



### **TYÖNIMI: Uittamon täydennys ASEMAKAAVANMUUTOS**

dnro: 14213-2012, asemakaavatunnus: 7/2014

laatija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (aloitusvaihe: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 1.1.2017 asti)

#### SISÄLLYS:

**Mesaani-Kiinteistöt Oy:n asemakaavanmuutosanomus 17.12.2012**

**Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu v. 2014 kaavoituskatsauksessa ja 2015-2019**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.2.2014**

**Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Uittamon täydennys” 25.2.2014 § 70**

**Aloituskokous viranomaisille 24.4.2015**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2014, muutettu 1.2.2017**

**Postitettu osallisille 9.2.2017, mielipiteet 17.3.2017 saakka**

**Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja Telia-Sonera Finland Oyj:ltä saatiin kultakin yksi alustava lausunto.**

- Tiivistelmät, lausunnoista ja mielipidekirjeistä sekä vastineet

**Luontoselvityksen tilaus asemakaavamuutosta varten Envibio Oy:ltä 27.4.2017**

- Tiivistelmä

**Kaupunkiympäristölautakunta, luonnoskäsittely**

Kaupunkiympäristölautakunta, § 184, 17.4.2018

Asemakaavanmuutosluonnos (20.3.2018) hyväksyttiin siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen Ak-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

**Mielipiteet luonnoksen hyväksymisen 17.4.2018 jälkeen**

- Tiivistelmä mielipiteistä ja vastineet

**Yleisötilaisuus 2.10.2018**

- Tiivistelmä muistiosta, Tiivistelmä mielipiteistä ja vastineet

**Kaavaehdotus 4.4.2019 lausunnoille ja nähtäville**

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

**Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta, ajalla 29.4.–29.5.2019**

- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

**Kaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019.**

- Tiivistelmä muistutuksista ja vastineet

## Mesaani-Kiinteistöt Oy:n asemakaavanmuutos 17.12.2012

Mesaani-Kiinteistöt Oy on anonut hallinnoimansa huolto- ja urheilutoimintaa palvelevan tontin kaavamuutosta siten, että tontilla oleva rakennus puretaan ja tontille sijoitetaan luonnossuunnitelmien mukaisesti asuinrakennus ja Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tarvitsemat huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat sekä palvelutiloja. Tarvittavat paikoitustilat sijoitetaan tontille kellarikerroksiin.

Rakennuksessa aiemmin ollut uimahallitoiminta on lopetettu, sekä lämpökeskustoiminnot ovat poistuneet. Vuonna 1974 valmistuneeseen rakennukseen tulisi kohdistumaan merkittäviä korjaustarpeita, jotka muodostavat taloudellisen rasitteen. Mesaani-Kiinteistöt Oy:llä on tarve uusille toimitiloille, sekä kokoontumistilalle, jotka sijaitsisivat yhdessä kokonaisuudessa.

### Vireilletulo

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.2.2014 ja siinä suunnittelualue on:

- Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavanmuutos **Uittamon kaupunginosaan** Kannuskadun itäpuolelle Uittamon uimahallin tontille ja Kastaripuiston virkistysalueelle. Osoitteena on Kannuskatu. Alue on rajattu opaskarttaan.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Uittamon täydennys” 25.2.2014 § 70.

### **Aloituskokous viranomaisille 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.

**Kokouksen tavoitteet:** Käytiin läpi eri toimialojen alustavat tavoitteet kaavamuutokselle:

Turku Energia / Kaakkuriniemi:

- olemassa oleva muuntamo on Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tiloissa
- kaavassa tulee osoittaa muuntamon tontti Kannuskadun varteen, karttaliite pvm. 24.4.2015

Vesiliikelaitos / Sorje

- kaupunki rakentaa vesijohdon Ratsumiehenkadulta 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

Kiinteistöliikelaitos / Lipponen

- lähiön täydennysrakentaminen on kannatettavaa
- virkistysaluetta jää lähistölle riittävästi
- täydennysrakentaminen kerrostaloin
- massoitelun tulisi olla samanlaista kuin nykyinen rakennuskanta

Museokeskus / Kupila

- yksi korkea rakennus on ”hammas” rakennuskannan kyljessä
- lähiöiden suojelu on nyt keskustelun kohteena ajankohtaista
- suunnittelualueen koillisnurkassa on upeat kalliot

- täydennysrakentaminen tulee tehdä lähion ehdoilla, se vie enemmän virkistysaluetta kuin ”hammas”, mutta massoiltaan parempi ratkaisu

#### Liikuntapalvelut / Karppi

- alueella sijaitsevaa lentopallokenttää ei tarvita
- täydennysrakentamisen jälkeenkin loistavat virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet

#### Ympäristönsuojelu / Savonen

- Mesaani-Kiinteistöt Oy:n tontilla on sijainnut lämpökeskus, minkä vuoksi alueella on mahdollisesti pilaantunutta maata
- alueelta tulee laatia luontoselvitys, alueella on kalliomännikköä, edustava jyrkännealue, lehtomainen notkelma sekä retkeilyreitti
- alueella ei ole mahdollisia pesimäpaikkoja liito-oraville
- luontoselvitys tehdään omana työnä

#### V-S:n ELY-keskus / Rauhala

- pitää perustella virkistysalueen riittävyys, koska yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu virkistysalueeksi
- rakentaminen saattaa aiheuttaa haittaa lähialueelle
- viherkaavan suunnittelualuetta koskevat aluevaraukset tulee selvittää

#### Liikennesuunnittelu / Jaakkola

- uutta katua ei tarvitse rakentaa

#### **Yhteenveto jatkotoimenpiteistä ja selvitettävistä asioista:**

- 1. Suhde yleiskaavaan, viheralueen riittävyys**
- 2. Viherverkkoselvityksen aluevaraukset**
- 3. Luontoselvitys**
- 4. Maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvitys**

#### **Luontoselvitys asemakaavamuutosta varten (tilattu 27.4.2017 Envibio Oy:ltä)**

##### **Luontoselvityksen tiivistelmä:**

Turun kaupunki tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä luontoselvityksen asemakaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä, ”Uittamon täydennys”. Selvityksen laati FM (biologi) Turukka Korvenpää 2017. Selvityksen maastotyöt suoritettiin 1.5. - 31.7.2017. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.

##### Luontoselvityksen sisältämät osiot:

- kasvillisuuskartoitus käsittäen yleispiirteisen inventoinnin ja mahdolliset huomionarvoiset lajit
- yleispiirteinen pesimälinnustoselvitys ja huomionarvoiset lajit
- uhanalaisten eläin- ja kasvilajien elinympäristöt
- luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajien elinympäristöt
- luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyypit
- vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset pienvesikohteet
- metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt
- Suomessa uhanalaiset luontotyypit
- valtakunnalliset METSO-kriteerit täyttävät metsäkuviot
- luonnon monimuotoisuuden tai maisemallisten arvojen säilymisen kannalta arvokkaat kohteet
- erikoiset luonnonmuodostumat ja niiden yhdistelmät.

## Selvitysalueen yleiskuvaus

Selvitysalue 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 paikoin melko kulunutta. Alueen kautta kulkee Paavonpolku-niminen ulkoilureitti.

## Luontoselvityksen sisällysluettelo

1. Johdanto ja menetelmät
2. Alueen yleiskuvaus
3. Metsälakikohteet
  - 3.1 Kannuskadun itäpuolen kalliometsä
  - 3.2 Kannuskadun koillispuolen jyrkäne
  - 3.3 Kannuskadun koillispuolen kalliomännikkö
4. Muut kohteet
  - 4.1 Kannuskadun siirtolohkare
5. Biotooppikuviot
6. Uhanalaiset, silmälläpidettävät ja harvinaiset lajit sekä luontodirektiivilajit
7. Linnusto
8. Yhteenveto
9. Kirjallisuus

Liite 1. Biotooppikuviot

Liite 2. Luontokohteet

Liite 3. Soveltuminen rakentamiseen luontoarvojen pohjalta arvioituna

## Yhteenveto

Selvitysalueen etelä- ja itäosien kalliometsät sekä itäosan kalliojyrkäne täyttävät metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän ja Metso-suojeluohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden II luokan kriteerit. Kalliometsät ovat melko kuluneita ja kasvilisuudeltaan varsin tavanomaisia, mutta niiden puusto on huomattavasti talousmetsiä vanhempaa ja myös keloja on hieman. Nämä alueet soveltuvat luontoarvojensa puolesta huominnon rakennettaviksi kuin selvitysalueen muut osat, joista ei löytynyt erityisiä luontoarvoja.

## Kastaripuiston erityisen tärkeät elinympäristöt

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

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2014, muutettu 1.2.2017 (9.2.2017)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.2.2014, muutettu 1.2.2017) ja ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille 9.2.2017. Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.3.2017 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla on opastettu, miten mielipiteen voi jättää. Tarvittaessa voi myös olla yhteydessä kaavoitusarkkitehtiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla. Mesaani-Kiinteistöt Oy on myös laittanut linkin kotisivuilleen [www.mesaani.fi](http://www.mesaani.fi) kohtaan ajankohtaista sekä jakanut aineiston myös yhtiöiden ilmoitustauluille, kuten heillä on käytäntönä.

### Alustava tontinkäyttösuunnitelma:

Mesaani-Kiinteistöt Oy:n hakemuksen liitteenä on esitetty alustava suunnitelma, jossa tontilla oleva uimahallirakennus puretaan ja tontille sijoitetaan 16-kerroksinen asuinkerrostalo ja tarvittavat huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat sekä palvelutiloja. Tarvittavat paikoitustilat sijoitetaan tontille kellarikerroksiin.

Kannuskadun varresta ei ole esitetty alustavaa suunnitelmaa, ainoastaan kaava-alueen rajaus. Suunnittelualue on rajattu jo rakennetun korttelin 25 levyisenä ja Kannuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta. Alueeseen sisältyy osa Kannuskatua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen rajaus opaskartalla.

## Osallisten mielipiteet, saapuneet 17.3.2017 mennessä

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen on saapunut kirjeitse yhteensä 39 kirjettä, joista 35 alueen asukailta, joista kolme on kaavamuu-  
tosta vastustavaa nimelistaa. Mielipiteen allekirjoittaneita on yhteensä 323 kpl, osa nimistä esiintyy useamman kerran. Alustavia lausuntoja on 4 kpl.

### **Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja Telia-Sonera Finland Oyj:ltä saatiin kultakin yksi alustava lausunto.**

Useimmat alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista ja vaativat, että Kastaripuisto tulee säilyttää virkistyskäytössä. Pelkona on, että suunnitellulla kaavalla olisi asumisen laatua huonontavat vaikutukset lähiympäristöön, sillä metsissä ulkoileminen ja luonnon seuraaminen on asukkaille erittäin tärkeää. Uimahalli pitäisi kunnostaa.

Mielipiteet on jaettu 6 ryhmään: Rakentaminen, Kastaripuiston alue, Luontonselvityksen tarve, Uimahallin tontin käyttö, liikenne ja pysäköinti sekä osallistaminen.

### **Rakentaminen, mielipiteet**

#### Rakennusala:

*"Ympäristön laatu ja ominaispiirteet sekä asumisviihtyvyyys huomioon ottaen suunnittelualueeksi riittää puolet kaavaillusta. Tällöin Kannuskadun varteen rakennettaisiin peräkkäin kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen sijaitsisi Mesaa-  
nin omistuksessa olevalla tontilla sisältäen huolto- ja muut tarpeelliset yleiset tilat".*

#### Rakennusten korkeus:

*"Suunniteltu tornitalo poikkeaa huomattavasti alueen nykyisestä rakennuskannasta. Mielestäni noin korkea rakennus ei täytä vaihemaakuntakaavan mää-  
räästä ympäristön laadun ja ominaispiirteitten huomioon ottamisesta. Tontille mahdollisesti rakennettavan talon tulee olla olennaisesti matalampi ja sopeutua luontevasti 7- ja 3-kerroksisten talojen naapuriksi".*

**Pysäköinti:**

*"Nykyisen kaavan mukaan alue tulisi säilymään rakentamattomana. Emme sinänsä vastusta alueelle rakentamista, jos se tehdään niin, että siitä ei aiheudu haittaa nykyisille asukkaille. Kannuskadulla on jo nyt pysäköintiongelmia, autoja on kadunvarsi täynnä sekä luvallisissa että luvattomissa paikoissa. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisille uusille asukkaille tulee varata riittävä parkkialue. Mielestämme alueen ympäristön ja luonnon kannalta asuinrakennukset eivät saisi olla kovin korkeita, mielellään kolmikerroksisia".*

**Häiriötekijät:**

*"Uittamon suunniteltu asemakaavamuuotos ei ole hyvä asia. Uudelle talolle ei luultavasti riitä asukkaita, Uittamolta eivät muutenkaan asunnot mene kaupaksi. Täällä asuu paljon lapsiperheitä ja vanhuksia, rakennustyömaa naapurissa häiritsee kaikkia ja tuo liikaa hälinää ja liikennettä rauhalliselle alueellemme".*

**Voisiko rakentaa muualle?**

*"Rakentaminen kannattaisi ohjata alueelle missä ei tarvitsisi syyllistyä ympäristön turmelemiseen. Esimerkiksi Vähäheikkiläntien varrelle mahtuisi kerrostalo jos toinenkin".*

**Kastaripuisto, mielipiteet**

*"Suunnittelualue on ainoa asuntoalueen lähivirkistysalue/luonnonpuisto Ratsumiehenkadun City-Uittamon puoleisella osalla. Lähivirkistysalueiden ja luonnonpuistojen merkitystä ei sovi unohtaa huomioidessa mm. iäkkäiden ihmisten, lapsien ja koiranomistajien viihtyvyyttä ja mielenterveyttä".*

*"Suunnittelualue on nykyään virkistysaluetta, viherkäytävää, joka ulottuu Vähä-Heikkiläntieltä aina Katariinanlaaksoon saakka. Mikäli koko suunnittelualue tulisi rakennetuksi, viherkäytävään syntyisi kapea pullonkaula, joka maastonmuotojen takia käytännössä katkaisisi Kannuskadun ja Vaskitorvenkadun välistä kulkevan tärkeän kävely- ja lenkkeilyreitit".*

*"Kastaripuiston käyttömahdollisuutta virkistysalueena ei saa pilata eikä Uittamon siltä osin puistomaista miljöötä. Koko muu City Uittamohan on rakennettu ns. kompaktikaupunkiperiaatteen mukaan aivan liian täyteen. Älkää toteuttako tuota suunnitelmaanne, älkääkä tehkö alueesta levotonta, tiiviisti rakennettua aluetta".*

**Päiväkoti ja koulu, mielipide**

Tuodaan myös esille se, että lapsilla olisi riittävästi tilaa sekä päiväkodissa että koulussa.

**Luontoselvitys, mielipide**

*"Täydellinen luontoselvitys tulee tehdä, kun alueella on havaittu muun muassa lepakkoja, sekä havaintoja pienpedoista kuten lumikosta ja ketuista ja ne saattavat pesiä alueella. Myös peuroja on tavattu alueella".*

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mielipide**

*"Mielestämme tietoa rakentamisesta ei ole esitetty riittävästi: - montako taloa rakennetaan, moniko kerroksisia, ovatko vuokra- tai omistusasuntoja. Onko rakennusurakoitsija jo sovittu ja missä?"*

*”Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällä tietoja vaikutuksista, vaikutusten arvioinnin menetelmistä tai eri toteutusvaihtoehdoista. Tämän vuoksi katson, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on puutteellinen”.*

### **Rakentaminen, Uimahallin tontille, mielipiteet**

*”Uimahallin tilalle sopii yksi korkea kerrostalo mutta Kastaripuiston alueelle, metsän reunaan sopisi korkeintaan rivitaloja, jotka lohkaisevat vain pienen osan puistoalueesta”.*

*”Uittamon täydennyksen tarkoitukseen hyväksyn entisen uimahallin tontin muuttamisen kerrostalotontiksi. Siihen kaavailtu kapearunkoinen 16-kerroksinen rakennus riittää mielestäni alueemme täydennysrakentamiselle. Tämä rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi tontille siten, että katvehaittaa lähitaloille tulee mahdollisimman vähän. Mm. suoraan kadun vastapuolella ei ole rakennusta, vaan iso parkkialue”.*

*”Asemakaavan (1971) mukaan Mesaanin huoltorakennus korttelin kerros-luku on 2. Vastustan siihen rakennettavaa korkeampaa taloa kuin kaksi kerrosta kuten alkuperäisessä kaavassa joka sopisi toisiin kokonaisuuksiin”.*

*”Uimahalli pitäisi mielestäni säilyttää ja kunnostaa sekä ottaa käyttöön uimahallina. Uittamalla asuu paljon lapsia ja vanhuksia, jotka kävisivät varmasti uimassa. Uimahalli on kävelymatkan päässä kaikkialta Uittamolta. Lisäksi päiväkodin eskarit ja koululaiset pääsisivät helposti ja nopeasti uimaan”.*

### **Liikenne ja pysäköinti, mielipide**

*”Kannuskadun liikenne on nykyisin ajoittain hyvin vilkas jo nykyisellä auto- ja asukasmäärällä. Parkkipaikkoja on liian vähän ja liikenneturvallisuus on ajoittain vaarantunut (mm. autot ajelevat jalkakäytävillä). Kaavamuutos ja sen myötä lisärakentaminen pahentaisivat liikenteen haittoja asukkaille”.*

*”Miten hoidetaan kulku ja ajo rakennuksiin, onko tarkoitus rakentaa uusi katu, koska Kannuskatu on jo nykyään ahdas? Onko tarkoitus rakentaa parkkihaljeja, sillä Kannuskadun parkkipaikathan ovat jo nykyään täynnä”?*

**Kaavoituksen vastineet:** Rakentaminen, Kastaripuiston alue, Luontoselvityksen tarve, Uimahallin tontin käyttö, liikenne ja pysäköinti sekä osallistaminen.

### **Kaavoituksen vastine, rakentaminen**

Kaava-aloite: Mesaani-Kiinteistöt Oy on teettänyt (2012) asemakaavanmuutosanomuksensa liitteeksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille 25.-3 sijoituisi 16-kerroksinen asuinkerrostalo sekä huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat yhteensä n. 11 690 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoitus ei pitänyt hyvänä sitä, että uimahalli korvattaisiin yhdellä korkealla asuinrakennuksella, vaan aluetta tulisi täydennysrakentaa matalampana ja laajempaan alueena. Laajennusalueesta ei ole vielä olemassa tontinkäyttösuunnitelmia. Suunnittelualue on rajattu nykyisen rakennetun korttelin 25 leveyisenä ja Kannuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta. Alueeseen sisältyy osa Kannuskatua ja osa alueesta jätetään puistoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole ollut käytettävissä maankäyttösuunnitelmaa koko alueesta, vaan kerrotaan ainoastaan, että Kannuskadun varteen sijoitetaan täydennysrakentamista.

Alueen nykyiset asuinkerrostalot ovat käytännössä neljä tai kahdeksan kerrosta korkeita, koska maantasokerrokseen on sijoitettu sisäänkäynnit ja säilytys yms. tiloja.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä, lähellä palveluja ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitystä ja sitä on edellytetty valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Tavoitteena on myös alueen palvelujen säilyminen/ parantaminen, väestörakenteen monipuolistaminen, asumisväljyyden kasvuun vastaaminen, varautuminen tulevaisuuteen, väestöennusteet ja väestörakenteen ikääntyminen.

### **Kaavoituksen vastine, Kastaripuisto**

Turun Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja alueen sisäiseen virkistykseen tarkoitettua aluetta. Vihreät pilkutukset ovat asemakaavan suurimpien virkistysalueiden kohdalla. Muilta osin AK tarkoittaa tehokasta kerrostaloaluetta, jonka kortteleissa korttelipuistoja, mutta ei isompia virkistysaluekokonaisuuksia.

Yleiskaava 2029 on vireillä ja yleiskaavaluonnos valmistellaan vuoden 2018 aikana. Yleiskaavan 2029 viherympäristö ja maisemaselvityksen luonnoksessa (9.3.2018) alueelle jää rakentamiseen sopivaa aluetta ja viherverkkoyhteys voidaan järjestää alueen itäpuolella. 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. Idempänä maasto on kosteampaa ja korkeuseroja on enemmän. Nämä seikat voivat jossain määrin vaikuttaa Paavonpolun käytettävyyteen ja ylläpitotarpeeseen.

### **Kaavoituksen vastine, Luontoselvitys, tilattu 27.4.2017**

Alueesta on laadittu luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Luonnonsuojelu- ja vesilain mukaisia kohteita ei havaittu, kuten ei myöskään uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Havaitut luontotyyppikohteet on rajattu raportin liitekarttaan. Kts. sivu 4.

Selvityksessä todetaan, että alueen etelä- ja itäosien kalliometsät sekä itäosan kalliojyrkäne täyttävät metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän ja Metso-suojeluohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden II luokan kriteerit.

Kalliometsät ovat melko kuluneita ja kasvillisuudeltaan varsin tavanomaisia, mutta niiden puusto on huomattavasti talousmetsiä vanhempaa ja myös kehoja on hieman. Nämä alueet soveltuvat luontoarvojensa puolesta huomattavasti rakennettaviksi kuin selvitysalueen muut osat, joista ei löytynyt erityisiä luontoarvoja. Kyseiset alueet rajataan rakentamisen ulkopuolelle ja varustetaan kaavamerkinnällä.

### **Kaavoituksen vastine, Liikenne ja pysäköinti**

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

Pysäköinti sijoittuu tontin pysäköintipaikoille ja pihakannen alle. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 / 120 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja saa sijoittaa AA-merkityille autosuojarakennusten korttelialueille Kannuskadun varteen.



Kannuskadun varteen rakennetut pysäköintipaikat poistuvat, ja jalkakäytävät palautetaan entiselleen. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n mukaan Kannuskadun ja Jalustinkadun alkupään lähellä on sähköistettyjä ulkopaikkoja vapaana noin 45 kpl ja hallipaikkoja 6 kappaletta. Kaikkiaan pysäköintipaikkoja on 773 kpl. Kannuskadun varrella olevat 25 paikkaa poistuvat.

Uittamo sijaitsee n. 30 min pituisen pyöräilymatkan päässä Kauppatorilta.

*"Turku kasvaa ja se merkitsee lisääntyvää hyvinvointia ja palveluita, työpaikkoja jne. Turku aikoo olla hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä.*

*Tämä vaikuttaa kaavoitukseen, tarvitaan kestäväää ja tiivistä rakentamista.*

*Haasteena on eri intressien yhdistäminen." (Saara Ilvessalo).*

### **Kaavoituksen vastine, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa laadittavat selvitykset ja vaikutusten arviointi on esitetty seuraavasti:

*"Ympäristötoimiala ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luonnon ympäristöön, alueen palvelutasoon, talouteen ja alueen käyttäjien toimintamahdollisuuksiin. Vaikutusten arvioinnin kannalta tarpeelliset selvitykset tehdään tai olemassa olevia täydennetään".*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei ole ollut käytettävissä maankäyttösuunnitelmaa koko alueesta, vaan kerrotaan ainoastaan, että Kannuskadun varteen sijoitetaan täydennysrakentamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen eikä poikkea kaupunkisuunnittelun käytännöstä.

### **Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja TeliaSonera Finland Oyj:ltä saatiin kultakin yksi alustava lausunto.**

#### **Meripuistoseura ry**

*"Kannuskadun loppupää tulee säilyttää luonnontilaisena puistoalueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella sijaitsee kauniita kalliopuistoja, jotka ovat alueen asukkaiden aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueelle rakentaminen tuhoaisi nämä alueen asukkaiden viihtyvyyttä lisäävät virkistysalueet. Uittamo on tunnettu luonnonläheisyydestään ja seuramme kanta on, että alue tulisi säilyttää sellaisena myös jatkossa. Uimahallirakennuksen osalta esitämme, että kyseisen rakennuksen tilalle voidaan rakentaa kerrostalo, jonka korkeus on suurin piirtein vastaava, kuin muiden lähistöllä olevien kerrostalojen, kunhan yllä mainittuja virkistysalueita ei vahingoiteta".*

#### **Turun nuorisovaltuusto**

*"Turun nuorisovaltuuston mielestä asemakaavanmuutos on perusteltu, eikä löydy siitä huomautettavaa. Olisi kuitenkin toivottavaa, että uusi rakennuskanta sopisi arkkitehtonisesti ympäristöönsä (City-Uittamoon), joka on aikoinaan toteutettu yhtenäisesti".*

### **Vanhusneuvosto**

*"Vanhusneuvosto päätti jättää asiasta kannanoton, jossa esitetään ko. alueelle esteettömän liikkumisen mahdollistavaa suunnittelua sekä palvelutalotyyppistä asumista".*

### **Telia Finland Oyj**

*"Suunnittelualueen pohjoisosassa on käytössä oleva Soneran kaapelireitti. Mikäli mahdollinen rakentaminen aiheuttaa kaapeleille siirto- ja suojaustarpeita on tästä ilmoitettava mielellään 16 viikkoa ennen tarvittavia siirtoja. Siirrot maksaa lähtökohtaisesti tilaaja".*

### **Kaavoitus:**

Yllämainitut seikat on merkitty tiedoksi.

### **Kaupunkiympäristölautakunta, luonnoskäsittely (20.3.2018), Yleisötilaisuus pidettiin lautakuntakäsittelyn jälkeen 2.10.2018**

Asemakaavamuutos on sen luonteinen, että kaavamuutoksen luonnos katsottiin aiheelliseksi käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa ennen yleisötilaisuutta. Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kolmessa eri kokouksessa ja suoritti myös katselmuksen paikalla ennen päätöksen tekoa.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 27.3.2018 § 141, jolloin asia pantiin pöydälle ja lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti pitää kaava-alueella katselmuksen ennen seuraavaa kokousta.

Kokouksessa 10.4.2018 § 166 asia pantiin pöydälle.

Kokouksessaan 17.4.2018 § 184 lautakunta päätti hyväksyä 20.3.2018 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Päätös asiassa syntyi äänestyksen jälkeen. Ennen päätöksentekoa suoritettiin kolme äänestystä. Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen Ak-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin esittelijän ehdotuksen ja seuraavan sisältöisen muutosehdotuksen välillä:

"Kaavasta poistetaan virkistysalueelle sijoittuvat rakennusalat ja rakentaminen rajataan entisen uimahallin tontille."

Esittelijän ehdotus tuli tässä vaiheessa päätökseksi äänin 10-2, 1 poissa.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin edellisessä äänestyksessä voittaneen esittelijän ehdotuksen ja seuraavan sisältöisen muutosehdotuksen välillä: "AK1-alueen itäpuolen kaksi kerrostaloa poistetaan kaavasta."

Esittelijän ehdotus tuli tässä vaiheessa päätökseksi äänin 7-5, 1 poissa.

Tämän jälkeen Ilvessalon Peltosen kannattamana tekemä muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Sandelinin palautusehdotuksen perustelut:

"Asemakaavanluonnos palautetaan valmisteluun. Lautakunnalle valmistellaan kaavoituksen pohjaksi erilaisia vaihtoehtoja. Yhdessä vaihtoehdossa rakentaminen rajataan vain entisen uimahallin tontille. Toisessa vaihtoehdossa rakentaminen rajataan Kannuskadun varteen."

Sandelinin muutosehdotuksen perustelut:

"Kaava-alue on yleiskaavassa virkistykseen tarkoitettua aluetta. Esitetty rakentaminen vie asukkaiden käytössä olevan virkistysalueen rakentamalla jättäen

jäljelle vain vaikeakulkuista ja maastonmuodoiltaan jyrkkää metsäaluetta. Kaavaesitys ei huomio alueen luontoarvoja.”

van Ooikin muutosehdotuksen perustelut:

”Kaksi rakennusala poistamalla alueen virkistysarvot, luontoarvot ja täydennysrakentamisen tuomat alueen lisäpalvelut saadaan tasapainotettua keskenään.”

Ilvessalon päätökseksi tulleen muutosehdotuksen perustelut:

”Luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun kannalta arvokas kallioalue on säilytettävä mahdollisimman hyvin.”

## Mielipiteet luonnoksen hyväksymisen 17.4.2018 jälkeen

### 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. Mielipiteissä vastustetaan rakentamisen määrää ja pysäköintiä, kysytään myös miksi naapureiden mielipidettä ei ole kysytty. Vastustetaan etenkin AK-3-korttelialueen rakentamista. Uskotaan myös liikenteen lisääntyvän moninkertaisesti ja pelätään pysäköinnin tulevan maksulliseksi. Mielipiteet tuovat esille myös rakentamisaikaiset haitat ja että alueesta tulee levoton uusien asukkaiden myötä.

### **Kannuskatu 3 C:n asukas ja 64 allekirjoittanutta 23.5.2018**

*Emme halua, että rauhallisen Uttamon lähiön Kastaripuiston puolikkaalle rakennetaan seitsemän 8-kerroksista taloa sekä autojen parkkialue. Onko oikein, ettei naapureilta kysytä mielipidettä rakentamishankkeesta?*

### **Kannuskatu 3 C:n asukkaat ja 51 allekirjoittanutta 28.6.2018**

*Olemme ns. alkuperäisasukkaita vuodesta 1976 City Uttamolla. 7-kerroksinen asuintalomme on ensimmäinen, joka rakennettiin tälle kallioiselle metsämaalle. Valitsimme kotitalomme, jota vastapäätä oli puistoalue Kastaripuisto. Näin tekivät muutkin Kannuskatu 3 A, B ja C:n lapsiperheet. Silloin meille luvattiin, ettei puistoon rakennettaisi koskaan! Tämä kaunis laakeakallioinen metsäpuisto, Kastaripuisto on vastaanottanut ilomme ja surumme. Sen puiden varjot ja turvalliset kalliot toimivat henkireikänä ja keuhkoina erityisesti Vantin kerrostalojen asukkaille. Uimahallimme menetys tuotti jo monelle suuren pettymyksen, erityisesti vanhuksille ja lapsiperheille. Pyydämme, että Kastaripuisto saisi jäädä jatkossakin rakentamatta, etenkin suunnitelman AK-3-korttelin osalta, koska silloin lapset ja vanhukset voisivat edelleen nousta ja laskeutua turvallisesti kotimaisemassaan!*

### **Kannuskatu 3 K:n kaksi asukasta 28.6.2018**

*Olemme sitä mieltä mieheni kanssa, että Uttamon uimahallin tontille ja Kastaripuiston virkistysalueelle kaavailtu rakennushanke on kohtuuton. Haluamme listata epäkohdat selkeästi ja tiiviisti ranskalaisin viivoin.*

#### Epäkohdat

*- Liikenne Kannuskadulla ja Ratsumiehenkadulla sekä näiden katujen risteysalueella lisääntyy moninkertaisesti ja hyvin merkittävästi. Toisaalta voidaan kysyä, tulevatko kenties aivan uudet liikennejärjestelyt käytäntöön, kun automäärät kasvavat huomattavasti.*

- Onkohan kaupunki kaavoitussuunnittelussa ottanut huomioon infrastruktuurin riittävyyden kasvavan liikenteen tarpeisiin nähden?
- Tulevatko kaikki autopaikat pysäköintialueella mahdollisesti maksullisiksi kiinteistöyhtiö Mesaanin toimesta? Alkaako rahastus?
- Liikennehaitat ja- ongelmat lisääntyvät huomattavasti erityisesti ruuhka-ajoina (työliikenne, koululaiset) puhumattakaan ympäristöhaitoista (melu, pakokaasut).
- Asumisviihtyvyys häiriintyy koko Kannuskadun alueella jo rakentamisen aikana. Tämä koskee siis koko Kannuskadun aluetta eikä pelkästään kaavoitettua aluetta. Alue tulee olemaan yhtä rakennustyömaata (melu, räjäytykset, työkoneet pöly ym.) ja rakennushanke tulee kestävämpään ajallisesti pitkään, joten asukkailta se vaatii äärettömän pitkää pinnaa ja kärsivällisyyttä.
- Onko Uittamosta tarkoitus tehdä toinen "Varissuo", ghetto? Näin tulee käymään, jos tuo valtava kolossirakentaminen toteutuu siinä mittakaavassa, kun nyt on suunniteltu.
- Uittamon alue viihtyisänä, luonnonkauniina ja rauhallisena alueena kärsii merkittävästi massarakentamisen johdosta. Kohta Uittamon maine arvostetuna asuinalueena on mennyttä.
- Koska ihmisiä tulee paljon lisää, tietää se varmasti rauhattomuuden ja levottomuuden kasvua.
- Olisi myös mielenkiintoista tietää, ovatko tulevat kerrostaloalueen asunnot omistusasuntoja vai kaupungin vuokra-asuntoja vai sekä että? Epäilystä herättää se, että asuntojen omistuksen laatuun kaupunki ei ole ottanut kantaa. Mahdollisesti kaupunki ei halua vielä tässä vaiheessa tiedottaa asiasta, vaan aikoo pitää asian tietoisesti salassa.
- Onko mahdollisesti kaikki jo "runnottu" läpi? Rahasta ja ahneudestako tässä loppujen lopuksi on vain kysymys?

## **Kaavoituksen vastine luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin**

### Tiedottaminen asemakaavan vireilletulosta

#### Vireilletulo:

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu v. 2014 kaavoituskatsauksessa ja vireilläolosta vuosina 2015-2019. Ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta Uittamon kaupunginosaan, Uittamon uimahallin tontille ja Kastaripuiston virkistysalueelle on lähetetty kirjeitse 8.2.2017. Kirje sisälsi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunki edellyttää, että maan- ja kiinteistönomistajat sekä isännöitsijät ilmoittavat asemakaavanmuutoksen vireilletulosta myös kiinteistöjen asukkaille yms. vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavan laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty.

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mesaani-Kiinteistöt Oy on tiedottanut asukkaita, ja laittanut aineiston taloyhtiöiden ilmoitustauluille. Myös Mesaani-Kiinteistöjen kotisivuilta, kohdassa ajankohtaista, on linkki kaavamuuosluonnoksen aineistoon.

#### Kadut

Olemassa oleva infra on mitoitettu huomattavasti nykyistä suuremmalle liikennemäärälle. Asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ei näillä näkymin edellytä merkittäviä muutoksia liikennejärjestelyihin.

## **Yleisötilaisuus 2.10.2018** (pidettiin lautakunnan luonnoskäsittelyn jälkeen)

Yleisötilaisuus järjestettiin asemakaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen. Tilaisuudessa käsiteltiin lautakunnan päätöksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella muutettua alustavaa asemakaavamuutosehdotusta. Yleisötilaisuuden kutsusta on julkaistu kuulutus 15.9.2018.

Keskustelutilaisuus Uittamon täydennys 7/2014:n asemakaavanmuutoksesta pidettiin 2.10.2018 Uittamon Seurakuntakodin tiloissa (Rusthollintie 1). Tilaisuudessa muutettua suunnitelmaa esittelivät kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta ja arkkitehti Sami Lehtniemi, Ark Takala Oy:stä. Mikko Rämö, Mesaani-Kiinteistöt Oy:stä kertoi kaavamuutoksen lähtökohdista. Tilaisuuteen osallistui n. 70 henkilöä.

Suunnitelmiin suhtauduttiin kriittisesti. Yleisön kysymykset liittyivät huoleen liikenteen lisääntymisestä ja siihen että alueelle tulisi mahdollisesti vuokra-asuntoja. Myös julkisen liikenteen vuorojen vähentyminen huolestutti. Pyörälii-kennettä ei saa ohjata alueen tonttien läpi. Huolta herätti myös jäljellejäävä virkistysalue, joka on vaikeakulkuista. Uimahallin tontille rakennettava torni-talo olisi ollut mieleisin ratkaisu.

Haluttiin myös tuoda esille, että tiedottaminen ei ole toiminut. Asukkaita ei ole kuultu, kun kaava-alue on laajentunut Kannuskadun päätyyn. Kysyttiin myös, että kuka valvoo, että asukkaita kuullaan oikeudenmukaisesti ja tiedotteet saavuttavat asukkaat?

Yleisötilaisuudessa jaettiin lomakkeita, joilla oli mahdollisuus antaa mielipide tilaisuudessa esitetyistä suunnitelmista.

## **Yleisötilaisuuden jälkeen jätetyt mielipiteet**

Suunnitelmista esitettiin yhteensä neljä kirjallista mielipidettä. Kahdessa mieli-piteessä kannatettiin kaavamuutosta koska se toisi alueelle uusia asukkaita tasaamaan alueen ikärakennetta, mikä on tärkeää asuinalueen elinvoimaisen kehityksen kannalta. Muissa mielipiteissä vastustettiin hanketta ja pidettiin tie-dottamista kehnona ja puutteellisena.

### **Kannuskatu 3 C, kaksi asukasta 8.10.2018 ja 20.12.2018**

- *Alun perin talojen piti tulla Kannuskadun varrelle Uimahallin jatkoksi. Suunni-telmasta tiedotettiin asukkaille keväällä 2017. Lukuisten valitusten saattele-mana asemakaavanmuutosta esiteltiin loppusyksystä 2018.*

- *As Oy Vantin asukkaat saivat kauhukseen nähdä tämän uuden kaavan, jossa talot sijoitettaisiin Kastaripuiston korkeimmalle kallioalueelle. Yksi 8-ker-roksinen talo tulisi Kannuskatu 3 abc talon eteen siten, että esim. C-portaan alimmat kerrokset jäisivät täydellisesti tuon talon varjoon.*

- *Parkki-alue jouduttaisiin louhimaan loivasti nousevaan kallioon ja ajo sinne tapahtuisi 1-kerroksen ikkunoiden alta.*

- *Oma lukunsa on se, ettei kapeahko Kannuskatu, jolta ei ole läpiajo mahdolli-suutta tule kestävästi yli viidensadan auton lisääntymistä.*

- *Miksi emme ole reklamoineet asiasta aiemmin?*

- *Oma taloyhtiömme puh. johtaja ja eläköitynyt isännöitsijä eivät ole ilmoitta-neet riittävästi tai juuri ollenkaan uudesta kaavahankkeesta?*

- *Lisäksi as. Vantissa asuu paljon alkuperäisasukkaita, siis jo keski-ikä ylittä-neitä, joten on katsottu, etteivät he kykene taistelemaan oikeuksiensa puo-lesta.*

- *Olen tänäänkin ollut yhteydessä lukuisiin taloyhtiön asukkaisiin ja luvannut tehdä jotain! Mitä voimme siis tehdä?*

### Mielipide yleisötilaisuudesta

- Koimme, ettei se ollut mikään keskustelutilaisuus, vaikka kutsussa niin sanottiin.
- Aiheet olivat valmiiksi kirjatut. Puheenjohtajana toimi 1.10.2018 eläkkeelle siirtynyt Uittamon, Mesaani-kiinteistöt Oy:n isännöitsijä Mikko Rämö. Hän piti myös valitettavasti huolta siitä, että kysyjät, etupäässä Uittamolaiset eivät saaneet haluamaansa tietoa tälläkään kertaa.
- Miten, miksi ja milloin tähän tilanteeseen on tultu, että Uittamon kallioiseen metsäpuistoon, Kastaripuistoon aiotaan rakentaa "mammuttimainen" kerrostalokiinteistö, seitsemän 8-kerroksista taloa parkkipaikoineen.
- Uittamon Kannuskadun 3 A-K:n kerrostalojen asukkaat (163 asuntoa) ovat suunnitellun kohteen rajanaapureita.
- Meille asukkaille ei ole kuitenkaan tiedotettu asiaankuuluvasti yhtiömme Vantti oy hallituksen taholta vaikka kirjeesi diaarinumero 14213-2012, asema-kaavatunnus 7/2014, näin velvoitti ja josta mainitsit tilaisuudessa.
- Juttelimme Märssy Oy:n pj Seppo Kailan kanssa viime viikolla ja hän kertoi informoineensa heti kaikkia Märssy Oy:n taloyhtiön asukkaita suunnitellusta Uittamon rakennushankkeesta, jolla oli hänen kertomansa mukaan vaikutusta heidän taloyhtiön rakennussuunnitelman muutokseen.
- Näin ollen tulemme varmasti tekemään valituksen hallinto-oikeuteen tästä prosessista.
- Emme näin ollen ole voineet ajoissa vaikuttaa ja ilmaista mielipidettämme kyseiseen rakennushankkeeseen: "vaatimuksemme on rakennushankkeen kohtuullistaminen"
- Varsinkin alue kaavakartassa AK-3, 8-kerroksinen talo tulee poistaa kyseisestä suunnitelmasta, koska se särkee Kastaripuiston kauniin luonnon, kalliot, eläinten asuinalueen ja mäntymetsän polkuineen, joka on Uittamolaisille henkireikä, keuhkot ja sydän!

### **Asunto Oy Märssyn hallitus, Kannuskatu 12, 28.10.2018**

- Haluamme kaavoittajan ottavan lausumamme vakavasti huomioon kaavoitussuunnitelman jatkokäsittelyssä!
- Kaavaluonnoksessa tulisi yhtiömme mielestä olla käsittelyssä vain Mesaani-Kiinteistöt Oy:n kaavamuutos- ja rakennushanke yhtiön esityksen mukaisesti.
- Turun kaupungin tulisi suhtautua aloitteentekijän kaavahankkeeseen ja alueen asukkaisiin nähden positiivisesti, koska täydennyshanke on lähtenyt Uittamon alueen omasta tahdosta ja tarpeesta!
- Tämä alkuperäinen kaavahanke kohdistuu jo rakennettuun tonttiin, jolloin alueelle luonto- ja virkistysalueena arvokasta puistoa ei lisää tuhoutuisi.
- Mikäli uittamolaisille Uittamon seurakuntatalossa esitetty kaavaluonnos etenee sellaisena, aiheuttaa se alueelle monenlaisia haittoja;
- Alue A sisältää liikaa rakennuksia, joista aivan Kannuskadun reunan rakennukset tulisi kaavaluonnoksesta poistaa. Näin osa kaunista puistoa myös säästyy.
- Liikenne Kannuskadun päässä lisääntyy oleellisesti, kun se jo nyt on sietokyvyn rajoilla. Tämä ilmenee jatkuvasti varsinkin vapaiden parkkipaikkojen etsintäliikenteenä.
- Kaavaluonnoksessa oli kannaltamme haitallisesti laskelmiin otettu mukaan Kannuskatu 10 vierasparkkipaikka, joka jo nyt työaikojen ulkopuolella on jatkuvasti täynnä.
- Lisäksi näyttää jo nykyisellään välttämätön Kannuskadun vinoparkki poistuvan kokonaan!
- Kaikkien uudisrakennusten parkkiin ajo tulisi ohjata Kannuskatu 5 tontin pohjoisreunasta, eikä Kannuskadun päästä, jossa sumppu jo muutenkin on.
- Kannuskadun päästä tulisi rakentaa kunnollinen kevyen liikenteen väylä ja yhdistää se alempana Hevosenkentään vievään väylään.

- Osa Uittamon kevyestä liikenteestä kulkee nyt tonttimme kautta Hevosenkentkään, koska päättyvän kadun päästä muuta jatkoväylää ei ole koskaan rakennettu. Sellainen on yleensä ollut asuinalueilla tapana. Nyt keskustaan suuntautuva polkupyöräliikenne kulkee tontillamme aivan porraskäytävien ulko-ovien viereltä, joka aiheuttaa jatkuvia vaaratilanteita!
- Kannuskadun kevyenliikenteen jatke keskustan suuntaan tulee mielestämme rakentaa muusta mahdollisesta rakentamisesta huolimatta!

### **Kannuskatu 3 E:n asukas 7.10.2018**

"Olin 2.10.-18 Uittamon srk salissa järjestetyssä Uittamon asemakaavamuutoksen esittelytilaisuudessa. Mielestäni tilaisuus oli järjestetty hyvin ja sain haluamaani tietoa kaavamuutoksesta. Kaavamuutos on mielestäni tarpeellinen Uittamon asuinalueen elinvoimaisen kehityksen kannalta, samalla kaava lisää Uittamon haluttavuutta asuinalueena. Kaavan toteutuminen tuo Uittamolle kaivattua monipuolisuutta asumismahdollisuuksiin (mm. sisäinen muutto esteetömiin uusiin asuntoihin). Kaava myös osaltaan edistää palveluiden pysymistä ja lisääntymistä asuinalueellamme: päiväkodit, koulu, kauppa, posti, parturi jne.) Ilman esitettyä kaavamuutosta alueestamme muodostuu nukkumalähiö. Viheralueet on kaavassa huomioitu hyvin, luontoarvot säilyvät kun luonnonkannalta tärkeille alueille ei sallita rakentamista. Uittamolle myös mahtuu uusia ihmisiä ja rakennuksia, koska 1990 luvulla Uittamolla asui 2500 henkilöä ja nyt n. 1600. Autojakin on huomattavasti vähemmän kuin 1990-luvulla, isännöitsijä Mikko Rämön mukaan".

- Uittamo saa kaavan toteuttamisen myötä hienon lisän asuinalueena, josta tulevat sukupolvet pääsevät vielä kauan nauttimaan.
- Kannatan ehdottomasti kaavan toteuttamista, se on Uittamon kehittymiselle moderniksi asuinalueeksi ehdoton.

### **Kannuskatu 3 E:n asukas 7.10.2018**

"Kannatan Uittamolle ehdotettua kaavamuutosta.

Uudet lapsiperheet toisivat piristysruiskeen tasaamaan alueen ikärakennetta. Jolloin palvelutkin saataisiin säilymään (kauppa+posti, koulu+koulun iltakäyttö mm. lasten ja aikuisten liikuntaryhmät, päiväkodit, leikki puisto, parturi, kosmetologi) eikä Uittamo kuihtuisi vaan säilyisi elinvoimaisena, kehittyvänä ja arvostettuna asuinalueena".

## **Kaavoituksen vastine yleisötilaisuuden mielipiteisiin**

Kaavoituksen vastine kaavamuutoksen aluerajaukseen, rakennusten sijoittamiseen, As Oy Vantin huomioimiseen muutoksessa, autojen lukumäärään, pysäköintiin ja kaavasta tiedottamiseen.

### Kaavamuutosaloite:

Mesaani-Kiinteistöt Oy on teettänyt (2012) asemakaavanmuutosanomuksensa liitteeksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille 25.-3 sijoittuisi 16-kerroksinen asuinkerrostalo sekä huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat yhteensä n. 11 690 k-m<sup>2</sup>.

### Kaupungin maankäytön ohjausryhmän kommentit jatkotoimenpiteiksi:

Suunnittelupalaverissa 27.8.2012 ja maankäytön ohjausryhmässä 2013 keskusteltiin alustavasti Mesaani Kiinteistöt Oy:n hallinnoiman huoltorakennus- ja uimahallitontin kehitysnäkymistä ja mahdollisesta kaavoittamisesta asuinrakennusten, sekä aluetta palvelevien toimintojen tontiksi:

- Hankkeesta tulee laatia luonnossuunnitelmat, visualisointiineen useammista vaihtoehtoista.
- Luonnoksissa tulee tarkastella useampia vaihtoehtoja nykyiselle tontille sijoittumisen lisäksi.
- Kerrokorkeuksia 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.

#### Kaava-alueen raja:

Suunnittelualue on rajattu nykyisen rakennetun korttelin 25 levyisenä ja Kannuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta. Alueeseen sisältyy osa Kannuskatua ja osa alueesta tullaan jättämään puistoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole ollut käytettävissä maankäyttösuunnitelmaa koko alueesta, vaan kerrotaan ainoastaan, että Kannuskadun varteen sijoitetaan täydennysrakentamista. Kaavamuuosluonnos on muotoutunut erilaisten vaihtoehtojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

#### Kaavoituksesta tiedottaminen

Tärkeää on huomioida, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ei lähtökohtaisesti lähetä enää muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia eikä esimerkiksi tiedota kirjeellä kaavan edistymisestä. Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olost ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset). Myös kaavahankkeen vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella, mikäli tätä ei ole tehty kaavoituskatsauksen avulla. Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) työnimellä Uittamon täydennys. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

#### Kaavan vaiheet:

Luonnoksen valmisteluaineisto on lisätty kaavan kotisivuille luonnoksen yhteydessä. Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n tekemät vaihtoehtoiset maankäyttövaihtoehdot 16.3.2017 ja Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy:n maankäyttöluonnos 3.1.2018. Valmistelua varten on laadittu 4 erilaista vaihtoehtoa, joissa rakentamisen määrä vaihtelee. Pysäköinti sijoittuu maanpäälle, rakennusten väliin.

#### Ympäristöön sopeutuminen:

Alueen nykyiset asuinkerrostalot ovat käytännössä neljä tai kahdeksan kerrosta korkeita, koska maantasokerrokseen on sijoitettu sisäänkäynnit ja säilytys yms. tiloja. Kaavaluonnoksessa olevat rakennukset sopeutuvat nykyiseen rakennuskantaan. Luonnoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja autopaikkoja on noin 200 kpl. Rakennuksia olisi 7 kpl. Yleisötilaisuudessa esiteltiin muutettua luonnosta, jossa Kannuskadun viereiset rakennukset eivät nouse nykyisiä rakennuksia korkeammalle. Alueen eteläreunan suunnittelussa on uudet rakennukset sijoitettu siten, että ne eivät tule ikkunoiden eteen ja etäisyys on vähintään 20 metriä. Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt kaavaluonnosta kolmessa eri kokouksessa ja hyväksynyt sen kaavaehdotuksen pohjaksi.

#### Kaavan tavoitteet:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on ollut, että Mesaanin omistajille, viime kädessä alueen asunto-osakeyhtiöiden osakkaille ja asukkaille ei saisi koitua ylimääräistä maksettavaa uimahallin kiinteistön osalta. Kun korjausvaihtoehto todettiin käytännössä mahdottomaksi, Mesaanin hallitus päätyi ratkaisuun, jossa uimahallin tontille päätettiin hakea kaavamuutosta asuinrakentamiseen.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä, lähellä palveluja ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä



kehitystä ja sitä on edellytetty valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Tavoitteena on myös alueen palvelujen säilyminen/ parantaminen, väestörakenteen monipuolistaminen, asumisväljyyden kasvuun vastaaminen, varautuminen tulevaisuuteen, väestöennusteet ja väestörakenteen ikääntyminen.

#### **Kaavaehdotus (4.4.2019) lausunnoille ja nähtäville**

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

#### **Lausunnot ja muistutukset kaavamuutosehdotuksesta**

Lausunnonjättöaikaa oli ajalla 29.4.–29.5.2019. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019 välisen ajan. Lausunnon jättivät Vapaa-aikatoimialan museopalvelut ja liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, ELY-keskus, luonnon-suojeluyksikkö, Hyvinvointitoimiala, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

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 johtopäätöksillä kaavan vaikutuksista luontoarvoihin. Hyvinvointitoimialan näkökulmasta on huomioitavaa, että vuoden 2015 väestöennusteen perusteella Turun väestö ikääntyy nopeaa vauhtia vuoteen 2030 asti, joten alueella tulisi olla riittävästi esteettömiä asuntoja, joissa ikäväestö voi itsenäisesti asua ja että heidän kodeissaan on mahdollista järjestää tarvittavia palveluja. Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa tähdennetään, että kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy kaavakarttaan merkitylle ET-1 -alueelle voida rakentaa uusi puistomuuntamo ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi. Pelastuslaitos muistuttaa, että pelastusyksiköllä operointi onnettomuustilanteessa tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä ja AK-2-korttelialueen ajotie tulee olla pelastuslaitoksen raskaille pelastusyksiköille soveltuva.

#### **Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 4.6.2019**

Turun museokeskus toteaa lausuntanaan, ettei sillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa ko. Uittamon täydennys –asemakaavanmuutosehdotuksesta.

#### **Vapaa-aikatoimiala, liikuntapalvelut 29.5.2019**

*”Kaavamuutosalue koskettaa osaltaan Kastaripuistoa, joka on ulkoiluun ja virkistysliikuntaan soveltuvaa metsä- ja kalliometsäaluetta. Alueelle luonnostaan syntyneet polut ja reitit kertovat sen olevan ilmeisen suosittua ulkoilumaastoa. Kaavamuutosalueen läpi kulkee myös ulkoiluun merkitty reitti, Paavonpolku. Asuinalueen lähetyvillä sijaitsevilla virkistysalueilla ja ulkoilureiteillä on erityisesti merkitystä lähialueen asukkaiden matalan kynnyksen ja omatoimisen liikunnan näkökulmasta. Kaavamuutosalueen lähetyvillä sijaitsee Vähä-Heikkilän koulun Uittamon yksikkö sekä kaksi Uittamon päivähoitoyksikköä. Kastaripuiston lähimaastoilla on ulkoliikunnan näkökulmasta merkitystä myös koululle ja päiväkodille. Alueen asukkaiden sekä koulun ja päiväkodin ulkoilumahdollisuuksien kannalta on tärkeää, että alueella säilyy jatkossakin riittävästi virkistysaluetta ja ulkoilureittejä. Myös Paavonpolun toivotaan säilyvän alueella. Polun linjausta on kuitenkin mahdollista vetää hivenen idemmäksi Kastaripuistoon. Alueella sijaitsevalla ja jo käytöstä poistuneella Kastaripuiston lentopallokentällä sekä yhdellä koripallokorilla ei sen sijaan nähdä olevan alueella jatkossa käyttötarvetta”.*

**Kaavoituksen vastine:**Paavonpolut alueella:

Nykyisin Uittamo-Katariinanlaakso-niminen Paavonpolku kulkee Ratsumiehenkadun suunnasta Suitsipolkua ja Päitsipolkua pitkin Kannuskadulle ja siitä uimahallin jälkeen Kastaripuistoon. Kaavamuutoksessa polku tulee kulkemaan Kannuskadun päähän, josta voidaan rakentaa yhteys Suitsipolulle. Kaavassa on myös osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti Kannuskadulta uimahallin pohjoispuolelta Ispoisten suuntaan. Rakentamisesta johtuva tarve siirtää Paavonpolkua on ennakoitu Yleiskaava 2029:ssä osoittamalla siirrettävä reitin osuus *ulkoilureittitarve*-merkinnällä, *ulkoilureitti*-merkinnän sijaan.

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

**Turun Vesihuolto Oy 29.5.2019**

*"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. Jotta hulevesien hallitun johtamisen osalta ei aiheutuisi ongelmia, tulee kiinteistöjen viivyttää hulevesiä".*

**Kaavoituksen vastine:**

Kaavakartalla on määräys hulevesien viivyttämisestä hule-100.

Turun Vesihuolto Oy:n lausunto on lisätty kaavaselostuksen kohtiin teknisen huollon verkostot ja kaavan toteuttaminen.

**ELY-keskus, luonnonsuojeluksikkö, 29.5.2019**

*"Alue sijaitsee voimassaolevan yleiskaavan AK-alueelle merkityllä virkistykseen tarkoitettulla alueen osalla. Yleiskaavan muutos on vireillä.*

*Laaditussa luontoselvityksessä alueella on arvioitu olevan metsälain tarkoittama erityisen tärkeää elinympäristöä ja Metso-suojeluohjelman kriteerien mukaista aluetta. Kaavaehdotuksessa em. aluetta on pieneltä osin AK-3 -alueella ja pääosin VL-alueella merkinnällä luo-1, jolle on annettu määräyksiä mm. puiden poistamisesta ja määrätty kiinnittämään huomiota mm. jäkälä- ja sammalpeitteen säilymiseen. Kaavan AK-3 korttelissa aluetta on osoitettu merkinnällä L-1: Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.*

*Kaavan vaikutusarviossa ei ole käsitelty lainkaan vaikutuksia luonnonoloihin. Kaavan mukainen kerrostalorakentaminen ulottuu em. luonnonarvojen säilyttämiseen varattujen alueiden välittömään tuntumaan ja luontoarvojen tosiasiallinen säilyminen annetuilla määräyksillä jää epäselväksi. ELY-keskus katsoo, että kaavan sisältöä tulee arvioida kerrostaloasumisen vaikutukset tunnistaa ja vaikutusarviota tulee täydentää johtopäätöksillä kaavan vaikutuksista luonnonarvoihin. Kaavaselostuksessa on arvioitu vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön ja virkistysreitteihin. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa on vielä hyvä arvioida tarkastelun riittävyttä yleiskaavan toteutumisen näkökulmasta".*

**Kaavoituksen vastine:**Yleiskaava 2029

Yleiskaavaluonnoksessa Uittamon täydennys -kaava-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. 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 1,1 hehtaaria.

#### Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan korttelialueet sijoittuvat luonnontilaiseen, kallioiseen metsämaastoon. Huomattava osa korttelialueista muuttuu pihakanneksi.

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

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.

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 korttelialueella ovat n. 5-6 metrin luokkaa. Pihakansien reunat jäänevät ainakin osittain näkyviin maanpinnan yläpuolelle. Tämä korostunee 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 asuinalueita ympäröivää viheraluetta, joka on osa kaupungin pää-viherverkosta. Viherverkosto ei kuitenkaan katkea vaan mahdollistaa edelleen liikkumisen. Eteläisessä Turussa on enemmän virkistykseen hyvin soveltuvia alueita kuin monilla muilla alueilla. Esim. Pitkänsalmen rannat ja Ispoisten kuntorata ovat linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta, samoin osa Luolavuoren luonnonsuojelualueesta ja sitä halkovista reiteistä.

#### Polut

Kaava-alueen halki kulkee polkumainen merkitty reitti, joka on osa Paavonpoluiksi kutsuttua verkosta. 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.

### **Hyvinvointitoimiala 28.5.2019**

*"Hyvinvointitoimialan näkökulmasta on huomioitavaa, että vuoden 2015 väestöennusteen perusteella Turun väestö ikääntyy nopeaa vauhtia vuoteen 2030 asti; 75 täyttäneiden turkulaisten määrä kasvaa 550-800 asukkaalla vuosittain. Kaavoituksessa on huomioitava, että alueella on riittävästi esteettömiä asuntoja, joissa ikäväestö voi itsenäisesti asua ja että heidän kodeissaan on mahdollista järjestää tarvittavia palveluja. Asuinalueen suunnittelussa ja sen rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös monisukupolvisuus, jolloin alueella tulee olla edellytykset toimia eri-ikäisten kaupunkilaisten asuin- ja elinympäristönä parhaalla mahdollisella tavalla. Alueella on tärkeää olla elementtejä, jotka edistävät asukkaiden yhteisöllisyyttä sekä hyvinvoinnin ja toimintakyvyn edistämistä".*

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan ikääntyvien asukkaiden tarpeet. Kaavamääräyksiä on tarkennettu siten, että korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja ja korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa asuntojen yhteiskäyttöön tulevat harrastus- ja kerhotilat, sekä sisääntulon yhteyteen palvelueteiset. Pihakannelle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja, katoksia sekä kasvihuoneita. Näiden toteutuessa saadaan alueelle lisää yhteisöllisyyttä.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy 17.5.2019**

*"AK-2 korttelissa sijaitsevan Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamon korvaamiseksi täytyy kaavakarttaan merkitylle ET-1 -alueelle voida rakentaa uusi puistomuuntamo ennen nykyisen muuntamon purkamista alueen sähkönsyötön turvaamiseksi." AK-2 korttelin ajo -alueelle tulee voida sijoittaa sähkökaapeleita AK-3 korttelin sähkön syöttämiseksi Kannuskadun suunnasta. Korttelin AK-1 osalta tulee lisätä maininta, että mahdollisesti muodostettavien tonttien tai hallinnanjakoalueiden myötä, Kannuskatua lähinnä olevien tonttien/hallinnanjakoalueiden läpi tulee voida sijoittaa sähkökaapeleita kauempana Kannuskadusta sijaitsevien kohteiden sähkön syöttämiseksi".*

#### **Kaavoituksen vastine:**

Lausunto on otettu huomioon kaavaselostuksessa ja kaavakarttaa on täydennetty merkintöjen osalta.

### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinnan palvelualue 8.5.2019**

*"Pelastusyksiköllä operointi onnettomuustilanteessa tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. AK-2 suunnittelualueen ajotie tulee olla pelastuslaitoksen raskaille pelastusyksiköille soveltuva. AK-1 suunnittelualueen rakennusten sijoittelut tulee olla sellaisia, että mahdollinen varatieltä pelastaminen on mahdollista pelastuslaitoksen toimenpitein. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011".*

#### **Kaavoituksen vastine:**

Lausunto on otettu huomioon kaavaselostuksessa ja kaavakarttaa on täydennetty merkintöjen osalta.

## Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.4 – 28.5.2019, ja nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 27.4.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa tuotiin esille samoja asioita, kuin aikaisemminkin on esitetty: Asunto Oy Märssyn muistutuksen mukaan kaavamuutoksessa tulisi käsitellä vain Mesaani-Kiinteistöt Oy:n kaavamuutoshanke. Muutoin ainakin Kannuskadun reunan rakennukset tulisi kaavaluonnoksesta poistaa tai madaltaa. Koe-taan myös, että autopaikoituksen väheneminen aiheuttaa suurta haittaa asuk-kaille. Toisessa muistutuksessa esitetään, että Kastaripuiston alueelle ei saa rakentaa ollenkaan ja ollaan surullisia myös uimahallin lakkauttamisen vuoksi, tontin rakentaminen ei saisi olla korkeampaa kuin nykyisessä kaavassa, eli 2 krs. Kastaripuisto on tärkeä virkistyskohde ja rakentaminen sijoittuu juuri suositulle, helppokulkuiselle alueelle. Kolmannessa muistutuksessa vaaditaan, että kaavaehdotus hylätään tai palautetaan uudelleen valmisteluun. Tai aina-kin AK-3-korttelin rakennusala poistetaan kaavasta ja edelleen tuodaan esille, että asukkaita ei ole kuultu kaavaprosessissa.

### Asunto Oy Märssy, Kannuskatu 12, Turku. 22.5.2019

*”Lähtökohtaisesti kaavamuutoksessa tulisi yhtiömme mielestä edelleen olla käsittelyssä vain Mesaani-Kiinteistöt Oy:n kaavamuutos- ja rakennushanke yhtiön esityksen mukaisesti. Muistutamme edelleen kyseisen kaava-asian läh-tökohdista: Täydennyshanke on lähtenyt Uittamon alueen omasta tahdosta ja -tarpeesta! Tämä alkuperäinen kaavahanke kohdistuu jo rakennettuun tonttiin, jolloin alueelle luonto- ja virkistysalueena arvokasta puistoa ei lisää tuhoutuisi. Kaavan viimeisimmässä versiossa ei edelleenkään ole otettu riittävällä tavalla alueella nykyisin asuvien oloja huomioon, jos kaava esitetyllä tavalla toteutuu!*  
*- Alue AK-1 sisältää liikaa rakennusmassoja, joista aivan Kannuskadun reu-nan rakennukset tulisi kaavaluonnoksesta poistaa tai madaltaa nykyisen alu-teen tapaan, jossa vuorottelevat 7- ja 3-kerroksiset rakennukset. Lisäksi nämä kadunvarren rakennukset tulee sijoittaa aivan kadun reunasta sisemmälle tontista, kuten on olemassa olevat kadunvarsirakennuksetkin sijoitettu. Kadun ja rakennusten väliin tulee jättää reilu viheralue, kuten kadun vastapuolellakin on.*

*- Kannuskadun varren nykyinen vapaa vino- ja myös suora autopaikoitus tu-lisi kaavassa poistumaan ilmeisesti kokonaan. Ratkaisu aiheuttaisi suurta haittaa asukkaille ja heidän vierailijoilleen. Jo nykytilanteessa auton saa va-paaseen ruutuun vain työaikaan. Kannuskadun poistuva parkkipaikkamäärä tulisi korvata Kannuskadun yläosassa muulla vapaalla alueella tai säilyttää nykyiset parkkiruudut.*

*- Kannuskadun päästä ei kaavaehdotuksessa ole edelleenkään minkäänlaista kevyen liikenteen väylää keskustan suuntaan. Kadun päästä on rakennettava väylä ja yhdistää se alempana Hevosenkentään vievään väylään. Osa Uitta-mon kevyestä liikenteestä polkupyörineen ja mopoineen kulkee jo nyt tonttimme läpi Hevosenkentään, koska päätyvän kadun päästä muuta jatko-väylää ei ole koskaan rakennettu. Sellainen on yleensä ollut asuinalueilla ta-pana. Nyt keskustaan suuntautuva polkupyörä- ja mopoliikenne kulkee tontil-lamme aivan porraskäytävien ulko-ovien viereltä, joka aiheuttaa jatkuvia vaaratilanteita! Uudisrakentaminen tulisi kasvattamaan tätä kauttakulkuliiken-nettä merkittävästi. Mielestämme asuntoyhtiömme ei tarvitse sallia merkittä-vää kauttakulkuliikennettä tonttinsa ja piha-alueidensa kautta!  
 Kannuskadun kevyenliikenteen jatke keskustan suuntaan tulee mielestämme rakentaa muusta mahdollisesta rakentamisesta huolimatta! ”*

## **Kaavoituksen vastine:**

### Mesaani-Kiinteistöt Oy:n aloite:

Mesaani-Kiinteistöt Oy:n (v. 2012) asemakaavanmuutosanomuksessa haettiin tontille 16-kerroksista asuinrakennusta, sekä huolto-, toimisto- ja kokoontumistiloja, yhteensä n. 11 690 k-m<sup>2</sup>. Anomusta on käsitelty myös kaupungin maankäytönohjausryhmässä ja päädytty siihen, että hankkeesta tulee laatia luonnossuunnitelmat useammista eri vaihtoehdoista. Ohjausryhmä ei pitänyt hyvänä sitä, että uimahalli korvattaisiin yhdellä korkealla asuinrakennuksella, vaan aluetta tulisi täydennysrakentaa matalampana ja laajempaan alueena. 16-kerroksiselle rakentamiselle ei ole mäen päällä perusteita. Sen maisemalliset vaikutukset ovat suuret ja vaikka itse rakennuksen peittävä maanpinta on pienempi kuin matalammassa rakentamisessa, vaatii sen edellyttämä autopaikkamäärä oman ratkaisunsa, ja maapinta-alan tasoittamisen autopaikkojen pysäköintialueeksi. Korkealla rakentamisella on haitallisia viihtyisyyttä heikentäviä sivuilmioita, kuten puuskatuulia. Lisäksi korkea rakentaminen on kalliimpaa ja rakennuksen korjaaminen aikanaan vaikeampaa. Jatkotyöskentelyssä tulee harkita myös nykyisen tontin laajentamista viheralueen puolella. Muita harkittavia vaihtoehtoja on Kannuskadun varteen sijoittuvat nykyiseen rakennuskantaan tukeutuvat asuinrakennusmassat, jolloin viheraluetta otettaisiin hieman laajemmin kadun reuna-alueella asuinrakennuskäyttöön.

### AK-1-korttelialueen rakennukset

Rakennukset on sijoitettu Kannuskadun varteen siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät olemassa olevia asuntoja. Uudet rakennusalat sijoittuvat kohtaan, jossa Kannuskadun rakennetulla puolella sijaitsee autonsäilytyspaikat. Nykyisissä lamellitaloissa ei ole ikkunoita rakennusten päädyissä ja asunnot ovat pääasiassa ns. läpitalon asuntoja, joissa parvekkeet eivät sijoitu Kannuskadun suuntaan tai pohjoiseen. Kts. havainnekuva kaavakartalla ja selostuksessa. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus ei ylitä olemassa olevien rakennusten korkeutta. Suunniteltuja rakennusaloja on siirretty kauemmas katulinjasta, mutta puiston suunnassa sijaitsevat arvokkaat luontoalueet tulee myös huomioida. Liittyminen Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin uusien tonttien osalta edellyttää Vesihuolto Oy:n verkostojen lisärakentamista Kannuskadulle. Verkostojen rakentamiskustannukset ovat keskimääräistä kalliimmat, johtuen alueen kalliisesta maaperästä, joten se edellyttää riittävää rakentamistehokkuutta. 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.

### Pysäköinti:

AK-1-korttelialueen pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle. Nykyisen asemakaavan (9/1970) määräysten mukaan on osoitettava 1 autopaikka asuntoa kohti, kuitenkin vähintään rakennusasetuksen edellyttämä määrä sekä lisäksi 1 autopaikka 7 asuntoa kohti vieraspaikoitusta varten. Kaikki autopaikat on osoitettava AA- korttelialueille. Kaupungin alueelle, Kannuskadun varteen on kaupungin luvalla, mutta Mesaanin rahalla, tehty lisäksi noin 25 paikkaa. 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. Asuntojen määrä on 853 kpl. Asukkaita oli 31.12.2016 jäljellä enää 1.323.

Yleinen jalankulku ja polkupyöräily:

Kaavakartalla on jo luonnosvaiheessa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yhteys Kannuskadun päästä Suitsipolun suuntaan, samoin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Nyt kaava-aluetta on laajennettu ja siinä on varattu alue jalankulkua ja pyöräilyä varten Suitsipolulle asti.

**Kannuskatu 3A:n asukas 27.5.2019**

Muistuttaja on kaavamuutoksen vireille tullessa kerännyt nimilistaa otsikolla: ”Me vastustamme asemakaavamuutosta Uittamon täydennys”. Nimilistan on allekirjoittanut noin 300 asukasta. Perusteluna on, että he ovat etupäässä muuttaneet Uittamolalle mm. luonnon läheisyyden, luonnossa liikkumisen mahdollisuuksien ja uimahallin takia. Muistuttaja tuo esille pettymyksenä uimahallin lakkauttamisesta ja edelleen että Kastaripuistoon ei saa rakentaa. Uimahallin tontille saisi rakentaa ainoastaan nykyisen kaavan mukaisesti 2 krs. rakennuksen.

*”Kastaripuisto on asukkaiden ahkerassa käytössä. Ihmiset harrastavat paljon liikuntaa siellä. Partiolaiset käyvät retkellä ja suunnistusta harrastavat harjoittelevat ja kisailevat siellä. Koiran omistajat liikkuvat paljon puistossa ja solmivat uusia sosiaalisia tuttavuuksia siellä. Pienet lapset saavat ensi kosketuksen luontoon siellä. Mustikoita ja puolukoita kasvaa luonnontilassa ja linnut viihtyvät siellä. Lapset rakentelevat vanhempiensa, isovanhempiensa tai kavereittensa kanssa majoja luonnonmateriaaleista (koskien myös omia lapsiani). Kastaripuistossa sijaitsee myös koripallokenttä, jossa nuoriso viihtyy. Kaupunkisuunnittelun mukaan kaava sijoittuu viheralueen parhaimmalle ulkoalueelle. Muu alue on jyrkkää kallioaluetta.*

*Ihmetyttää kovin, kun asukkailta, jotka eivät aja autoa, esim. ikäihmiset jotka ulkoilevat mielellään puistossa missä on pehmeät hiekkatiet tai luonnolliset helposti käveltävät polut sekä paljon linnun laulua, heiltä viedään mahdollisuus tähän. Millaista kaupungin politiikkaa ja suunnittelua tämä on? Lääkärit tänä päivänä kirjoittavat monelle mieluummin liikuntareseptejä, jotta voisivat vähentää lääkkeiden käyttöä. Masennus on yksi kolmesta kansantaudeistamme. Tutkitusti luonnossa liikkuminen vähentää mm. masennusta, uupumista ja stressiä. Uittamolta lakkautettiin uimahalli ja nyt ollaan viemässä vielä virkistys-/viheralue uusien kerrostalojen ja autojen pysäköinti alueiden takia”.*

**Kaavoituksen vastine:**Uimahallin peruskorjaus:

Turun ja Turun seudun uimahallien toiminnasta on kaupunginjohtajan toimeksiannosta laadittu selvitys vuonna 2012, siinä on selvitetty mm. Mesaani-kiinteistöt Oy:n omistamaa uimahallia Uittamalla, joka on ollut kuntalaisten käytössä. Vuonna 1974 rakennettu halli on ollut peruskorjauksen tarpeessa ja yhtiöllä ei ollut varaa yksin toteuttaa peruskorjausta.

Talouden vastuualue on katsonut, että kaupungilla ei ole mahdollisuutta tukea Uittamon uimahallin saneerausta, koska kaupungin määrärahoja on käytetty erityisen paljon Impivaaran uimahallin peruskorjaukseen ja laajennukseen. Uimahallitoiminta Uittamalla on päätetty lopettaa v. 2012. Tämä tilanne on johtanut siihen että, Mesaani-Kiinteistöt Oy:llä on tullut tarve asemakaavan muuttamiseen.

Uimahallin tontin rakentaminen:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on ollut, että Mesaanin omistajille, viime kädessä alueen asunto-osakeyhtiöiden osakkaille ja asukkaille ei koi-tuisi ylimääräistä maksettavaa uimahallin kiinteistön osalta. Kun korjausvaihto-tohto todettiin käytännössä mahdottomaksi, Mesaanin hallitus päätyi ratkai-suun, jossa uimahallin tontille päätettiin hakea kaavamuutosta. Ensimmäi- sessä vaiheessa haettiin kaavaa 16-kerroksiselle tornitalolle. Kaupungin

kanta kuitenkin oli, että sellainen ei alueelle sovi. Tästä syystä päädyttiin matalampaan 8+1 kerroksiseen vaihtoehtoon, jossa osittain maan alla olevassa 1. kerroksessa olisivat autopaikat. Mikäli hanke jollain aikataululla toteutuu, voidaan tontin myynnillä kattaa uimahallin purkamisesta syntyvät kulut, sekä nykymääräykset ja -vaatimukset täyttävien huollon -ja isännöinnin tilojen rakentaminen. Tällä menettelyllä rapistuva uimahalli ei jäisi Mesaanin osakkaiden rasitteeksi, eikä myöskään tulevat investoinnit uusien toimitilojen osalta. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen alueelle ei ole taloudellisesti kannattavaa.

#### Kastaripuisto:

Kaupungin maankäytönohjausryhmä ei pitänyt hyvänä sitä, että uimahalli korvattaisiin yhdellä korkealla asuinrakennuksella, vaan aluetta tulisi täydennysrakentaa matalampana ja laajempaan alueena. 16-kerroksiselle rakentamiselle ei ole mäen päällä perusteita. Sen maisemalliset vaikutukset ovat suuret ja vaikka itse rakennuksen peittävä maanpinta on pienempi kuin matalamassa rakentamisessa, vaatii sen edellyttämä autopaikkamäärä oman ratkaisunsa, ja maapinta-alan tasoittamisen autopaikkojen pysäköintialueeksi. Korkealla rakentamisella on haitallisia viihtyisyyttä heikentäviä sivuilmiöitä, kuten puuskatuulia. Lisäksi korkea rakentaminen on kalliimpaa ja rakennuksen korjaaminen aikanaan vaikeampaa. Kaupungin maankäytönohjausryhmässä on päädytty siihen, että hankkeesta tulee laatia luonnossuunnitelmat useammista eri vaihtoehtoista. Korkea tornitalo ei välttämättä ole perusteltavissa soveltuvaksi alueelle ja myös nykyisen tontin laajentamista viheralueen puolella voidaan harkita. Muita harkittavia vaihtoehtoja on Kannuskadun varteen sijoittuvat nykyiseen rakennuskantaan tukeutuvat asuinrakennusmassat, jolloin viheraluetta otettaisiin hieman laajemmin asuinrakennuskäyttöön. Asemakaavamuutos on laadittu Uittamon kaupunginosan korttelin 25 tontille 3 sekä osalle viereistä Kastaripuistoa ja Kannuskatua. Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäreuna säilytetään puistoalueena.

#### Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen (4.4.2019) tilastot:

Kaavaehdotuksessa on korttelialueita 1,4 ha mikä on noin 44 % kaava-alueesta ja koko alueen uusi rakennusoikeus on 19 450 k-m<sup>2</sup>, korttelialueiden tehokkuus  $e = 1.38$ . Puistoja on 1,6 ha, eli 49 % koko kaavan pinta-alasta ja katuja 0,2 ha, eli noin 7 %. Kaava-alueen koko on 3,2 ha. Alueelle tulee noin 390 uutta asuntoa ja asukasta, jos laskennassa käytetään 50 k-m<sup>2</sup>/asunto. Ottaen huomioon, että kaava-alueesta 1,6 ha on kaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi ja 1,4 ha tonteiksi ja että kaavoitettava alue rajautuu kooltaan noin 5,3 hehtaarin puistoalueisiin, kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

#### Luonnossa liikkuminen:

Asemakaavamuutos kaventaa asuinalueita 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. Pitkänsalmen rannat ja Ispoisten kuntorata ovat linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta, samoin osa Luolavuoren luonnonsuojelualueesta ja sitä halkovista reiteistä.

#### Paavonpolut alueella:

Paavonpolut ovat maastoon merkittyjä reittejä, jotka tutustuttavat kulkijoita lähiluontoon ja kaupunkiympäristöön eri puolilla Turkuja. Monin paikoin polut yhtyvät muihin ulkoilureitteihin ja kytkevät niitä toisiinsa. Nykyisin Uittamo-Katariinanlaakso-niminen Paavonpolku kulkee Ratsumiehenkadun suunnasta Suitsipolkua ja Päitsipolkua pitkin Kannuskadulle ja siitä uimahallin jälkeen puistoalueelle.



Kaavamuutoksessa polku tulee kulkemaan Kannuskadun päähän ja siitä rakennetaan yhteys Suitsipolulle. Kaavassa on myös osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti Kannuskadulta uimahallin pohjoispuolelta Ispoisten suuntaan. Alueella sijaitsevalla ja jo käytöstä poistuneella Kastaripuiston lentopallokentällä sekä yhdellä koripallokorilla ei sen sijaan nähdä liikuntapalvelujen puolesta olevan alueella jatkossa käyttötarvetta.

#### Luontoarvot:

Kaava-alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, joiden elinympäristöön kaavahankkeella olisi vaikutusta. Kaava-alueen arvokkaimmat luontotyypit – kalliometsät, jyrkänteet ja louhikot – jäävät rakennusalojen ulkopuolelle. Kaavaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat kohteet luo-alueina, joille on osoitettu kaavamääräyksinä suojelutavoitteet. Luo-alueet sijaitsevat kerrostalokorttelien välittömässä läheisyydessä ja osin korttelialueen puolellakin. Luo-alueiden ominaispiirteiden säilyminen korttelialueiden tuntumassa edellyttää selkeää suojaamistarvetta rakennustöiden aikana.

#### **Kannuskatu 3 C:n asukkaat 16.05.2019**

Muistuttajat vaativat kaavamuutoksen hylkäämistä tai palauttamista uudelleen käsittelyyn tai kaavaan muuttamista siten, että ainakin AK-3-korttelialue poistetaan kokonaan ja muiden talojen määrää ja korkeutta kohtuullistetaan. Perusteluina on, että asianosaisille (rajanaapureille) ei ole varattu mahdollisuutta kuulemiseen sekä tyytymättömyys kaavasta tiedottamiseen. Muistutuksen liitteenä on kaavaehdotuksen havainnekuva (4.4.2019) alueesta, Turun Sanomien mielipidekirjoitus ”Miksi kaavahankkeista valitetaan?” (28.11.2018) ja valokuvia Kastaripuiston alueelta.

#### Muistutuksen perustelut:

- *Asianosaisille (rajanaapureille) ei ole varattu mahdollisuutta kuulemiseen.*
- *Isännöitsijä/hallituksen pj. eivät ole antaneet ajoissa selkeää tietoa asukkaille kaavahankkeesta, vaikka taloyhtiömme on rajanaapuri.*
- *Kaavaehdotukset tehty rajanaapureita kuulematta. Liite.*
- *Kutsun asukastilaisuuteen Uittamon seurakuntakotiin 2.10.2018 ilmoitettiin olevan keskustelutilaisuus, mutta olikin sanelutilaisuus, kaikki oli jo päätetty! Meille selostettiin, miten hienoja taloista tulee, eikä keskustelulle ollut aikaa eläköityneen isännöitsijän toimiessa puheenjohtajana.*
- *Aiemmin keväällä anoimme ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista, mutta isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja hylkäsivät laillisen anomuksemme ja viittasivat kaavoituksen järjestämään keskustelutilaisuuteen.*
- *Liikenne: Kannuskatu on kapea, metsän reunaan päätyvä katu, jolla ei ole läpiajoa. Nykyiset parkkipaikat ovat lähes varattuja.*
- *Koulu ja p-koti ovat jo nyt täynnä lapsia. Noin 400 asunnon lisärakentaminen vaatisi koulun huomattavan laajentamisen tai uuden koulun rakentamisen.*

#### **Kaavoituksen vastine:**

##### Vuorovaikutus kaavoituksessa:

Kaavoitusmenettelystä ja siltä edellytetystä vuorovaikutuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa. Kaavoittaja ei voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden sisäisiin menettelyihin tai päätöksentekoon. Keskeistä lain edellyttämän vuorovaikutuksen toteutumisessa on, että kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan siten, että osallisilla on mahdollisuus kaavoituksen eri vaiheissa esittää mielipiteitä ja muistutuksia. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa. Osallisille on tarjottu mahdollisuus tuoda mielipiteensä esille ja kaavaehdotuksen tullessa nähtäville osallisilla on myös mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa, joihin kaupunki antaa vastineensa. Kaavoitus on monesti ristiriitaistenkin näkemysten yhteen sovittamista eikä vuorovaikutus voi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen sellaisenaan.

## **Kaavoituksen vastine:**

### *"Asianosaisille (rajanaapureille) ei ole varattu mahdollisuutta kuulemiseen".*

Kannuskatu 3A:n asukkaan keräämästä, kaavamutosta vastustavasta nimelistasta 17.3.2017, käy ilmi, että myös Kannuskatu 3C:n asukkaat ovat listan allekirjoittaneet. Tässä vaiheessa Mesaani-Kiinteistöt Oy:n hakemuksen liitteenä on esitetty alustava suunnitelma uimahallin tontista, muilta osin on ainoastaan tehty kaava-alueen rajausta. Tarkempia suunnitelmia ei tässä vaiheessa ole ollut. Suunnittelualue on rajattu jo rakennetun korttelin 25 levyisenä ja Kannuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta, alueeseen sisältyy osa Kannuskatua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, miten suunnittelusta tiedotetaan. Muistuttaja on myös jättänyt mielipiteensä kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen, mielipiteeseen yhtyi 51 henkilöä allekirjoituksellaan. Mielipide on esitetty myös yleisötilaisuuden jälkeen.

### *"Kaavaehdotukset tehty rajanaapureita kuulematta". Liite.*

Liitteenä on muistuttajien mielipidekirjoitus, joka on julkaistu Turun Sanomissa 28.11.2018 otsikolla: "Miksi kaavahankkeista valitetaan?"

Mielipidekirjoituksen alussa muistuttajat viittaavat Turun Sanomissa 13.11.2018 julkaistuihin uutisiin kyselytutkimuksesta, jonka Rakennusteollisuus, RAKLI ja Elinkeinoelämän keskusliitto teettivät 50 kunnan kaavoitusvastavalle. Kysely käsitteli kaavoituksen osallistumis- ja valituskäytäntöjä. Muistuttajat yhtyivät myös tutkimuksessa esitettyyn ratkaisuun, että rakentamista haittaavia kaavavalituksia halutaan ehkäistä lisäämällä vuorovaikutusta jo suunnitteluvaiheessa.

Edelleen mielipidekirjoituksessa muistuttajat tuovat esille pettymyksensä siihen, että eivät ole olleet tietoisia kaavamutoksesta, jota Turun Sanomat on käsitellyt artikkelissaan (18.4.2018) luonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen (27.3.2018-17.4.2018). Myös kaavoittajan kommentit ovat jääneet vaivaamaan ja muistuttajat kokevat myös, että tietoa ei ole saatu isännöitsijältäkään. Muistuttajat ovat myös ehdottaneet ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä tiedon saamiseksi ja täydennysrakentamisen kohtuullistamiseksi.

### Luonnoksen valmistelu:

Asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa kaupunki on pitänyt useita suunnittelukokouksia ja alustavia luonnoksia on laadittu. Esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta ei suunnitteluryhmässä kuitenkaan heti saatu päätöstä jatko-työskentelyn pohjaksi. Tämä osoittaa sen, että osallisille ei ole ollut mahdollisuutta esitellä luonnosta. Valmisteluvaiheessa on myös tilattu luontoselvitys, joka on valmistunut 8.9.2017. Alustavia maankäyttösuunnitelmia ovat laatineet arkkitehtitoimisto Sigge Oy 16.3.2017 ja Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy 3.1.2018. Nämä kolme selvitystä on lisätty kaava-aineistoon niiden valmistuttua ja löytyvät kaupungin kotisivuilta, kohdasta, kaavahaku/ asemakaavat, työnimellä Uittamon täydennys. Myös kaavaluonnos ja kaavaehdotus on lisätty kotisivuille.

### Luonnoksen lautakuntakäsittely:

Asemakaavamuutos on sen luonteinen, että kaavaluonnos oli aiheellista käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa ennen yleisötilaisuutta, joka oli tarkoitus järjestää myöhemmin. On tietenkin valitettavaa, jos muistuttajat kokevat tullessaan syrjäytetyksi valmistelussa. Kaavoittaja on kuitenkin tavannut heidät henkilökohtaisesti, ainakin kahdesti, mutta ylimääräisen yhtiökokouksen vaatimiseen ei kaavoittajalla ole valtuuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta (20.3.2018) kolmessa eri kokouksessa ja suoritti katselmuksen paikalla ennen päätöksentekoa.

Päätös asiassa syntyi äänestyksen jälkeen. Ennen päätöksentekoa suoritettiin kolme äänestystä. Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että ehdotusvaiheeseen Ak-3-alueen kerrostalon rakennusala käännetään 90 astetta ja sijoitetaan siten, että luo-1-alue säilyy mahdollisimman pitkälti nykyisellään.

Muistuttaja on myös jättänyt mielipiteensä kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen, mielipiteeseen yhtyi 51 henkilöä allekirjoituksellaan. Mielipide on esitetty myös yleisötilaisuuden jälkeen.

*”Kutsun asukastilaisuuteen Uittamon seurakuntakotiin 2.10.2018 ilmoitettiin olevan keskustelutilaisuus, mutta olikin sanelutilaisuus, kaikki oli jo päätetty! Meille selostettiin, miten hienoja taloista tulee, eikä keskustelulle ollut aikaa eläköityneen isännöitsijän toimiessa puheenjohtajana”.*

#### Yleisötilaisuuden järjestäminen luonnoskäsittelyn jälkeen 2.10.2018

Tilaisuuden kutsusta on julkaistu kuulutus 15.9.2018.

Asukastilaisuudet ovat tapahtumia jossa osallistujien kokoonpano vaihtelee kaavakohtaisesti. Yleensä puheenjohtajana toimii Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, mutta heidän ollessa estyneenä pyydetään myös muita henkilöitä puheenjohtajaksi. Etukäteen on vaikea arvioida osallistujien määrää tai ikäjakaamaa ja usein kaavoittaja tapaa asukkaat ensimmäistä kertaa kasvotusten. Tilaisuudessa oli tarkoitus jakautua pienryhmiin keskustelemaan eri aiheista, mutta se ei onnistunut aivan täydessä seurakuntasalissa. Olipa kyseessä minkäläinen kokous tahansa, kokouksen osallistujien on tiedettävä kokouksessa käsiteltävät asiat etukäteen. Yksinkertaisimmillaan käsiteltävät asiat on kerrottu otsikkotasoisella asialistalla. Tilaisuudessa oli saatavana paperikopioina esittelymateriaalia. Tilaisuudessa muutettua suunnitelmaa esittelivät kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström, Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta ja arkkitehti Sami Lehtniemi, Ark Takala Oy:stä. Mikko Rämö, Mesaani-Kiinteistöt Oy:stä kertoi kaavamuutoksen lähtökohdista. Tilaisuuteen osallistui n. 70 henkilöä.

#### Mesaani-Kiinteistöt Oy:n esittely:

Aloite kaavamuutokseen on tullut Kannuskatu 5:n eli uimahallin tontin osalta Mesaanilta vuonna 2012. Syynä tähän oli, että uimahallin peruskorjauksen oli aiemmin todettu maksavan noin 2 milj. euroa. Korjaukseen ei saatu tukea kaupungilta, koska toiminnot haluttiin keskittää Impivaaran uimahalliin. Uimahallin korjausta, joka on myös ulkopuolisten käytössä, ei voitu myöskään rahoittaa Mesaanin tai sen omistajayhtiöiden varoilla. Asia varmistettiin tuolloin mm. Kiinteistöliiton lakimiehiltä.

Lähtökohtana on ollut, että Mesaanin omistajille, viime kädessä alueen asunto-osakeyhtiöiden osakkaille ja asukkaille ei saisi koitua ylimääräistä maksettavaa uimahallin kiinteistön osalta. Kun korjausvaihtoehto todettiin käytännössä mahdottomaksi, Mesaanin hallitus päätyi ratkaisuun, jossa uimahallin tontille päätettiin hakea kaavamuutosta. Ensimmäisessä vaiheessa haettiin kaavaa 16 kerroksiselle tornitalolle. Kaupungin kanta kuitenkin oli, että sellainen ei alueelle sovi. Tästä syystä päädyttiin matalampaan 8+1 kerroksiseen vaihtoehtoon, jossa osittain maan alla olevassa 1. kerroksessa olisivat autopaikat. Mikäli hanke jollain aikataululla toteutuisi, ajatuksena on, että Kannuskatu 5 tontin myynnillä katettaisiin uimahallin purkamisesta syntyvät kulut, sekä nykymääräykset ja -vaatimukset täyttävien huollon -ja isännöinnin tilojen rakentaminen. Tällä menettelyllä rapistuva uimahalli ei jäisi Mesaanin osakkaiden rasitteeksi, eikä myöskään tulevat investoinnit uusien toimitilojen osalta.

Turun kaupunki ei tämän hetken tiedon mukaan halua lähteä muuttamaan asemakaavaa vain yhden tontin osalta, joten kaupunki on yhdistänyt alueen täydennysrakentamisen samaan asemakaavaan. Mikä tarkoittaisi 6 kerrostalon rakentamista Kannuskadun pohjois/-itäpuolelle, uimahallin tontin lisäksi.

Lisäksi tilaisuudessa käsiteltiin lautakunnan päätöksen ja käydyn keskustelun mukaan muutettua asemakaavaluonnosta. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen aluerajaus, kaavallinen lähtötilanne, voimassa oleva yleiskaava, alueen viherympäristö ja laadittu luontoselvitys. Lisäksi esiteltiin valokuvia alueesta ja ympäristöstä. Muutettua kaavaluonnosta esiteltiin havainnollistavan asemapiirroksen ja havainnekuvien avulla.

Tilaisuudessa käytiin myös läpi koko kaavaprosessi ja vaikuttamisen mahdollisuudet. Luonnoskäsittely tapahtuu kaavamuutoksen alkuvaiheessa ja mielipiteitä voi jättää koko kaavaprosessin ajan. Käytiin läpi myös lautakuntakäsittely, koska paikalla ei ollut lautakunnan edustajaa.

Esiteltiin myös Mesaani-Kiinteistöjen laatimaa tontinkäyttösuunnitelmaa, joka oli kaava-aloitteen liitteenä, Uittamon majakka, kaikkiaan 18-kerroksinen tornitalo, joka on huomattavasti vaikuttanut kaavoituksen etenemiseen. Kaavaluonnoksessa on nyt esitetty 9-kerroksinen rakennus.

Asukastilaisuudessa esiteltiin myös luonnoksen pohjana olleet alustavat vaihtoehdot, jotka erosivat toisistaan rakennusoikeuden määrän ja pysäköinnin sijoittamisen suhteen.

*”Kaavaan muuttamista siten, että ainakin AK-3-korttelialue poistetaan kokonaan ja muiden talojen määrää ja korkeutta kohtuullistetaan”.*

#### AK-3-korttelialue:

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Rakennukset on sijoitettu Kannuskadun varteen siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän olemassa olevia asuntoja. Nykyisissä lamellitaloissa ei ole ikkunoita rakennusten päädyissä ja asunnot ovat pääasiassa ns. läpitalon asuntoja, joissa parvekkeet eivät sijoitu Kannuskadun suuntaan tai pohjoiseen. Kts. havainnekuva kaavakartalla ja selostuksessa. AK-3-korttelin rakennusala ei sijoitu suoraan nykyisten rakennusten eteen ja se sijaitsee vähintään 18 metrin etäisyydellä niistä. Nykyisten rakennusten maantasolla ei sijaitse asuntoja.

*”Aiemmin keväällä anoimme ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista, mutta isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja hylkäsivät laillisen anomuksemme ja viittasivat kaavoituksen järjestämään keskustelutilaisuuteen”.*

As Oy Vantin hallitukselle on 18.5.2018 lähetetty pyyntö ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta. Hallitus on käsitellyt pyyntöä kokouksessaan 22.5.2018 ja päättänyt olla kutsumatta ylimääräistä yhtiökokousta koolle. Samassa kokouksessa päätettiin pitää tiedotustilaisuus syksyn 2018 aikana, jonka aikataulu on riippuvainen siitä, milloin kaavamuutosta esitellään Uittamolaisille ja muillekin asiasta kiinnostuneille Turun kaupungin asemakaavaosaston toimesta järjestettävässä yleisötilaisuudessa.

Kaavoitusmenettelystä ja siltä edellytetystä vuorovaikutuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa. Kaavoittaja ei voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden sisäisiin menettelyihin tai päätöksentekoon.

*”Liikenne: Kannuskatu on kapea, metsän reunaan päättyvä katu, jolla ei ole läpiajoa. Nykyiset parkkipaikat ovat lähes varattuina”.*

#### Kadut

Olemassa oleva infra on mitoitettu huomattavasti nykyistä suuremmalle liikennemäärälle. Asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ei näillä näkymin edellytä merkittäviä muutoksia liikennejärjestelyihin.

#### Pysäköinti:

AK-1-korttelialueen pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle.

Nykyisen asemakaavan (9/1970) määräysten mukaan on osoitettava 1 autopaikka asuntoa kohti, kuitenkin vähintään rakennusasetuksen edellyttämä määrä sekä lisäksi 1 autopaikka 7 asuntoa kohti vieraspaikoitusta varten.

Kaikki autopaikat on osoitettava AA-korttelialueille. Kaupungin alueelle, Kannuskadun varteen on kaupungin luvalla, mutta Mesaanin rahalla, tehty lisäksi noin 25 paikkaa.

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. Asuntojen määrä on 853 kpl. Asukkaita oli 31.12.2016 jäljellä enää 1.323.

*"Koulu ja p-koti ovat jo nyt täynnä lapsia. Noin 400 asunnon lisärakentaminen vaatisi koulun huomattavan laajentamisen tai uuden koulun rakentamisen".*

Turun sivistystoimiala selvittää uusien kouluhankkeiden yhteydessä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen tilatarpeet. Myös muiden hallintokuntien tilatarpeet selvitetään ja otetaan huomioon, kun uusia kouluja suunnitellaan ja toteutetaan.