



Arkkitehtitoimisto Ajak Oy

Uittamon täydennys

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 7/2014
Diaarinumero 14213-2012

SELOSTUS
4.4.2019
muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä ja 30.3.2020 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutettua asemakaavanmuutuskarttaa.

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
Kortteli:	25 (osa)	25 (del)
Katu:	Kannuskatu (osa)	Sporrgatan (del)
Virkistysalue:	Kastaripuisto (osa)	Kastellparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot UITTAMO-25.-4 ja 5.

AK-1 korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

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 osalle Kastaripuiston virkistysaluetta. Etäisyys Kauppatorilta linnuntietä on n. 3,5 km. Alueen koko on n. 4,3 ha.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen entiselle Uittamon uimahallin tontille, uimahallirakennukseen tulee jatkossa kohdistumaan merkittäviä korjaustarpeita, jotka muodostavat taloudellisen rasiskeen. Mesaani-Kiinteistöt Oy:llä on myös tarve uusille toimitiloille, sekä kokoontumistilalle, jotka sijaitsevat yhdessä kokonaisuudessa. Kaava-alue 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.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 12.2.2014, muutettu 1.2.2017, 20.3.2018 ja 14.1.2020 (lausunnot)
2. Asemakaavakartta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)
4. Vuorovaikutusraportti 20.3.2018, muutettu 4.4.2019 ja 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)
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 vastineineen on esitelty vuorovaikutusraportissa. Liite 4.**

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 39 mielipidekirjettä, joista 35 alueen asukkailta, joista kolme on kaavamuutosta vastustavaa nimilistaa. Mielipiteen allekirjoittaneita on yhteensä 323 kpl, osa nimistä esiintyy useamman kerran. Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja TeliaSonera Finland Oyj: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. Enne päätöksentekoa alueella pidettiin katselmus.

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.

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 vastineineen on esitelty vuorovaikutusraportissa. Liite 4.

Kaavaehdotus valmistui 4.4.2019 ja siitä pyydettiin 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 Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy. Kaavaehdotus oli myös julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019. **Lausunnot ja muistutukset vastineineen on esitelty vuorovaikutusraportissa. Liite 4.**

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 räystäskorkeus nykyisten rakennusten kanssa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäreuna säilyy puistona ja sinne voidaan edelleen sijoittaa polut/ulkoilureitit.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4.3029 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 1.5394 ha ja virkistysalueita 2.5295 ha. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0.0054 ha ja katualueita 0.2286 ha. Aluetehokkuus on $e = 0.46$. Kaava-alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 380 uutta asukasta ja rakennusoikeus on 19 650 k-m².

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

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

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

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 kaavakarttaan merkitylle ET-1- alueelle voida rakentaa uusi puisto-
muuntamo, ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi.

AK-1 korttelin osalta tulee muistaa, että mahdollisesti muodostettavien tonttien tai hallin-
nanjakoalueiden myötä, Kannuskatua lähinnä olevien tonttien/hallinnanjakoalueiden läpi
tulee voida sijoittaa sähkökaapeleita kauempana Kannuskadusta sijaitsevien kohteiden
sähkön syöttämiseksi.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on käytössä oleva Soneran kaapelireitti. Mikäli mahdolli-
nen rakentaminen aiheuttaa kaapeleille siirto- ja suojaustarpeita on tästä ilmoitettava Te-
liaSoneralle osoitteeseen production-desk@teliasonera.com mielellään 16 viikkoa ennen
tarvittavia siirtoja. Siirrot maksaa lähtökohtaisesti tilaaja.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edel-
lyttämät vesitarpeet.



Asemakaavamuutoksen havainnekuva 30.3.2020 Ajak Oy.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva vuodelta 2018, suunnittelualue rajattu keltaisella

3.1.1 Alueen yleiskuvas

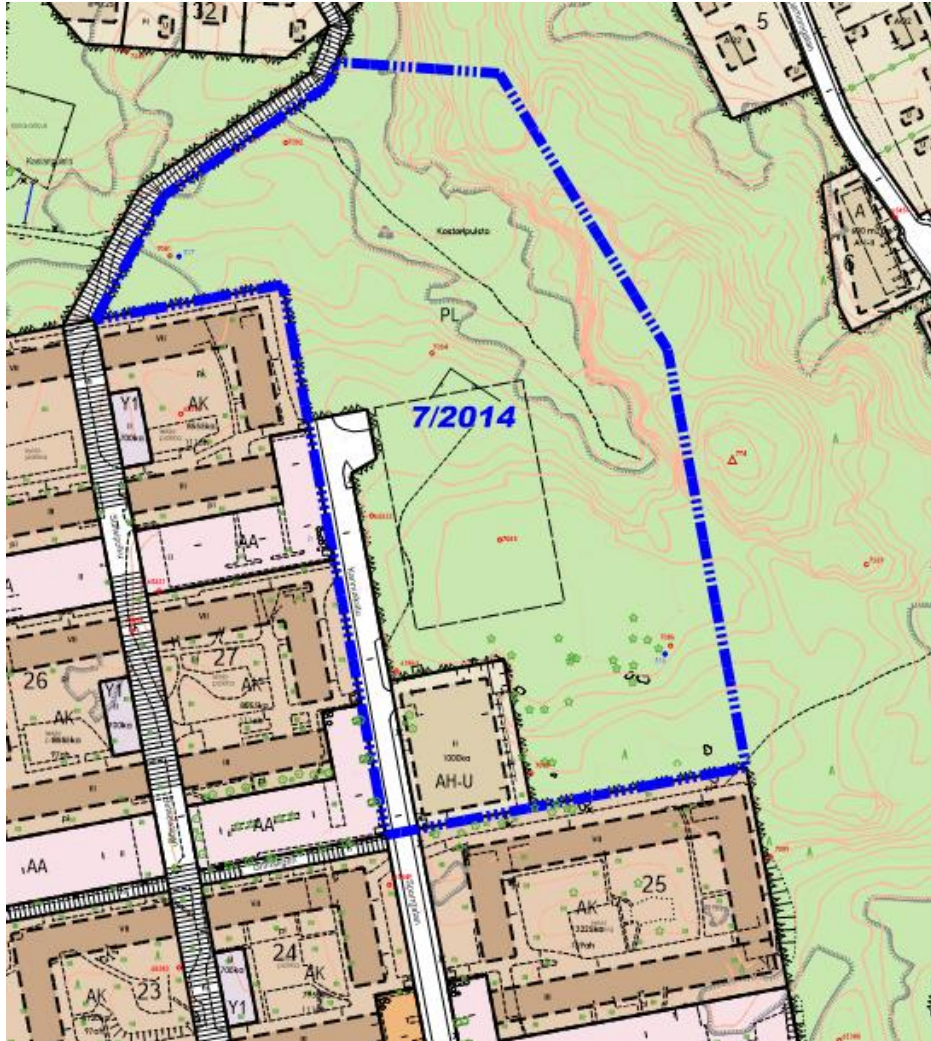
Suunnittelualue sijaitsee Uittamon kaupunginosassa, noin 3,5 km etäisyydellä Turun ydinkeskustasta etelään, Kannuskadun itäpuolella. Alue käsittää Uittamon uimahallin tontin ja Kannuskatuun rajautuvan osan Kastaripuiston virkistysaluetta. Alueen koko on n. 4,3 ha.

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



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 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 viljelyjään-teinä 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).



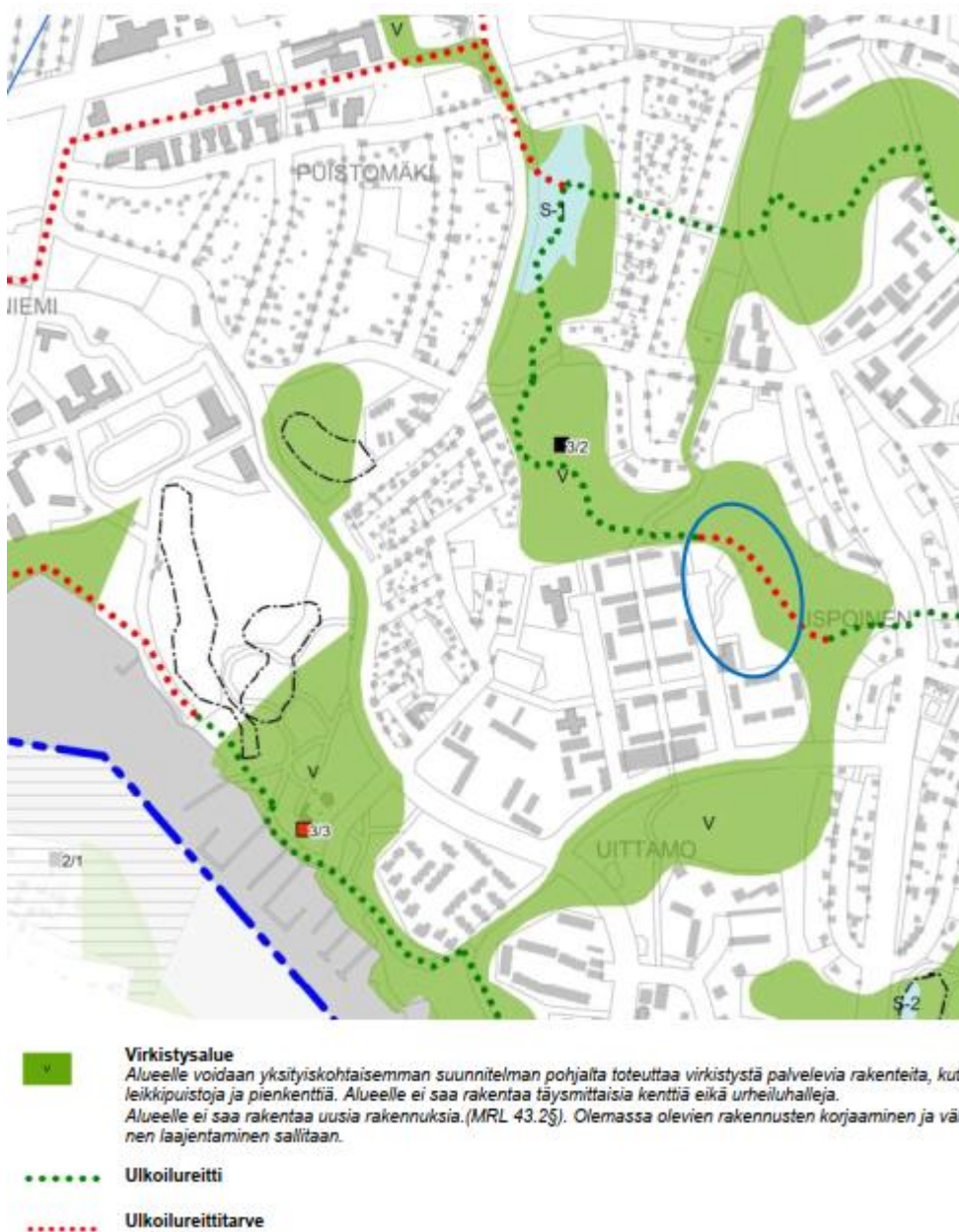
Kastaripuiston erityisen tärkeät elinympäristöt luo-1, luo-2 ja luo-3



Paavonpolut, pompulaviiva, jotka voivat olla laatutasoltaan mitä tahansa.

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

Ote yleiskaava 2029:n Viherympäristö ja maisema -teemakartasta (25.9.2018).



Yleiskaavaluonnoksessa Uittamon täydennys -alue on osittain A-alueita ja osittain V-alueita, 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 Paavonpolkua on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla siirrettävä reitin osuus *ulkoilureittitarve*-merkinnällä, *ulkoilureitti*-merkinnän sijaan.



Kannuskadun itäpuolen kalliometsää, Sissi Qvickström 2017



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 loppuun. 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 päiväkoti toimivat keskuksista erillään. Myös toimintansa päättänyt uimahalli sijaitsi muista palveluista erillisenä. City-Uittamon ostoskeskuksen tilat ovat päivittäistavaramyymälän ja parturi-kampaamon käytössä. Aiemmin rakennuksessa palveli kaksi eri kauppaketjun myymälää.



Ilmakuva vuodelta 2012



Korttelipiha ja rakennuksia, Sissi Qvickström 2017



Näkymä Kannuskadun päähän



Metsäpolku Kannuskadulta Ispoisten suuntaan

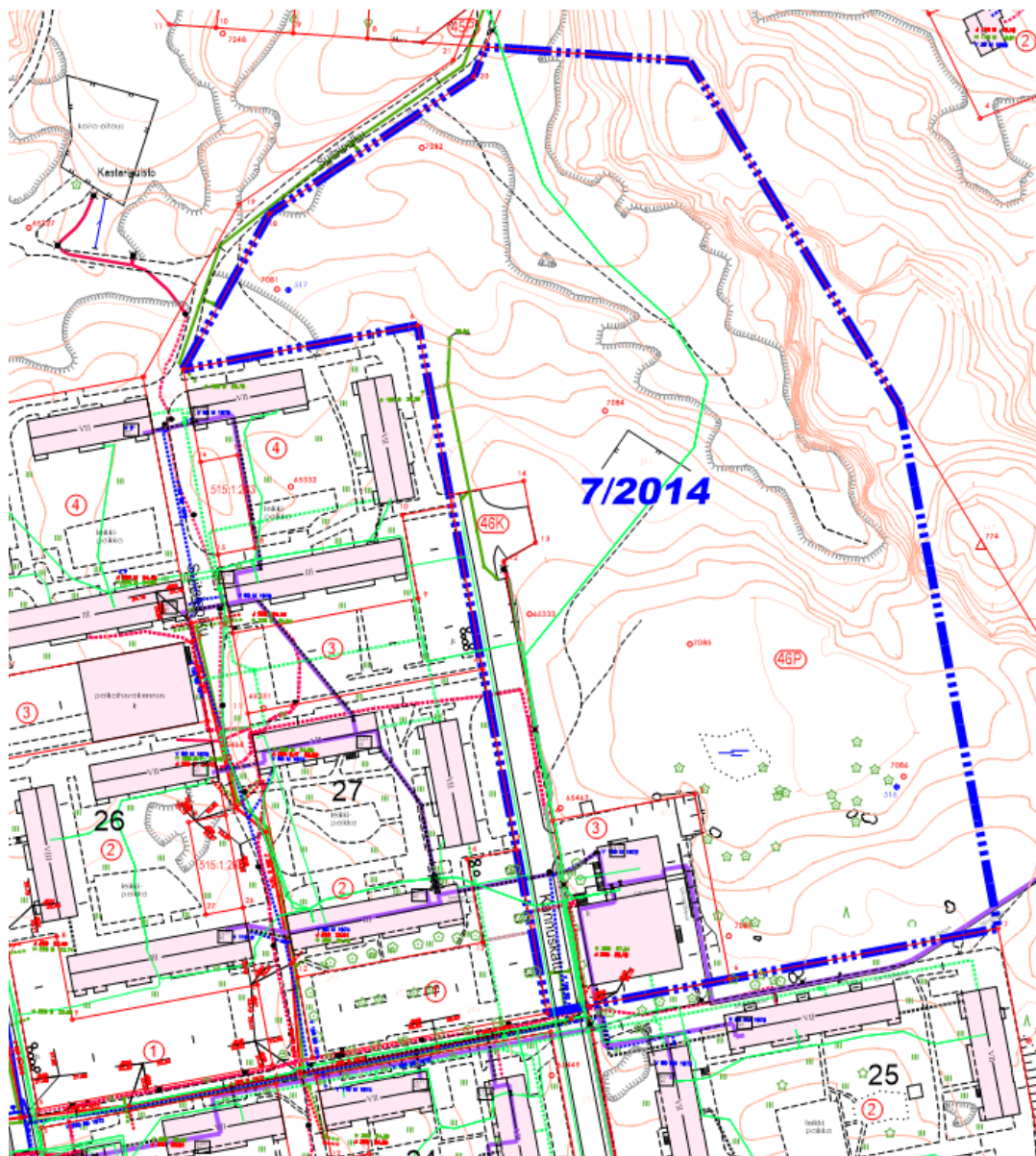


Näkymä Kannuskadulta etelään, uimahallirakennus vasemmalla edessä



Näkymä Päitsipolun kohdalta etelään

Tekninen huolto



Teknisen huollon verkostoja

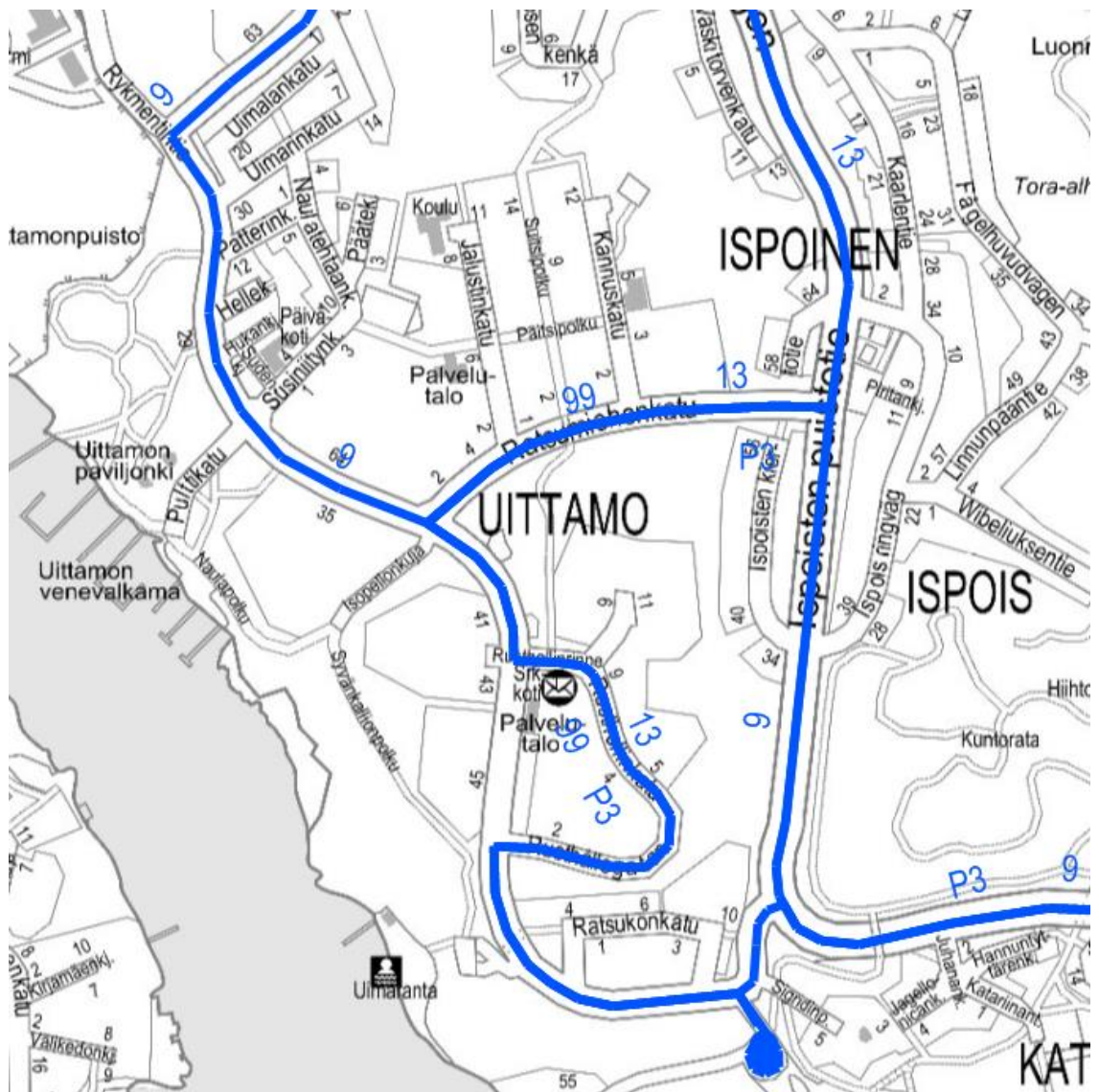
Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualan eteläpuolella ja Kannuskadun varressa. Olemassa oleva muuntamo on Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tiloissa. Vesijohto tulee jatkaa Ratsumiehenkadulta uudelle rakentamiselle. Lähiön vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto ovat kaupungin omistuksessa. Mikäli alueelle rakennetaan kerrostaloja, se on taloudellisesti kannatettava vaihtoehto. Kannuskadun pohjoispään hulevesiviemäriin pää on pahasti tukossa, eikä 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 eteläpäähän, 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.

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.

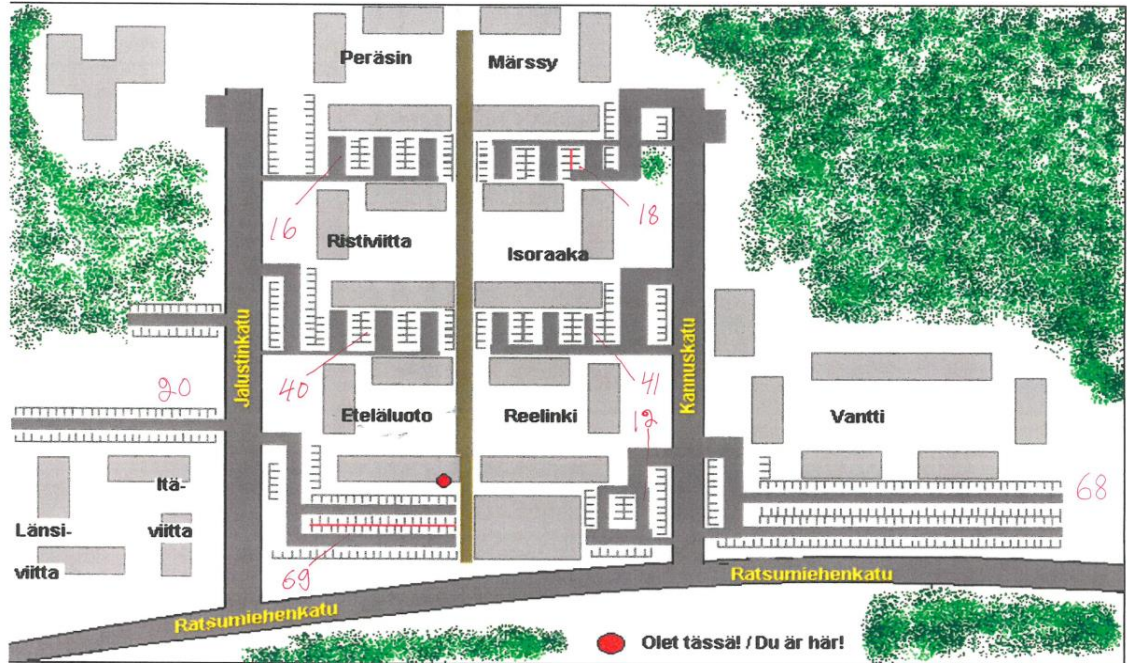
Linja 99 Ilpoinen / Uittamo – Skanssi – Länsikeskus – Perno / Pansio.

Palvelulinja P3 Ilpoinen – 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 1.323.



Pysäköintipaikat rakennetulla alueella, Mesaani Kiinteistöt Oy 2018



Pyöräilyetäisyys Turun keskustasta n. 30 min.

Turku kasvaa



Ilmakuva vuodelta 1973, Ratsumiehenkatu ja Kannuskadun alkupää on rakennettu



Ilmakuva vuodelta 1986, Ratsumiehenkatu ja Kannuskatu ovat valmiita

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Maaperän haitta-aineselvitys

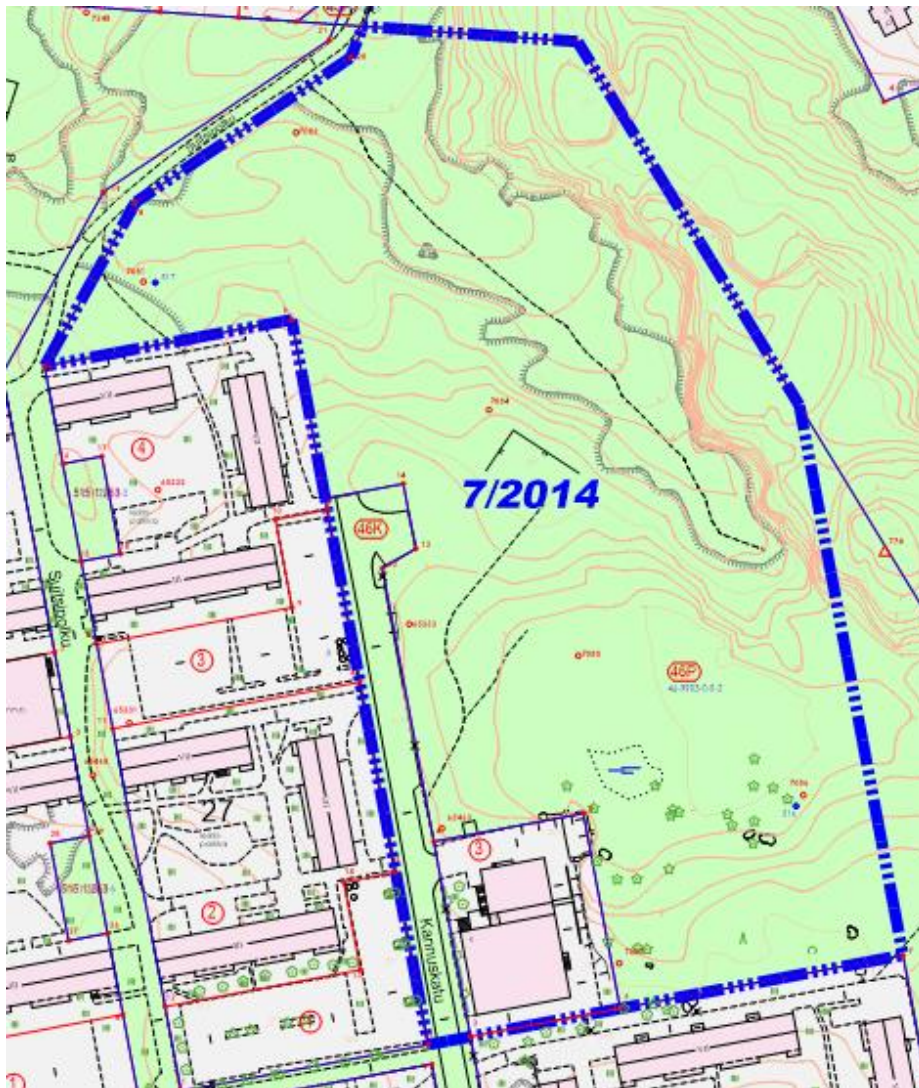
Kannuskadun varrella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu uimahalli- ja huoltorakennus. Rakennuksessa ollut uimahallitoiminta ja lämpökeskuksen toiminta on loppunut. Huoltorakennus on ollut kiinteistöhuoltoyrityksen käytössä, tilat ovat toimineet varastona ja siellä on säilytetty työkoneita. Lämpökeskuksen 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 on yksityisessä omistuksessa ja loput 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 taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

Vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella (punainen viiva):

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

Suunnittelumääräys:

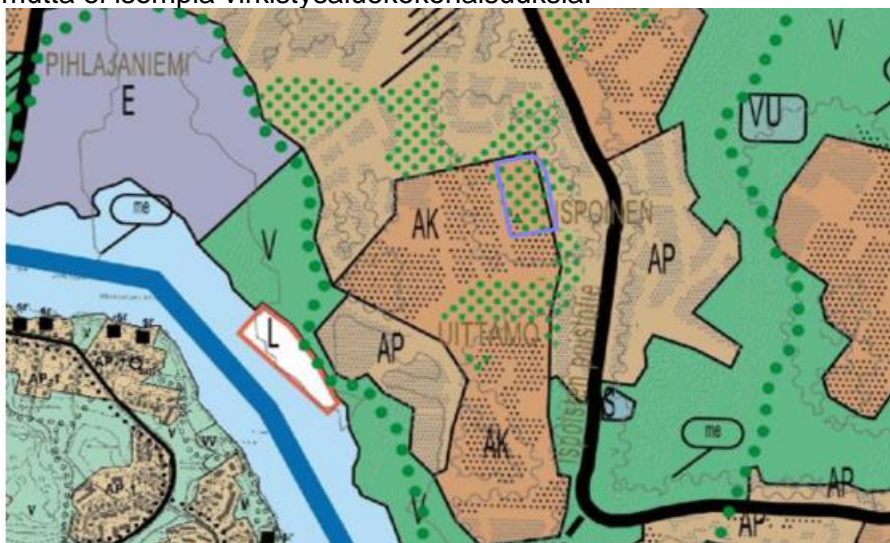
- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-,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

Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetussa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueiksi (AK) ja merkinnällä alueen sisäiseen virkistykseen tarkoitettu alue. Vihreät pilkutukset ovat aika tavalla asemakaavan suurimpien virkistysalueiden kohdalla. Muilta osin AK tarkoittaa tehokasta kerrostaloaluetta, jonka kortteleissa on korttelipuistoja, mutta ei isompia virkistysaluekokonaisuuksia.



Ote yleiskaavasta 2020 (alue merkitty sinisellä viivalla)

Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä. Kaavaluonnos sekä vaihtoehtotarkastelu keskustan liikenneverkosta oli julkisesti nähtävillä 12.11–11.12.2018 mielipiteiden esittämistä varten. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osittain A-aluetta ja osittain V-aluetta, jonka kautta kulkee ulkoilureittitarve-merkintä. Vireillä oleva Uttamon täydennys -asemakaavanmuutos on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla rakentamisen piiriin tuleva osa kaava-alueesta A-merkinnällä.

Yleiskaavaluonnoksen suunnittelualueen asuinaluumerkintä (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.



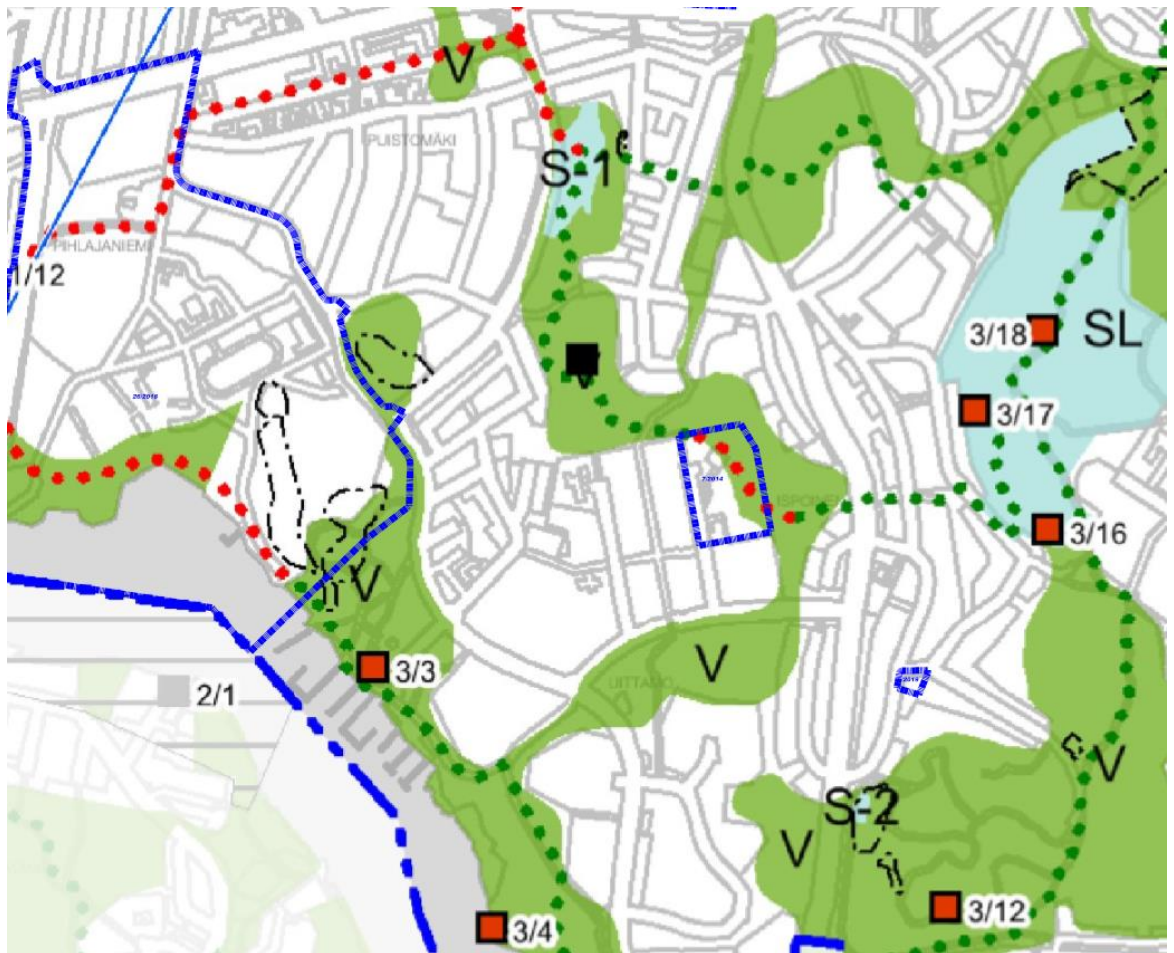
Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke

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



§ 387).

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



Ote yleiskaava 2029:n Viherympäristö ja maisema-teemakartasta 25.9.2018.

Yleiskaavaluonnoksessa merkinnät ja määräykset olivat seuraavat:



Virkistysalue

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja.

Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.



Ulkoilureittitarve

Yleiskaavaehdotusta valmisteltaessa V-merkinnän määräystä on tarkennettu seuraavasti:



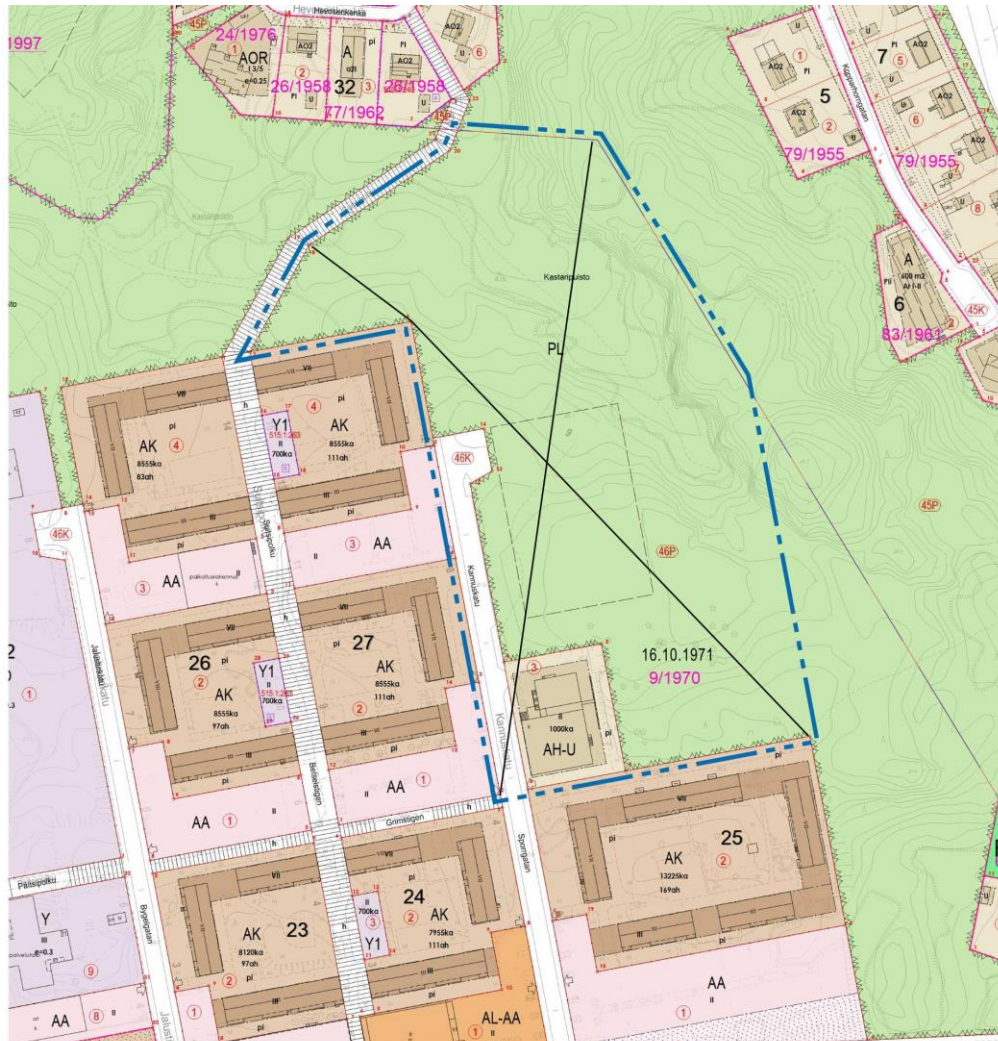
Virkistysalue

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja.

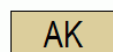
Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Asemakaava 9/1970

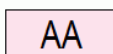
Suunnittelualueella on voimassa 28.9.1971 vahvistettu asemakaava (9/1970), jossa alue on Huoltorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lämpökeskusta ja uimahallia varten (AH-U) sekä luonnontilassa olevaa puistoaluetta PL. Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1000 k-m². 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 ruutukaavamaisessa 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.



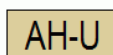
Ote ajantasa-asetmakaavasta, vireillä oleva asemakaava, sininen viiva



Asuntokerrostalojen korttelialue.



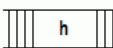
Autosuojarakennusten korttelialue korttelien 23-27 sekä korttelin 15 ehdotetun tontin 6 tarpeisiin.



Huoltorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue lämpökeskusta ja uimahallia varten.



Luonnontilassa oleva puistoalue. Kastaripuisto



Yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla on sallittava huoltoajo. Suitsipolku

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 23.3.2020.

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. Uimahallirakennukseen tulee jatkossa kohdistumaan merkittäviä korjaustarpeita, jotka muodostavat taloudellisen rasisitteen. Kaava-alueetta 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 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 miljöösuunnittelu.

4.2.2

Vireilletulo 2014

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.

Kaavamuutosluonnoksen hyväksymisen jälkeen tulleet mielipiteet:

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä kaavaluonnoksen on kaavoitukseen saapunut yhteensä kolme mielipidekirjettä, joista kahdessa on mukana kaavamuutosta vastustavat nimelistat, toisessa 51 allekirjoittanutta ja toisessa 64 allekirjoittanutta. Mielipiteensä on jättänyt kaavamuutosalueen 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 kaavamuutosehdotuksesta. Kaavaehdotus oli myös julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019. **Lausunnot ja muistutukset vastineineen on esitelty vuorovaikutusraportissa. Liite 4.**

4.2.4

Viranomaisyhteistyö 2015

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 ja 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 vaihtoehdoista. 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.

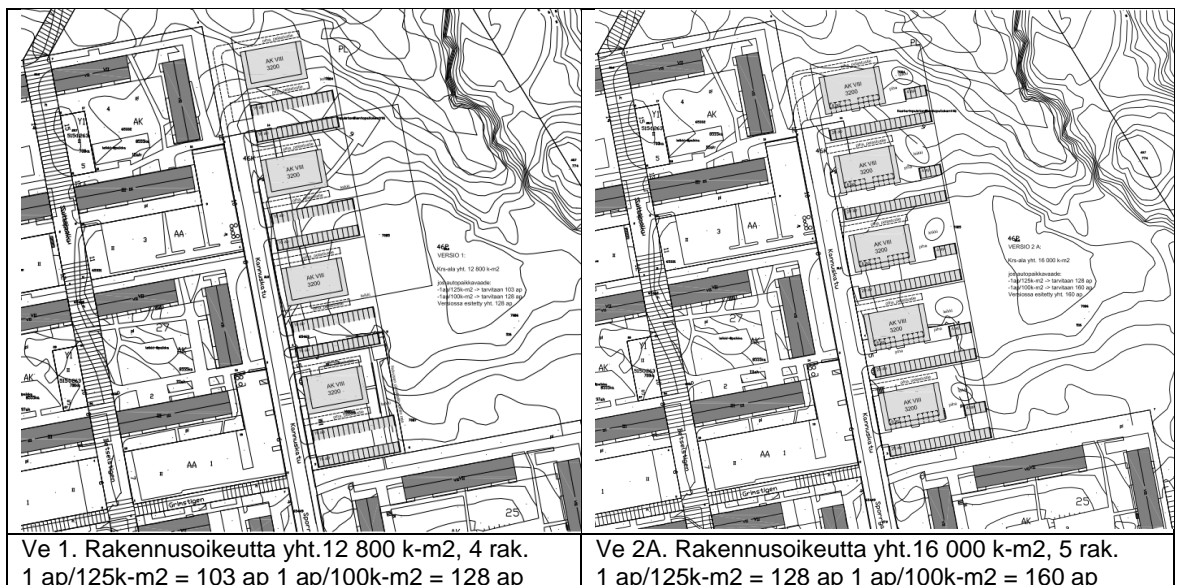
4.4

Alustavat vaihtoehtotarkastelut 2017

4.4.1

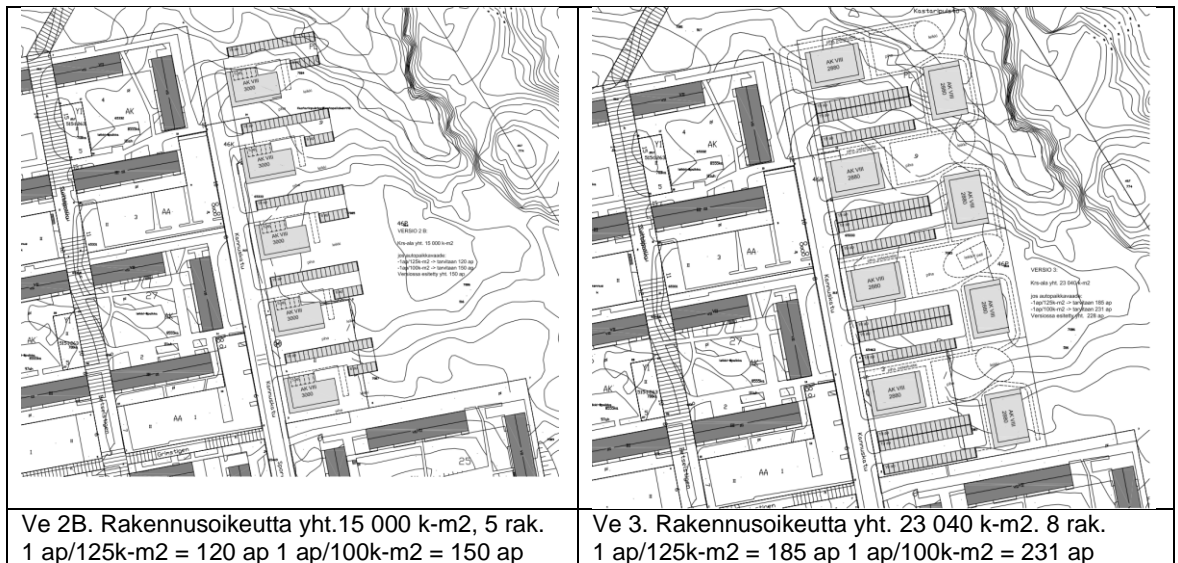
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet.

Alustavat suunnitelmat on lisätty kaava-aineistoon niiden valmistuttua ja löytyvät kaupungin kotisivuilta. Kohdasta: kaavahaku/ asemakaavat, työnimellä Uittamon täydennys. 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 k-m², 16 000 k-m², 15 000 k-m² tai 23 040 k-m². (Arkkitehtitoimisto Sigge Oy 16.3.2017).



Vaihtoehto Ve1: Sisältää neljä rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (128 kpl) on sijoitettu maanpäälle.

Vaihtoehto Ve2A: Sisältää viisi rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (160 kpl) on sijoitettu osittain rakennusten kellarikerrokseen ja maanpäälle.



Vaihtoehto Ve2B. Sisältää viisi rakennusalaä Kannuskadun varressa, rakennukset ovat 8 kerrosta korkeita ja autopaikat (150 kpl) on sijoitettu maanpäälle ja osittain rakennuksen kellarikerrokseen.

Vaihtoehto Ve3. 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 k-m²).

Jatkotyöskentely

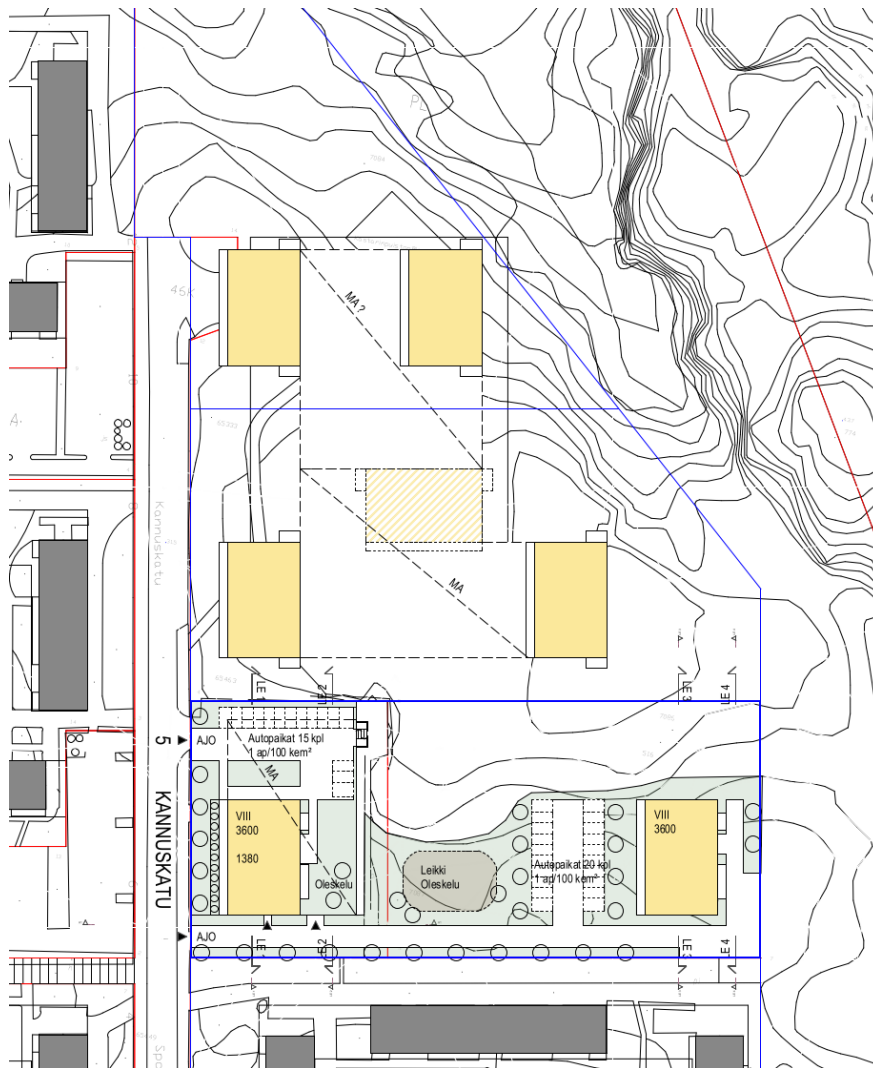
Esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta ei saatu päätöstä jatkotyöskentelyn pohjaksi vaan ehdotettiin laadittavaksi uusia vaihtoehtoja. Vaihtoehdoissa tulisi esittää rakennusten massat ja pysäköintiratkaisut sekä rakennusoikeus. Vaihtoehtojen pitää kuvastaa paikan luonnetta ja ottaa huomioon myös puusto ja maaston muodot. Maanpäällinen pysäköinti vie huomattavan osan piha-alueesta. Kaavoitus teki myös tarvittavia selvityksiä hankkeen reuna-ehdojen 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 luontotyyppi-kohteet 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 pihakannen alle. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontti on käsitelty omana kokonaisuutena.



Alustava luonnos 3.1.2018, Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy / Ajak Oy

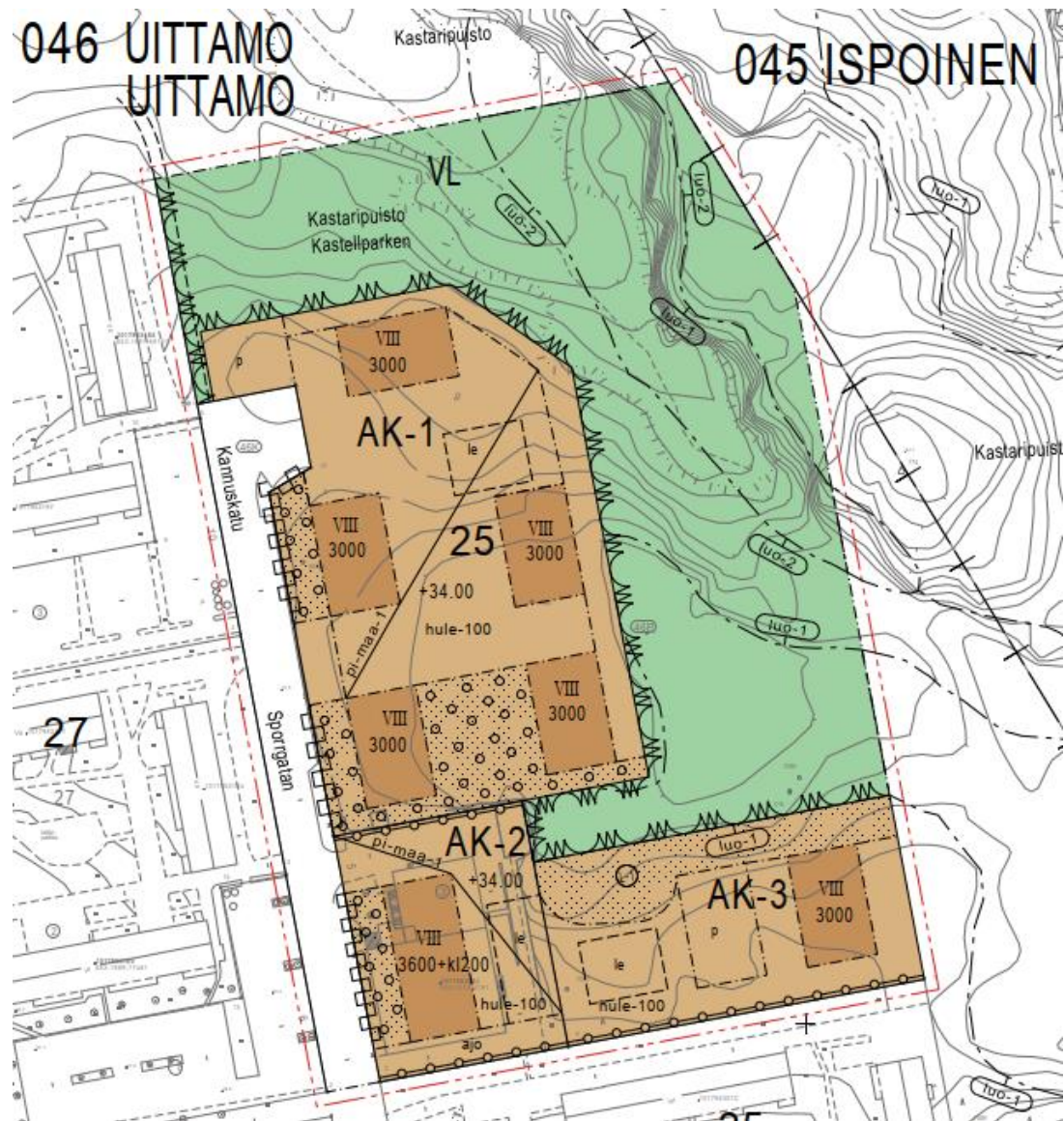
Luonnoksen lähtökohdaksi valittiin vaihtoehto, joka poikkeaa aikaisemmasta ideasta. Pysäköintiratkaisu on nyt Kannuskadun varren osalta 1-tasoisena kannen alla, eikä sijoitu rakennuksen rungon alle. Tämä nähtiin maaston osalta hyvänä asiana. Rakennusoikeutta on osoitettu n. 21 180 k-m². Pysäköintiratkaisuna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

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

Uimahallin tontille rakennusten pihakannen tasoon voi sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Kaa-
vamuutosalueen pohjois- ja itäreuna säilyy puistona ja sinne voidaan sijoittaa ulkoilureitit.
Katu- ja puistoaluetta on noin 50 % ja aluetehekköisyys on noin 0.66.

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



Asemakaavanmuutosluonnos 20.3.2018

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitel-
man tiedoksi 25.2.2014 § 70.

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

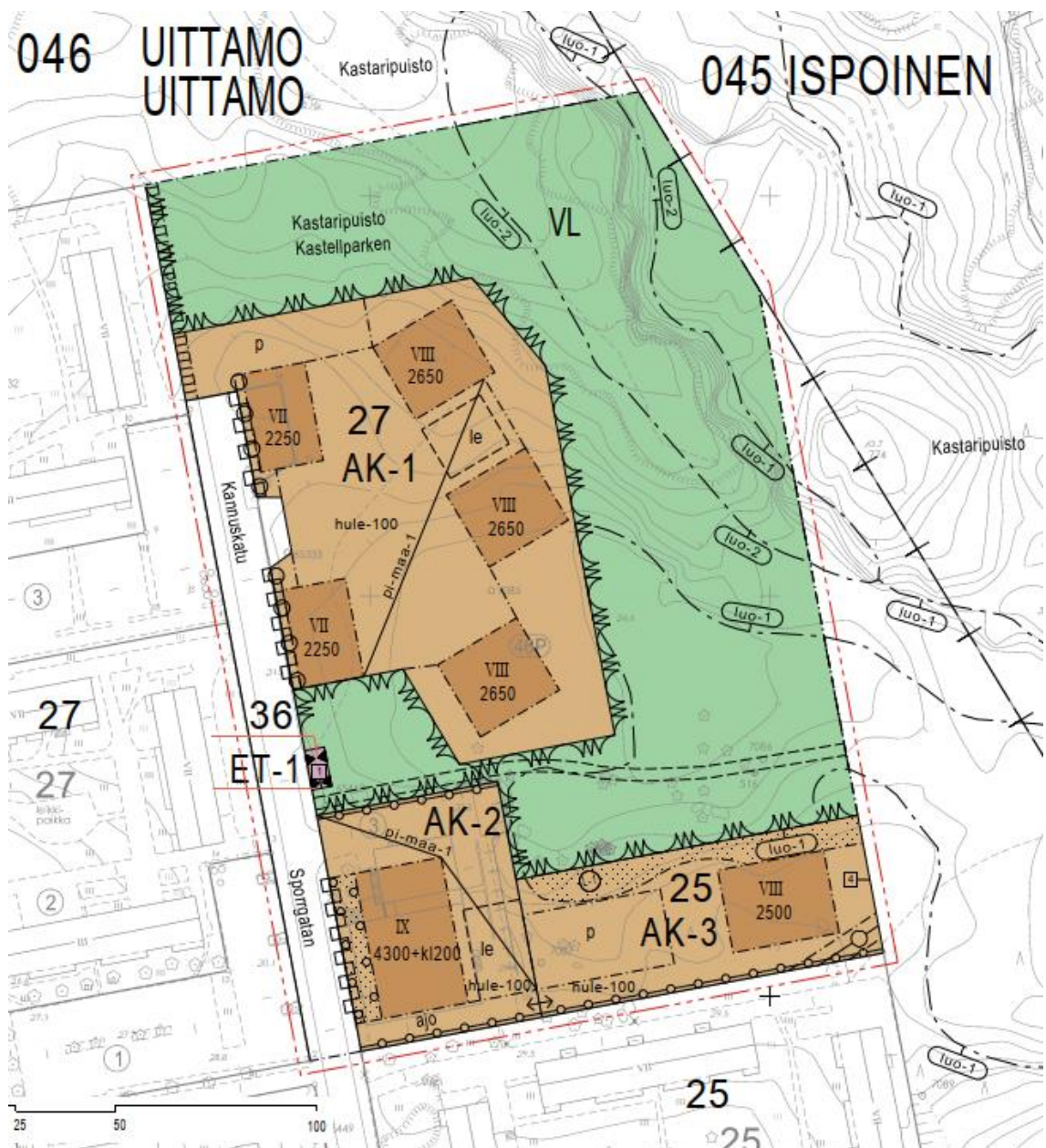
4.4.3

Kaavaehdotuksen valmistelu (nähtävillä 29.4 – 28.5.2019)

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

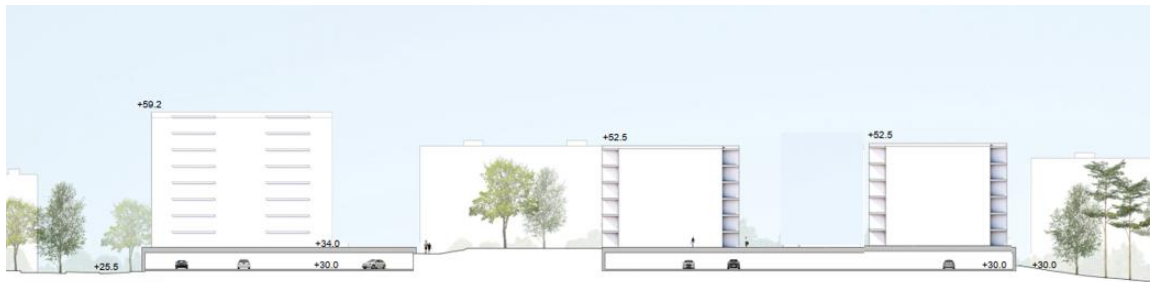
Asemakaava-alueen pinta-ala on 3.2011 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 1.4069 ha ja virkistysalueita 1.5613 ha. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0.0050 ha ja katualueita 0.2280 ha. Aluetehtokkuus on $e = 0.61$.

Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan pääkäyttötarkoituksenmukaiseen rakentamiseen 19 450 k-m². Alueelle sijoittuisi arviolta noin 380 uutta asukasta. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne varjostavat mahdollisimman vähän olemassa olevia rakennuksia. Rakennusten tulee julkisivujen värityksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, moni-ilmeinen kokonaisuus.

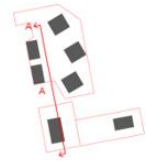


Asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019, lausunnoilla ja nähtävillä 29.4 – 28.5.2019.

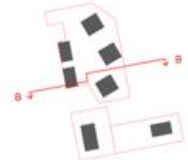
Uudisrakentaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla, asemakaavanmuutosehdotus
4.4.2019



Periaateleikkaus uudesta alueesta Kannuskadun suuntaan



Periaateleikkaus uudesta alueesta etelän suuntaan



Pelastustie periaate 29.6.2018, Ajak Oy

Pysäköinnin periaate 29.6.2018, Ajak Oy



Asemakaavanmuutosehdotus 4.4.2019, asemapiirros 2.4.2019, Ajak Oy



Asemakaavanmuutosehdotus, havainnekuva lounaasta 4.4.2019 Ajak Oy 2019

Polut:

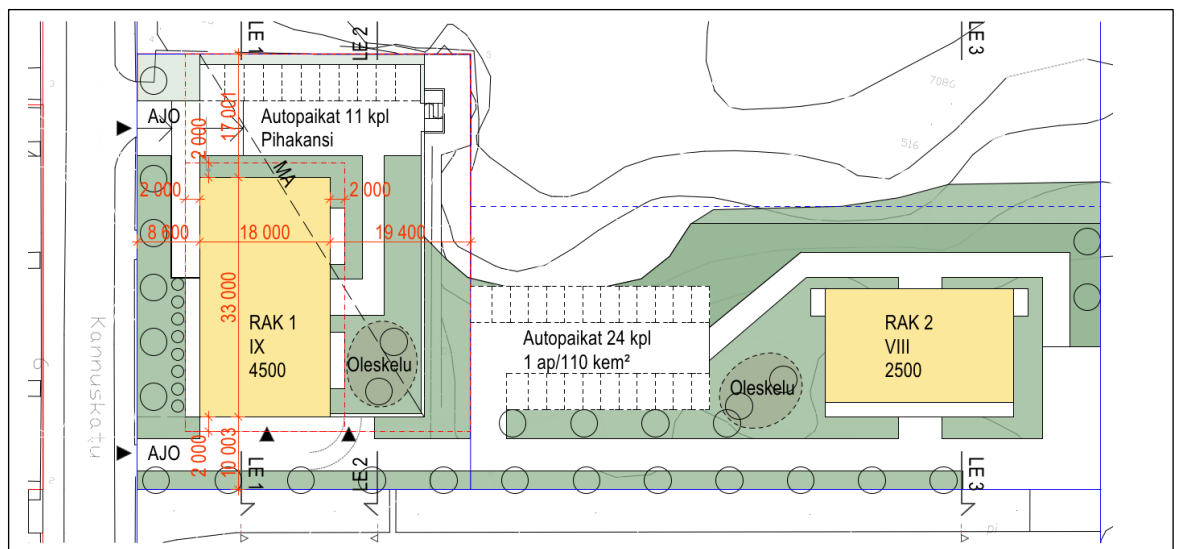


Nykyinen Paavonpolku sijoittuu kaava-alueella enimmäkseen melko tasaiselle ja helppokulkuiselle kalliometsäalueelle. Idempänä maasto on kosteampaa ja korkeuseroja on enemmän. Nämä seikat voivat jossain määrin vaikuttaa Paavonpolun käytettävyyteen ja ylläpitotarpeeseen. Alueelle voidaan rakentaa kaiteita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

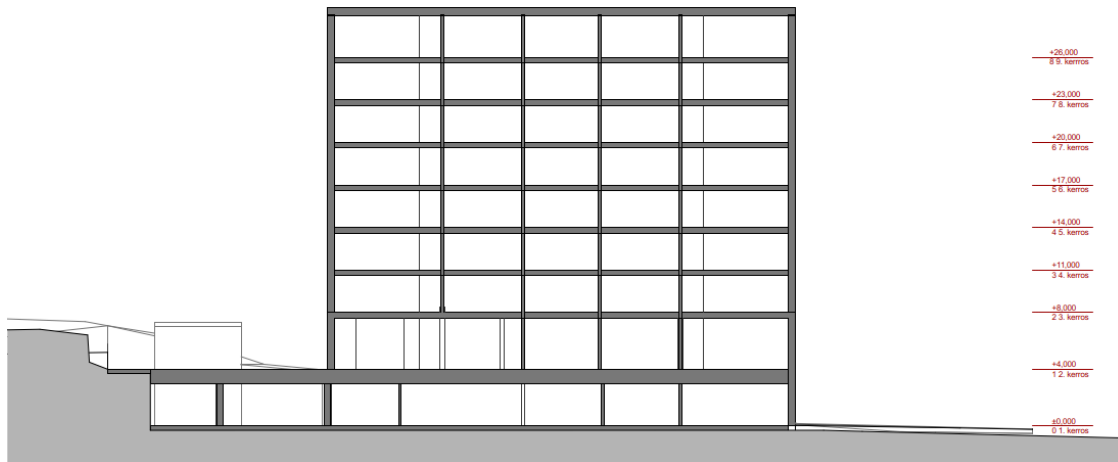
AK-2 -kortteli:

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

- Kerroksiin sijoittuu asuntoja sekä 1. kerrokseen isännöintitoimiston tilat.
- Porrashuoneesta on poistumistiereitti sisäpihalle, pihakannen päälle.
- Pihakansi rakennetaan pelustusajoneuvon kestäväenä 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 eteläpään huoneistojen osalta.
- Ylimmän kerroksen eteläpään osalta on vaihtoehtoja, jolla täytetään varatien vaatimukset ilman tilojen sprinklausta.
- Vaihtoehtoina on mm. suurempi päätyhuoneisto, joka ulottuu läpi rakennuksen rungon tai kaksi kerroksiset asunnot. Yksi vaihtoehto on, että rakennuksen päättyyn sijoittuisi terrassi eikä asuntoja. - Luonnoksessa on yksi porrashuone ja tähän liittyvä porraskäytävä.



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



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

4.4.4

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta 4.4.2019

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 Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-liikenne- 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 tunnistaen ja vaikutusarviota tulee täydentää johdopäätöksillä 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. Liite 4.

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.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin useita muutoksia, ja tämän vuoksi kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaavakarttaa muutettiin seuraavasti:

- Kannuskadun päästä lähtevä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on jatkettu ohjeellisena Suitsipolulle asti ja kaava-alue 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.

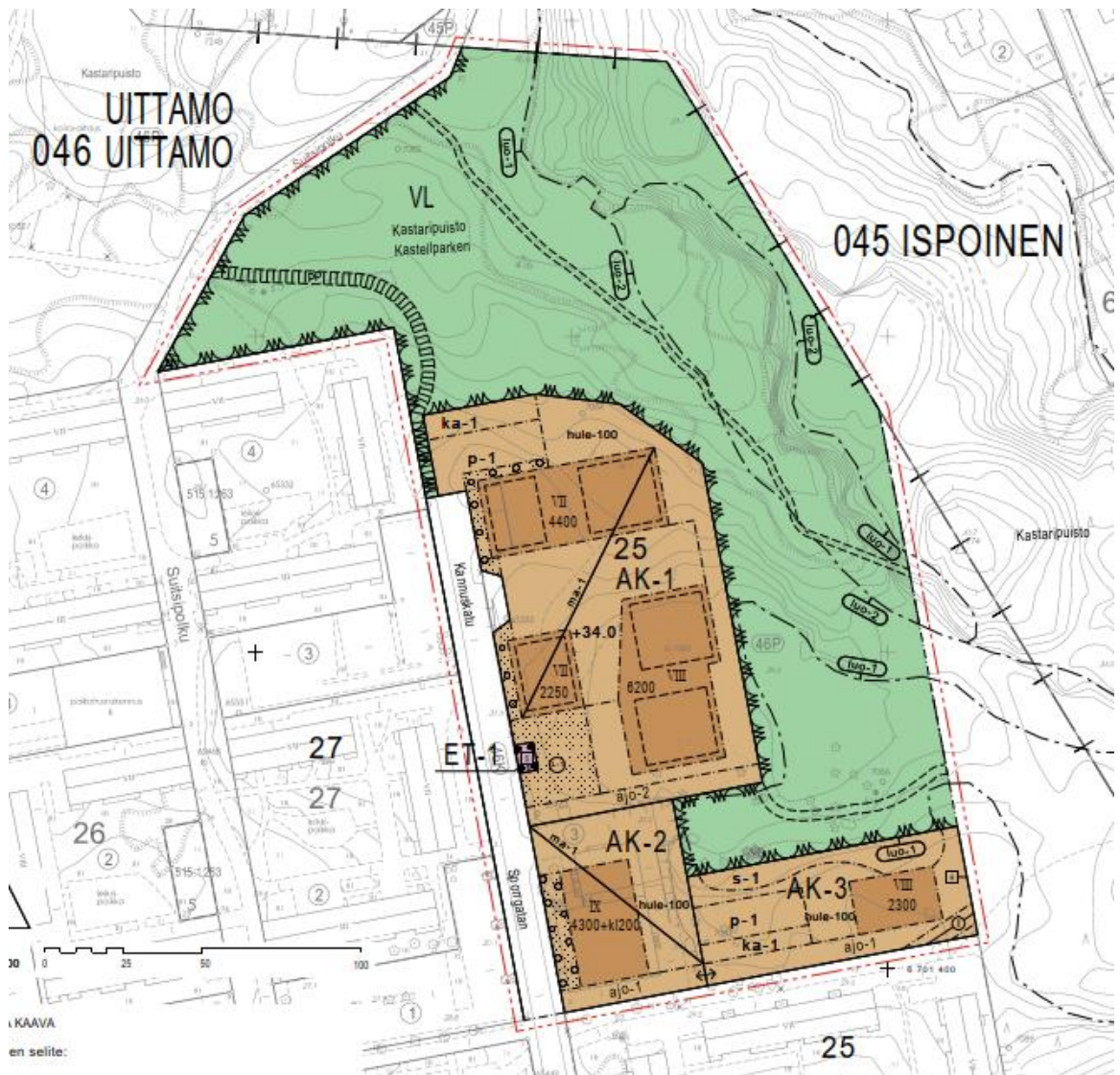
AK-1-alueen ohjeellinen leikkipaikka on poistettu, mutta sisältyy määräyksiin

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-alueita rakennettaessa pyrittävä säilyttämään. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.



Asemakaavanmuutosehdotuskartta 4.4.2019, muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)



Asemakaavanmuutosehdotus, havainnekuva 30.3.2020 Ajak Oy



Asemakaavanmuutosehdotus, havainnekuva 30.3.2020 Ajak Oy

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4.3029 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 1.5394 ha ja virkistysalueita 2.5295 ha. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0.0054 ha ja katualueita 0.2286 ha. Aluetehokkuus on $e = 0.46$.

Mitoitus:

Korttelialue	pinta-ala	rakennusoikeus k-m ²
AK-1	0.9589	12850
AK-2	0.2760	4500
AK-3	0.3045	2300
ET-1	0.0054	0.0025
VL	2.5295	
Kadut	0.2286	
Yhteensä	4.3029	19650

Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen 19 450 k-m² ja liike/toimistorakennukselle 200 k-m². Rakentamisen tehokkuus AK-1-korttelialueella $e = 1.28$.

Alueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja. Korttelialueella saa merkittävää rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa asuntojen yhteiskäyttöön tulevat harrastus- ja kerhotilat, sekä sisääntulon yhteyteen palveluteiset.

Lisäksi korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa rakennusten kellari-tiloihin ja pihakannen alapuolisiin tiloihin pysäköinti-, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuolto-tiloja sekä pihakannelle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja, katoksia sekä kasvihuoneita. Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa (selostuksen liite 3). Alueelle sijoittuisi arviolta noin 380 uutta asukasta.

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

Piha-alueiden järjestelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota maaston korkeussuhteisiin ja louhittavan kallion reunan maisemointiin. Arvokkaat kallioalueet tulee aidata ja suojata korttelialueen rakentamisvaiheessa työmaa-alueesta. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä erillinen pihasuunnitelma.

5.1.2 Kortteli- ja erityisalueet

ET-1. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m² suuruista muuntamoa varten.

5.1.3 Katu- ja liikennealueet

Kaavanmuutosalueeseen sisältyy osa Kannuskatua. Tontille ajetaan Kannuskadulta ja myös pelastusajoneuvojen ajo pihakannelle tapahtuu Kannuskadulta. Kannuskadulla on jalkakäytävä molemmilla reunoilla ja kadun päästä alkaa ulkoilureitti, joka johtaa Suitsipolulle.

5.1.4 Virkistysalueet

Kaava-alueeseen sisältyy osa Kastaripuistoa. 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 pääosin 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 järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

5.1.5 Pysäköinti

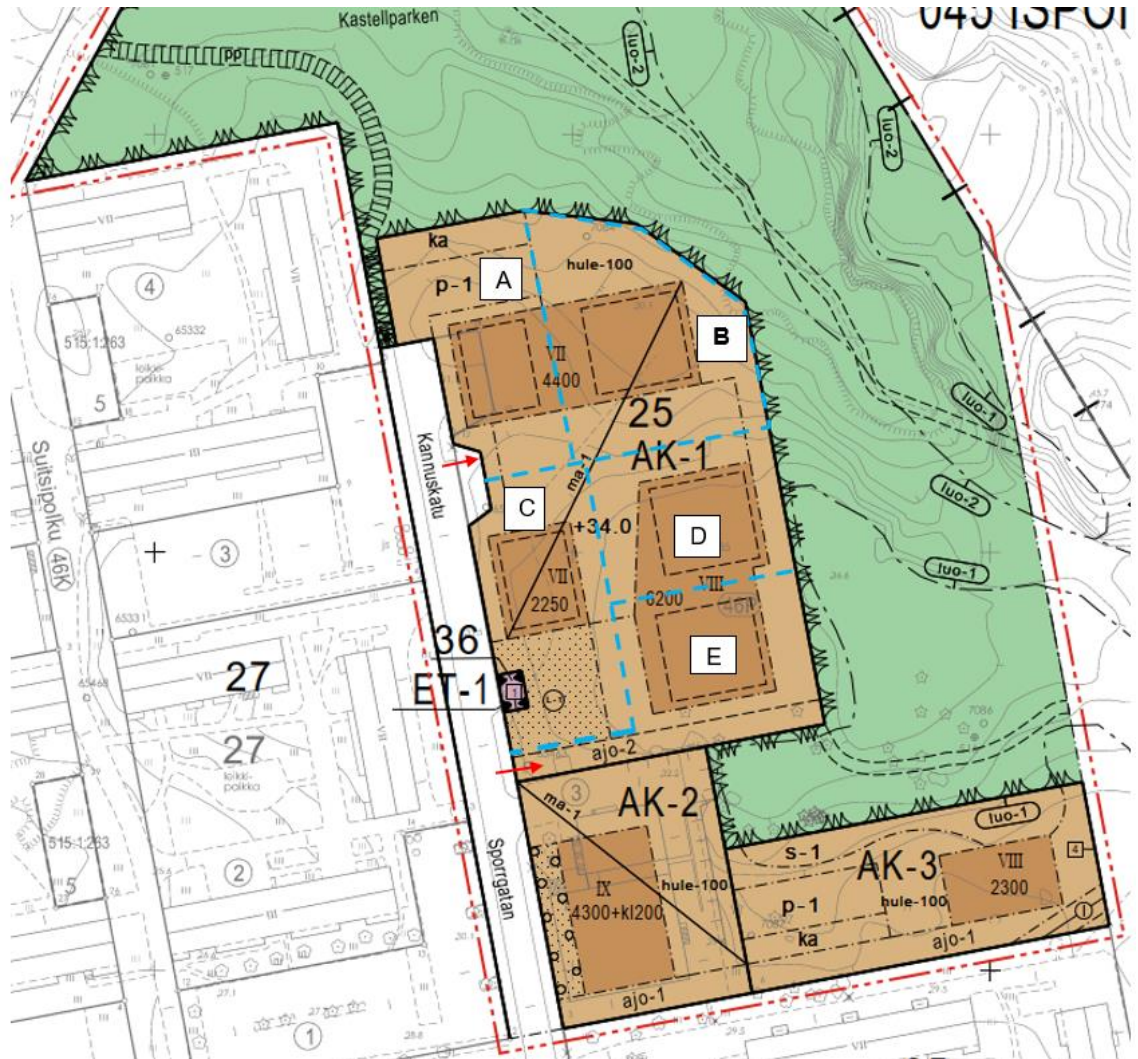
Autopaikat tulee sijoittaa ma-1-pihakannen alle, rakennusten kellarikerroksiin tai p-1 -pysäköintipaikoille. Autopaikkoja saa myös sijoittaa Kannuskadun länsipuolella sijaitseville AA-merkityille autosuojarakennusten korttelialueille. Nykyisessä asemakaavassa on Kannuskadun länsipuolella autosuojarakennusten korttelialue (AA) korttelien 23-27 tarpeisiin. Korttelialueet rajautuvat Kannuskatuun, joten etäisyys tonttien välillä on noin 14 metriä.

Mesaani Kiinteistöt Oy on selvittänyt jo rakennetun alueen pysäköintipaikkatilannetta. Ulkona olevia nimeämättömiä paikkoja, 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. Voidaan katsoa, että tarvittaessa autopaikkoja voidaan sijoittaa jo rakennetulle alueelle.

ma-1 -pihakansi autopaikkoja varten. Maanalaisentilan maan päälle ulottuvat seinänosat tulee minimoida ja jaksottaa/aukottaa/maisemoida siten, ettei muodostu pitkiä umpimuurreja. Rakentaminen tulee sovittaa viereisiin maastomuotoihin. Kaiteiden tulee olla keveät, jotta ne eivät lisää pihakannen korkeusvaikutusta.

5.1.6 Tonttijako

AK-1 korttelialue voidaan jakaa esim. viiteen tonttiin. Tontin A kautta on sallittu ajo tontille B ja tontin E kautta tontille D.



AK-1 korttelialueen ohjeellinen tonttijako 30.3.2020

5.2

Kaavan vaikutukset

Yleistä

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykytilanne tulee muuttumaan kaava-alueella paljon. Kyseessä on kerrostaloalueen keskelle jäänyt taajamametsä, jonka puusto on paikoin melko vanhaa ja alue on lähitalojen asukkaiden ilmeisen vilkkaasti käyttämää ulkoilu- maastoa.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan korttelialueet sijoittuvat luonnonmetsämaastoon, kalliiseen metsämaastoon. Huomatava osa korttelialueista muuttuu pihakanneksi.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, joiden elinympäristöön kaavahankkeella olisi vaikutusta. Kaava-alueen arvokkaimmat luontotyytit – kalliometsät, jyrkänteet ja louhikot – jäävät pääosin rakennusalojen ulkopuolelle. Kaavaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat kohteet luo-alueina, joille on osoitettu kaavamääräyksiä suojelemaan tavoitteet.

Luo-alueet sijaitsevat kerrostalokorttelien välittömässä läheisyydessä ja osin korttelialueen puolellakin. Luo-alueiden ominaispiirteiden säilyminen korttelialueiden tuntumassa edellyttää selkeää suojaamistarvetta rakennustöiden aikana.

Kaava-alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 380 uutta asukasta. Asukasmäärän lisäys merkitsee kasvavaa virkistyskäyttöpainetta kallioisiin lähimetsiin, joiden kenttäkerroksen kasvillisuuden kulutuskestävyys on heikko. Erityisesti kallioalueiden jäkälä- ja sammalkasvillisuus tulee väistämättä kärsimään merkittäviä vaurioita virkistyskäytön seurauksena.

Yleiskaavassa on osoitettu tavoitteellinen viherverkosto, joka toimii virkistyskäytön ohella luonnonympäristön säilyttäjänä ja ekologisten yhteystarpeiden turvaajana metsäalueiden välillä. Asemakaavanmuutoksen myötä viherverkoston metsäkäytävä kapenee noin 25 % (50 m) ja metsäpinta-ala vähenee noin 1,2 hehtaaria.

Luonnonympäristöä leimaa tulevaisuudessa kerrostalolähiöalueen vahva virkistyskäyttö, joka muuttaa mm. jo nyt kulttuurivaikutteisen metsälinnuston rakennetta entisestään. Lajisto, joka vaatii elinympäristökseen luonnonmetsiä, väistyy entistä kulttuurivaikutteisemman metsälintulajiston tieltä.

Vaikutukset luonnonmaisemaan

Täydennysrakentaminen sijoittuu kallioiseen maastoon. Maaston korkeuserot osalla korttelialuetta ovat n. 5 metrin luokkaa. Pihakansien reunat jäänevät ainakin osittain näkyviin maanpinnan yläpuolelle. Tämä korostuu erityisesti pohjoisemman korttelialueen koillis- ja pohjoislaidoilla, missä maasto viettää kohti virkistysalueeksi jäävää notkelmaa. Pihakansi muodostaa muurimaisen reunan virkistysalueen suuntaan. Myös rakentamisen edellyttämä louhinta ja puiden kaataminen voivat vaikuttaa siihen, millaisena säilyvä virkistysalue koetaan.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavanmuutos kaventaa asuinaluetta ympäröivää viheraluetta, joka on osa kaupungin pää-viherverkostoa. Viherverkosto ei kuitenkaan katkea vaan mahdollistaa edelleen liikkumisen. Eteläisessä Turussa on enemmän virkistykseen hyvin soveltuvia alueita kuin monilla muilla alueilla. Esim. Pitkäsalmen rannat ja Ispoisten kuntorata ovat linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta, samoin osa Luolavuoren luonnonsuojelualueesta ja sitä halkovista reiteistä.

Kaava-alueen halki kulkee polkumainen merkitty reitti, joka on osa Paavonpoluiksi kutsuttua verkostoa. Kaava-alueen suunniteltu rakentaminen sijoittuu Paavonpolun kohdalle, joten reitti on siirrettävä idemmäs. Nykyinen Paavonpolku sijoittuu kaava-alueella enimmäkseen melko tasaiselle ja helppokulkuiselle kalliometsäalueelle. Idempänä maasto on kosteampaa ja korkeuseroja on enemmän. Nämä seikat voivat jossain määrin vaikuttaa Paavonpolun käytettävyyteen ja ylläpitotarpeeseen.

Rakentamisesta johtuva tarve siirtää Paavonpolkua on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla siirrettävä reitin osuus ulkoilureittitarve-merkinnällä ulkoilureitti-merkinnän sijaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kerrostaloalueen rakentaminen tehokkaammin olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ja Kannuskadun varrella. Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkostoja. Olemassa oleva muuntamo on Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tiloissa ja se tulee siirtää. Vesijohto tulee rakentaa Ratsumiehenkadulta uudelle rakentamiselle. Lähiön vesijohdot ovat huoltoyhtiön omistuksessa ja osittain uusittu, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto ovat kaupungin omistuksessa.

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 eteläpäähen, jossa hulevesiviemäriä pitää jatkaa. Sekä pohjoisessa että etelässä on DN 300 hulevesiviemäri, joten alueen vesien jakaminen kahteen suuntaan on järkevää.

Asemakaavassa tarvitaan hulevesien viivytysmääräys siksi, että uusi rakentaminen liittyy olemassa oleviin verkostoihin, jotka on aikoinaan mitoitettu sen hetkiselälle maankäytölle, eikä huomioon ole otettu lisääntyvän rakentamisen aiheuttamaa kuormitusta. Korkealla sijaitsevat kohteet selviävät rankkasateista yleensä hyvin, mutta ne aiheuttavat tulvariskin mäen alla, missä virtaama hidastuu vieton vähenemisen vuoksi, siksi virtaamapiikkiä on tärkeä tasata kiinteistöillä. Viivytysmääräyksellä varaudutaan myös ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, eli sateisuuden ja rankkasateiden lisääntymiseen. Tarvittavan viivytystilavuuden määrää voi vähentää sillä, että jättää vihreää pintaa tontille.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne varjostavat mahdollisimman vähän olemassa olevia rakennuksia. Rakennusten tulee julkisivujen väriytyksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, mutta moni-ilmeinen kokonaisuus. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esim. materiaalivalinnoin ja kasvillisuudella.

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). Alueelle sallitaan myös palveluasuntojen rakentaminen.

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja saatavuutta. Kaava myös osaltaan edistää palveluiden pysymistä. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

”Turku kasvaa ja se merkitsee lisääntyvää hyvinvointia ja palveluita, työpaikkoja jne. Turku aikoo olla hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä. Tämä vaikuttaa kaavoitukseen, tarvitaan kestävä ja tiivistä rakentamista. Haasteena on eri intressien yhdistäminen.”

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 asiakkaila 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.

90 % Turun asukkaista asuu 30 min pyörämatkan päässä torilta, ja 15 min pyörämatka kattaa myös suuren osan keskustaa.

Sosiaaliset vaikutukset

Lapsiperheet tuovat piristysruiskeen tasaamaan alueen ikärakennetta. Palvelut voidaan säilyttää alueella. Uittamo voi säilyä elinvoimaisena, kehittyvänä ja arvostettuna asuinalueena. Alueelle voidaan rakentaa esteettömiä asuntoja.

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.”

5.4

Kaava- ja rakentamistalous

Infrakustannukset ja kaavatalous

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä asemakaava-alueen yleisten alueiden infrakustannusarvio on 120 459 euroa (alv 0 %). Arvio kattaa kaava-alueen katujen ja puistopolkujen rakentamisen. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 4/2019.

Infran rakentamiskustannuksia katetaan tontinmyyntituloilla ja maankäyttö-sopimusmaksuilla. Arvioitaessa investointivaiheen kaavataloutta on Uittamon täydennysrakentamisen tulos kaupungille positiivinen. Kustannusarvioissa ei ole mukana Turun Vesihuolto Oy:n kustannuksia.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Hulevesiviemäriä tulee jatkaa niin, että se liitetään Suitsipolun hulevesiviemäriin. Hulevedet voidaan johtaa myös Kannuskadun eteläpäähän, jossa hulevesiviemäriä pitää myös jatkaa.

Liittyminen Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin uusien tonttien osalta edellyttää Vesihuolto Oy:n verkostojen lisärakentamista Ratsumiehenkadulta Kannuskadulle. Verkostojen rakentamiskustannukset ovat keskimääräistä kalliimmat, johtuen alueen kallioisesta maaperästä.

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
Muutettu 30.3.2020 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi



Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström