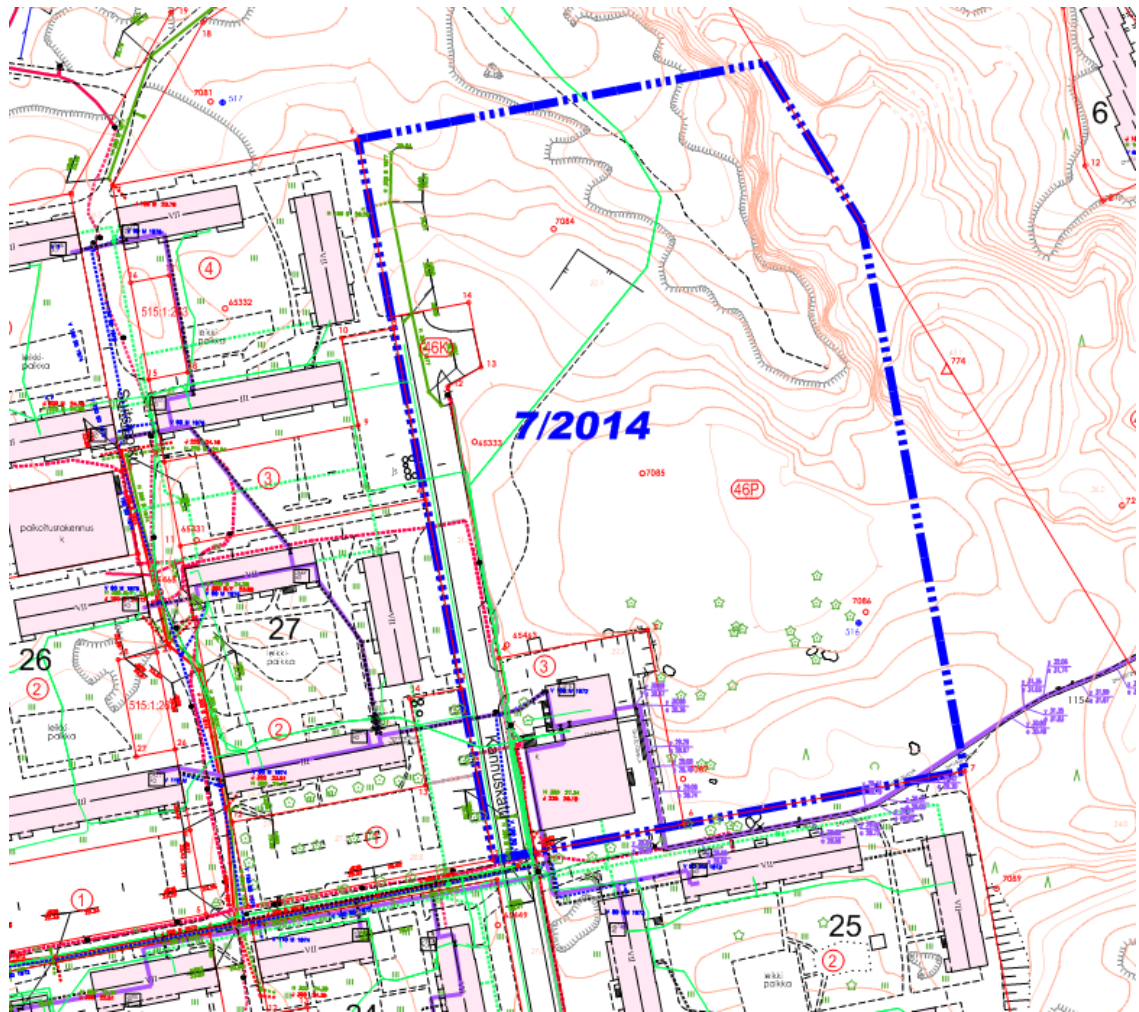


Ilmakuva vuodelta 2012



Korttelipiha, Sissi Qvickström 2017

Tekninen huolto



Teknisen huollon verkostoja

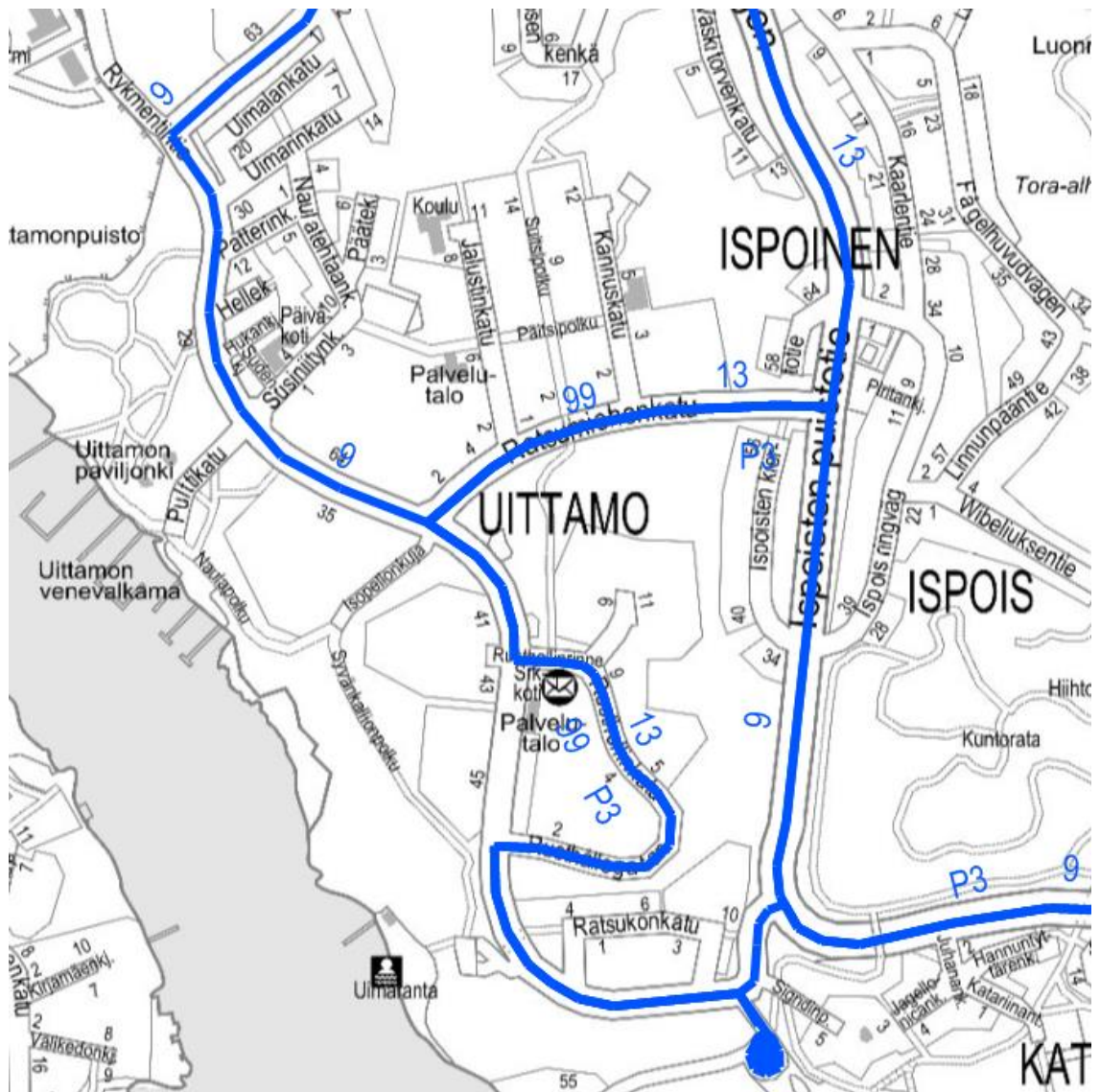
Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualan eteläpuolella ja Kannuskadun varressa. Olemassa oleva muuntamo on Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tiloissa. Kaupunki rakentaa vesijohdon Ratumiehenkadulta uudelle rakentamiselle. Lähiön vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto ovat kaupungin omistuksessa. Mikäli alueelle rakennetaan kerrostaloja, se on Vesiliikelaitoksen kannalta kannattavaa. Kannuskadun pohjoispään hulevesiviemäriin pää on pahasti tukossa, eikä kalliiseen 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 jatkaa. Sekä pohjoisessa että etelässä on DN 300 hulevesiviemäri, joten alueen vesien jakaminen kahteen suuntaan on järkevää.

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-Petreliuksen päivähoitoyksikkö (n. 2.1 km).

Liikenne

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



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.



Ilmakuva vuodelta 1973, Ratsumiehenkatu ja Kannuskadun alkupää on rakennettu



Ilmakuva vuodelta 1986, Ratsumiehenkatu ja Kannuskatu ovat valmiita

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Maaperän haitta-aineselvitys

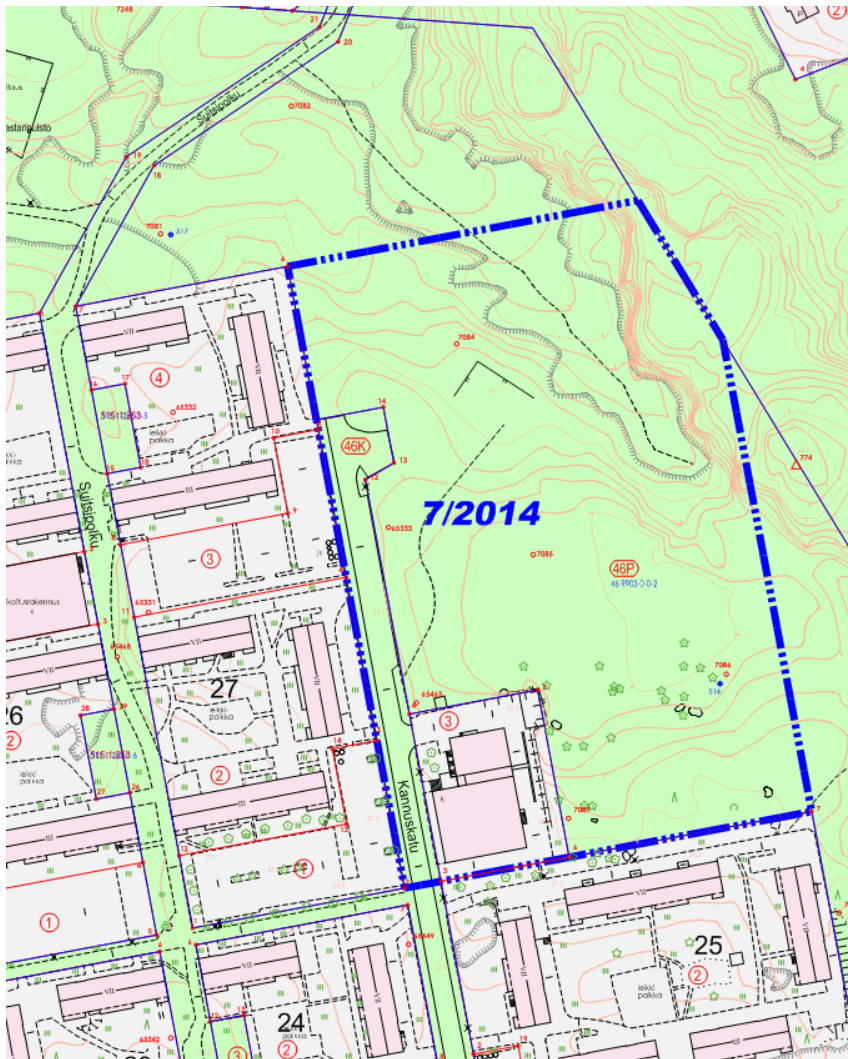
Kannuskadun varrella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu uimahalli- ja huoltorakennus. Rakennuksessa ollut uimahallitoiminta ja lämpökeskuksen toiminta on loppunut. Huoltorakennus on ollut kiinteistöhuoltoyrityksen käytössä, tilat ovat toimineet varastona ja siellä on säilytetty työkoneita. Lämpökeskuksen toiminta on päätynyt 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.”

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,2760 ha (8,6 %) on yksityisessä omistuksessa ja 2,9251 ha (91,4 %) kaupungin omistuksessa.



Maanomistuskartta, suunnittelualue rajattu sinisellä

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

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



Ote maakuntakaavasta (alue merkitty 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 kokonismaakuntakaavaan. 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.

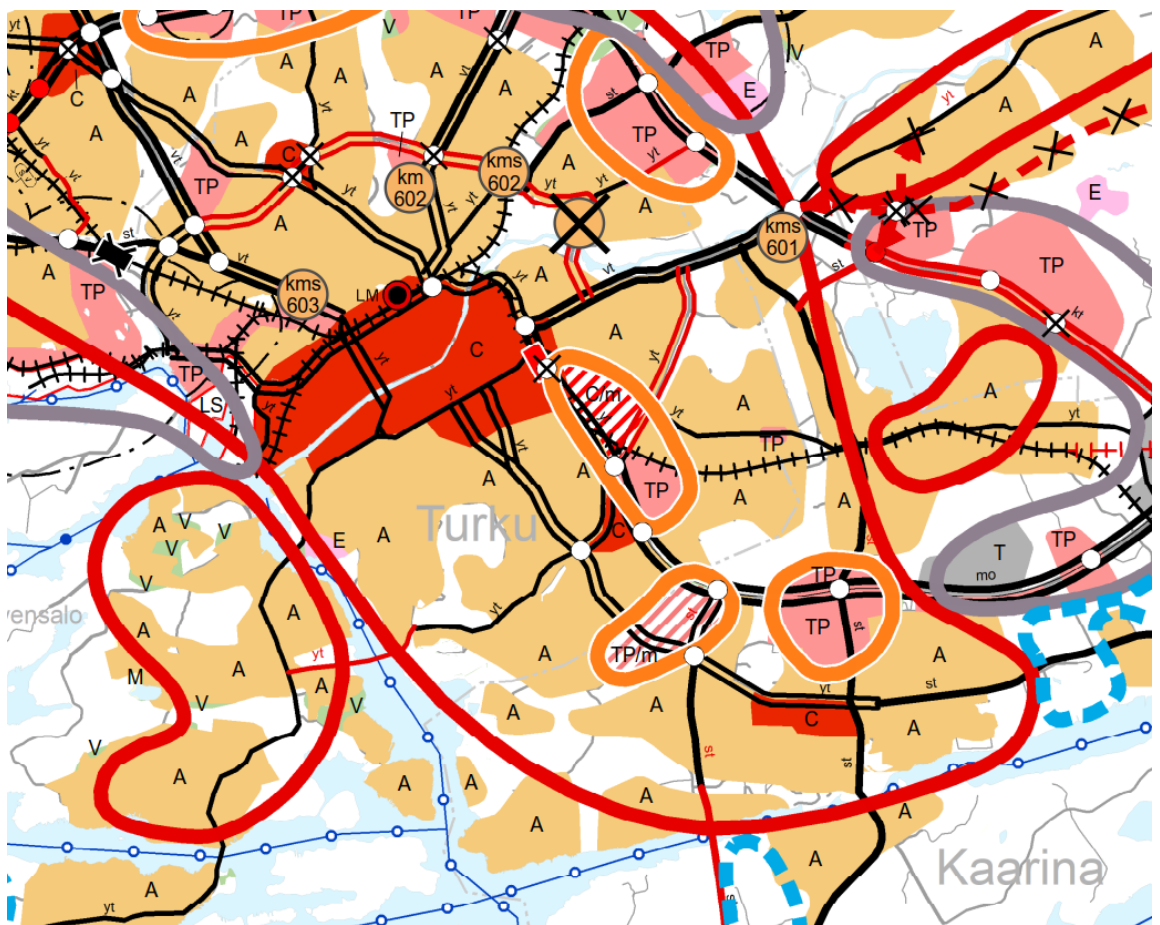
- Alueiden maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

Vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella (punainen viiva):

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

Suunnittelumääräys:

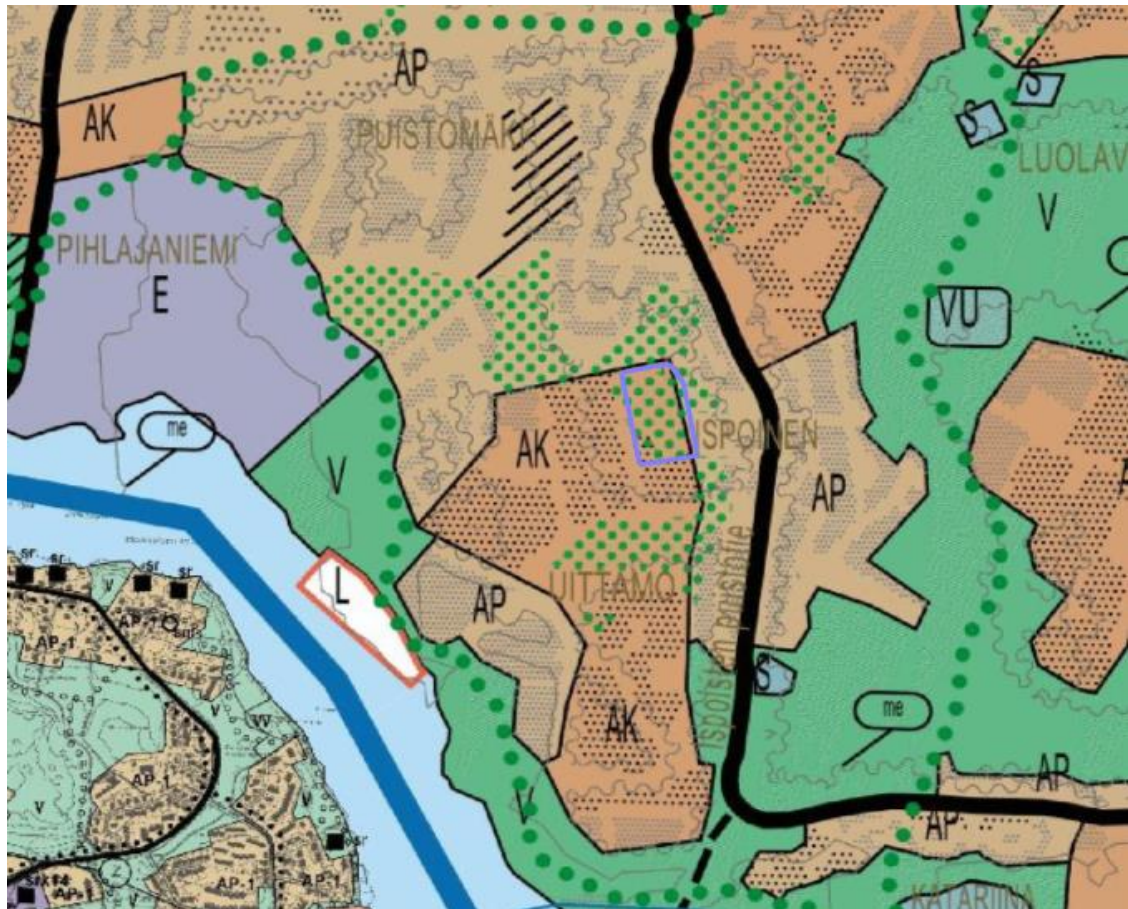
- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioitava. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, 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.



Ote Varsinais-Suomen Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymästä vaihemaakuntakaavasta.

Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetuissa oikeusvaikutteisissa Turun yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) jonka sisällä on merkintä alueen sisäiseen virkistykseen tarkoitettu alue (vihreät pisteet).



Ote yleiskaavasta 2020 (alue merkitty sinisellä viivalla)

Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä. Kaavaluonnos sekä vaihtoehtotarkastelu keskuksen liikenneverkosta oli julkisesti nähtävillä 12.11–11.12.2018 mielipiteiden esittämistä varten.

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A), 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 merkinnällä valmis asuinalue joka sisältyy tiivistyvään kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Alueeseen ei sisälly säilytettäviä erityisarvoja.



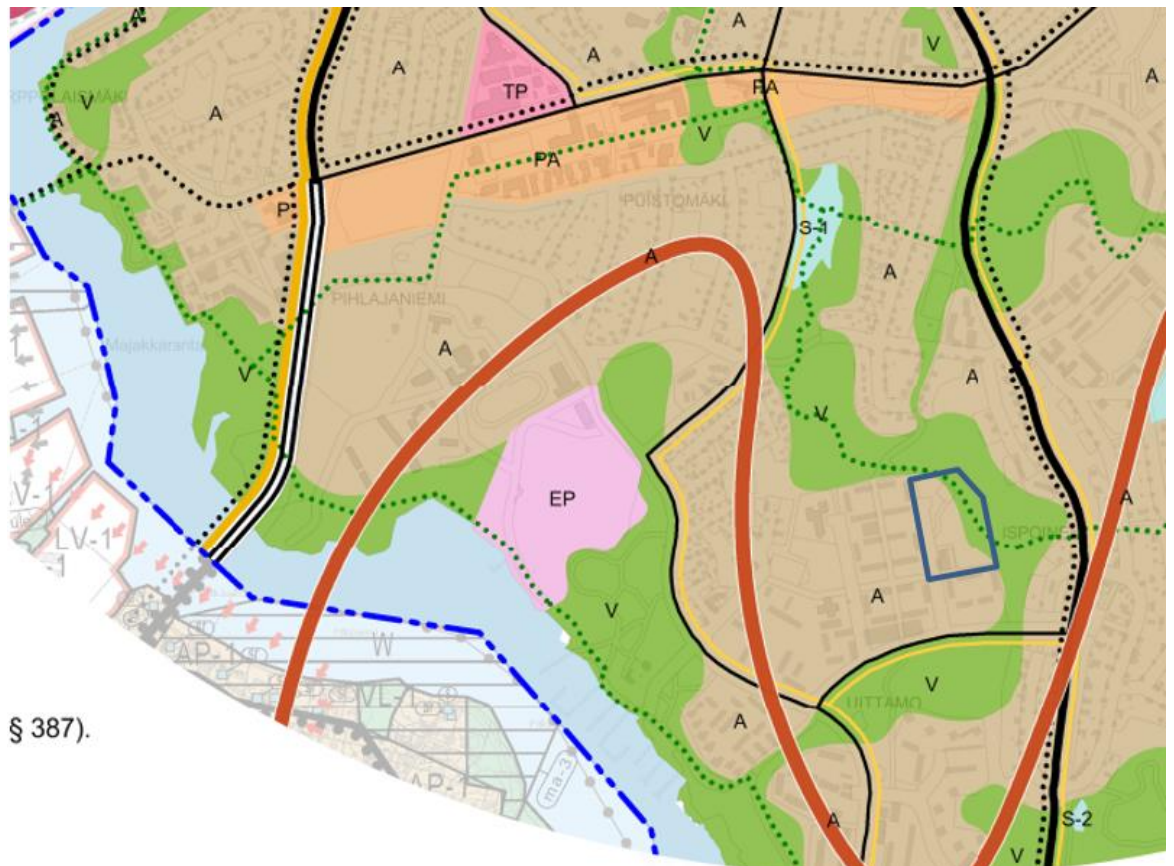
Valmis asuinalue

Merkinnällä kuvataan aluetta, jolla ei ole tarvetta merkittäviin muutoksiin. Merkinnällä osoitetaan myös alueet, joilla on säilytettäviä erityisarvoja. Alueilla voi toteuttaa sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna alueen erityisiä arvoja. Säilytettävät erityisarvot on osoitettu kartalla 8.



Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke

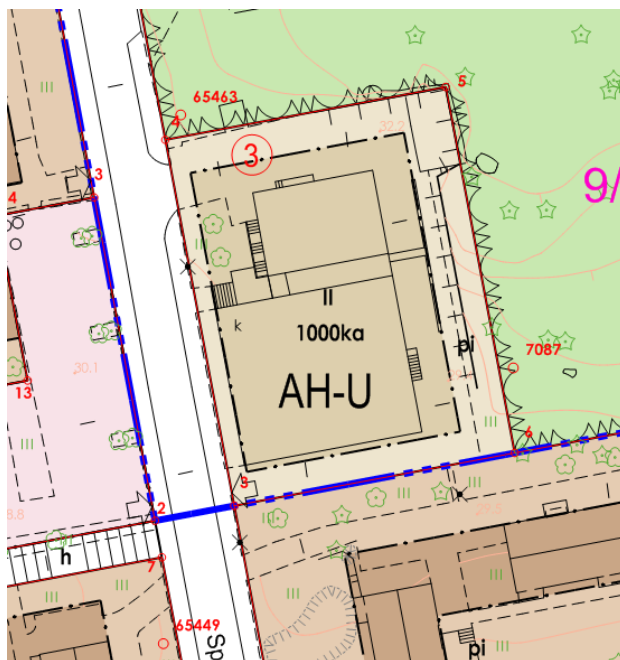
Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.



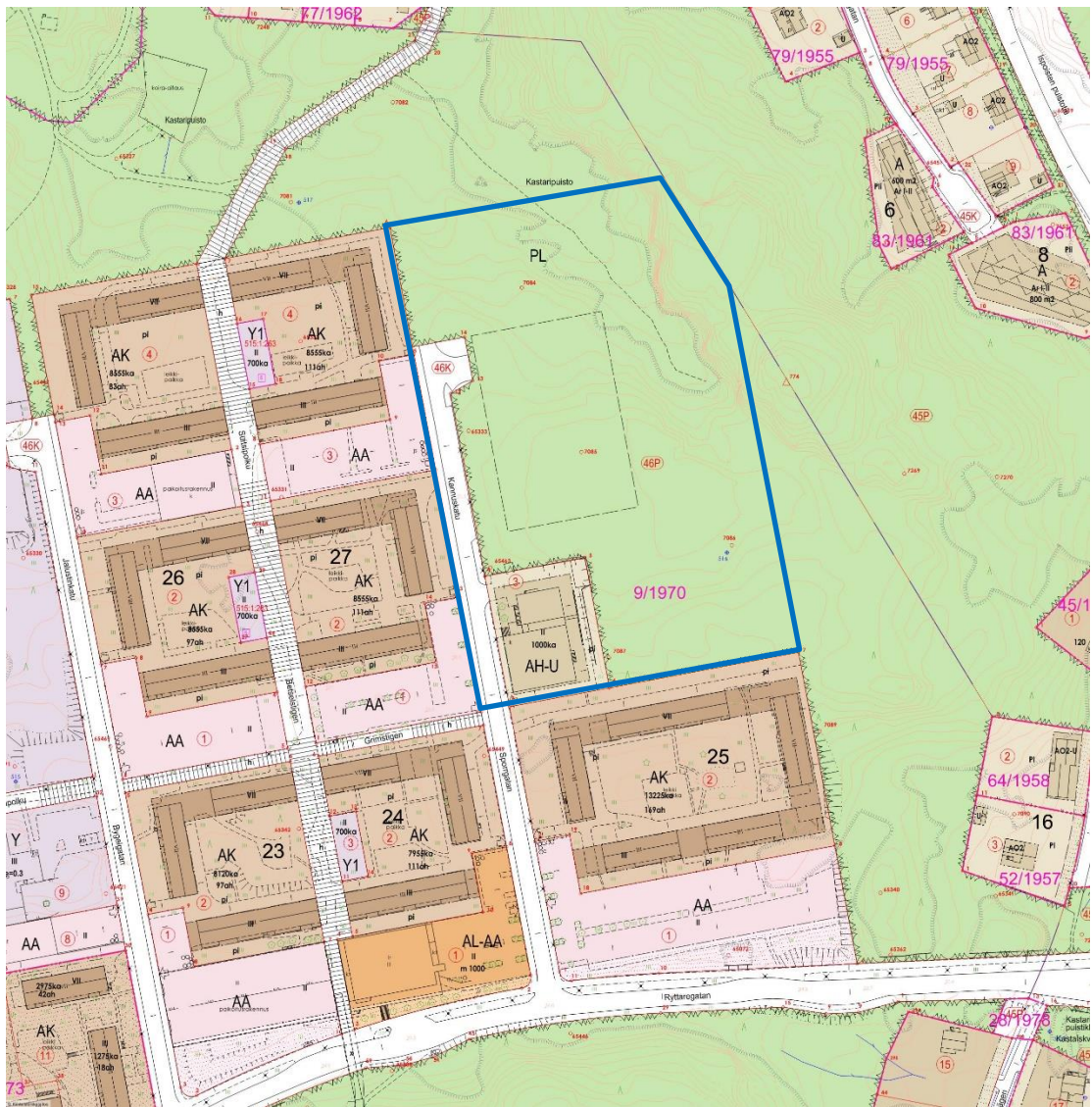
Ote valmisteilla olevasta yleiskaavasta 2029, yhdyskuntarakenteen teemakartta 25.9.2018, alue rajattu sinisellä

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.9.1971 vahvistettu asemakaava, jossa alue on Huoltorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lämpökeskusta ja uimahallia varten, AH-U sekä luonnontilassa olevaa puistoaluetta PL. Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1000 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta, vireillä oleva asemakaava, sininen viiva

3.2.2 Muut

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 1.3.2019.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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.

Muilta osin Kannuskadun varren rakentaminen tutkitaan kaupungin aloitteesta.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

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

- Alueen ja lähialueen maanomistajat, 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 suunnitteluosaston liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu.

4.2.2

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.2.2014 § 70. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa ja vireilläolosta kaavoituskatsauksissa 2015-2018.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Kun ilmoitus kaavan valmistelusta oli lähetetty, ovat valmisteluaineisto sekä 20.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksen toimitiloissa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 44 kpl kirjallista mielipidettä, joissa useampia allekirjoituksia.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 17.4.2018 § 184 luonnoksen pvm. 20.3.2018. Luonnos hyväksyttiin siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen AK-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

Kaavamuuosluonnoksen hyväksymisen jälkeen tulleet mielipiteet:

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä kaavaluonnoksen on kaavoitukseen saapunut yhteensä kolme mielipidekirjettä, joista kahdessa on mukana kaavamuuososta vastustavat nimilistat, toisessa 51 allekirjoittanutta ja toisessa 64 allekirjoittanutta. Mielipiteensä on jättänyt kaavamuuosalueen eteläpuoleisen korttelin nro 25 asukkaat.

Muutettua kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.10.2018.

Suunnitelmiin suhtauduttiin kriittisesti. Yleisön kysymykset liittyivät huoleen liikenteen lisääntymisestä ja siihen että alueelle tulisi mahdollisesti vuokra-asuntoja. Pyöräliikennettä ei saa ohjata alueen tonttien läpi. Huolta herätti myös jäljellejäävä virkistysalue, joka on vaikeakulkuista.

Huhti/toukokuussa 2019 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuuos ehdotuksesta.

4.2.4

Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous on pidetty 24.4.2015. Aloituskokouksessa olivat läsnä ympäristötoimialalta liikennesuunnittelu ja ympäristönsuojelu, lisäksi Museokeskus, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesiliikelaitos, Aluepelastuslaitos sekä vapaa-aikatoimialalta liikuntapalvelut.

Aloituskokouksen arviot ja huomiot:

- kaavassa tulee osoittaa muuntamon tontti Kannuskadun varteen
- kaupunki rakentaa vesijohdon Ratsumiehenkadulta uudelle rakentamiselle
- lähiön vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu
- täydennysrakentaminen tulee tehdä lähiön ehdoilla
- alueella sijaitsevaa lentopallokenttää ei tarvita
- Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontilla on sijainnut lämpökeskus
- luontoselvitys pitää tehdä
- pitää perustella virkistysalueen riittävyys.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Suunnittelun tavoitteet vireilletulovaiheessa

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 k-m².

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.

4.4

Alustavat vaihtoehtotarkastelut (2017)

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Vuoden 2017 alussa, on teetetty uusia maankäyttösuunnitelmia. Vaihtoehtoisissa asuinrakennukset ovat 8-kerroksisia ja pysäköinti on järjestetty maanpäällisenä pysäköintinä. Rakennusoikeutta on esitetty 12 800 k-m², 16 000 k-m², 15 000 k-m² ja 23 040 k-m².

Luontoselvitys, Envibio Oy, 2017

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 luontotyypin esiintymiä. Havaitut luontotyypikohteet rajattiin karttaan.

Asemakaavanmuutosluonnos 20.3.2018

Kaavaluonnoksen pohjana on käytetty arkkitehtitoimistojen (2018) suunnitelmia, saatua yleisöpalautetta, pidettyjen suunnittelutapaamisten tuloksia sekä luontoselvitystä.

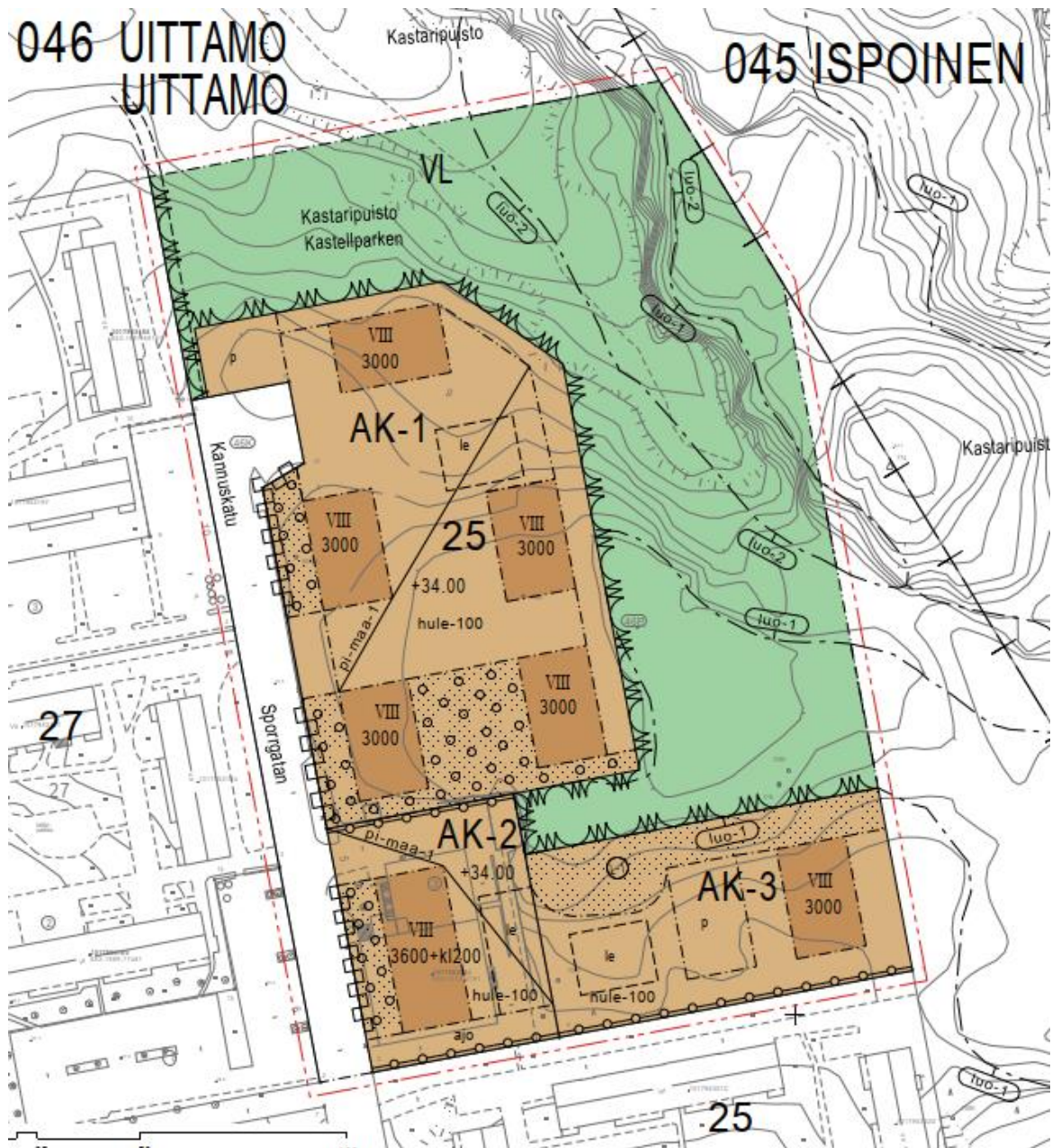
Alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi, joka voidaan jakaa useampaan tonttiin. Uimahallin tontille rakennusten pihakannen tasoon voi sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäreuna säilyy puistona ja sinne voidaan sijoittaa ulkoilureitit. Katu- ja puistoaluetta on noin 50 % ja korttelitehokkuus on noin 0.66.

Rakennukset ovat 8-kerroksisia ja rakennusoikeutta on n. 21 800 k-m².

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.



Asemakaavanmuutosluonnoskartta 20.3.2018

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 20.3.2018 päivätyn asemakaavaluonnoksen 17.4.2018 § 184 asemakaavanmuotosehdotuksen pohjaksi.

4.4.3

Kaavaehdotuksen valmistelu

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

4.4.4

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Huhti/toukokuussa 2019 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin 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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy.

Lausunnonjättöaikaa oli ajalla 29.4.–29.5.2019.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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 pääkäyttötarkoituksenmukaiseen rakentamiseen 19 450 k-m². Rakentamisen tehokkuus AK-1-korttelialueella on $e = 1.51$ ja AK-2-korttelialueella $e = 1.63$. Lisäksi korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa rakennusten kellaritiloihin ja pihakannen alapuolisiin tiloihin pysäköinti-, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja sekä pihakannelle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja sekä katoksia.

Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa (selostuksen liite 3).

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 380 uutta asukasta.

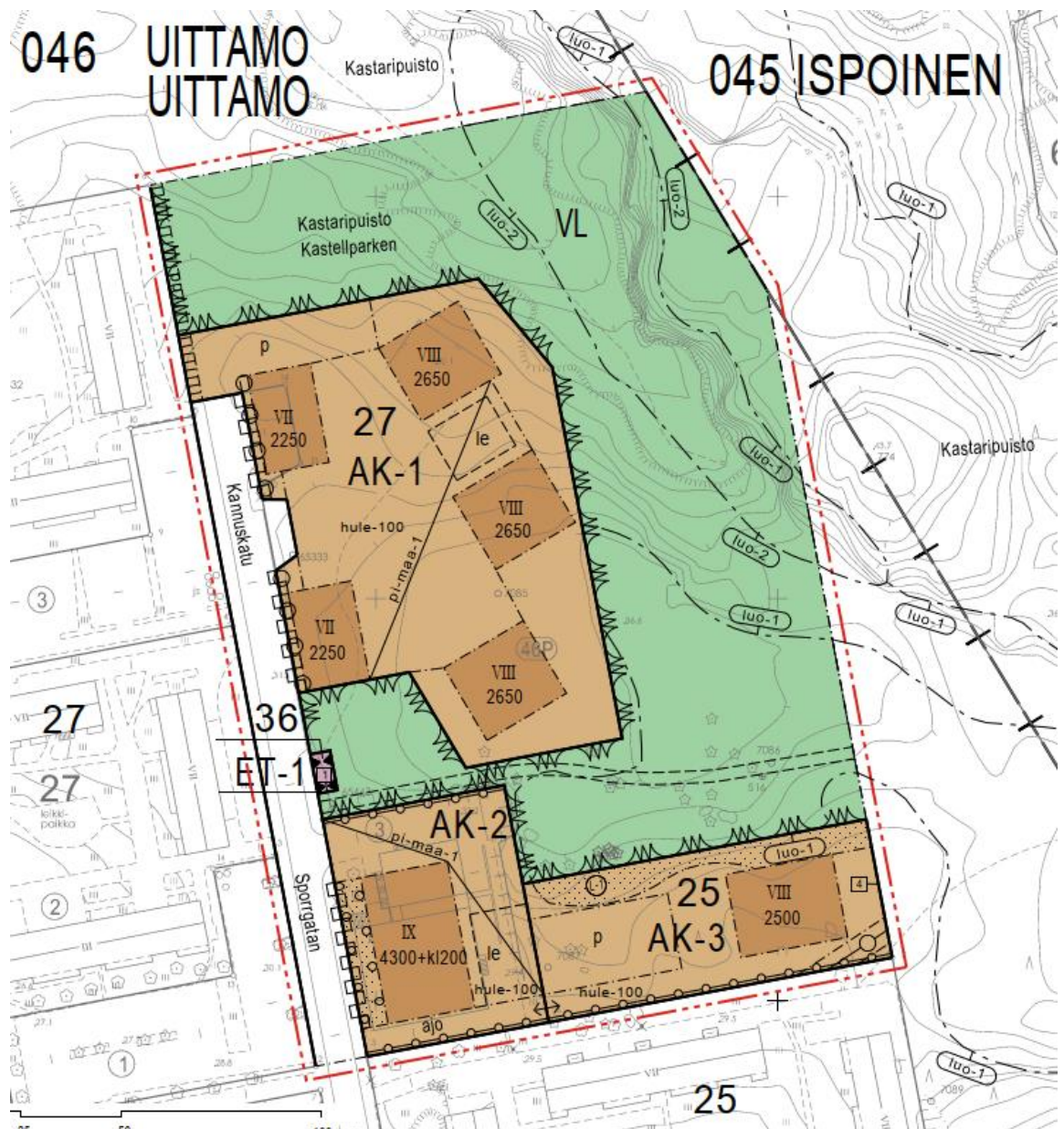
Uudisrakentaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla

Rakennukset on sijoitettu siten, että ne varjostavat mahdollisimman vähän olemassa olevia rakennuksia. Rakennusten tulee julkisivujen värityksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus AK-korttelialueiden rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esim. materiaalivalinnoin ja kasvillisuudella.

Pihamiljöön asuinkerrostalojen korttelialueilla

AK-korttelialueilla autopaikat edellytetään sijoitettavaksi pihakannen alle tai asemakaavassa osoitetuille ja määrätyille paikoille, jolloin pihoista tulee viihtyisiä. Pihakannelle saa rakentaa polkupyöräkatoksia. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena on istutettava. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten.

Pihakannelle tulee osoittaa riittävästi leikki- ja oleskelutilaa. Pihakannen kaide ei saa olla umpinainen. Korttelialueella on sallittava naapurintonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, pelastusteiden, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, väestönsuojien, hulevesien ja jätteiden keräilyn järjestämiseksi.



Asemakaavanmuutosehdotuskartta 4.4.2019.

5.2 Virkistysalueet

Kaava-alueeseen sisältyy osa Kastaripuistosta. Kannuskadulta on edelleenkin kulkuyhteys puistoon. Kannuskadun päästä on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyreitti keskustan suuntaan. Luontoselvityksen perusteella on alueelle rajattu kaksi arvokasta luontokohdetta, jotka on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

luo-1: Luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun kannalta arvokas kallioalue. Kallioperän sekä jäkälä- että sammalpeitteen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista.

luo-2: Metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, jolla sijaitsee louhikko, karu kallio ja jyrkänne alusmetsineen. Kallioperän kasvillisuuden sekä jäkälä- että sammalpeitteen säilyminen tulee turvata. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Kadut
Kaavanmuutosalueeseen sisältyy osa Kannuskatua.

5.3

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Väestö ja asuminen

Alueelle toteutettavien asuntotyyppien jakaumasta ja erityisesti perheasuntojen osuudesta riippuen asuinkerrostalojen korttelialueille asukasmääräksi arvioidaan noin 380 asukasta. Kaavan toteutuminen tuo monipuolisuutta asumismahdollisuuksiin (mm. sisäinen muutto esteettä uusiin asuntoihin).

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja saatavuutta. Kaava myös osallistaa edistää palveluiden pysymistä.

Virkistykseen

Alueella kulkee Paavon polku, jonka linjausta joudutaan siirtämään idemmäs kulkemaan notkelman pohjalla olevaa vanhaa metsäpolkua, jota nykyisinkin käytetään. Nykyisin Paavon polku kulkee laakealla kallioalueella. Helppokulkuisessa maastossa on useampia käytettyjä polku-uria tällä kohdalla.

Liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla. Toisaalta suunniteltu asuminen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja asiakkailla on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen jalankululla, polkupyöräilyllä ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta. Asukasmäärän kasvu lisää jalankulku- ja polkupyöräreittien sekä joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Lapsiperheet tuovat piristysruiskeen tasaamaan alueen ikärakennetta. Palvelutkin saataisiin säilymään (kauppa+posti, koulu+koulun iltakäyttö mm. lasten ja aikuisten liikuntaryhmät, päiväkodit, leikkipuisto, parturi, kosmetologi). Uittamo ei kuihtuisi vaan säilyisi elinvoimaisena, kehittyvänä ja arvostettuna asuinalueena.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

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 päätynyt 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.”

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttö sopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttö sopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Uudisrakentaminen edellyttää uuden vesijohdon rakentamista Kannuskadulle Ratsumiehenkadulta. 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 eteläpäähän, jossa hulevesiviemäriä pitää jatkaa. Sekä pohjoisessa että etelässä on DN 300 hulevesiviemäri, joten alueen vesien jakaminen kahteen suuntaan on järkevää.

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

AK-2 korttelissa sijaitsevan Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy AK-1 kortteliin saada uusi muuntamotila ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi.

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

Turussa 4. päivänä huhtikuuta 2019

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

toimialajohtajan varahenkilö



Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström