



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

pvm 20.3.2018
muutettu 4.4.2019

TYÖNIMI: Uittamon täydennys ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro: 14213-2012
asemakaavatunnus: 7/2014
laatija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström

SISÄLLYS

Aloituskokous viranomaisille 24.4.2015

Luontoselvitys Envibio Oy, 2017

Tiivistelmä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 9.2. - 17.3.2017

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunta 184 17.4.2018

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.

Mielipiteet luonnoksen hyväksymisen 17.4.2018 jälkeen

Tiivistelmä mielipiteistä ja vastineet

Yleisötilaisuus 2.10.2018

Tiivistelmä muistiosta

Tiivistelmä mielipiteistä ja vastineet

TÄYDENTYY

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.

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
- massoittelemun 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 lähiön 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, lehtomaisen 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 suunnittelualueella koskevat aluevaraukset tulee selvittää

Liikennesuunnittelu/Jaakkola,

- uutta katua ei tarvitse rakentaa

Yhteenveto jatkotoimenpiteistä ja selvitettävistä asioista:

1. Suhde yleiskaavaan, viheralueen riittävyys
2. Viherverkko selvityksen aluevaraukset
3. Luontoselvitys
4. Maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvitys

Luontoselvitys, Envibio Oy, 2017

Tiivistelmä:

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

Työ sisälsi seuraavat osiot:

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

Alueen 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 paikoitellen melko kulunutta. Alueen kautta kulkee Paavonpolku-niminen ulkoilureitti.

Luontoselvityksen sisällysluettelo

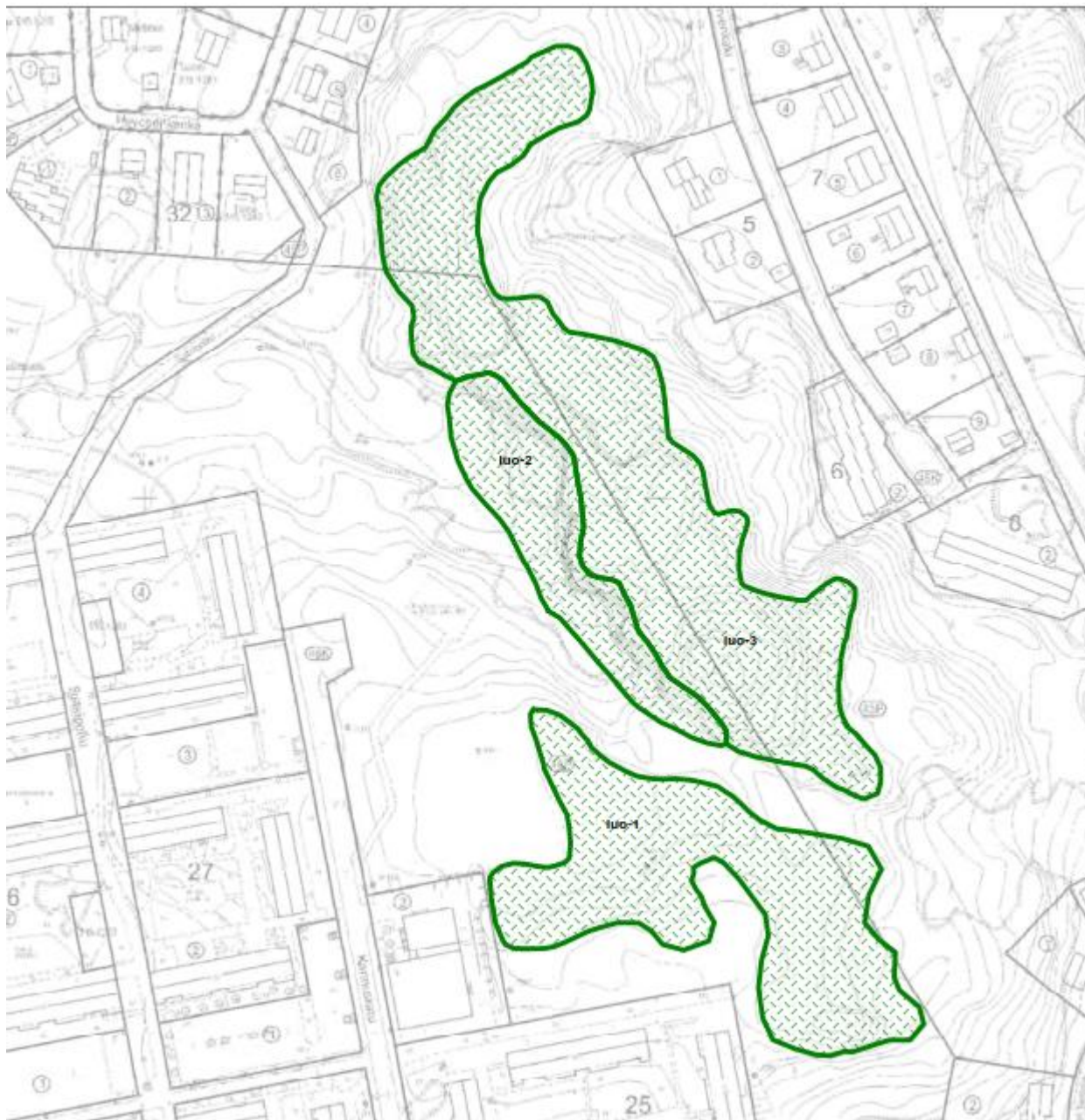
1. Johdanto ja menetelmät
2. Alueen yleiskuvaus
3. Metsälakikohteet
 - 3.1 Kannuskadun itäpuolen kalliometsä
 - 3.2 Kannuskadun koillispuolen jyrkäne
 - 3.3 Kannuskadun koillispuolen kalliomännikkö
4. Muut kohteet
 - 4.1 Kannuskadun siirtolohkare
5. Biotooppikuviot
6. Uhanalaiset, silmälläpidettävät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

Liite 1. Biotooppikuviot

Liite 2. Luontokohteet

Liite 3. Soveltuminen rakentamiseen luontoarvojen pohjalta arvioituna

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 oheiseen karttaan.



Yhteenveto

Selvitysalueen etelä- ja itäosien kalliometsät sekä itäosan kalliojyrkkäne 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 keloja on hieman. Nämä alueet soveltuvat luontoarvojensa puolesta huonommin rakennettaviksi kuin selvitysalueen muut osat, joista ei löytynyt erityisiä luontoarvoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 9.2. - 17.3.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ympäristötoimialan asiakas-palvelussa ja kaupungin internetsivulla. Mesaani-Kiinteistöt Oy:n hakemuksen liitteenä on esitetty alustava suunnitelma, jossa tontilla oleva Uimahalli-rakennus 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 raja. Suunnittelualue on rajattu jo rakennetun korttelin 25 levyisenä ja Kannuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta. Alueeseen sisältyy osa Kannuskatua.

Mielipiteet

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen on saapunut kirjeitse yhteensä 39 mielipidekirjettä, joista 35 alueen asukailta, joista kolme on kaavamutosta vastustavaa nimelistaa. Mielipiteen allekirjoittaneita on yhteensä 323 kpl, osa nimistä esiintyy useamman kerran. Meripuistoseuralta, Nuorisovaltuustolta, Vanhusneuvostolta ja TeliaSonera Finland Oy:ltä saatiin kultakin yksi mielipide.

Alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista ja vaativat, että Kas-taripuisto tulee säilyttää virkistyskäytössä. Pelkona on, että suunnitellulla kaavalla olisi asumisen laatua huonontavat vaikutukset lähiympäristöön, sillä met-sissä ulkoileminen ja luonnon seuraaminen on asukaille erittäin tärkeää.

Rakentaminen

”Ympäristön laatu ja ominaispiirteet sekä asumisviihtyvyys 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”.

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

”Nykyisen kaavan mukaan alue tulisi säilymään rakentamattomana. Emme sinänsä vastusta alueelle rakentamista, jos se tehdään niin, että siitä ei ai-heudu haittaa nykyisille asukkaille. Kannuskadulla on jo nyt pysäköintiongel-mia, autoja on kadunvarsi täynnä sekä luvallisissa että luvattomissa pai-koissa. 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”.

”Uittamon suunniteltu asemakaavamuuotos ei ole hyvä asia. Uudelle talolle ei luultavasti riitä asukkaita, Uittamolta eivät muutenkaan asunnot mene kau-paksi. Täällä asuu paljon lapsiperheitä ja vanhuksia, rakennustyömaa naapu-riassa häiritsee kaikkia ja tuo liikaa hälinää ja liikennettä rauhalliselle alueel-lemme”.

”Rakentaminen kannattaisi ohjata alueelle missä ei tarvitsisi syyllistyä ympä-ristön turmelemiseen. Esimerkiksi Vähäheikkiläntien varrelle mahtuisi kerros-talo jos toinenkin”.

Kastaripuisto

"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, älkääkään tehkö alueesta levotonta, tiiviisti rakennettua aluetta".

Päiväkoti ja koulu

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

Luontoselvitys

"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

"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".

Uimahallin tontti

"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 kerrosluku 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. Uittamolla 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

”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 parkkihal- leja, sillä Kannuskadun parkkipaikathan ovat jo nykyään täynnä”?

Kaavoitus:

Rakentaminen

Mesaani-Kiinteistöt Oy on teettänyt (2012) asemakaavanmuutosanomuk- sensa liitteeksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille 25.-3 sijoittuisi 16-ker- roksinen asuinkerrostalo sekä huolto-, toimisto- ja kokoontumistilat yhteensä n. 11 690 k-m².

Kaavoitus ei pitänyt hyvänä sitä, että uimahalli korvattaisiin yhdellä korkealla asuinrakennuksella, vaan aluetta tulisi täydennysrakentaa matalampana ja laajempaan alueena.

Suunnittelualue on rajattu nykyisen rakennetun korttelin 25 levyisenä ja Kan- nuskadun suuntaan korttelin 27 pituudelta. Alueeseen sisältyy osa Kannuska- tua ja osa alueesta jätetään puistoksi.

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

Alueen nykyiset asuinkerrostalot ovat käytännössä neljä tai kahdeksan ker- rosta korkeita, koska maantasokerrokseen on sijoitettu sisäänkäynnit ja säily- tys yms. tiloja.

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

Tavoitteena on myös alueen palvelujen säilyminen/ parantaminen, väestöra- kenteen monipuolistaminen, asumisväljyyden kasvuun vastaaminen, varautu- minen tulevaisuuteen, väestöennusteet ja väestörakenteen ikääntyminen.

Kastaripuisto

Turun Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osa kerrostalovaltaista asunto- aluetta (AK) ja alueen sisäiseen virkistykseen tarkoitettua aluetta. 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.

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.

Selvityksessä todetaan, että alueen etelä- ja itäosien kalliometsät sekä itäosan kalliojyrkänne 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 keloja on hieman. Nämä alueet soveltuvat luontoarvojensa puolesta huonommin rakennettaviksi kuin selvitysalueen muut osat, joista ei löytynyt erityisiä luontoarvoja.

Kyseiset alueet rajataan rakentamisen ulkopuolelle ja varustetaan kaavamerkinnällä.

Liikenne ja pysäköinti

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

Pysäköinti sijoittuu tontin pysäköintipaikoille ja pihakannen alle. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 / 120 k-m². 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 ulkoparkkoja vapaana noin 45 kpl ja hallipaikkoja 6 kappaletta. Kaikkiaan pysäköintipaikkoja on 773 kpl. Kannuskadun varrella olevat 25 paikkaa poistuvat.

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 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.

Meripuistoseura ry:n kannanoton mukaan 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. 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 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 päätti jättää asiasta kannanoton, jossa esitetään ko. alueelle esteettömän liikkumisen mahdollistavaa suunnittelua sekä palvelutalotyypistä asumista.

Telia Finland Oyj:n mukaan 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

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 rakentaen 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 kallio-alue on säilytettävä mahdollisimman hyvin.”

Mielipiteet

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.

Kannuskatu 3 C:n asukas ja 64 allekirjoittanutta 23.5.2018

Emme halua että rauhallisen Uittamon 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 Uittamolla. 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 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 Uittamon 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 monikertaisesti ja hyvin merkittävästi. Toisaalta voidaan kysyä, tulevatko kenties aivan uudet liikennejärjestelyt käytäntöön, kun automäärät kasvavat huomattavasti.
- Onkohan kaupunki kaavoitussuunnittelussa ottanut huomioon infrastruktuurin riittävyys kasvavan liikenteen tarpeisiin nähden?
- Tulevatko kaikki autopaikat pysäköintialueella mahdollisesti maksullisiksi kiinteistöyhtiö Mesaanin toimesta? Alkaako rahastus?
- Liikennehaitat ja ongelmat lisääntyvät huomattavasti erityisesti ruuhka-aikoina (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 kestävänsä 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?

Kaavoitus:

Tiedottaminen asemakaavan vireilletulosta:

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, työnteeseen 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 ajan-kohtaista, on linkki kaavamuutosluonnoksen aineistoon.

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

Yleisötilaisuus 2.10.2018

Keskustelutilaisuus Uittamon täydennys 7/2014:n asemakaavanmuutoksesta pidettiin 2.10.2018 Uittamon Seurakuntakodin tiloissa (Rusthollintie 1). Tilaisuudessa muutettua luonnosta esittelivät kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström Turun kaupungin ympäristötoimialalta 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. Pyöräliikennettä ei saa ohjata alueen tonttien läpi. Huolta herätti myös jäljellejäävä virkistysalue, joka on vaikeakulkuista.

Haluttiin myös tuoda esille, että tiedottaminen ei ole toiminut. Kysyttiin myös että kuka valvoo sitä että asukkaita kuullaan oikeudenmukaisesti ja tiedotteet saavuttavat asukkaat?

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

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

Kannuskatu 3 C, kaksi asukasta 8.10.2018 ja 20.12.2018

- Alunperin talojen piti tulla Kannuskadun varrelle Uimahallin jatkoksi. Suunnitelmasta tiedotettiin asukkaille keväällä 2017. Lukuisten valitusten saattelemana asemakaavanmuutosta esiteltiin loppusyksystä 2018.

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

- Parkkialue jouduttaisiin louhimaan loivasti nousevaan kallioon ja ajo sinne tapahtuisi 1-kerroksen ikkunoiden alta.

- Oma lukunsa on se, ettei kapeahko Kannuskatu, jolta ei ole läpiajo mahdollisuutta tule kestäämään yli viidensadan auton lisääystä.

- Miksi emme ole reklamoineet asiasta aiemmin?

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

- Lisäksi as. Vantissa asuu paljon alkuperäisasukkaita, siis jo keski-ikä ylittäneitä, joten on katsottu, etteivät he kykene taistelemaan oikeuksiensa puolesta.

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

Yleisötilaisuus

- Koimme, ettei se ollut mikään keskustelutilaisuus, vaikka kutsussa niin sa-
nottiin.
- 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" kerros-
talokiinteistö, seitsemän 8-kerroksista taloa parkkipaikkoinen.
- 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 kysei-
sestä suunnitelmasta, koska se särkee Kastaripuiston kauniin luonnon, kalliot,
eläinten asuinalueen ja mäntymetsän polkuineen, joka on Uittamolaisille hen-
kireikä, keuhkot ja sydän!

Asunto Oy Märssyn hallitus, Kannuskatu 12, 28.10.2018

- Haluamme kaavoittajan ottavan lausumamme vakavasti huomioon kaavoi-
tussuunnitelman 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 alu-
een asukkaisiin nähden positiivisesti, koska täydennyshanke on lähtenyt Uit-
tamon 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 ete-
nee sellaisena, aiheuttaa se alueelle monenlaisia haittoja;
- Alue A sisältää liikaa rakennuksia, joista aivan Kannuskadun reunan raken-
nukset tulisi kaavaluonnoksesta poistaa. Näin osa kaunista puistoa myös
säästyy.
- Liikenne Kannuskadun päässä lisääntyy oleellisesti, kun se jo nyt on sieto-
kyvyn rajoilla. Tämä ilmenee jatkuvasti varsinkin vapaiden parkkipaikkojen
etsintäliikenteenä.
- Kaavaluonnoksessa oli kannaltamme haitallisesti laskelmiin otettu mukaan
Kannuskatu 10 vierasparkkipaikka, joka jo nyt työaikojen ulkopuolella on jat-
kuvasti 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 Hevosenkentään, koska päättävän 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 halumaani 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, leikkipuisto, parturi, kosmetologi) eikä Uittamo kuihtuisi vaan säilyisi elinvoimaisena, kehittyvänä ja arvostettuna asuinalueena".

Kaavoitus:

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-m².

Suunnittelupalaverissa 27.8.2012 ja maankäytönohjausryhmässä 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.

Suunnittelualue on rajattu nykyisen rakennetun korttelin 25 levyisenä 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. Kaavamuutosluonnos on muotoutunut erilaisten vaihtoehtojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Tärkeää on kuitenkin huomioda, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ei lähtökohtaisesti lähetä enää muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia eikä esimerkiksi tiedota kirjeellä kaavan edistymisestä.

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.

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.

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.