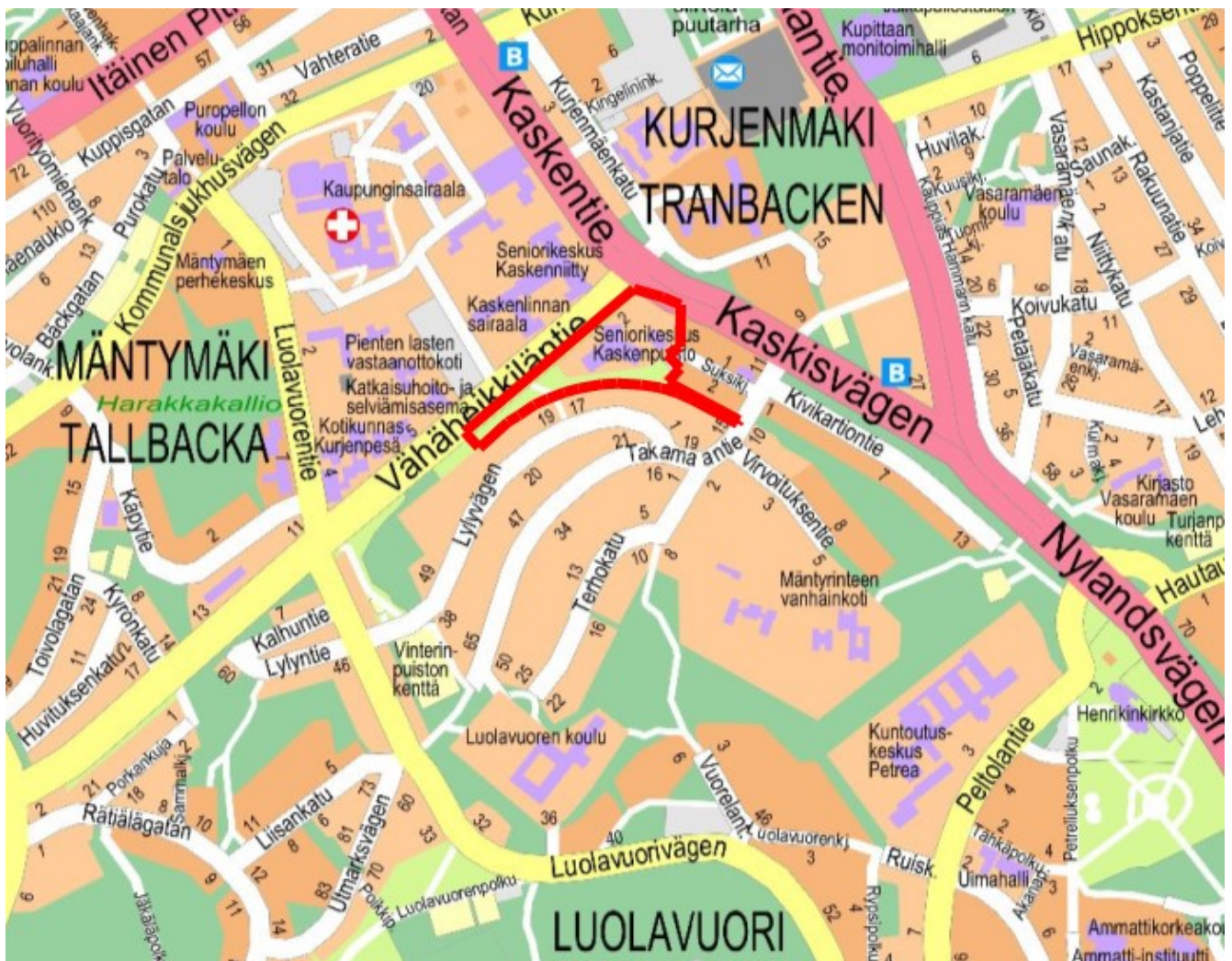


SAGA KASKENPUISTO II
VuorovaikutusraporttiDiaarinumero: 11102-2018
Asemakaavatunnus: 2/2019**Asemakaavanmuutos**

7.10.2021

Kaupunginosa: Luolavuori (032)
Osoite: Vähäheikkiläntie 2

Kuva 1. Kaavanmuutosalueen sijainti opaskartalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa	2
2 Yleisötilaisuus 10.4.2019	2
3 Mielenpitoet 26.4.2019.....	4
4 Mielenpitoet alustavasta ehdotuksesta 12.3.2021.....	5

1 Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Asemakaavan laadinta perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavanmuutoksen tavoitteet 26.2.2019 § 80. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Kaupunkiympäristötoimiala järjesti yleisötilaisuuden 10.4.2019.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.4.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 3 mielipidettä: Lylyntie 13:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 20), Lylyntie 17:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 18) ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 26.5.2020 lisäämällä Lylynpuiston aluetta kaavanmuutosalueeseen liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi Suksikujalta, ja mahdollisen Kurjenmäen tunnelin vaatiman tilan vuoksi. Tunneliselvitys löytyy yleiskaavan 2029 taustamateriaalista: https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/kurjenmaen_tunnelin_esiselvitys_2019.pdf

Muutettu alustava kaavaehdotus (8.2.2021) lähetettiin osallisille kirjeitse 15.2.2021 ja siitä pyydettiin mielipiteitä 12.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä ja neljältä alueen asukkaalta.

2 Yleisötilaisuus 10.4.2019

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikkö järjesti yleisötilaisuuden alustavasta asemakaavanmuutosluonnoksesta 10.4.2019, siitä julkaistiin kuulutus 16.3.2019. Paikalla oli noin 13 osallista. Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavanmuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet sekä nykyinen kaavatilanne.

Saga Care esitteli kaavam muutoksen tarvetta ja lähtökohtia sekä kertoivat Saga Caren asumispalveluista ja asukkaista. Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström esitteli kaavam muutoksen suunnittelun lähtökohtia, tavoitteita ja osallistumista. Ennen kaavaehdotuksen hyväksyntää kaava laitetaan julkisesti nähtäville ja siitä voi jättää muistutuksensa. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi esitteli alustavan kaavaluonnoksen.

Yleisötilaisuudessa esitettiin kysymyksiä laajennuksen käyttötarkoituksesta, laajennuksen sijoittamisesta ja mahdollisuudesta lisätä viherrakentamista, joka estäisi laajennuksen näköyhteyden omakotialueelle. Lisäksi oltiin huolissaan rakentamisen haittavaikutuksista oleviin rakennuksiin sekä Vähäheikkiläntien kunnosta ja liikenteen sujuvuudesta.

Keskustelussa tuli esille kysymykset laajennuksen tulevasta käytöstä, sen korkeudesta sekä sijainnista tontilla suhteessa Lylyntien omakotitaloihin, laajennuksen ja olevien tonttien väliin toivottiin myös runsaasti istutuksia. Ehdotettiin parannuksia Vähäheikkiläntien jalkakäytäviin, tien kuntoon ja liittymien sijaintiin. Asukkaat olivat myös huolissaan rakentamisen aikaisista vaikutuksista ympäristön rakennuksiin.

Seuraavassa esitetään yhteenveto yleisötilaisuudessa saaduista mielipiteistä. Kuhunkin kysymykseen on lyhyt vastaus kaavoitukselta.

Yleisötilaisuuden keskustelu ja kommentit 10.4.2019:
Koonti kysymyksistä, kommentteista ja mielipiteistä:

- Onko senioritaloja jatkossakin?
Vastaus:
 - o Tarkoitus on olla ikääntyneiden asuntoja.
- Esitettiin lisärakentamisen sijoittamista rakennuksen keskusaukion ympärille koillisen suuntaan.
Vastaus:
 - o Todettiin, että rakentamisen kannalta hankala maasto siinä kohdin. Samoin mäki on luonnontilaisena säilytettävää aluetta, joka myös jatkossa säilyy sellaisenaan.
 - o Rakennuksen sisäiset toiminnot myös vaikuttavat lisärakentamisen sijoittumiseen.
- Onko sakaraa mahdollista sijoittaa suoraan Vähäheikkiläntielle päin. Pienikin sakan siirto Vähäheikkiläntien suuntaan helpottaisi aivan naapurissa olevien kiinteistöjen näkymiä.
Vastaus:
 - o Rakennus on suunniteltu siten, että se olisi symmetrinen. Lisäksi jyrkän sakan muodostaminen aiheuttaa vaikeuksia tilojen suunnitteluun. Tämä ratkaisu mahdollistaa asuntojen tekemisen käytävän molemmille puolille laajemmin.
 - o Rakennuksen suunnittelua on pyritty tekemään mahdollisimman vähin haitoin.
- Voisiko miettiä viherrakentamista pientaloasukkaiden kannalta. Suojaa naapureiden suuntaan kaupungin puistoalueelle.
Vastaus:
 - o Viherrakentaminen puistoalueella vaatii erillisen puistosuunnitelman. Viedään viestiä suunnittelutoimistoon esitetystä toiveesta.
 - o Saga-palveluiden tontilla viherrakentamiseen voidaan panostaa ja pyrkiä parantamaan omakotitalojen huomiointia.
- Vähäheikkiläntie on vilkasliikenteinen ja kadun varrella on vain toisella puolella jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi tien ylittävää kevyttä liikennettä on paljon. Jalankulku ja pyöräily ovat hankalia tässä kohdin. Ehdotettiin jalankulkukäytävän rakentamista myös Vähäheikkiläntien toiselle puolelle. Jalkakäytävää voisi jatkaa ihan satamaan asti. Lisäksi Vähäheikkiläntielle tullaan useasta kohdin pensasaitojen takaa. Liikenneturvallisuutta pitäisi parantaa.
Vastaus:
 - o Vähäheikkiläntien varsi etenkin Sagan tontin kohdalla on havaittu ongelmalliseksi tien ylityksen osalta. Asiaa tutkitaan ja ajatus kevyen liikenteen väylästä toisellekin puolelle on hyvä.
- Vähäheikkiläntie on myös hyvin huonosti perustettu ja nykyinen liikennemäärä ja -kuorma ovat aivan liian massiivisia tien perustuksille. Liikenne ei myöskään tee hyvää kadunvarren taloille. Tietä on vain parannettu asfalttia lisäämällä.
- Ruuhka-aikaan Sagan pihaan kääntyvät autot aiheuttavat liikenteen tulppautumisen. Ehdotettiin, että vasta Kaskentiestä kauemmasta pihaan menevästä liittymästä mentäisiin pihaan sisään ja aiemmasta liittymästä voitaisiin vain poistua pihalta. Näin kääntyvät autot eivät tukkisi tietä aivan niin lähellä Kaskentien liittymää.
- Tehdäänkö naapuritaloille tutkimukset siitä mitä halkeamia yms. on ennen rakentamista ja mitä sen jälkeen. Talot sijaitsevat savella.
Vastaus:
 - o Tarkastukset tulee tehdä hyvää rakentamistapaa noudattaen sen mukaisesti, millä etäisyydellä naapurirakennukset sijaitsevat. Ennen rakentamisen aloittamista tulisi lähialueen rakennukset katselmoida ja vauriot kirjata. Turun kaupungin rakennusjärjestys ohjaa myös työmaajärjestelyjä.
 - o Maanrakentaja pystyy antamaan perustamistapalausunnon ja arvioimaan perustamisen vaikutukset rakentamiseen, sen pohjalta tutkimukset suoritetaan vaadituilta osin.

- Todettiin, että todennäköisesti aivan lähimmät omakotikiinteistöt voivat sijaita tämän metrimäärän sisäpuolella.
- Onko tämä Sagan viimeinen laajennus tällä alueella?
Vastaus:
 - Suunnitelmia muusta lisärakentamisesta ei tällä hetkellä ole, mutta koskaan ei tulevaisuudesta voi sanoa.
- Voidaanko kerroksia ottaa lisärakentamisesta pois?
Vastaus:
 - Ei tässä kohdin. Kokonaisuus on näin harmoninen ja toisaalta sen toimivuus ja kannattavuus on laskettu toimivan.

3 Mielenpitoet 26.4.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut kirjalliset mielenpitoet, yhteensä kolme mielenpidettä: Lylyntie 13:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 20), Lylyntie 17:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 18) ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä.

Seuraavassa esitetään yhteenveto kirjallisista mielenpitoista. Kommenttien jälkeen on lyhyt vastaus kaavoitukselta.

Mielenpitoissa tuodaan esiin samoja seikkoja kuin asukastilaisuuden keskusteluissa. Asukkailla on huoli laajennuksen rakentamisaikaisista vaikutuksista olemassa oleviin rakennuksiin Lylyntien varrella. Laajennus saisi myös olla matalampi. Pysäköintialue tulisi aidata ja laajennuksen ja omakotialueen väliin tulisi istuttaa ikivihreitä puita ja pensaita. Myös lisääntyvä huoltoajo huolestuttaa. Ehdotetaan myös Kaskenpuiston piha-alueen rajaamista maavallilla ja istutuksilla, sekä Lylynpuiston kevytliikenteen ohjaamista osittain Saga Kaskenpuiston tontille, johon kevytliikenne sopii hyvin toiminnan yhteisöllisyyden takia, sillä niittyjen hävitessä kevytliikenne on siirtymässä enenevästi pientalotonttien rajoille. Seniorikeskus Kaskenpuiston laajentamishanketta myös vastustetaan. Pelätään myös Lylyntien asunnon ja tontin arvon menetystä, kun pihan yksityisyys on menetetty laajennuksen myötä. Halutaan myös poistaa yhdellä tontilla oleva kulkurasite ja siten estää jalankulkijoiden läpikulku Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle häiritsevän liikenteen vähentämiseksi. Halutaan parantaa vilkkaasti liikennöidyn Vähäheikkiläntien varrella liikuvien jalankulkijoiden turvallisuutta siten että rakennetaan jalkakäytävä myös Seniorikeskus Kaskenpuiston puolelle Vähäheikkiläntietä.

Kaavan tarkoitus:

Palvelutalon laajennusta tarvitaan koska jonotilanne palvelutaloihin (molempiin) ei ole helpottumassa, koska jonot eivät lyhene jatkossakaan. 2020-luvulla alkaa väestön ikärakenteen vanheneminen kiihtyä ja vaatimustaso kasvaa, siksi laadukkaiden asumismuotojen kysyntä kasvaa edelleen.

Palvelutalojen sijainti on Turussa hyvä, sijainti erityisen tärkeä tulevaisuudessa, vanhuksat haluavat keskustoihin. Näin asukkailla avautuu yhteisöllisyyttä lisääviä mahdollisuuksia myös monipuolisten palvelutalojen ulkopuolella. Yhteisölliset asumispalvelut kaikenkaikkiaan kasvattavat suosiotaan. Asuntorakenne mahdollistaa myös vaihtoehdot tuleville ikääntyneille pariskunnille.

Mielenpitoet:

- *Asukkailla on huoli laajennuksen rakentamisaikaisista vaikutuksista olemassa oleviin rakennuksiin Lylyntien varrella.*

Kaavoituksen vastaus:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava perustamistapaselvitys ja kartoitettava nykyisten rakennusten vauriot.

- *Laajennus saisi myös olla matalampi. Myös lisääntyvä huoltoajo huolestuttaa.*

Kaavoituksen vastaus:

Kokonaisuus laajennuksen jälkeen on harmoninen ja sen toimivuus ja kannattavuus on mitoitettu toimivaksi. Rakennus on sijoitettu tulevalle tontille parhaalla mahdollisella tavalla myös kokonsa puolesta. Tuleva laajennusosa tulee soveltumaan materiaaleiltaan ja massaltaan nykyiseen rakennuskantaan, Saga Kaskenpuistoon. Laajennus ei tule huomattavasti lisäämään huoltoajoa.

- *Pysäköintialue tulisi aidata ja laajennuksen ja omakotialueen väliin tulisi istuttaa ikivihreitä puita ja pensaita. Ehdotetaan myös Kaskenpuiston piha-alueen rajaamista maavallilla ja istutuksilla, sekä Lylynpuiston kevytliikenteen ohjaamista osittain Saga Kaskenpuiston tontille, johon kevytliikenne sopii hyvin toiminnan yhteisöllisyyden takia, sillä niiden hävitessä kevytliikenne on siirtymässä enenevästi pientalotonttien rajoille.*

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on, että tontti on vihreä myös laajennuksen jälkeen. Tonteilla tulee saavuttaa Turun viherkertoimen tavoiteluku. Istutuksia suunniteltaessa tulee huomioida Lylynpuistossa oleva avo-oja.

Pihojen ja rakennusten ympäristön lopullisessa maisema/pihasuunnittelussa käytetään ammattilaista. Erillinen pihasuunnitelma tehdään rakennuslupavaiheessa, korkeatasoinen suunnitelma sisältää esim. havupuut, lehtipuut, pensaat, maapinnan materiaalit, muodot ja rakennelmat. Saga Kaskenpuistolla on oma puutarhuri, joka jatkossakin ylläpitää pihojen kuntoa ja siisteyttä.

- *Seniorikeskus Kaskenpuiston laajentamishanketta myös vastustetaan. Pelätään myös Lylyntien asunnon ja tontin arvon menetystä, kun pihan yksityisyys on menetetty laajennuksen myötä.*

- *Halutaan myös poistaa yhdellä tontilla oleva kulkurasite ja siten estää jalankulkijoiden läpikulku Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle häiritsevän liikenteen vähentämiseksi. Halutaan parantaa vilkkaasti liikennöidyn Vähäheikkiläntien varrella liikkuvien jalankulkijoiden turvallisuutta siten, että rakennetaan jalkakäytävä myös Seniorikeskus Kaskenpuiston puolelle Vähäheikkiläntietä.*

Kaavoituksen vastaus:

Olemassa oleva kulkurasite Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle tulee säilymään. Vähäheikkiläntien voi ylittää Kaskentien reunassa kulkevaa suojatietä pitkin.

Asukkaat olivat useassa kohden huolissaan Vähäheikkiläntien liikenteestä, erityisesti rengasmelusta. On myös huomioitava, että tuleva lisärakennus ja tulevat istutukset estävät melua huomattavasti tieltä omakotitalojen suuntaan, kuten nykyrakennuskin. Rakennus luonnollisesti rakennetaan ottaen huomioon meluselvitykset ja siitä aiheutuvat vaatimukset.

4 Mielenpitoet alustavasta ehdotuksesta 12.3.2021

Kurjenmäen tunnelivarauksen vuoksi muutettu alustava kaavaehdotus (8.2.2021) lähetettiin osallisille kirjeitse 15.2.2021 ja siitä pyydettiin mielenpitoita 12.3.2021 mennessä. Mielenpitoita saatiin Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä, jossa oli 17 allekirjoitusta ja neljältä alueen asukkaalta.

Kurjenmäen tunnelivaraus tuli esille uutena asiana useimmille asukkaille ja siksi kysymykset osaksi liittyivät Kurjenmäen tunnelin vaikutuksiin koko Vähäheikkiläntien ympäristön asukkaille ja haluttiin tarkempia tietoja tunnelin sijainnista. Kysyttiin myös Vähäheikkiläntien ja Lylyntien välisestä rasitteesta. Vähäheikkiläntie ja sen ympäristö koettiin haasteelliseksi liikenne- ja ympäristösuunnittelun osalta ja uutta kiertoliittymää pidettiin ylimitoitettuna. Ei myöskään uskota Hirvensalon ja Kupittaaan tiedepuiston liikenneongelmien ratkeavan Vähäheikkiläntien muutoksilla ja tunnelilla vaan Uittamon siltaa on pidettävä ensisijaisena Hirvensalon tilanteen ratkaisuna. Vähäheikkiläntien ympäristö tarvitaan kuntoutussairaalan potilaiden, vanhusten ja päihdekuntoutujien rauhalliseksi ulkoilu-ympäristöksi. Mielipiteissä tuodaan esiin samoja seikkoja kuin asukastilaisuuden keskusteluissa ja aloitusvaiheen kuulemisessa.

Kaavoituksen vastaus:

Tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan ja alittaa Kaskentien. Tunnelin toinen suuaukko on suunniteltu Hippoksentielle jäähallin kohdalle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontilta lähempänä Kaskentietä on suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta. Tonttirasite on näillä näkymin tarkoitus säilyttää entisellään. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.

- Aiemmin v. 2019 esitetty pienempi uudisrakennus oli nykyehdotusta lyhyempi, jonka takia rakennus ei työntynyt Lylynpuiston päälle eikä lähelle Lylyntie 15-19:sta rajoja kuten nyt. Syynä emme pidä ehdotuksessa esitettyä Vähäheikkiläntien laajennusmuutosta vaan sitä, että uudisrakennuksen kokosuunnitelma on nyt miltei kaksinkertaistettu vuoden 2019 jälkeen (30 asunnosta 48:aan ja 1800 m²:sta 3100:aan). Aiempi ehdotus olisi haitannut eniten kiinteistöjä Lylyntie 13-15, mutta nyt haitta tulee olemaan laajempi. Pyydämme yhä suunnitellun rakennuksen pienentämistä, jolloin se sijoittuu järkevämmiin.

Kaavoituksen vastaus:

Palveluasunnoille on edelleen kova kysyntä, ja muutos kohdistuu nyt asuntojen kokoon eli tarve on enemmän pienemmille asunnoille kuin aiemmin. Nyt kun katsotaan kokonaisuutta Kaskenniitty-Kaskenpuisto, joissa enimmäkseen 43 m² asuntoja niin nyt tarve on alle 40 neliöisille asunnoille. Yksin asuvien määrä lisääntyy edelleen ja myös tulevien asukkaiden taloudellinen tilanne suosii pienempiä ja siten edullisempia asuntoja. Eli asuntojen lukumäärä on alkuperäistä ajatusta suurempi. Laajennuksen yleiset tilat ovat pienet, mutta käytävien leveydet on mietittävä tarkkaan ja huomioitava että lähes kaikki uudet asukkaat käyttävät rollaattoria. Ohitustilanteet on sujuttava hyvin. Käytävien varrella on myös oltava pienet levähdyspaikat. Kaskenpuiston nykyiset yleiset ns. seurustelutilat ovat jatkossakin täysin riittävät myös uusien asukkaiden käyttöön.

Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.