

PITKÄMÄEN LIIKEKESKUS
Selostus

Diarinumero: 11458-2002
Asemakaavatunnus: 33/2006

Asemakaavanmuutos

3.10.2022

Kaupunginosa: 074 PITKÄMÄKI

Osoite: Alakyläntie 1 ja 3, Pitkämäenkatu 4 ja 6



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Yleiskaava.....	14
3.2.4 Asemakaava	16
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	17
3.2.7 Pohjakartta	17
3.2.8 Selvitykset.....	17
3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	17
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	17
3.3 Maankäyttösopimus	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Osalliset	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	20
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	22
4.4.1 Käynnistäminen.....	22
4.4.2 Vireille tulo.....	22
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	23
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	24
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	25
4.4.6 Lausunnot	26
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	26
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	29
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	31

5.3.3 Katu- ja liikennealueet	31
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.5 Nimistö	34
5.6 Kaavan vaikutukset	34
5.6.1 Yleistä	34
5.6.2 Luonnonympäristö	35
5.6.3 Rakennettu ympäristö	35
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	36
5.6.5 Lapsivaikutukset	36
5.6.6 Liikenne	36
5.6.7 Tekninen huolto	36
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	36
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3 Toteuttamisen seuranta	40

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Pitkämäen liikekeskus (33/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	074 LÅNGBACKA
Korttelit:	37-40	37-40
Kadut:	Alakyläntie (osa) Merikulmantie (osa) Naantalin pikatie (osa) Pitkämäenkatu (osa)	Alakylävägen (del) Havskantvägen (del) Nådendals snabbväg (del) Pitkämäkigatan (del)
Virkistysalueet:	Merikulmanpuisto Simonpuisto (osa)	Havskantparken (del) Simoparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	074 LÅNGBACKA
Korttelit:	37-40	37-40
Kadut:	Alakylänkaari Alakyläntie (osa) Merikulmantie (osa) Naantalin pikatie (osa) Pitkämäenkaari Pitkämäenkatu (osa)	Alakyläbågen Alakylävägen (del) Havskantvägen (del) Nådendals snabbväg (del) Långbackabågen Pitkämäkigatan (del)
Virkistysalueet:	Merikulmanpuisto Pitkämäenkulma Simonpuisto (osa)	Havskantparken Långbackahörnet Simoparken (del)
Korttelin sisäiset kulkuväylät:	Alakylänpolku Meripolku Kulmapolku	Alakylästigen Havstigen Kantstigen
Puistopolku:	Merikulmanpolku	Havskantstigen
Vesialue:	Saukonoja (osa)	Saukonoja (del)

Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)). Aiemmat valmistelijat kaavoitusarkkitehti Christina Hovi (2002-2007) ja kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (2007-2014).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle Naantalien pikatien pohjoispuolelle.

Kaavoitettavaa aluetta rajaa pohjoisessa Merikulmantie ja sen varressa oleva omakotiasutus, idässä Pitkämäenkatu ja Pukkilan entinen tehdasalue, etelässä Naantalien pikatie ja Postikeskuksen alue sekä lännessä Alakyläntie.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (punainen rajaus, mittakaava 1:10000).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.10.2006, täydennetty 7.4.2010, päivitetty 15.10.2014
2. Asemakaavakartta 3.10.2022
3. Tilastolomake 3.10.2022
4. Vuorovaikutusraportti 3.10.2022
5. Rakennettavuus selvitys 28.4.2020, Destia Oy
6. Luontoselvitys 9.11.2020, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
7. Meluselvitys 27.9.2022, Promethor Oy
8. Kaavahistoriaselvitys 2021, Turun kaupunki / kaavoitus

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Naantalın pikatien ympäristön yleissuunnitelma, 27.1.1999
- Turun seudun kaupan palveluverkkoselvitys, Varsinais-Suomen Liitto 2006
- Turku Pitkämäki hypermarket-keskuksen kaupalliset ympäristövaikutukset, TOK 13.6.2006
- Pitkämäen Prisman liikenteellinen toimivuustarkastelu, Ramboll 13.6.2006
- Pitkämäen asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, Ent-recon 14.12.2009
- Kaupunkipuro Kuninkojan hoitosuunnitelma, Valonia 2019

2 TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen siten, että Naantalın pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asumista sekä virkistysalueita.

Lähtökohtana on, että alueelle pitää edelleenkin jäädä vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin sisääntuloteiden kaupunkikuvaan ja jalankulkuyhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös suunnitellusta maankäytöstä aiheutuvia muutoksia liikenneverkkoon, tavoitteena mm. liikennetarkaisujen toimivuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistölautakunta myönsi suunnitteluvarauksen SRV Viitosen Oy:lle tilaavievan kaupan hanketta varten	2.4.2003 § 213
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin	10.4.2006
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	14.10.2006
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 4.6.2008 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen	19.8.2008 § 514
Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.4.2010
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 1.9.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen (vaihtoehto 1)	4.10.2011 § 420
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi 15.10.2014 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (kaava-alueen supistaminen)	28.10.2014 § 314
Kaavaehdotus lausunnoilla	10.10 – 8.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	10.10 – 8.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaa muutetaan siten, että Naantalin pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asuinkerrostaloja sekä virkistys-alueita. Lähtökohtana on, että alueelle pitää edelleenkin jäädä vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin sisääntuloteiden kaupunkikuvaan ja jalankulku-yhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös suunnitellusta maankäytöstä aiheutuvia muutoksia liikenneverkkoon, tavoitteena mm. liikenneratkaisujen toimivuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen uudisrakentaminen voi alkaa vaiheittain kaavallisen, kiinteistöteknisen ja yhdyskuntateknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Asemakaavanmuutoksesta kaupungille koituvat toteuttamiskustannukset on arvioitu alustavasti n. 4 miljoonaksi euroksi (alv 0%).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 13,412 ha (134 115 m²). Noin kolmannes alueesta on yksityisessä omistuksessa, loppuosa on kaupungin maata, josta osa on vuokratuna viljelyskäyttöön.

Pinta-alasta vajaa neljä hehtaaria (n. 28 %) on rakennettu. Alueen kaakkoisnurkassa, Naantalin pikatien ja Pitkämäenkadun muodostamassa kulmauksessa sijaitsevat Manhattanin ja Martelan liikekiinteistöt pysäköintialueineen sekä osittain toteutettu Pukkilantie.

Länsireunalla, Alakyläntien varressa sijaitsee Betonilaatta Oy:n betonituotetehdas ja myymälä, jonka toiminnot ulottuvat osittain Merikulmanpuistoon.

Noin kolme hehtaaria (n. 25 %) suunnittelualueesta on maanviljelyskäytössä peltoina.

Loppuosa on luonnontilaista niittyä ja metsiköitä. Nämä keskittyvät kaava-alueen pohjois- ja koillisreunoihin paikkoihin, joissa kallioperä ulottuu lähemmäs maanpintaa sekä Saukonojan varteen. Maaperä on suurimmaksi osaksi pehmeää savea.

Kaava-alueen eteläreunassa Naantalin pikatien suuntaisesti kulkee Saukonoja, joka on putkitettu Manhattanin liikekiinteistön alueella sekä Naantalin pikatien alituksen osalta. Muilta osin oja kulkee luonnontilaisessa (joskin keinotekoisessa) avoumassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue muodostaa etelään, kohti Naantalin pikatietä viettävän avoimen rinteeseen. Merikulmantiehen ja sen eteläpuolella oleviin pientalotontteihin rajautuvan pohjoisreunan korkeusasema vaihtelee voimakkaasti noin 10 ja 18 metrin välillä korkeimman kohdan ollessa noin +19,25 m. Naantalin pikatiehen rajautuvan eteläreunan korkeus

vaihtelee noin 5,5:stä 7 metriin. Matalin kohta on Saukonojan uoma, noin 3,3 m.

Maisemallisesti suunnittelualueen merkittävimpiä kohteita on Merikulmantien rajaama kumpare, joka sijaitsee Merikulmanpuisto-nimisellä viheralueella. Kumpare kohoaa vielä nykyisin osittain avoimessa maisemassa edessään peltoa ja takanaan vanhojen rakennusten muodostama pihapiiri puutarhoineen. Kumpareen kasvillisuus on puoliavointa ja kulttuurivaikutteista käsittäen mm. ketolajistoa. Luontoselvityksen (9.11.2020) mukaan kumpare on paikallisesti arvokas keto- ja niittykohde, joka tulisi jättää rakentamatta. Kumpareen länsipuolitse kulkee spontaanisti muodostunut polku pohjoisesta etelään.

Kylänalustanpuiston halki kulkee ojamainen purouoma, toinen Saukonojan päähaaroista. Se jatkaa kulkuaan lännessä teollisuus- ja yritysalueella. Pitkämäenkadun risteyksen tuntumasta länteen päin oja on putkitettu n. 270 m matkalla. Simonpuiston viheralueella Saukonoja on taas näkyvissä, minkä jälkeen se alittaa Naantalin pikatien ja jatkaa kulkuaan Muhkurin pientaloalueella. Kylänalustanpuistossa Saukonojan varret ovat vähäpuustoiset, kun taas teollisuus- ja yritysalueella halkovalla osuudella puustoa on enemmän. Myös Simonpuiston osuudella puu- ja pensaskasvillisuutta on kohtalaisesti.

Saukonojassa on istutusperäinen taimenkanta, mutta taimen on alkanut lisääntyä siellä myös luontaisesti. Taimen on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Saukonojassa on myös erittäin uhanalaiseksi luokitellun jokiravun populaatio. Lisäksi saukko (*lutra lutra*) on mahdollisesti pesinyt jossakin Saukonojan vaikutusalueella, sillä poikueesta on tehty havaintoja Muhkurin luonnonsuojelun läheisyydessä.

Saukonoja on osa Turun kaupungin ilmasto-ohjelman mukaista sini-viherverkostoa ja sille on laadittu hoitosuunnitelma (Valonia, 2019).

Suunnittelualueen eteläosasta on tehty luontoselvitys (Suomen Ympäristökonsultit [2003]. *Keskustan luontoselvitys*). Myös alueen linnustoa on selvitetty (*Keskustan pesimälinnut* [2004]). Alueella pesi joitakin uhanalaisstatukseltaan silmälläpidettäviä lajeja: ruisrääkkä ja kivitasku. Ruisrääkkä pesi em. kumpareen eteläpuoleisella pelolla; kivitaskuja taas tavattiin rakennetummassakin ympäristössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen länsipäässä, kortteleissa 39 ja 40, Alakyläntien varrella on toiminut Betonilaatta Oy:n elementtitehdas varastoalueineen, jotka ulottuivat osittain kaavanmukaiselle puistoalueelle. Korttelien muut osat ovat rakentamatonta peltoa. Korttelissa 40 sijainnut Betonilaatta Oy:n rakennus on purettu ja sen paikalle on valmistunut 15.4.2021 Würth Oy:n noutovarasto. Paikalla on aiemmin sijainnut huoltoasema.

Korttelissa 37, Naantalin pikatien ja Pitkämäenkadun kulmassa tontilla 1, sijaitsevat Manhattan-niminen, 4-5-kerroksinen myymälä- ja liikekeskus, ja sen pohjoispuolella, Pitkämäenkadun varrella olevalla tontilla 3, 4-kerroksinen toimisto- ja liikeraennus. Manhattanin liikekeskuksen itäpäässä on huoltoasema.

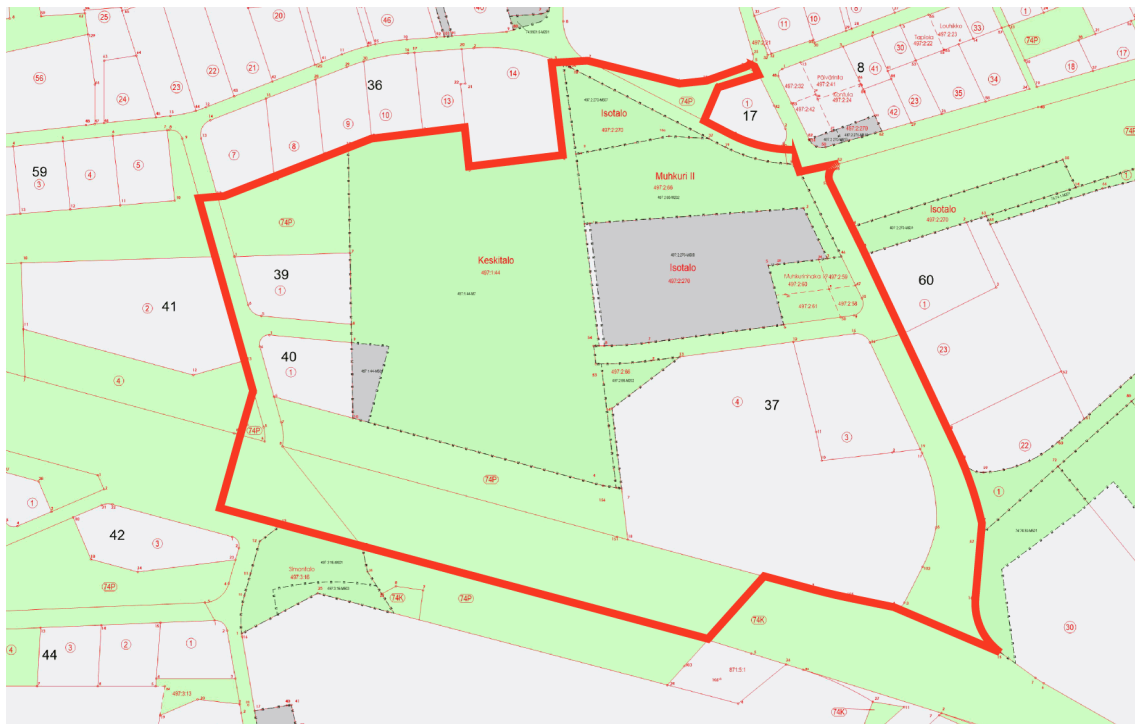
Yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan alue on hajanainen ja väljätkö. Sitä hallitsee leveä ja vilkkaasti liikennöity Naantalin pikatie, jonka varteen olemassa oleva rakennuskantakin keskittyy.

Itse asemakaavanmuutosalueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja tai rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asemakaavalla suojeltu, puujugendia edustava Pitkämäen Isotalo. Yhdessä viereisen

Keskitalon kanssa Isotalo muodostaa arvokkaan paikallisesta rakennus- ja kulttuurihistoriasta kertovan kokonaisuuden.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 4,56 ha (34 %) on yksityisessä omistuksessa ja 8,85 ha (66 %) kaupungin omistuksessa. Osa kaupungin omistamasta maasta on vuokratuna.



Kuva 2. Maanomistus (1:5000). Kaupungin maa vihreällä, yksityisten harmaalla.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueella ei nykyisestä maankäytöstä johtuen tällä hetkellä ole asukkaita. Työpaikkoja on n. 600 ja ne sijoittuvat enimmäkseen korttelissa 37 sijaitseviin liikekiinteistöihin. Alueen länsiosissa aiemmin toimineen Betonilaatta Oy:n toiminta ja työpaikat ovat siirtyneet muualle.

Alueen palvelut muodostuvat yksityisistä kaupallisista yrityksistä, jotka toimivat enimmäkseen korttelin 37 liikekiinteistöissä.

3.1.6 Liikenne

Alueen liikenneverkon rungon muodostavat sitä reunustavat kadut ja tiet: Alakyläntie, Merikulmantie, Naantalin pikatie ja Pitkämäenkatu. Voimassa olevan asemakaavan (7/1953) mukainen Pukkilantie on suurimmaksi osaksi toteuttamatta.

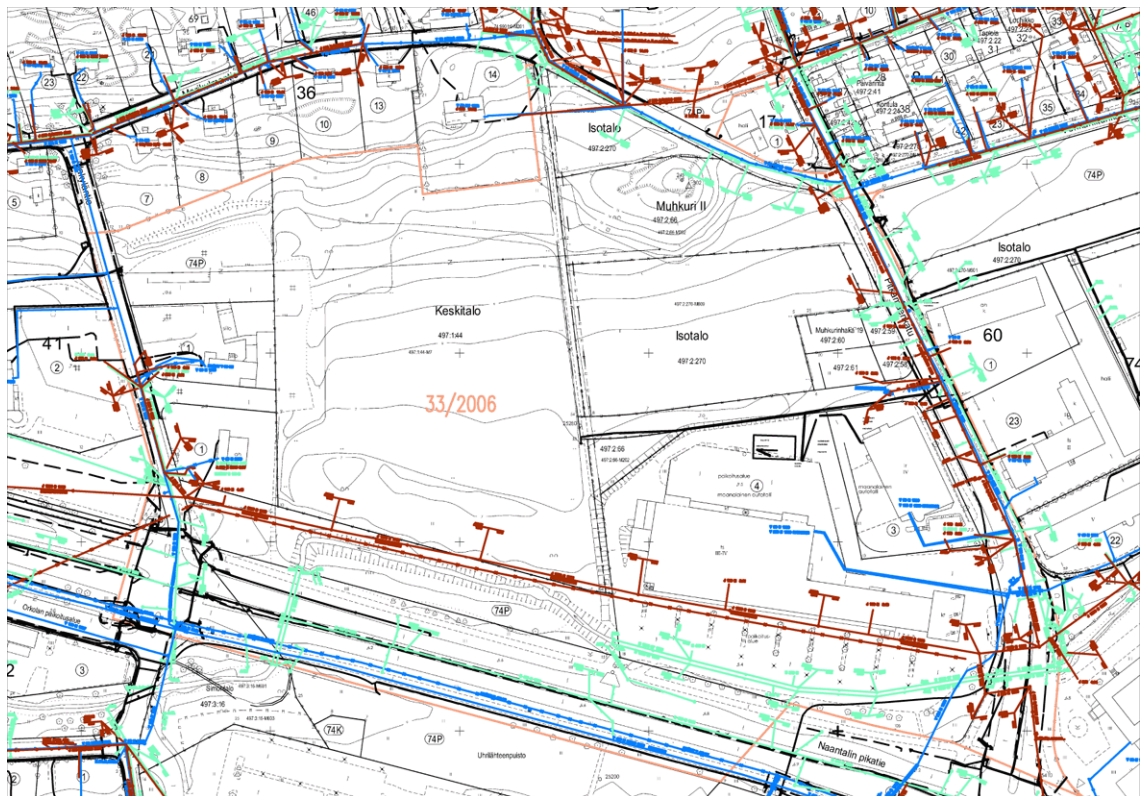
Alakyläntie ja Pitkämäenkatu liittyvät Naantalin pikatiehen valo-ohjatuin nelihaaraliittymin. Lisäksi Naantalin pikatieltä on suuntaisliittymä kortteliin 37 (Manhattanin liikekeskus).

Nykyiset kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat puutteelliset ja reitit katkonaisia; Naantalin pikatien varressa kulkee pyörätie, samoin osan matkaa Pitkämäenkadun varressa.

Nykytilanteessa Seudullisen joukkoliikenteen (Fölin) linja 20 kiertää kaava-alueita reittiä Naantalin pikatie – Pitkämäenkatu – Merikulmantie - Alakyläntie. Naantalin pikatietä pitkin kulkevat Naantaliin suuntautuvat seutulinjat. Linja 20 (Muhkuri-Puutori) pysyy nykyisellä reitillä, kunnes runkolinjastossa siitä tulee linja T20 (Muhkuri-Puutori). Uusi linja on suunniteltu kulkemaan suoraan Naantalin pikatieltä Uhrilähteenkadulle, eli Pitkämäenkatu-Merikulmantie-Alakyläntie -osuus jäisi pois. Naantalin linjat säilyisivät alueella nykyisellään.

Joukkoliikenteen reitteihin vaikuttaa mahdollisen Kähärin puistotien toteutuminen. Jos Kähärin puistotie toteutuu, runkolinja 10 (Uittamo-Härkämäki) kulkisi Vakka-Suomentieltä Kähärin puistotielle ja edelleen Pitkämäenkadun kautta Suikkilan suuntaan. Jos Kähärin puistotietä ei rakenneta, runkolinja kulkisi reittiä Vakka-Suomentie – Vehkaniitunkatu – Merikulmantie – Ruohonpääntie – Isotalonkatu – Leningradinkatu. Pitkämäenkadulla Kähärin puistotien ja Naantalin pikatien välillä ei runkolinjaston käyttöönoton jälkeen enää kulje bussilinjoja, joten aiemmat pysäkit voidaan poistaa. Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen halki ei kulje bussilinjoja.

3.1.7 Tekninen huolto



Kuva 3. Suunnittelualueen tekniset verkostot.

Alueen kunnallistekniikka sijaitsee pääosin sitä reunustavilla olemassa olevilla katualueilla. Nykyiset kiinteistöt liittyvät näihin järjestelmiin.

Alueen eteläosan halki kulkee merkittävä Ø1200 mm viemäri linja. Lisäksi Saukonoja on putkitettu niin ikään Ø1200 mm putkin Manhattanin liikekeskuksen (tontti 853-74-37-4) osalta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin häiriötekijä alueella on vilkasliikenteinen Naantalin pikatie, joka tuottaa liikennemelua ja hiukkaspäästöjä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi PIMA-kohdetta:

100325137 (Betonilaatta Oy:n vanha tehdas)

100313100 (Würthin noutovarasto)

Tontilla 853-74-40-2 on aikaisemman huoltamatoiminnan seurauksena ollut pilaantuneita maa-alueita, jotka on pääosin puhdistettu vuoden 2012 aikana. Ympäristönsuojelu on tarkastanut maaperän kunnostuksen loppuraportin, siihen liitetyt sisäilmamittausten tulokset ja perehtynyt rakennusvalvonnan, ympäristöterveydenhuollon ja AVI:n työsuojelun vastuualueen lausuntoihin. Näihin viitaten ympäristönsuojelu katsoo, että suoritettu puhdistustyö täyttää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset tavoitteet eikä siten puhdistustyön jatkamiselle ole tarvetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka *tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen*. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti *olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja* sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai *tulvariskien hallinta* varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta *arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien* säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä *viheralueverkoston jatkuvuudesta*.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUEEKSI:**

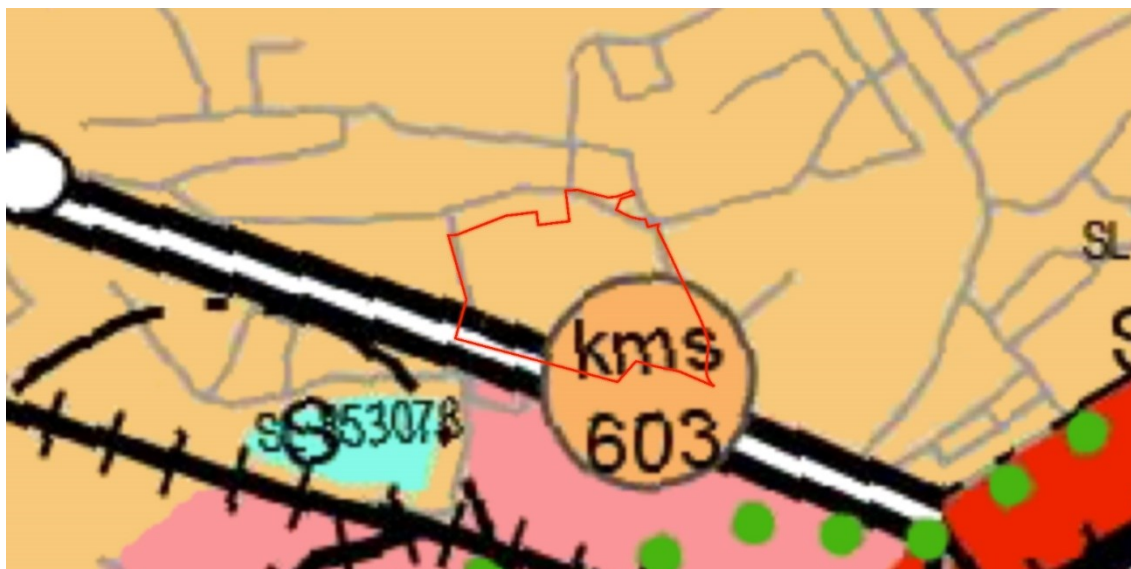
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuus-alueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi alueelle on osoitettu **VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (kms 603):**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö ja/tai keskittymä.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, kaava-alue rajattu punaisella (1:15000).

Kaavanmuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUEELLE:**

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuväylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Kaavanmuutosaluetta rajaava Naantalin pikatie on maakuntakaavaan merkitty **KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN YHDYSTIE TAI -KATU.**

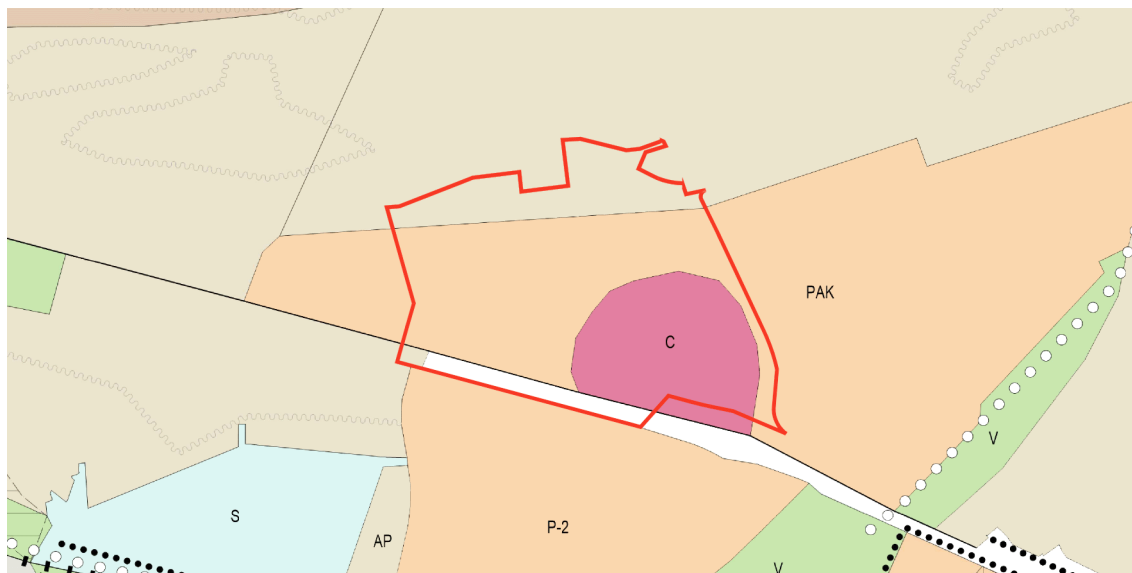
3.2.3 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa Naantalin pikatie on alueen *pääkatu*. Suurin osa suunnittelualueesta on Työpaikkojen ja asumisen aluetta (PAK): *Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asunto-alueiksi palveluineen.*

Manhattanin liikekeskuksen ympäristö on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C): *Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistysten sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.*

Pohjoisreunaltaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP): *Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysten, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.*

Eteläreunaltaan asemakaavanmuutosalue rajautuu 25.2.2012 voimaan tulleeseen Linnakaupungin osayleiskaavaan.



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta, kaava-alue rajattu punaisella (1:10000).

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on suurimmaksi osaksi työpaikka-aluetta (TP-1): *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan yksiköitä sekä keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisia suuryksiköitä.*

Merkitykseltään seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä: Itäharju–Biolaakso 86 000 k-m², Kärämäki 20 000 k-m², Manhattan 30 000 k-m².

Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen alueella edellyttää joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä.

Alueen MA-alueeseen rajautuvalle reunalle tulee mahdollisuuksien mukaan istuttaa suojapuustoa maisemakuvan sopusointuisuuden turvaamiseksi.

Yleiskaava 2029:ssä on myös osoitettu ns. Kähärin puistotien jatke suunnittelualueen halki Naantalın pikatielle *sijainniltaan ohjeellisena väylälinjauksena.*

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

Lisäksi sitä koskee yleismääräys: *korkea rakentaminen tulee sijoittaa ruutukaava-alueen ulkopuolelle kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti perusteltuihin paikkoihin Turun korkean rakentamisen selvityksen periaatteita noudattaen.*

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.

3.2.4 Asemakaava

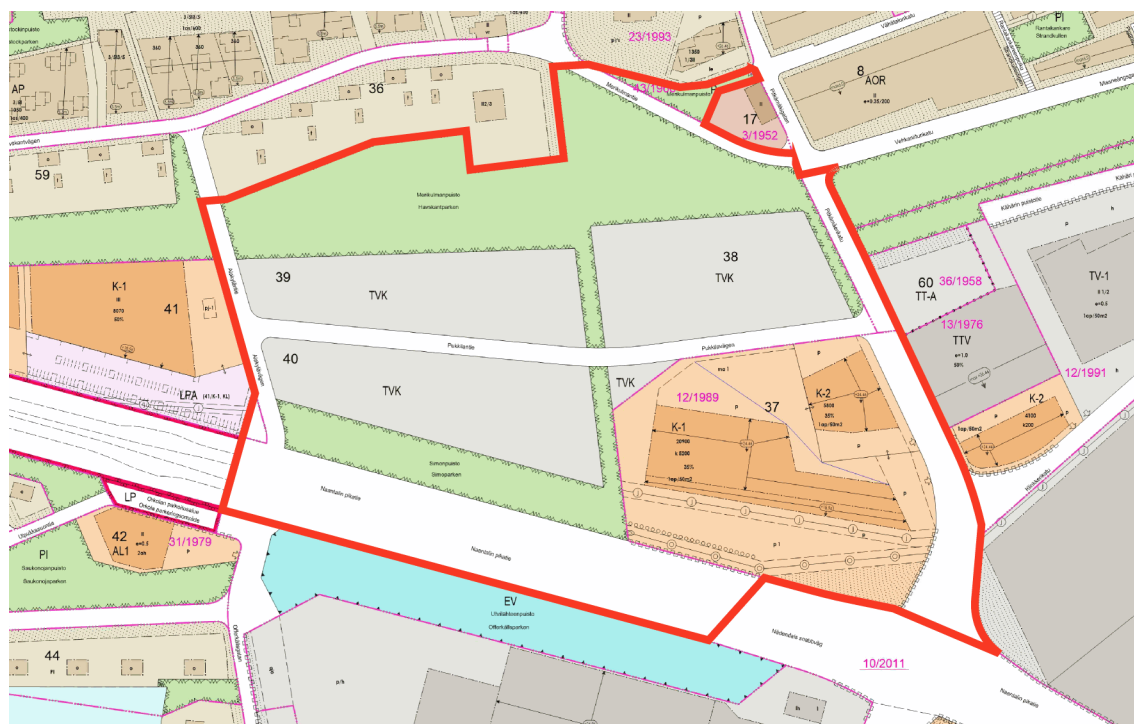
Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

853 7/1953 vahvistunut 20.12.1953
853 43/1966 vahvistunut 9.1.1968
853 12/1989 vahvistunut 14.4.1990

Näissä Naantalın pikatiehen ja Pitkämäenkatuun tukeutuva alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TTV, TVK, TT-A) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1, K-2).

Asemakaavojen mukainen kortteli 38 sekä pääosa kortteleista 39 ja 40, samoin kuin Pukkilantien jatkuminen Alakyläntielle saakka, ovat jääneet toteutumatta.

Alueen katuverkon muodostavat Naantalın pikatie, Alakyläntie, Pitkämäenkatu ja Pukkilantie. Viheralueet sijoittuvat Naantalın pikatien varteen (Simonpuisto) ja omakotiasutuksen läheisyyteen (Merikulmanpuisto).



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (1:5000).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella sijaitsee neljä yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia: 853-74-39-1, 853-74-40-2, 853-74-37-3 ja 853-74-37-4 sekä useita määräaloja, jotka ovat kahta lukuun ottamatta Turun kaupungin omistuksessa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 16.8.2022.

3.2.8 Selvitykset

3.2.8.1 Rakennettavuusselvitys

Destia Oy:n Infrasuunnitteluyksikkö laati 28.4.2020 päivätyn rakennettavuusselvityksen Kähärin puistotielle välille Satakunnantie – Naantalintie, mikä sisältää myös Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueelle esitetyn uuden katuyhteyden (Pitkämäenkaari). Rakennettavuusselvityksen tavoitteena oli selvittää kohteen kullekin osuudelle sopivin pohjavahvistustapa huomioiden kustannustehokkuus ja käyttöikä.

3.2.8.2 Luontoselvitys

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati 9.11.2020 päivätyn luontoselvityksen Kähärin puistotien ja Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueilta. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi lepakkoselvitys, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymien selvitys sekä luontotyypikartoitus.

Selvityksen mukaan kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva ns. Pitkämäen keto ja niitty on paikallisesti arvokas keto- ja niittykohde, ja se tulisi jättää rakentamatta. Kyseinen kohde on merkitty asemakaavaan luo-1 -alueeksi.

3.2.8.3 Meluselvitys

Promethor Oy laati 17.11.2020 päivätyn liikennemeluselvityksen Pitkämäen liikekeskuksen alueesta. Selvityksessä tarkastellaan laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia kaava-alueella niin nyky- kuin ennustetilanteessa. Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi esitetään julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä suositukset parvekkeiden meluntorjunnasta.

3.2.8.4 Kaavahistoriaselvitys

Kaupunkiympäristön palvelualueen kaavoituksessa on kesällä 2021 laadittu kaavahistoriallinen selvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä.

3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja tai toimenpiderajoituksia.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosalueen vieressä on vireillä merkittävä ja siihen läheisesti kytkeytyvä asemakaavanmuutos ”Kähärin puistotie” (4/2019), joka alun perin oli osa Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueita. Kähärin puistotien asemakaavanmuutos

on valmisteilla ehdotusvaiheessa (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 12.11.2019 § 430).

Niin ikään kaavamuutosalueeseen rajautuva merkittävä asemakaavanmuutos ”Pukila” (19/2017) on tullut voimaan 17.10.2020.

3.3 Maankäytösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäytösopimus. Maankäytösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan valmistelu perustuu alun perin kiinteistölautakunnan 2.4.2003 § 213 SRV Viitokset Oy:lle myöntämään suunnitteluvaraukseen ja heidän 5.6.2006 tekemäänsä asemakaavoitusaloitteeseen. Suunnitteluvarauksen umpeuduttua 30.6.2006 kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Alkuperäinen kaava-alue oli huomattavasti nykyistä suurempi sisältäen mm. Kähärin puistotien alueen, joka etenee nyt omana kaavahankkeenaan ”Kähärin puistotie” (4/2019).

Kaavan tavoitteet ja aikataulut ovat muuttuneet useasti johtuen mm. aloitteentekijän vaihtumisesta, maanomistajien tavoitteista ja ympäröivien alueiden kehityksestä.

4.2 Osalliset

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

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kähärlän omakotiyhdistys, Muhkurin omakotiyhdistys, Pitkämäen omakotiyhdistys, Pro Pitkämäki-Kähäri ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Turun Museokeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan tonttipalvelut, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen siten, että Naantalın pikatien pohjoispuolelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tilaa vievää kauppaa, asumista sekä virkistysalueita. Tämän alueen rakentamisen kokonaisvolyymi pohjautuu 1.9.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoon 1, jonka silloinen ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti valita kokouksessaan 4.10.2011 jatkosuunnittelun ja kaavaehdotuksen pohjaksi.

Kyseisessä luonnoksessa oli nykyiselle suunnittelualueelle osoitettu yhteensä 35 000 kem² asuinkerrostalorakentamista (noin 700 asukasta) ja 10 000 kem² liikerakentamista.

Lähtökohtana on, että alueelle pitää edelleenkin jäädä vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin sisääntuloteiden kaupunkikuvaan ja jalankulkuyhteyksien muodostumiseen liikekeskuksen alueella kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös suunnitellusta maankäytöstä aiheutuvia muutoksia liikenneverkkoon, tavoitteena mm. liikennetkaisuuden toimivuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatoimisto 14.2.2003:

- Merikulmanpuisto tulee rajata suunnitteluvarauksen ulkopuolelle. Merikulmanpuisto tulee säilyä virkistysalueena ja suojavyöhykkeenä Merikulmantien pientaloasutukselle.
- Liikerakennus tulee sijoittaa samaan linjaan Manhattanin rakennuksen kanssa. Rakennuksen korkeus tulee sovittaa yhteen Manhattanin liikerakennuksen kanssa.
- Alueen pysäköinti tulee ainakin osittain järjestää alueen Naantalin pikatien puoleiselle reunalle.
- Katuliittymä liikerakennusten korttelialueelle tulee järjestää Alakyläntieltä. Suuntaisliittymä voidaan järjestää Naantalin pikatieltä.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

1.9.2011 päivätty asemakaavaluonnos perustui VIII-kerroksisiin asuinkerrostaloihin, joita naapuruston pientaloasukkaat vastustivat kiivaasti. Asukkaiden ja Kähärin pientaloyhdistyksen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta tavoitteeksi tuli tutkia matalampaa vaihtoehtoa asuinrakennusoikeuden sijoittamiseksi alueelle sekä uudisrakentamisen parempaa yhteensovittamista maiseman ja olevan rakentamisen kanssa.



Kuva 7. 1.9.2011 päivätyn luonnoksen mukainen havainnekuva rakentamisen massoittelusta.



Kuva 8. Pääosin IV-V -kerroksisiin, tiiviisiin "minikortteleihin" perustuva suunnitelma vuodelta 2015.

Kaavaluonnoksessa oli lähtökohtana Naantalin pikatietä reunustavan Saukonojan avouoman peittäminen pysäköintikannella tai putkittaminen pysäköintialueen alle. Ehdotuksen valmistelun aikana vapaana virtaavien kaupunkipurojen asemaan on alettu kiinnittää enemmän huomiota. Samalla hulevesien hallinta on kohonnut aikaisempaa merkittävämpään rooliin kaupunkisuunnittelun eri tasoilla ja erityisesti ns. luonnonmukaiset hulevesien hallintamenetelmät ovat kohonneet keskeiseen asemaan. Näistä syistä tavoitteeksi on tullut Saukonojan uoman säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisena tai koskemattomana, vaikka kyseessä ei olekaan puron alkuperäinen uoma.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu seuraaviin päätöksiin ja anomuksiin:

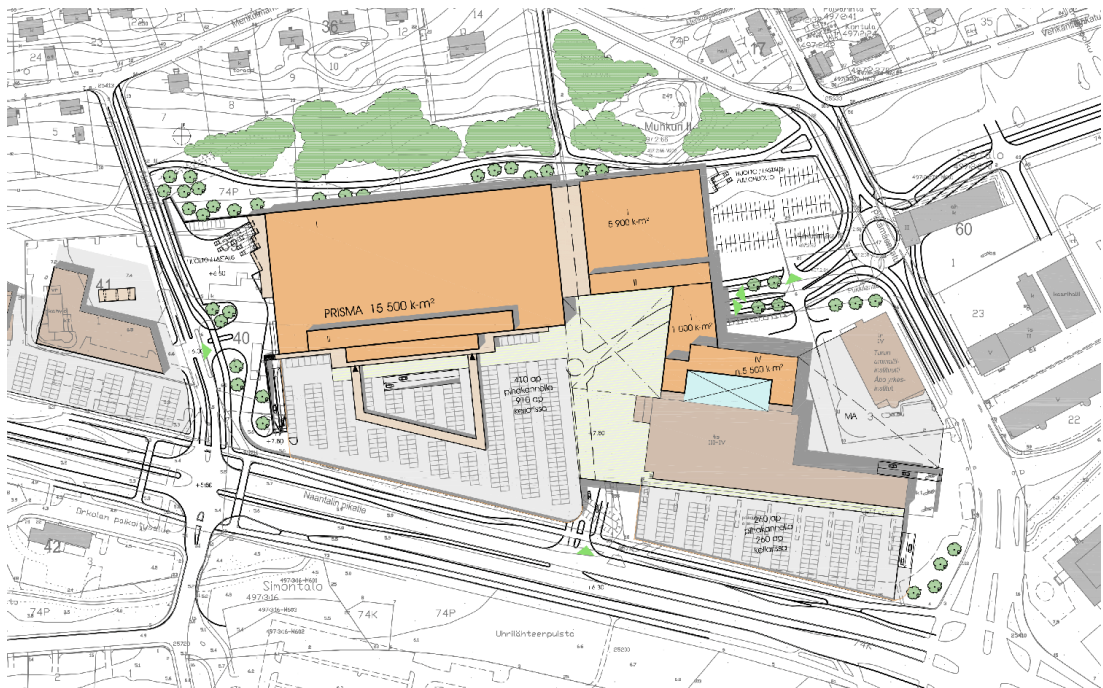
- 1) Kaupunginhallituksen 17.5.1999 tekemä päätös suhtautua myönteisesti TOK-yhtymän 25.11.1998 esittämään tiedusteluun koskien Pitkämäen market-hanketta.
- 2) Kaupunginvaltuuston 10.4.2006 hyväksymä asumis- ja maankäyttöohjelma vuosille 2006–2010.
- 3) Kiinteistölautakunnan 2.4.2003 SRV Viitoset Oy:lle myönnetty suunnitteluvaraus, joka on jatkettu 30.6.2006 asti, sekä saman hakijan 5.6.2006 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 4) Kiinteistö Oy Turun Pitkämäentie 13:n 26.6.2001 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 5) Oy Roberts Ab:n 9.10.2007 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 6) Kiinteistö Oy Turun Noutotukun 26.2.2007 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 7) Turun Seudun Osuuspankin 31.3.2008 esittämä asemakaavanmuutosanomus.
- 8) Sosiaalikeskuksen aloite sijoittaa päiväkotia Kyläalustanpuistoon.
- 9) Turun Kiinteistölaitoksen 15.11.2005 esittämä asemakaavanmuutosanomus.

4.4.2 Vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 10.4.2006, ja sitä täydennettiin 7.4.2010.

Alueen kaavoituksen vireille tulosta kuulutettiin 14.10.2006. Aloituskokous viranomaisille pidettiin 18.10.2006.

Kähärlän omakotiyhdistyksen toimesta järjestettiin asukkaille kaksi tilaisuutta, 21.11.2006 ja 4.11.2007, joissa esiteltiin asemakaava- ja katusuunnitelmaluonnoksia.



Kuva 9. Luonnossuunnitelma päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamisesta alueelle (Schauman Arkkitehdit 5.6.2007).

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja 21.11.2006 järjestetyn kuulemistilaisuuden johdosta esitettiin 32 kirjallista mielipidettä. Kannanotot kohdistuivat pääosin kasvavien liikennemäärien aiheuttamiin ongelmiin, jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuuskysymyksiin ja suunnitellun Kähärin puistotien aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Valtaosa kannanotoista sekä liikekeskuksesta että Kähärin puistotiestä olivat kielteisiä. Vastustajat vetoavat lisääntyvän liikenteen aiheuttamiin melu-, tärinä- ja turvallisuusongelmiin sekä nykyisten puistoalueiden luonto- ja virkistysarvoihin. Noin puolet kirjoittajista pitää uutta liikekeskusta tarpeettomana. Osassa liikekeskuksen rakentamista puoltavissa mielipiteissä esitetään Kähärin puistotien rakentamisen tarpeettomuutta, toisaalta katsotaan uuden tien edistävän ympäröivän pientaloalueen liikennerauhaa. Kähärlän omakotiyhdistyksen 4.11.2007 järjestämässä yleisötilaisuudessa, joissa selostettiin myös Kähärin puistotien katusuunnitelmia, suhtauduttiin koko kaavahankkeen sisältöön selvästi myönteisemmin.

Vuoden 2007 lopulla kaavamuutoksen valmistelu siirrettiin kaavoitusarkkitehti Christina Hovilta kaavoitusarkkitehti Laurent Drueylle.

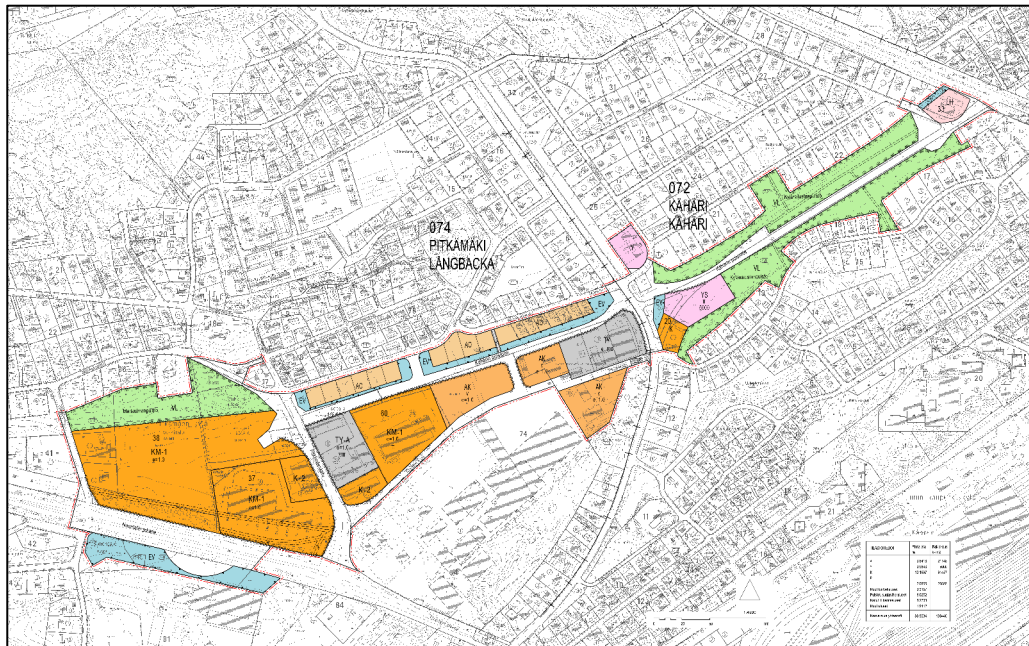
18.10.2006 aloituskokouksen jälkeen osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.11.2006 mennessä. Näitä saatiin kaikkiaan yhteensä 25 kappaletta yksityishenkilöiltä (osa mielipiteistä edusti useampaa henkilöä), 1 kappale taloyhtiöltä, 2 kappaletta yrityksiltä ja 1 kappale yhdistykseltä. Lisäksi Turku Energia toimitti asiaa koskevan lausunnon.

Mielipiteet vastineineen löytyvät tämän selostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena oli luoda edellytykset vähittäistavarakaupan suuryksikön toteuttamiselle, sekä sopeuttaa liikenneverkosto hankkeen aiheuttamaan merkittävään liikennemäärien kasvuun. Kaavamuutoksen myötä muuttuvien kiinteistöjärjestelyjen ohella oli myös tavoitteena osoittaa vajaassa käytössä olevia teollisuus- ja varastoalueita sekä puistoalueita osittain asutuskäyttöön, jolla oli tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta.

Koko kaavamuutosalueen yhteenlaskettu sallittu kerrosala oli 138 440 k-m².



Kuva 10. Asemakaavanmuutosluonnos 4.6.2008

Syksyllä 2009 Turun Osuuskauppa ilmoitti vetäytyvänsä suurmyymälähankkeesta, jolla oli ratkaiseva vaikutus kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. SRV:n suunnitteluvaramuksen ollessa edelleen voimassa korttelin 37 suunnittelua jatkettiin siten, että eteläinen osa korttelista säilyi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueena. Oleellisin muutos edelliseen luonnokseen verrattuna korttelin pohjoisosan osoittaminen pääosin asumiskäyttöön.

Syksystä 2008 vuoden 2009 loppuun pidettiin yhdeksän suunnittelukokousta, joissa käsiteltiin pääasiassa liikekorttelin 37 uusia suunnitelmia. Syksystä 2009 alkaen suunnittelukokouksissa oli myös asukasyhdistys Pro-Pitkämäki-Kähäri ry:n edustajia läsnä.

9.2.2009 ja 20.9.2010 järjestettiin asukkaille tiedotustilaisuus.

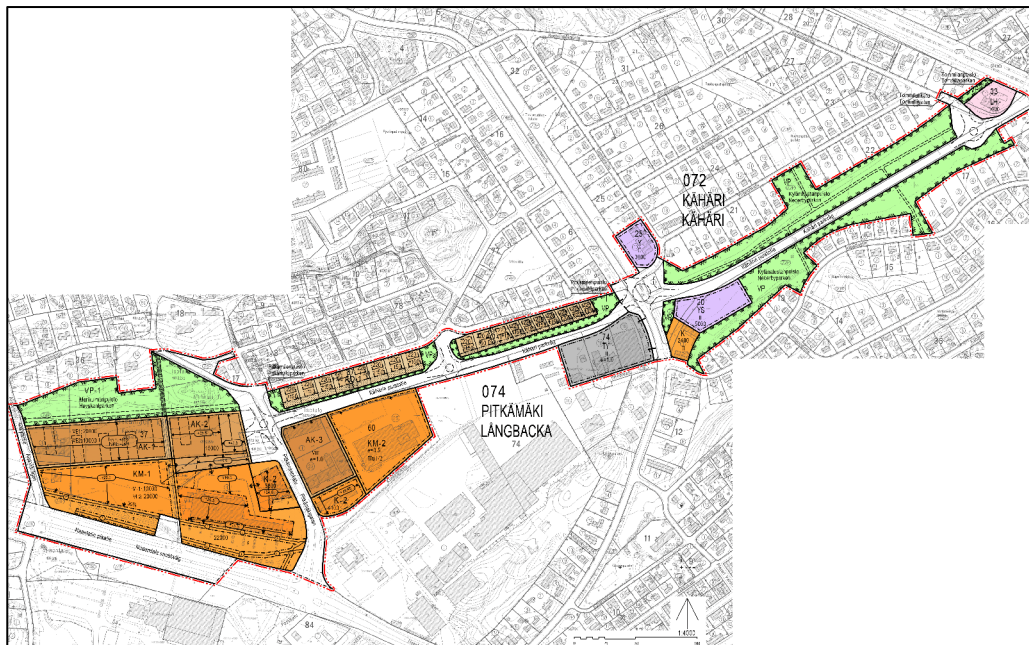
Asemakaavatoimisto laati kaksi vaihtoehtoista 1.9.2011 päivättyä asemakaavanmuutosluonnosta. Noin 30 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä puistoaluetta. Luonnosvaihtoehdoissa kaava-alue osoitetaan pääasiassa liike- sekä asuin-kerrostalojen käyttöön.

Molemmassa vaihtoehdoissa 1 ja 2 suunnittelualueen pinta-ala on 30,4401 ha (aikaisemmassa ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 19.8.2008 hyväksymässä

33,9034 ha) ja kokonaisrakennusoikeus 122 319 k-m² (aikaisemmassa luonnoksessa 138 440 k-m²). Aikaisemman kaavaluonnoksen muutosalueesta on poistettu OP-Kiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen omistamat maat, eli yhteensä 3,4633 ha.

Olenneisimmat luonnosvaiheen valinnat olivat:

- Laaditaanko alueelle osittain kauppakeskuksen ja osittain asumista mahdollistava kaavanmuutos, joiden on arveltu nykysuhdanteessa varmistavan alueen uudistuksen nopean käynnistymisen?
- Pitäydytäänkö aiemmassa luonnoskäsittelyssä valitussa ratkaisussa sallia 8-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista, vaikka lähialueiden asukkaat vastustavat sitä ankarasti?
- Pitäydytäänkö aiemmassa luonnoskäsittelyssä valituissa liikennejärjestelyissä, joissa on mm. esitetty uutta kokoojakatua Satakunnantien ja Pitkämäenkadun välille, joka vähentää läpiajoliikennettä alueen asuntokaduille?
- Merkitäänkö kaavaan maanalainen ajoyhteys Pitkämäenkadulta Naantalintiellä KM-1-korttelialueen kautta tontin sisäisenä ajoväylänä vai erillisenä katuva-
rauksena?



Kuva 11. Asemakaavanmuutosluonnos 1.9.2011

4.4.5 Luonnoskäsittely

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 4.6.2008 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen 19.8.2008 § 514 neljän äänestyksen jälkeen muutettuna siten, että:

- 1) kerrostalojen osalta tulee harkita vielä työpaikkarakentamisen aluetta
- 2) mikäli päädytään kerrostaloratkaisuun, ne voidaan hyväksyä 8-kerroksisina
- 3) uuden tien rakentamiseen on annettava erityisen tarkat tärinä- ja melumääräykset
- 4) kaavaa valmisteltaessa käsitellään myös anottu pientaloja koskeva suunnitteluvaraus

Tätä ennen lautakunta oli käsitellyt luonnosta kokouksissaan 17.6.2008 (§ 436), 5.8.2008 (§ 451) ja 12.8.2008 (§ 493). Lisäksi lautakunta suoritti katselmuksen alueella 5.8.2008 (§ 476).

Asemakaavatoimisto laati kaksi vaihtoehtoista 1.9.2011 päivättyä asemakaavanmuutosluonnosta (ks. kohta 4.4.4).

4.10.2011 § 420 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi Pitkämäen ja Kähärin kaupunginosaan laaditun 1.9.2011 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen vaihtoehtona 1 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi seuraavin muutoksin ja täydennyksin:

- Ehdotusvaiheessa tulee tutkia katuyhteyden toteuttamismahdollisuudet korttelin 37 läpi Kähärin puistotien ja Naantalin pikatien välille ja varmistaa miten yhteyden kielteiset ympäristövaikutukset voidaan välttää.
- Ehdotusvaiheessa tulee myös tarkastella alueen laajempaa käyttöä siten, että kaava-alueen rajaukseksi voidaan palauttaa aiemman luonnosesityksen mukainen kaava-alue kokonaisuudessaan. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskooksi tulee määritellä 5000 kem².

Kaavanmuutosluonnoksesta annettiin kaksi mielipidettä (Pro Pitkämäki-Kähäri ry 25.10.2011 ja Länsi-Turun Asukasyhdistys ry 27.10.2011). Nämä ja niihin annetut vastineet on kuvattu erillisessä vuorovaikutusraportissa. Pro Pitkämäki-Kähäri ry toimitti lisäksi uuden mielipiteen 4.3.2014.

Vuonna 2014 kaavamutoksen valmistelu siirrettiin kaavoitusarkkitehti Laurent Drueyltä kaavoitusarkkitehti Tero Lehtoselle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 28.10.2014 § 314 rajata suunnittelualuetta siten, että Pitkämäenkadun itäpuoliset alueet jäävät siitä pois. Poisrajatuista alueista muodostettiin oma kaavahanke, ”Kähärin puistotie” (kaavatunnus 4/2019). Uutta supistettua kaava-aluetta ja siihen liittyviä suunnitelmia esiteltiin Kähärin koululla 27.11.2014 pidetyssä asukastilaisuudessa.

Pro Pitkämäki-Kähäri ry jätti yhteensä kolme mielipidettä muutetuista suunnitelmista (1.12.2014, 15.1.2015 ja 26.3.2015). Nämä ja niihin annetut vastineet on kuvattu erillisessä vuorovaikutusraportissa.

4.4.6 Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Täydennetään myöhemmin

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Ehdotus pohjautuu luonnosvaiheessa esitettyyn periaatteeseen kolmesta Naantalın pikatien suuntaisesta vyöhykkeestä; kaupalliset toiminnot, kerrostaloasuminen ja puisto. Tällä tavalla kaupallinen vyöhyke (KL-, KM- ja K-korttelialueet) sijoittuu luontevasti näkyvälle paikalle hyvien liikenneyhteyksien varrelle suojaten samalla kerrostalovyöhykettä liikennemelulta. Puistovyöhyke puolestaan erottaa luontevasti uuden rakentamisen vanhasta pientaloasutuksesta sekä tarjoaa luontevan ja suojaisen virkistysalueen asukkaille.

Sekä kaupalliselle että asuinvyöhykkeelle on vuosien varrella tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja rakentamisen ja toimintojen sijoittamiselle, myös sellaisia ”hybridimalleja”, joissa toiminnot sekoittuvat osittain (esim. asuntoja liiketilojen päällä). Luontevimpana ratkaisuna on kuitenkin nähty asumisen selkeä erottaminen kaupallisista korttelialueista sekä Naantalın pikatiestä.



Kuva 12. Asemakaavatoimistossa laadittu luonnos (syyskuu 2010)



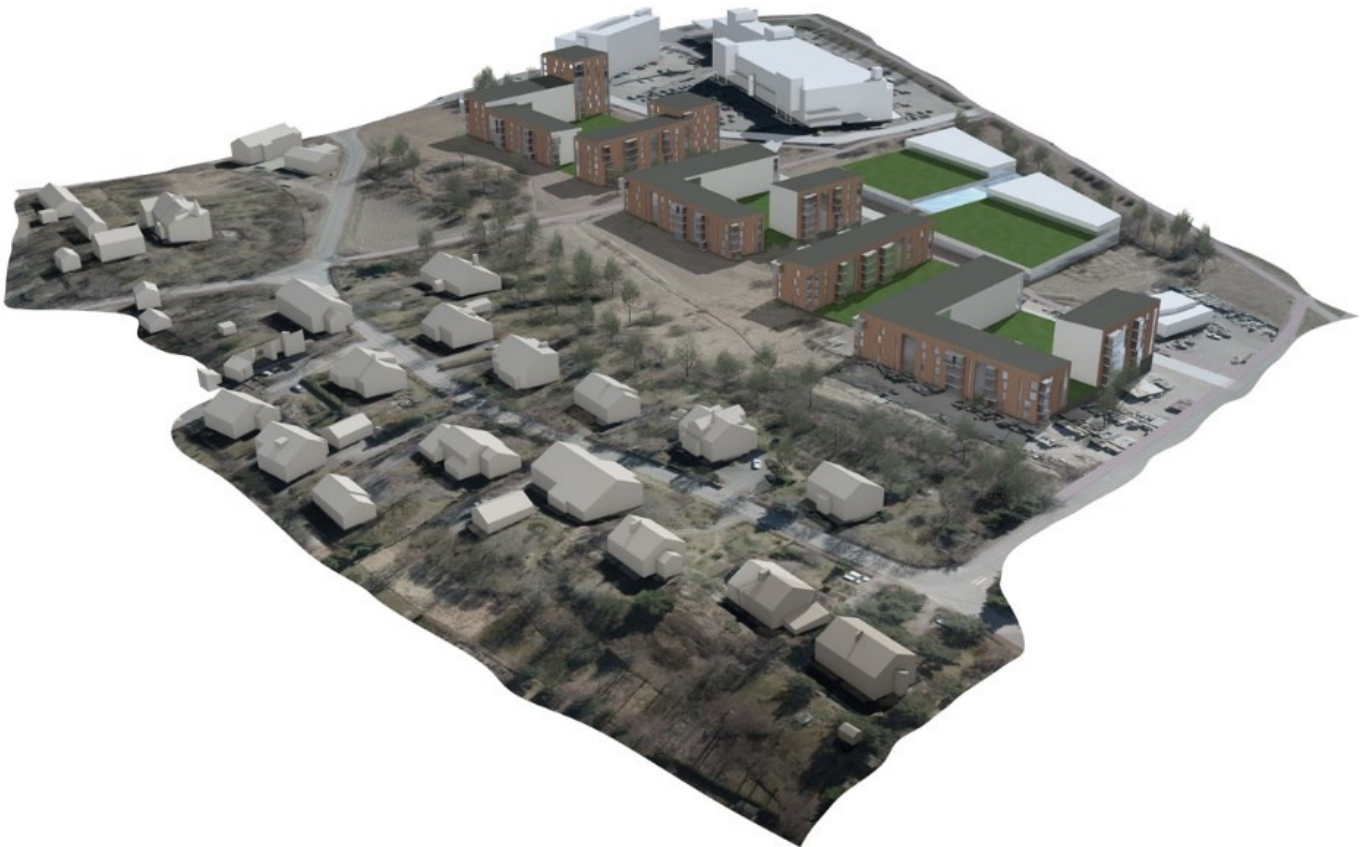
Kuva 13. Asemakaavatoimistossa laadittu luonnos (lokakuu 2010)



Kuva 14. Yksityisen maanomistajan teettämä, asuntopainotteinen maankäyttösuunnitelma (Schauman Arkkitehdit 2017)

Asuinkortteleiden (AK-1 ja AK-2) perusratkaisuksi on kehitetty rinteeseen puoliksi upotetun pihakannen ympärille rakentuva tiivis ”minikortteli”. Tämä ratkaisu mahdollistaa tehokkaan maankäytön maltillisin kerrosluvuin, asuntojen luontevan avautumisen ympäristöön sekä turvallisen ja suojaisen sisäpihan asukkaille.

”Minikorttelista” on tutkittu kahta perusvaihtoehtoa; tasakattoista, jossa rakennusten kerrosluvut vaihtelevat sekä harjakattoista, missä osa rakennusoikeudesta sijoittuu ullakkokerrokseen ja kaikki talot ovat keskenään saman korkuisia (lukuun ottamatta Pitkämäenkaaren varteen sijoitettua kolmea erillistä pistetaloa).



Kuva 15. Minikorttelit, tasakattoinen vaihtoehto (asemakaavatoimisto 2015)



Kuva 16. Minikorttelit, harjakattoinen vaihtoehto (kaavoitus 2021)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen perusrakenne pohjautuu vuoden 2011 luonnoksessa esitettyyn vyöhykemalliin, jossa meluisaa Naantalin pikatietä reunustaa kaupallisten palvelujen alue (kaavamerkinnot KL-1 ja KM-1). Tämän vyöhykkeen takana sijaitsevat nauhamaisesti asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1), joiden taakse puolestaan jää yleiseen käyttöön Merikulmanpuiston muodostama virkistysalue, mikä toimii myös suojavyöhykkeenä uuden rakentamisen ja vanhan omakotiasutuksen välissä.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 65 980 kem². Rakennusoikeudesta 30680 kem² (46 %) on asumista ja 35300 kem² (54 %) kaupallisia toimintoja varten. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus on kauttaaltaan uutta ja kaupallisille toimintoille on osoitettu 3400 kem² uutta rakennusoikeutta (n. 10 % lisäys). Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu laskennallisesti 48327 m² teollisuusrakentamisen rakennusoikeutta, josta suurinta osaa ei ole koskaan käytetty.

Suojeltavia rakennuksia ei ole.

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 600 uutta asukasta.

Uudet KL-1 ja KM-1 -korttelialueet sekä niille osoitettu uusi rakennusoikeus mahdollistavat uusien kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Palvelujen suhteen alue tukeutuu pääasiassa olemassa oleviin lähiympäristön sekä Turun keskusta-alueen palveluihin, vaikkakin kaavamuutos mahdollistaa uusien kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Myös liikenteellisesti alue tukeutuu pitkälti olemassa olevaan katuverkostoon, jota täydennetään mm. mahdollistamalla uuden nelihaaraliittymän rakentaminen Naantalin pikatielle sekä parantamalla ja lisäämällä pyöräily- ja jalankulkuväyliä.





5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus pääosin täyttää luonnosvaiheessa asetetut tavoitteet (ks. kohta 4.3). Ehdotus mahdollistaa liike- ja toimistotilojen, tilaa vievän kaupan, asumisen sekä virkistysalueiden sijoittamisen suunnittelualueelle. Luonnosvaiheeseen nähden rakentamisen kokonaisvolyymi on jonkin verran laskenut.

Kaupungin merkittävän sisääntulotien (Naantalın pikatie) kaupunkikuvaan on kiinnitetty huomiota rakennusalojen ja -massojen sijoittelun ja muotoilun avulla.

Liikeneratkaisut ja liikenteen sujuvuus paranevat uusien katujen ja risteysjärjestelyjen myötä. Erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden yhteydet ja liikenneturvallisuus kohenevat uusien yhtenäisten reittien myötä.

5.3 Aluevaraukset

	käyttö	pinta-ala	osuus	rak.oikeus	tehokkuus
	AK	2,3493 ha	17,52 %	30680 m ²	1,31
	K, KL, KM	4,1317 ha	30,81 %	35300 m ²	0,85
	VP	1,8975 ha	14,15 %		
	katualueet	4,4616 ha	33,27 %		
	EV	0,5715 ha	4,26 %		
	YHT:	13,4115 ha	100,00 %	65980 m ²	0,49

Taulukko 2. Aluevaraukset.

5.3.1 Korttelialueet

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen rakentamista varten varattu korttelialue. Viherkerroin vähintään 0,85. AK-korttelit sijoittuvat vyöhykemäisesti liikerakennusten korttelialueiden (K-1, KL-1, KM-1) ja olemassa olevan pientaloasutuksen väliin siten, että Merikulmanpuiston viheralue erottaa vanhat ja uudet asuinrakennukset toisistaan. Asuinkorttelit rakentuvat rinteeseen puolittain upotetun kansipihan ympärille. Tällä tavalla pihoista muodostuu suojaisampia ja yksityisempiä samalla, kun korttelit kytkeytyvät pohjoisreunaltaan luontevasti Merikulmanpuistoon.

Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, mikä rauhoittaa piha-alueet kokonaisuudessaan asukkaiden käyttöön. Samoin jätehuolto, väestösuojat, varastot yms. sijoittuvat kannen alle, jolloin luonnolliseen maanpintaan rajautuva maantasokerros vapautuu asuinkäyttöön.

Kansipihojen ympärille muodostuvien ”minikorttelien” väleihin on ohjeellisesti sijoitettu pelastus- ja huoltoteinä toimiva polkuverkosto. Nämä maanvaraiset ”välitilat” on myös määrätty istutettaviksi ja niille tulee istuttaa mm. suureksi kasvavia puita.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Viherkerroin vähintään 0,60. Alueen kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää toiminnallisesti ympäristöä häiritsemättömiksi teollisuus- ja varastotiloiksi.

KL-1 Liikerakennusten korttelialue

Viherkerroin vähintään 0,70.

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Viherkerroin vähintään 0,75. KM-1 -korttelialueet sisältävät nykyisen Manhattanin liikekiinteistön sekä rakentamattoman alueen Naantalin pikatien ja uuden Alakylänkaaren välissä, jonne kaava mahdollistaa 4500 kem² uutta liikerakentamista.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Merikulmanpuisto (VP) muodostaa koko kaava-alueen mittaisen suojavyöhykkeen uusien kerrostalokorttelien ja olevan, vanhan asutuksen väliin. Se myös kytkeytyy osaksi laajempaa viherverkostoa molemmista päistään (Simonpuisto lännessä ja Pitkämäenpuisto idässä). Merikulmanpuistoon sijoittuu luo-1 -merkinnällä varustettu kumpare, joka on luontoselvityksen mukaan paikallisesti arvokas keto- ja niittykohde. Merikulmanpuiston halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa Merikulmanpolku.

Pitkämäenkulma (VP) on metsäinen kumpare ja entinen talon pihapiiri Pitkämäenkaaren, Pitkämäenkadun ja Pukkilantien kulmauksessa. Se toimii suojavyöhykkeenä AK-1 -korttelille sekä luonnontilaisena viheralueena.

Simonpuisto (VP) toimii suojavyöhykkeenä Naantalin pikatietä vasten. Simonpuistossa kulkee myös Saukonojan avouoma.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueelle on suunniteltu kaksi kokonaan uutta katuja; Pitkämäenkadulta alueen halki Naantalin pikatielle kulkeva Pitkämäenkaari sekä Alakyläntieltä Pitkämäenkaarelle kulkeva Alakylänkaari. Nämä uudet kadut jakavat alueen maankäyttöliin vyöhykkeisiin (asuminen ja liikerakennukset).

Pitkämäenkaari alkaa Pitkämäenkadun risteyksestä, joka tehdään kiertoliittymänä viimeistään silloin, jos Kähärin puistotie rakentuu. Pitkämäenkaaren ja Naantalin pikatien risteyksestä on tarkoitus tehdä kolmihaarainen liikennevalo-ohjattu risteys. Kyseinen risteys on myöhemmin mahdollista muuttaa nelihaaraiseksi, mikäli Naantalin pikatien eteläpuolella olevan alueen maankäyttö myöhemmin sitä vaatii. Tämä uusi risteys korvaisi nykyisen hankalasti käytettävän ja ahtaasti mitoitettun suuntaisliittymän Manhattanin liikekeskuksen kiinteistölle.

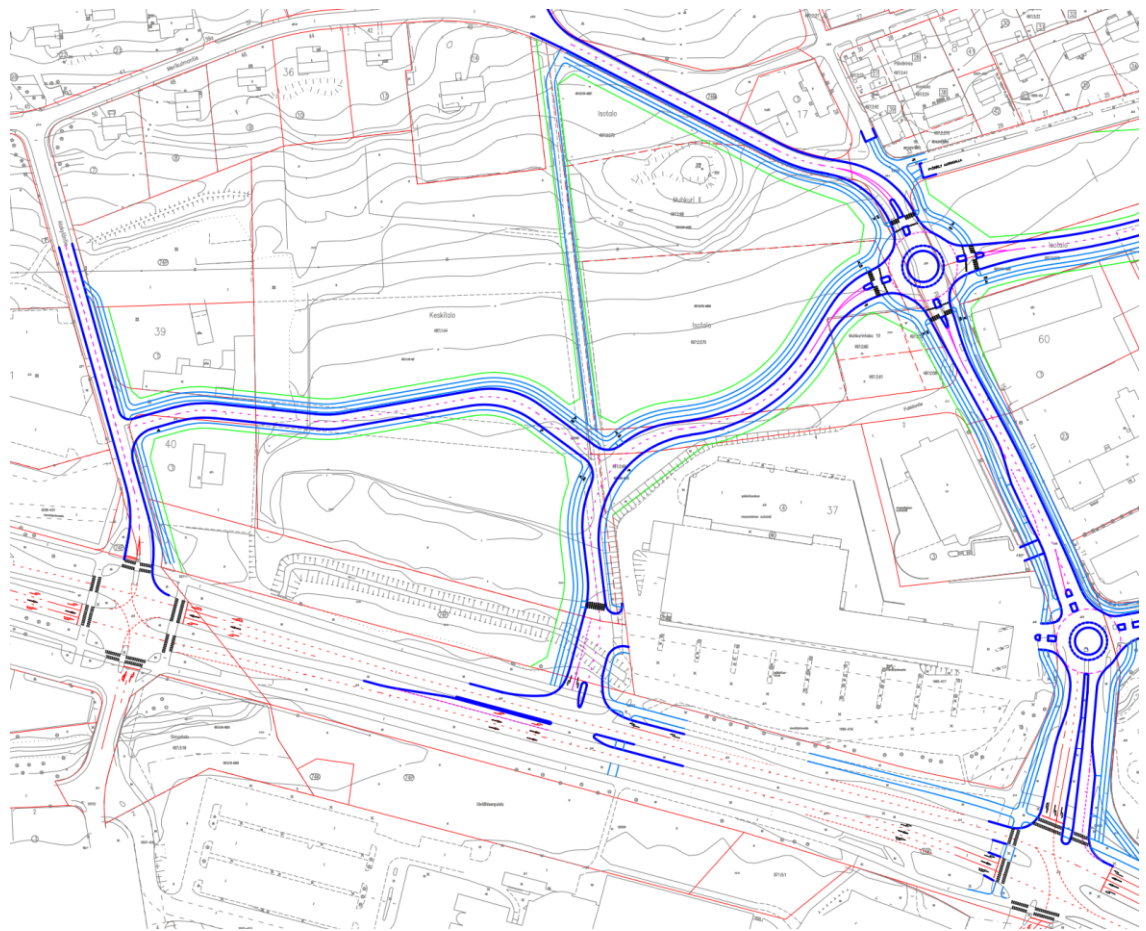
Alakylänkaaren ja Pitkämäenkaaren varsille on suunniteltu koko matkalle eroteltu jalankulku- ja pyörätie asutuksen puolelle, kauppakiinteistöjen puolilla varaudutaan jalkakäytävillä. Katujen varteen varaudutaan laittamaan myös yhtenäiset puurivit. Olemassa olevien katujen (Alakyläntie ja Merikulmantie) varsien kävely- ja pyöräilyväyliä täydennetään tarpeellisilta osin.

Kaavassa on varauduttu toteuttamaan Pitkämäenkadulle kaksi kiertoliittymää; ensimmäinen Klinkkerikadun risteykseen ja toinen Pitkämäenkaaren ja mahdollisen

Kähärin puistotien risteykseen. Pitkämäenkadun liikennejärjestelyissä on varauduttu kadun molempiin puoliin jalankulku- ja pyöräteihin. Pitkämäenkadun ja mahdollisen Kähärin puistotien kiertoliittymästä pohjoiseen pyörätie jatkuisi Suikkilan suuntaan Merikulmantien länsipuolella. Vehkaniitunkadun risteys on tarkoitus katkaista ennen Pitkämäenkatua, mikäli Kähärin puistotie rakennetaan. Kaupunki on saanut useita palautteita risteuksen turvattomuudesta. Vehkaniitunkadulta ohjataan katuyhteys Kähärin puistotielle. Niin kauan kuin Kähärin puistotietä ei rakenneta, Vehkaniitunkatua ei katkaista.

Poistuvan kaavan mukainen, osittain toteutettu Pukkilantie jää kiinteistöteknisistä syistä katualueeksi, joka palvelee siihen rajautuvia K-1 ja KM-1 -korttelialueita.

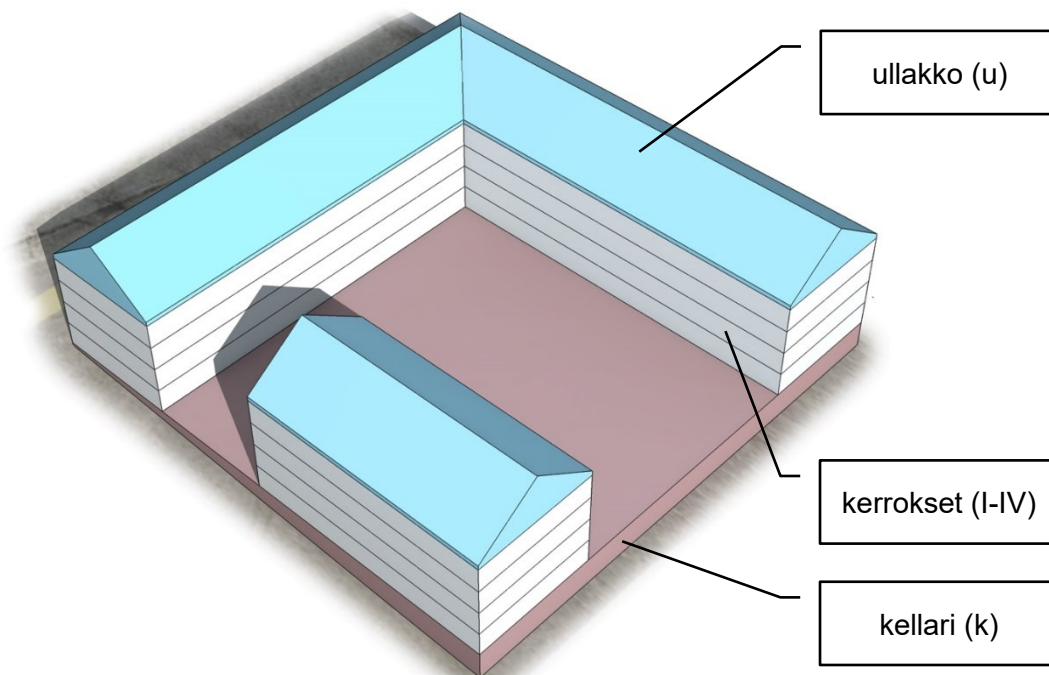
Pohjois-eteläsuunnassa Merikulmanpuiston halki rakennetaan Merikulmanpolku maastoon syntyneen kulku-uran paikalle. Kävelyn ja pyöräilyn lisäksi se toimii huolto- ja pelastusreitteinä sitä reunustaville AK-kortteleille. Lännen puoleiselle AK-korttelialueelle on sijoitettu myös joukko polkuja: Alakylänpolku, Meripolku ja Kulmapolku, jotka toimivat myös ympäröivien asuinrakennusten pelastusteinä.



Kuva 17. Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen liikenneverkko

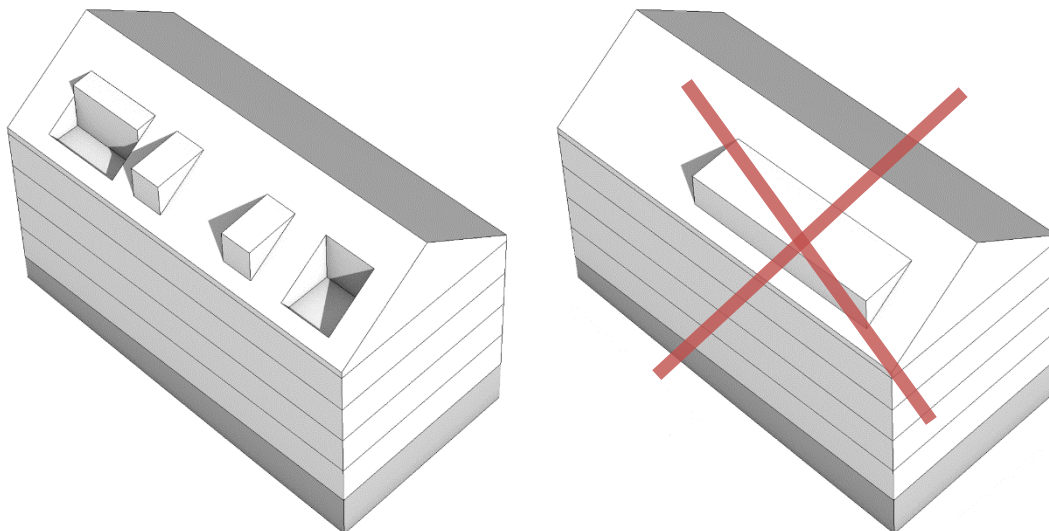
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

AK-kortteleissa ohjataan rakennusoikeuden sijoittamista murtolukumerkinnoin varsinaisten kerrosten lisäksi kellari- ja ullakkokerroksiin (esim. $\frac{1}{2}$ KlVu $\frac{1}{2}$). Tällöin kellarikerroksella tarkoitetaan pihakannen tason alapuolista kerrosta, mikäli rakennuksen piiristä vähintään 50 % rajautuu suoraan pihakanteen.



Kuva 18. Kaavio rakennusoikeuden jakaantumisesta kellariin, kerroksiin ja ullakolle.

Ullakoille voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja harjakaton lappeen alle. Näihin tiloihin voi liittyä kattolapteen linjasta poikkeavia sisään- tai ulosvetoja kuten parvekkeita, terasseja, erkereitä ja kattolyhtyjä. Poikkeamien yhteenlaskettu kokonaismäärä räystäslinjan pituudesta laskettuna voi olla 50 % rakennusten ulkokehällä ja 70 % sisäpihan puolella.



Kuva 19. Periaatekaavio harjakaton lappeen linjaan sallituista poikkeamista.



Kuva 20. Esimerkkejä ullakkokerroksen käsittelystä (Tampereen Vuores).

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 28.9.2021 ja 19.10.2021, jolloin päätettiin johtaa uudet nimet alueen nykyisestä nimistöstä.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

1. Alakylänkaari – Alakyläbågen
2. Pitkämäenkaari – Långbackabågen
3. Pitkämäenkulma – Långbackahörnet
4. Alakylänpolku – Alakylästigen
5. Meripolku – Havstigen
6. Kulmapolku – Kantstigen
7. Merikulmanpolku – Havskantstigen

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavaehdotus muuttaa merkittävästi maisemarakennetta. Naantalin pikatien varsi täydennysrakentuu samalla kun avonainen, viljeltyjen peltojen ja luonnontilaisten niittyjen muodostama alue vähenee. Alueelle tyypillinen avonainen maisematyyppi ei kuitenkaan katoa kokonaan, vaan sitä jää Merikulmanpuistoon uusien korttelialueiden ja vanhan olemassa olevan asutuksen väliin. Paikallisesti merkittävimmät maiseman ja luonnon ominaispiirteet säilyvät:

- Saukonojan avouoma
- luo-1 -alue
- vanha talon paikka (Pitkämäenkulma)

Kaavaehdotuksella ei ole mainittavaa merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta, koska uusi rakentaminen osoitetaan ihmistoiminnan muokkaamalle, viljelyskäytössä olevalle tai olleelle maalle, eikä mitään alueelta löytyvää luontotyyppiä hävitetä.

Pienilmastoltaan alue on hyvä; avonainen länteen viettävä rinne takaa runsaan auringonvalon koko alueelle. Kaavaehdotuksessa tätä on pyritty hyödyntämään luomalla suojaisia sisäpihoja sekä välttämällä korkeita, varjostavia rakennusmassoja.

Alueen lounaiskulmassa sijaitseva Saukonojan avouoma on osoitettu hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, jonne alueen pinta- ja valumavedet johdetaan. Uuden rakentamisen myötä hulevesien määrä todennäköisesti lisääntyy ja niiden laatu heikkenee. Hulevesien hallintaa tonteilla säädellään viherkertoimella ja muilla määräyksillä.

Maatalouskäytössä oleva maa-ala poistuu kaava-alueelta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne tiivistyy uudisrakentamisen myötä ja alueelle tällä hetkellä leimallinen hajanaisuus vähenee merkittävästi. Myös kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kaavamuuoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen sillä tavalla, että uuden rakentamisen ja olevan asutuksen väliin jää rakentamaton suojavyöhyke (Merikulmanpuisto). Tämä turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaimmat alueet (Pitkämäen Keski- ja Alitalon välittömät lähiympäristöt). Kaava-alueella ei ole rakennussuojelukohteita tai tunnettuja muinaismuistoja.

Uudisrakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää alueella ja sitä kautta hulevesien määrää. Uudet katu- ja pysäköintialueet myös heikentävät hulevesien laatua. Näiden haitallisten vaikutusten minimoimiseksi kaavassa määritellään viherkertoimen minimitaso ja annetaan muita hulevesiä koskevia määräyksiä.

Puisto- ja virkistysalueiden rungon muodostaa Merikulmanpuisto, joka jatkuu lännessä Alakyläntien yli Simonpuistona ja idässä Pitkämäenkadun yli Pitkämäenpuistona. Näin kaava-alue liittyy luontevasti laajempaan viheralueverkostoon. Osa Merikulmanpuistosta on toiminut teollisuuskäytössä Betonilaatta Oy:lle vuokrattuna, eikä ole ollut yleisessä käytössä. Kaavamuuoksen myötä se kunnostetaan virkistyskäyttöön soveltuvaksi puistoksi.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu uusien kerrostalokorttelien myötä, sillä ne tuovat alueelle sieltä aiemmin puuttuneen asumismuodon. Uusien asukkaiden ja tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä myös ns. sosiaalinen kontrolli paranee ja asukasjakauma oletettavasti monipuolistuu.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen, joiden toimintaedellytyksiä parannetaan mm. uusien liikennejärjestelyin, lisärakentamisoi-keudella ja uusien KM-tontein. Näin ollen alueen elinkeinotoiminta oletettavasti vil-kastuu ja palveluiden sekä työpaikkojen määrä lisääntyy. Toisaalta alueelta on pois-tunut työpaikkoja kaavamuutoksen johdosta pois siirtyneen Betonilaatta Oy:n myötä.

Kaava-alueen väestö kasvaa huomattavasti (arviolta 600 asukasta) uusien AK-kort-telien myötä. Tällä hetkellä alueella ei ole asukkaita.

5.6.5 Lapsivaikutukset

Lasten ja nuorten toimintaedellytykset alueella paranevat kaavamuutoksen myötä. Uusien AK-korttelien kansipihat muodostavat suojaisaa autotonta lähiympäristöä, mikä lisää sekä turvallisuutta että viihtyisyyttä. Uudet, kattavat kevyen liikenteen yh-teydet parantavat turvallisia liikkumismahdollisuuksia alueen sisällä ja lähiympäris-töön.

5.6.6 Liikenne

Nykyistä liikenneverkkoa täydennetään rakentamalla uusia katuja, liittymiä sekä ja-lankulku- ja pyöräilyväyliä. Näiden johdosta liikenneturvallisuus paranee ja liikenne sujuvoituu.

Liikennemääriin alueella vaikuttaa mahdollinen Kähärin puistotie. Mikäli se raken-netaan, ohjautuu liikenne Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen kautta Naantalın pikatielle. Niin kauan kuin Kähärin puistotietä ei rakenneta, liikenne on pelkästään Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueen asukasliikennettä sekä Manhattanin ja uu-sien kauppakorttelien liikennettä.

Uusi liikennevaloliittymä Naantalın pikatielle keventää Pitkämäenkadun ja Naantalın pikatien risteyksen kuormitusta ja parantaa sen toimivuutta. Pukkilan alueen kaa-voituksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on todettu, että uusi liiken-nevaloristeys ei aiheuta toiminnallisuusongelmia, mutta huomioitavaa on liikenne-valojen yhteenkytkentä Alakyläntien ja Pitkämäenkadun risteysten kanssa sekä Naantalın pikatielle rakennettavat riittävän pitkät kääntymiskaistat.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja sekä ra-kentamaan uudet verkostot uusille kaduille (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari). Uu-sien katujen alustava veroton kustannusarvio on vajaa 2 miljoonaa euroa.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen toteutuminen ei lisää melua ympäristössä. Kaava-alueen pohjoispuo-llella sijaitsevilla lähimmillä asuinrakennuksilla liikennemelun taso pienenee nykyi-sestä, koska suunnitellut uudet rakennukset toimivat meluesteenä Naantalın pika-tien melua vastaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan valmistelija on laatinut kaavamääräysten mukaisen viitesuunnitelman havainnollistamaan kaavan keskeisiä tavoitteita ja periaatteita. Viitesuunnitelmassa on keskitytty erityisesti AK-korttelien käsittelyyn, niiltä tavoiteltuun ilmeeseen ja niiden luontevaan sovitukseen ympäristöönsä. Lisäksi viitesuunnitelman tarkoituksena on havainnollistaa uusien rakennusten ja liikennejärjestelyjen suhdetta olemassa olevaan vanhaan kaupunkirakenteeseen.



Kuva 21. AK-korttelit ja uudet kadut (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari)



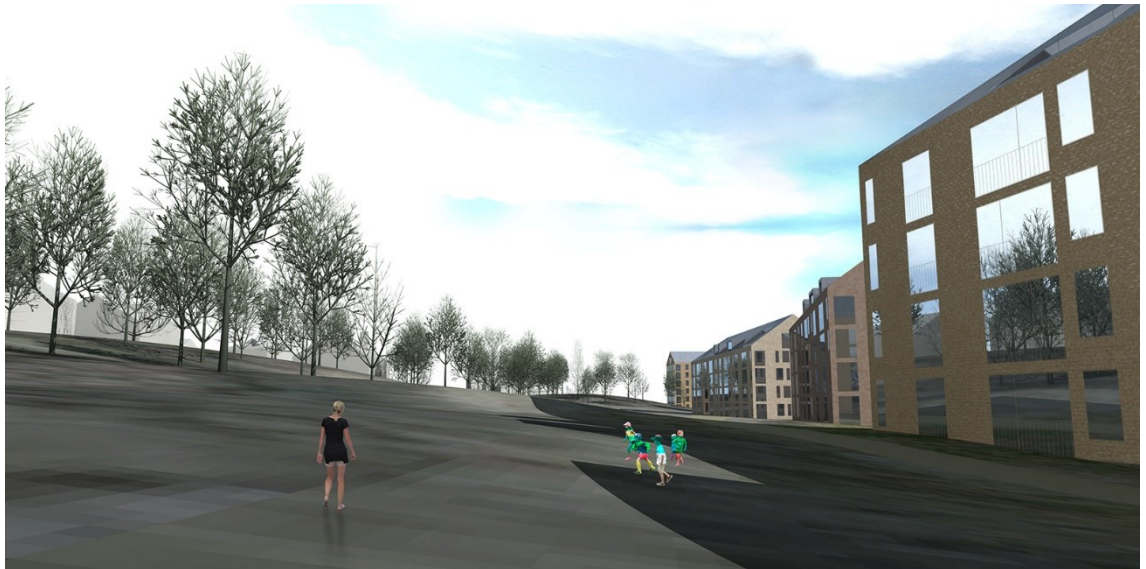
Kuva 22. Maantasonäkymä Alakyläntieltä itään Alakylänkaarelle. Kuvassa on esitetty keinoja maantasokerroksen elävöittämisiksi sekä sijoitettu kaavamääräysten sallimalla tavalla pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta pihakannen alapuoliseen kellarikerrokseen.



Kuva 23. Korttelin 38 AK-korttelialue nähtynä kaakosta.



Kuva 24. Uudet asuinkorttelit, vanhat pientalot ja niiden väliin jäävä Merikulmanpuisto koillisesta nähtynä.



Kuva 25. Maantasonäkymä Merikulmanpuistosta kohti itää. Kuvassa näkyy uusien kerrostalojen suhde vanhoihin pientaloihin.



Kuva 26. Maantasonäkymä pohjoisesta Merikulmanpolkua pitkin kohti Naantalin pikatieä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen edellyttää merkittävää uuden kunnallistekniikan ja katuyhteyksien rakentamista yleisille alueille. Toteuttaminen voi kuitenkin alkaa ja edetä myös vaiheittain, eivätkä kaikki yleisten alueiden suunnitelmiin sisällytetyt ratkaisut ole välttämättömiä kaavan toteuttamiselle (mm. Pitkämäenkadun kiertoliittymät).

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä asema-kaava-alueen yleisten alueiden infrakustannusarvio on n. 4.000.000 euroa (alv 0 %). Arvio kattaa kaava-alueen Pitkämäenkaari ja Alakylänkaari-nimisten katujen, Merikulmanpolku-nimisen jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä Merikulmanpuiston rakentamisen. Lisäksi arviossa on mukana muutokset Pitkämäenkatuun, Merikulmantiehen, Alakyläntiehen sekä Naantalin pikatiehen. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 20 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 4/2021.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Rakennuslupaviranomainen seuraa kaavan toteutusta. Erityistä huomiota on syytä kiinnittää hulevesien hallintaan ja niiden johtamiseen Saukonojaan kaavassa tarkoitulla tavalla.

Turussa 3. päivänä lokakuuta 2022

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen