

PITKÄMÄEN LIIKEKESKUS
Vastineet muistutuksiin

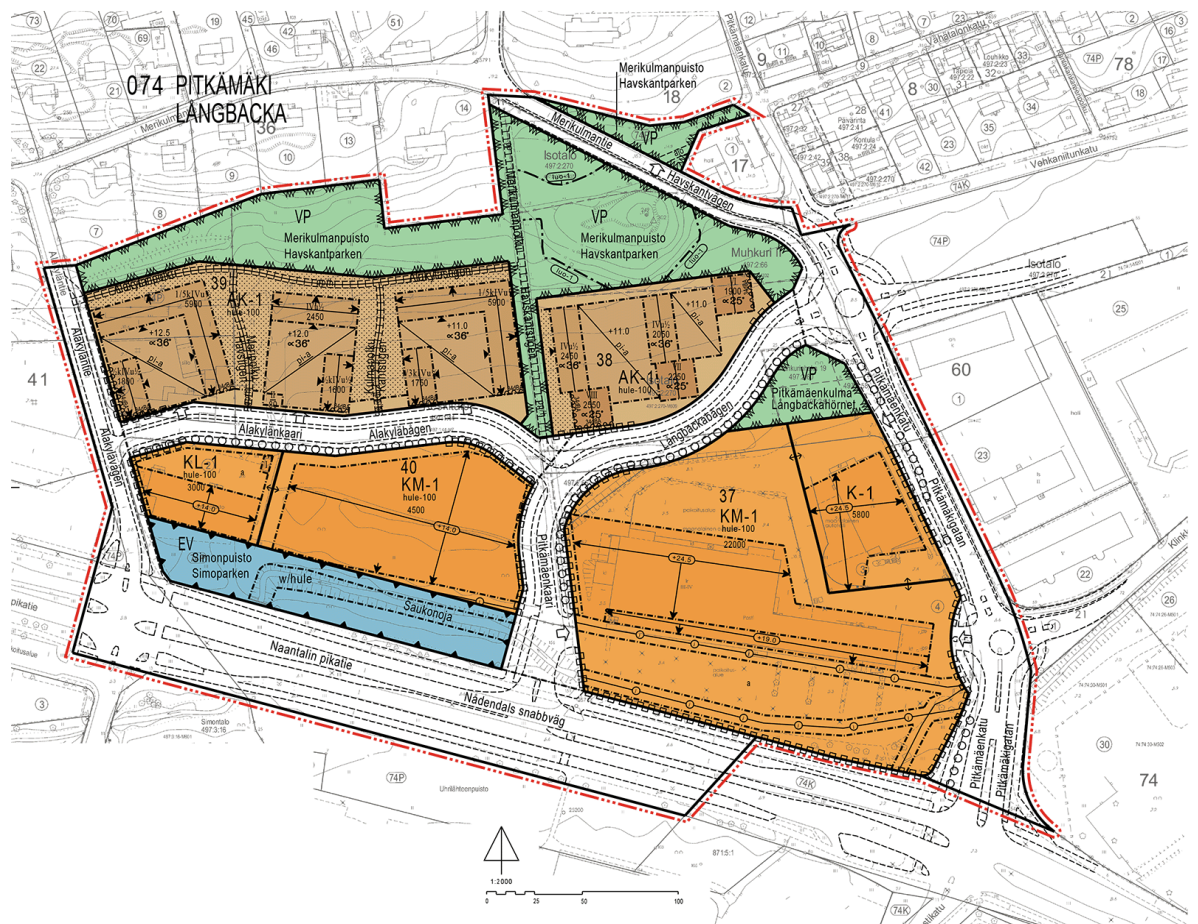
Diaarinumero: 11458-2002
Asemakaavatunnus: 33/2006

Asemakaavanmuutos

22.5.2023

Kaupunginosa: PITKÄMÄKI 074

Osoite: Alakyläntie 1 ja 3, Pitkämäenkatu 4 ja 6



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (3.10.2022)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.10.–8.11.2022. Tuona aikana saatiin 7 muistutusta.

Muistutus 1, Yksityishenkilö Vehkaniitunkadun varrelta (16.10.2022):

Hei,

Liikekeskuksen suunniteluun liittyen huolettaa ennen kaikkea kaksi asiaa:

1. Turvallisuus

2. Tulevien rakennusten korkeus ja niiden sopivuus kaavaan/alueeseen.

1. Tuleva suunnitelmat yhdessä Pukkilan asuinrakennusten kanssa tulee radikaalisti vaikuttamaan alueen liikenneturvallisuuteen ja tulee lisäämään valtavasti läpiajoa alueella. Vehkaniitunkatu reittinä Vakka-Suomen tielle suuntaan ja toiseen on luonnollisesti selkeän rasituksen kohteena. Tähän liittyy oleellisesti myös turvallisuusnäkökulma, sillä Vehkaniitunkadulla on pätkä n. 8-16 jossa asuintaloista ei pysty poistumaan ylittämättä ajotietä. Suojateitä ei ole ja kävelykatu on ainoastaan tien toisella puolella. Tiellä ajetaan hidasteista huolimatta kovaa ja läpiajoa on paljon. Raskaalta liikenteeltä on läpiajo kielletty, mutta myös raskasta liikennettä kulkee läpi säännöllisesti. Juuri tänään oli tilanne, että eräs autoilija OHITTI tällä katuosuudella suositusnopeutta (30km/h) noudattavan autoilijan. Myös jo uusi 24h auki oleva S-market on lisännyt liikennöintiä kadulla ylipäänsä ja erityisesti myöhäistunteina. Erityisen paljon liikennettä on aamuisin. Kähärin puistotie saattaisi hieman rauhoittaa Vehkaniitunkatua, mutta sen toteutuminen vaikuttaa olevan hyvin epävarmaa. Grynderien rakennusprojektien edesauttamiseksi kaavat erotettiin toisistaan ja nyt ei ole tietoa, milloin mahdollisesti uuden tien kaavan nytkähtää eteenpäin. xx. Kadulla ei ajeta hidasteista huolimatta ajatuksella, että jalankulkijoita voi taloista tulla, vaan usein autoilijan etuoikeudella. Toivoisin, että asiaan tartutaan ennen kuin tapahtuu mitään vakavampaa liikenteen lisääntyessä koko ajan ja etenkin Pukkilan alueen uusien kerrostalojen valmistuessa. Asuinkatujen osittainen sulkeminen/katkaiseminen täällä Satakunnantien ja Naantalintien välisellä alueella Kähärissä ja Pitkämäessä olisi todella tarpeen ja ainoa toimi joka varmasti rauhoittaisi liikennettä.

2. Toivon että on riittävästi huomioitu, kuinka korkeat asuintalot sopivat kaavaan ja alueen luonteeseen. Sinänsä alueiden kehittyminen ja kasvaminen on ymmärrettävää ja sillä on hyviäkin vaikutuksia, mutta toivomme todella, että muutokset tehdään harkiten, alueen luonne huomioiden, luoden oikeanlaiset edellytykset alueen kasvamiselle ja kehittymiselle, jossa huomioidaan muikin kuin rakennuttajien ahneus.

Kaavoituksen vastine:

Vehkaniitunkatu ei kuulu Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksen suunnittelualueeseen, joten sen ongelmiin (läpiajo, suuret nopeudet) ei voida tällä kaavalla suoraan vaikuttaa. Sen sijaan erillisenä kaavaprosessina vireillä olevan Kähärin puistotien asemakaavanmuutoksessa (kaavatunnus 4/2019) on esitetty liikennejärjestely, jossa Vehkaniitunkadun läpiajettavuus katkaistaan ja se muutetaan luonteeltaan pihakatu-
maiseksi.

Asuintalojen korkeutta, luonnetta ja ympäristöönsä sovittamista on tutkittu huolellisesti ja niiden toteutuksesta on annettu useita määräyksiä.

Joukko paikallisia omakotiasukkaita (113 allekirjoitusta, 7.11.2022):

Muistutus Pitkämäen Liikekeskuksen kaavaehdotukseen

24. lokakuuta 2022

Me Pitkämäen omakotitaloalueen asukkaat toivomme lisätietoa Turun kaavoituksen ja liikennesuunnittelun edustajilta Pitkämäen liikekeskuksesta (11458-2002).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 13.10 Ruuhonpääntie 27:ssä klo 17.30 (Pito- ja Lounaskammari).

Alueen omakotiasukkaita oli jäänyt huomioimatta tämän Liikekeskuksen erottaminen Kähärin Puistotien ja Pukkilan, jo rakenteilla olevien alueiden, kokonaisuudesta. Näin omakotiasukkaita oli jäänyt käsitys, että kerrostalot rakennetaan ainoastaan Pukkilan alueelle.

Omakotiasukkaita Pitkämäen liikekeskuksen kaavaesitys oli tiivydeltään yllätys.

Emme vastusta kaupunkikehitystä emmekä omakotialueiden kehittämistä.

Kuitenkin kaupungin esityksen kuultuamme ja nähtyämme kuvat kerrostaloista, jotka si-
joitettaisiin pellolle ja rinteeseen, me allekirjoittaneet esitämme seuraavat kysymykset:

Onko vuodelta 2011 oleva ehdotus, jonka pohjalta suunnitelmat on tehty, enää tätä päi-
vää?

Edelleen mielestämme IV-V kerroksisiin, tiiviisiin "minikortteleihin" perustuva suunni-
telma vuodelta 2015 on liian tiivis niinkuin 4.3.2 kuva 8 ja teksti kertovat.

Eikö olisi aika ajatella "outside the box" ja suunnitella aivan uudenlaista rakentamista ja
asumista esim. ajatellen nuoria lapsiperheitä, jotka toivoisivat perheilleen omakotitalo-
asumisen sijaan niin sanottua "townhouse" -asumista, jossa viheralueet otetaan parem-
min huomioon.

Kysymmekin, kenelle Turku kaavoittaa ja rakentaa?

Korostamme vielä, että kun Pukkilan aluetta (2500 uutta asukasta) rakennetaan, eikö
tämä rakentamisen ja uusien asukkaiden määrä jo riitä Pitkämäen omakotitaloalueelle.
Mielestämme Pitkämäen Liikekeskuksen suunnitelman kerrostalot voisi muuttaa asumis-
muodoiksi, jotka paremmin sopisivat pientaloalueelle.

Pyydämme että koko Pitkämäen Liikekeskuksen kaavaehdotus palautetaan uuteen val-
misteluun koska se pohjautuu vanhentuneeseen tietoon.

Ehdotamme että uudessa kaavaehdotuksessa otetaan huomioon tämän päivän (7.11.
turku.fi) sivulla olleeseen ehdotukseen uusista tonttipaikoista pientaloasumiselle. (liit-
teenä)

Olemme myös tutustuneet asemakaavamuutokseen ja toivomme, että liikennejärjestelyi-
hin kiinnitetään selvästi enemmän huomiota.

Selvittämättä on, miten liikennejärjestelyt aiotaan toteuttaa **ilman, että Merikulman-
tielle, Ruuhonpääntielle sekä Isotalonkadulle** tulee lisää läpikulkuajoa Suikkilan
kautta Länsikeskukseen.

Näitä katuja ei ole tarkoitettu suurelle määrälle autoja.

**Tarvitaan kokonaisvaltainen liikennesuunnitelma siitä, miten kasvava liikennevirta
ohjataan.**

Yksi ehdotus olisi Naantalien pikatien leventäminen ja liikenteen ohjaaminen sen kautta
Länsikeskuksen suuntaan esim. uudella liittymällä pikatieltä Suikkilan tielle.

Suosioista palautetta toivoen, Pitkämäen omakotitaloalueen asukkaat.

Liitteenä Pitkämäen asukkaiden henkilökohtaiset allekirjoitukset. (133 kpl)

Kaavoituksen vastine:

Pitkämäen liikekeskus ja Kähärin puistotie erotettiin omiksi kaavahankkeikseen jo syksyllä 2014, mistä osallisia tiedotettiin päivitettyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Uutta supistettua kaava-aluetta ja siihen liittyviä suunnitelmia esiteltiin Kähärin koululla 27.11.2014 pidetyssä Pro Pitkämäki-Kähäri ry:n järjestämässä asukastilaisuudessa. Nyt nähtävillä ollut ehdotus perustuu kyseisiin vuoden 2014 suunnitelmiin, joita tuolloin pidettiin pääosin onnistuneina aiempaan nähden vähennetyn kerrosmäärän vuoksi. Sittemmin rakennusoikeutta on tarkistettu alaspäin.

Asuinkerrostalojen kaavoittaminen perustuu paitsi vuoden 2011 kaavaluonnokseen, myös Turun kaupungin strategiseen tavoitteeseen ”kasvukäytävistä” eli uudisrakentamisen keskittämisestä tiiviisti olevien joukkoliikenteen pääväylien varteen. Myös ylemmän tason asemakaavoitusta ohjaavissa suunnitelmissa Pitkämäen alue on osoitettu tai todettu tiivistyvän kaupunkirakenteen alueeksi, mikä onkin loogista ottaen huomioon sen sijainti alle kahden kilometrin päässä Kauppatorilta. Vaikka asemakaavanpuutosprosessi onkin kestänyt jo 20 vuotta, eivät nämä maankäytölliset peruslähtökohdat ole muuttuneet tai vanhentuneet.

Kaksi Kaurinmäenkujan asukasta (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotukseen
Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu

Kaupunkiympäristön kaavoitusyksikkö sekä Pro Pitkämäki-Kähäri ry järjestivät 13.10.2022 Ruuhonpään palvelutalossa yleisötilaisuuden, jossa Turun kaupungin kaavoitusarkkitehti esitteli Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotusta. Asemakaavaehdotuksen perusteella ”Pitkämäen portille”, Manhattanin takana sijaitsevalle pellolle, oltaisiin rakentamassa nykypäivän standardeja noudattelevia (perus) kerrostaloja noin 600-700 henkilölle.

Mielestämme on erittäin positiivista, että aluetta halutaan kehittää ja sen myötä oletettavasti myös houkuttaa alueelle erinäisiä uusia palveluntuottajia laajentamaan ja kasvattamaan palveluiden monipuolisuutta. Itse näkisimme alueen kuitenkin enemmän lapsiperheitä houkuttelevana pientaloalueena kuin monen tuhannen hengen kerrostalolähiönä. Esitetyssä kaavassa on monta hyvää asiaa, mutta vastaavasti myös selkeitä puutteita, joista erityisesti seuraavat aiheet koemme kriittiseksi alueen kokonaisvaltaisen toimivuuden ja viihtyisyyden osalta:

1. Liikennejärjestelyt: Yleisötilaisuuteen ei osallistunut kaupungin liikennesuunnittelijaa ja arkkitehti kykeni kertomaan vain kaava-alueella olevista uusista liikennejärjestelyistä. Suurimmat huolenaiheet ja kysymykset eivät liittyneet pelkästään itse kaava-alueen liikennejärjestelyihin vaan suurempaan kokonaisuuteen ts. Pitkämäen, Ruuhonpään ja Kähärin läpikulkuliikenteen rajoittamiseen sekä Naantalin pikatien pullonkaulojen purkuun ja hallintaan. Naantalin pikatie on jo nyt aamuin illoin tukossa ja vaatii merkittäviä uudistuksia myös Koulu-, Puisto-, ja Ratapihankadun sektoreilla, mikäli tavoitteena on saavuutta pidemmän aikavälin kestävä kehitystä.

Kyseisten alueiden läpikulkuliikenne on lisääntynyt huomattavasti viime vuosien aikana. Läpikulkuliikennettä pientaloalueella lisää Naantalin pikatien tukkeutuminen etenkin ruuhka-aikoina ja jonoja riittää jopa katsastus- asemalle asti, kun suuntana on kaupungin keskusta. Alueiden teitä ei voi leventää ja esim. viime talvena Isotalonkatu oli lopputalvesta käytännössä yksisuuntainen suurten lumimäärien ja aurasvallien johdosta reilun parin

kuukauden ajan. Ko. ajanjakson aikana autoilijat joutuivat vastaantulevan auton kohdatessa ohittamaan toisensa hyödyntämällä katukäytävää. Isotalonkadun varrella olevilta kujilta on tämän lisäksi huono näkyvyys Isotalonkadulle ja vaaratilanteita on tasaisesti jo nyt. Tähän kun ynnätään lisääntyvä (lasten/nuorten) asukkaiden määrä, riski vakavalle onnettomuudelle kasvaa. Alueiden läpimenevästä liikenteestä tulee kestävä ja Pukkilan reilun 2000 henkilön lisäyksen myötä ja esim. Citymarketin tai Motonetin suunnalle kulkevat matkat tulevat taittumaan pientaloalueiden läpi.

Yleisötilaisuuden jälkeen päällimmäiseksi mielikuvaksi jäi, että suunnittelusta puuttuu projektipäällikkö, joka arvioi ja katsoo kokonaisuuden perään sekä samalla pyrkii toimivaan kokonaisvaltaiseen ratkaisuun niin rakentamisen, liikenteen kuin ympäristönkin osalta.

2. Virkistys ja Viheralueet: Osana alkuperäistä kaavasunnittelua alueen viihtyisyydestä ja viher-/virkistysalueiden kehittämisestä kirjoitettiin paljon. Kaavassa siitä oli näkyvillä enää pieni viherkaistale kerrostalojen takana. Tampereen vetovoimaisuutta kehitetään tällä hetkellä vuolaasti ja yksi kaupunkilaisen silmin erottava tekijä Turkuun nähden on esim. leikkipaikkojen määrä ja laatu sekä erinäisten urheilu-/liikuntapaikkojen määrä sekä kirjo ympäri kaupunkia. Toiveenamme olisi innovatiivinen kaupunkikehittäminen myös Turussa, johon olisi kuulunut esim. Suikkilan pururadan ympäristön kehittäminen vaikkapa ”ulkokuntosalilla” tai ”Pitkämäen kuntoilu- ja näköalapaikalla”, josta olisi näkymä Turun yli (esim. Kemiönsaarella vastaavat on rakennettu vapaaehtoisvoimin, jonka vuoksi uskomme, että myös Turun kokoisella kaupungilla on rahkeita vastaavaan, mikäli kehittämishalua löytyy. Huom. Edellinen vertaus toimi yhtenä esimerkkinä, ei tärkeimpänä tavoitteena).

3. Rakennettavaksi ehdotetut kerrostalot ja niiden vaikutus alueeseen: Kaavaehdotus on oletettavasti tuotantotaloudellisesti järkevä peilaten tähän päivään, mutta se noudattelee saamaa kaavaa, jota on toteutettu viimeisten vuosikymmenien aikana. Onko tämä visio, jota Turun kaupunki haluaa tavoitella? Vastaako se todella ihmisten tulevaisuuden toiveita ja onko tämä ratkaisu, jolla pyrimme houkuttelemaan myös uusia asukkaita Turkuun? Pukkilan alueen rakentaminen menee jo mainitun ns. vanhan kaavaan mukaan, mutta oletamme tavoitteen ja tahtotilan olevan korkeammalla liikekeskuksen kaavan kohdalla! Tämän lisäksi Turun kaupunki ilmoitti 7.11. etsivänsä pientaloille uusia tontteja ja pyysi asukkaita tähän ehdotuksiin. Täten ehdotammekin siis, että kyseiset pellot kaava-alueella sopisivat erinomaisesti pientaloalueiksi kerrostalorakentamisen sijaan ja olisivat samalla erinomainen jatke Pitkämäen olemassa olevalle pientaloalueelle. Kaupunki saisi varmasti nopeasti potentiaaliset omakoti -ja/tai rivitalotontit myytä ja samalla keittäisi omaa investointitaakkaansa, koska toimivat liikennejärjestelyt voisi mitoittaa pienemmälle asukasmäärälle

Kaavoituksen vastine:

Kuten muistutuksessakin todetaan, monet liikenteelliset ongelmat (erityisesti läpiajo) eivät rajoitu nyt käsittelyssä olevalle suunnittelualueelle, vaan ovat osa laajempaa kokonaisuutta. Tästä syystä niihin voidaan vaikuttaa vain rajallisesti Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavanmuutoksella. Ehdotuksessa ja siihen liittyvissä katu- ja liikennesuunnitelmissa on kuitenkin useita liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta lisääviä ratkaisuja:

- uusi valo-ohjattu risteys Naantalin pikatielle vähentää nykyisten risteysten kuormitusta
- uusien katujen (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari) muotoilu hillitsee ajonopeuksia

- uudet kiertoliittymät hillitsevät ajonopeuksia
- koko alueelle esitetään kattavaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa, mitkä sieltä nyt suurelta osin puuttuvat

Kaavan muutosalueesta noin 18 % (2,5 ha) on viheralueita (VP tai EV). Voimassa olevassa asemakaavassa viheralueita on toki jonkin verran enemmän (3,5 ha), mutta merkittävä osa niistä on ollut vuokrattuna Betonilaatta oy:n käyttöön varastoalueiksi. Näin ollen uuden kaavaehdotuksen myötä viher- ja virkistysalueiden laatu paranee.

Asemakaavoitusta ohjaavan, vireillä olevan uuden yleiskaavan lähtökohtana on ns. *Kasvukäytävät-kehityskuva*. Sen mukaisesti kaupungin kasvu suunnataan pääasiassa keskustaan ja joukkoliikenteen pääreittien varsille. Vilkkaan pääväylän (Naantalin pikatie) varrella alle 2 km etäisyydellä Kauppatorista sijaitseva suunnittelualue ei ole uuden pientaloalueen paikka. Vain kerrostaloilla saavutetaan taloudellisesti järkevä tehokkuus, minkä lisäksi niillä on mahdollista muodostaa luonteva melusuojaus olemassa olevalle vanhalle pientaloasutukselle.

Länsi-Turun asukasyhdistys ry, Pitkämäen Omakotiyhdistys ry ja Pro Pitkämäki-Kähäri ry (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäki liikekeskus -asemakaavasta

8.11.2022

Pitkämäen omakotiyhdistys ry ja Pro Pitkämäki- Kähäri ry ehdottavat Pitkämäki liikekeskus- asemakaavan palauttamista uuteen valmisteluun.

1. Kaavaehdotus on täysin epäsuhtainen olemassaolevaan pientalovaltaiseen ympäristöön.

Vireille julkaistun kaavaluonnoksen mittakaava nojaa vanhentuneisiin, 2010- luvun tietoihin. Se ei huomioi lainkaan nyt samalle alueelle jo rakentuvaa Pukkilan massiivista kerrostalojen rakennusrintamaa, josta näyttää puhkeavan kukkaan Helsingin Pasilan tyyppinen asuinalue.

Pitkämäen vanhaa ja asukasviihtyisää pientalovaltaista asumisaluetta nyt vireille tullut kaavaluonnos muuttaisi profiililtaan kerrostalomaiseksi kaupunginosaksi. Pitkämäen liikekeskus kaavaluonnos heikentäisi 1800-luvun puolivälissä alkaneen omakotivaltaisen paikan rakentumisen omaleimaisuutta ja synnyttäisi tilalle ilmeetöntä - kuin teollista asemakaavaa jäljittelevää asuinrakentamista.

2. Alueella on merkittävä suojelu- viheraluearvo kosteikkoineen ja virtavesineen

Alueen kaupunkiluonnon vehreä ilme osana kaupungin viherverkostoa sekä lähiluonnon erityinen monimuotoisuus katoaisi kaavaluonnoksen toteutuessa.

Turussa pienvedet, kuten Kuninkoja ja sen merkittävimmät sivuhaarat, Pitkämäki- Kähäri asemakaava-alueella virtaavat purot Saukonoja ja Kovojoja, ovat tärkeä osa alueen lähiluonnon infrastruktuuria. Nämä purot ja puronvarret ylläpitävät rehevyydellään alueella monimuotoista lajistoa, aina uhanalaisesta taimenesta monipuoliseen linnustoon.

Vesilaki edellyttää luonnontilaisten pienvesien säilyttämistä niiden elinympäristöä vaarantamatta.

3. Liikenteen suunnittelu on osa-optimointia ilman kokonaiskuvaa liikennevirtojen ohjauksesta.

Pitkämäen liikekeskus-kaavaluonnoksen asuinrakennusten maankäyttö ja tiestölinjaukset eivät huomioi alueen pienvesistön toimintaa yhdyskäytävänä kauempana

ja erillään oleviin vihersaarekkeisiin. Kaavassa ylipäättään isoja tielinjoja ja niiden mahdollistamaa läpiajoliikennettä ei ole kaavassa erotettu asumisesta. Sen sijaan yhdyskuntasuunnittelun tavoitteena tuntuu olevan autoliikenteen ohjaaminen Satakunnan- ja Vakka-Suomentieltä Pitkämäenkaaren ja Alakyläkaaren- nimisten teiden kautta Naantalın pikatielle. Keskustaan on 20 minuutin kävelymatka, näyttää siltä että kaupunki haluaa uhrata Pitkämäen yleiselle läpikulkuliikenteelle.

Miksi ei ole mm. mietitty Naantalın pikatien leventämistä ja liikenteen ohjaamista sen kautta Länsikeskuksen suuntaan uudella liittymällä Naantalın pikatieltä Suikkilan tielle.

4. Miksi Pitkämäen kaavaehdotuksesta ei voida tehdä tavoitteellista, viihtyisään ympäristöön ja hyvään asumiseen tähtäävää suunnitelmaa?

Kaavoituksen vastine:

Niin Pitkämäen liikekeskuksen kuin Pukkilankin alueiden asemakaavoitusta ohjaavat ylemmän tason suunnitelmat (mm. maakunta- ja yleiskaavat), joissa ne on osoitettu tai todettu tiivistyvän kaupunkirakenteen alueeksi. Lisäksi Turun kaupungin strategisena tavoitteena on ns. *"kasvukäytävä-malli"* eli uudisrakentamisen keskittäminen tiiviisti olevien joukkoliikenteen pääväylien varteen. Nämä maankäytölliset peruslähtökohdat eivät ole muuttuneet tai vanhentuneet.

Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty aivan erityistä huomiota viheralueisiin, hulevesiin ja luontoarvoihin. Nimenomaan tehokas kerrostalorakentaminen säästää maa-alaa ja mahdollistaa suuren yhtenäisen puistovyöhykkeen (Merikulmanpuisto) jättämisen kerrostalokorttelien ja nykyisen pientaloasutuksen väliin. Saukonojan uoma jätetään avoimeksi erityisellä kaavamääräyksellä, vaikka vielä vuoden 2011 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa se oli tarkoitus putkittaa umpeen. Luontoarvoiltaan tärkeimmät maastonkohdat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja arvokkain ketoalue merkitty luo-1 -alueeksi. Lisäksi koko alueen rakentamista ja suunnittelua ohjataan viherkertoimella.

Kaavaehdotuksen liikennetarkistuksessa nimenomaan erotetaan ajoneuvoliikenne asumisesta; AK-1 -asuinkorttelit sijoittuvat uusien katujen (Alakylänkaari ja Pitkämäenkaari) liikenteellisesti rauhallisemmalle puolelle puiston varteen ja liiketilat puolestaan asumista suojaavaksi puskuriksi uusien katujen ja vilkkaan Naantalın pikatien väliin. Asuinkorttelien sisällä puolestaan ajoneuvoliikenne on rajoitettu kansipihojen alle, jolloin leikki- ja oleskelupihat on mahdollista toteuttaa täysin autottomina.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on viihtyisä ja laadukas ympäristö, mihin on tähdätty lukuisin kaavaselostuksessa kuvatuin suunnittelullisin ratkaisuin sekä kattavilla kaavamääräyksillä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry (8.11.2022):

Yleisiä huomioita:

Luontoselvitys on puutteellinen lintujen osalta: toimeksiannon huonosta ajankohdasta johtuen pesimälinnustosta ei ole olemassa tarkkaa kuvaa. Näiltä osin luontoselvitystä on täydennettävä. Myös peltolinnut tulee huomioida. Hyönteislajistoa ei myöskään mainita, vaikka niitty- ja ketoalueella sekä muissa viherympäristöissä on hyvin todennäköisesti arvokasta lajistoa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Turun kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät hulevesien ensisijaista käsittelyä syntymäalueellaan. Hulevesien syntymistä tulee ensisijaisesti ehkäistä suosimalla läpäiseviä päällysteitä ja viheralueita. Erilaisilla painanteilla ja

muilla hulevesien hallinnan ratkaisulla hidastetaan ja viivytetään hulevesien johtumista pois syntypaikaltaan. Hulevesien viivyttäminen on tärkeää tulvahuippujen tasoittamisen ja kiinto- ja haitta-aineiden sidonnan kannalta. Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotuksessa on viivytyksimerkeiksi määritelty 1m³/jokaista 100 läpäisemätöntä neliötä kohti. Hule-100 määräyksen toimeenpanomahdollisuuksia ei ole asemakaavaehdotuksessa juurikaan otettu huomioon. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on luonnosteltu istutettavia alueen osia (pisterasterointi), mutta sitäkään ei ole osoitettu kaikille tonttien rakentamattomille alueille. Pihakannet toimivat osittain hulevesien viivytykseen, jos niiden päälle rakentuu riittävän paksu kerros vettä läpäisevää ja pidättävää maakerrosta ja lisäksi istutetaan isoja pensaita ja puita. Annetuilla viherkertoimilla pyritään myös säätelämään hulevesien hallintaa, mutta niiden toteuttamiselle ei ole osoitettu riittävästi rakentamattomaa tai päällystämätöntä aluetta. Minkäänlaisia ojia, painanteita tai muita hulevesiä hidastavia rakenteita ei kartasta löydy. Katualueet on suunniteltu niin kapeiksi, että perinteisiä avo-ojia ei mahdu kadun ja kevyenliikenteen väylän väliin. Tällaiset painanteiset, riittävän leveät avo-ojat osaltaan auttaisivat haitta-aineiden hallinnassa ja tulvahuippujen tasaamisessa.

Aiemmin rakennettuihin liikerakennusten korttelialueille KL-1, KM-1 (nro 37) on uudessa asemakaavassa määrätty hule-100, jolla näiden alueiden hulevesien viivytystä ohjataan. Sama määräys pitää sisällyttää myös K-1 liikerakennuksen korttelialueelle. Näiden hule-100 edellytysten toteutumisen mahdollisuus pitää osoittaa uudessa asemakaavassa. Näiden hule-100 toimintojen toteutumisesta pitää valvoa, eikä niihin mahdollisesti haettavia poikkeuslupia saa hyväksyä.

Luontotyyppikohtainen tarkastelu, pohjana luontoselvityksen (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2020) luontotyyppikuviojaottelu:

Kuvio 15: Pitkämäen keto ja niitty:

Kaavakartan perusteella niittyalueen eteläreuna on jäämässä AK-1 -alueen alle luo-1 -merkinnästä huolimatta. Rakentaminen ei saa ulottua luo-1 -alueelle, jotta sen luontoarvot eivät vaarannu. Niityt, kedot ja kalliokedot ovat koko Suomessa äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppisiä, joiden pinta-alaa ei ole varaa supistaa lainkaan. Alue vaatineet hoitotoimenpiteet säilyttääkseen monimuotoisuutensa. Mäenrinteen upeat vanhat koivut tuovat maisemaan tuulahdusta menneestä, ja vanhasta asutuksesta muistuttavat myös rakennuskivet ja omena- sekä kirsikkapuut. Kumpareen suojissa saalistaneet esim. kettu ulostelöydöstä päätellen (maastokäynti 26.10.2022). Mahdollisesti jonkin petolinnun pudottama ja ketun, varislintujen tms. edelleen kuljettama pääskysensiipi puolestaan muistuttaa peltoaukean tärkeydestä päiväpetolintujen saalistusalueena. Alueelle on kuljetettu mm. nojatuoli ja muovituoleja, sekä sekalaista puutavaraa, jotka on tarpeen siivota pois. Lähellä luo-alueen länsireunaa on komea tikkojen kovertama kelopuu, joka on säästettävä.

Kuvio 16: Pitkämäen kulma:

Alueella on yksi mahdollinen kurturuusukasvusto, joka olisi poistettava. Vanhasta talonpaikasta kertovat jäljelle jääneet rakennuskivet, sekä omenapuut, joista yksi tuottaa vielä runsaasti hedelmiäkin. VP-merkittyä aluetta voisi hoitaa varoen, liikaa raivaamatta, koska se muodostaa nyt linnuille ja nisäkkäille (esim. rusakko havaittiin 26.10.2022) sopivan piilopaikan muuten avarassa tai rakentamisen täyttämässä maisemassa. Isot haavat ja raidat toimivat luonnon monimuotoisuutta rikastavina avainlajeina. Läjitetty maa-ainekset ja teollisuusalueelta kulkeutunut jätte on poistettava.

Kuvio 17: pelto

Merikulmanpolku ja Meripolku muodostavat valmiit viherkäytävät ja eliöiden liikkumiselle muokkaamattomina sopivat kulkuyhteydet. Niitä ei tule muuttaa ihmisten siistityiksi virkistyspoluiksi. Luonnontilaisilla poluilla eliöillä on edes pieni mahdollisuus siirtyä Pitkämäen omakotialueelta kohti Saukonojaa ja Muhkurin metsää. Meripolku kulkee tällä hetkellä ympäristöään korkeammalla harjanteella, jolla on rehevä kasvillisuus ja matalia

puitakin tarjoamassa suojaa linnuille. Erittäin uhanalainen viherpeippo (*Chloris chloris*) pesii täällä.

Kuvio 20: Merikulmanpuisto

Luonnon monimuotoisuudelle tärkeä rehevä viheralue, jota ei saisi hoitaa liikaa, vaan antaa kehittyä luontaisesti. Vuosittaista niittoa voisi harkita. Kuviolla näkyy pienten hirvieläinten nukkumapainanteita.

Kuvio 21: niitty/lehtimetsäkuvio

Niittymäisiä osia voisi niittää kevyesti peittävän kasvimassan vähentämiseksi ja maaperän siemenpankin aktivoimiseksi.

Kuvio 22: Maavalli ja lehtimetsä

Maavalli toimii meluesteenä. Kuviolla on puutarhajätteitä ja -tarvikkeita, jotka on siivotava pois. Runsaasti lahoppua, joka pitää jättää korjaamatta.

Kuvio 24: Rehevä niittyalue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka toimii ympäristöään korkeampana myös Saukonojaa valumilta suojaavana vyöhykkeenä. Jätettävä rakentamatta (nyt kaavakartassa KM-1 -aluetta) ja lisättävä suojaviheralueeseen. Luoteiskulman seittitaikaiskasvusto tarjoaa talvilinnuille ravintoa. Kuviolla on runsaasti kotiloiden kuoria, mikä kertoo sen soveltuvan erinomaisesti nilviäisille ja lahoppuun määrä on runsastuva. Hyönteis- ja lintukeidas; lajistoa olisi selvitettävä tarkemmin.

Kuvio 25: Saukonoja ja pientareet

Kaavaselostuksessa mainitaan, että Saukonojan avouoma osoitetaan hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, jonne alueen pinta- ja valumavedet johdetaan. Selostuksessa mainitaan myös, että uuden rakentamisen myötä hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikkenee. Saukonoja kuuluu osana savimaan puroon, joka on määritelty äärimmäisen uhanalaiseksi luontotyyppiä (luontotyyppi: savimaiden purot ja pikkujotet, uhanalaisuusluokka CR). Saukonojaan laskeva savimaan puro, Kovasoja, on pitkälti osalta luonnontilaisen kaltainen ja sen ekologinen tila on todettu pohjaeläintutkimuksissa lähes luonnontilaiseksi. Samassa tutkimuksessa, näytteenoton perusteella, todettiin Saukonojan alajuoksulla, Muhkurin alueella, ekologinen tila myös lähes luonnontilaiseksi (kts. Turun kaupunkipurojen ekologiset seurannat 2017-2019, 22). Vaikka Saukonoja Pitkämäen kohdalla onkin vahvasti käsitelty, niin sen kautta kulkevan veden laatua ei saa heikentää. Saukonojaan ei saa suoraan päästää haitta-aineita ja mikromuovia sisältäviä pinta- ja valumavesiä, jotka heikentävät huomattavasti virtaavan veden luonnontilaisuutta ja vaikuttavat veden määrän vaihteluun.

Saukonojan tämänhetkisen luonnontilaisuuden säilyttämiseksi pitää sen kummallekin puolelle jäädä riittävä viheralue isoine varjostavine puineen. Vieraslaji jättipalsami on poistettava. Rehevä puronvarren rantavyöhykkeen kasvusto ja varjostavat puut luovat kostean ja viileän pienilmaston, jolla on suuri merkitys hyönteisten lajirikkaudelle. Nämä elinolosuhteet luovat soveltuvan elinympäristön Turun kaupunkipuroissa havaituille harvinaisille lajeille, kuten jokiravulle ja meritaimenelle, joista jälkimmäisen on juuri havaittu myös lisääntyvän luontaisesti Kuninkojassa.

Kaavoituksen vastine:

Luontoselvitys on Turun kaupungin normaalin käytännön mukaisesti tilattu ja toteutettu, ja sen suosituksia on noudatettu kaavaehdotuksessa (mm. luo-1 -alue ja Saukonojan avoimeksi jättäminen).

Niin ikään kaavaehdotuksessa käytetyt hulevesien pidätysmääräykset ja viherkertoimet

ovat kaupungin normaalin käytännön mukaisia. Samoja määräyksiä – ja paljon tiukempiakin viherkerroinvaatimuksia – on onnistuneesti sovellettu tehokkaammissa ja tiiviimmissä kaavoissa, joten niiden toteuttamiseen myös Pitkämäen liikekeskuksen alueella ei oletettavasti ole estettä. Yksityiskohtainen hulevesiratkaisujen suunnittelu ja tilanvaraus puolestaan ei ole asemakaavatason asia, vaan ratkaistaan rakennusluvuissa sekä puisto- ja katusuunnitelmissa.

Muistutuksessa esitetyt yksityiskohtaiset ohjeet alueen eri luontotyyppien käsittelyyn eivät pääosin kuulu asemakaavatasolle, vaan esimerkiksi puistojen hoitosuunnitelmiin. Näin ollen muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Yksityishenkilö Pitkämäenkadulta (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskus -asemakaavaehdotuksesta

Turun Kaakelitehtaan massalaitosta uhkaavan purkamisen vuoksi on Pitkämäen kaupunginosan ainoaksi (kaava)suojelukohteeksi jäämässä Isotalon tilan 1907 valmistunut päärakennus osoitteessa Pitkämäenkatu 30.

Sen saattaminen Pitkämäen ensimmäiseksi suojelukohteeksi 1995 oli pitkällinen prosessi. Tontille laadittu uusi asemakaava merkitsi myös tuntuvia taloudellisia uhrauksia omistajaperheelle merkittävästi vähentyneenä rakennusoikeutena. Yhtenä kriteerinä kaavaa muutettaessa oli, että - museoviranomaisen mukaan - kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tulisi näkyä ja hallita lähiympäristöään.

Isotalon päärakennuksen pitäisi vastaisuudessaakin säilyä kaupunginosansa maatalousvaltaisesta historiasta muistuttavana ja paikallista identiteettiä luovana dominanttina eli maamerkinä.

Se ei siten saisi jäädä raskaiden rakennusmassojen varjoon.

Nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa tulisi siten vähimmillään rajata kolmen Pitkämäenkadun läheisyyteen sijoitetun talon kerroskorkeutta 4,5: een kuten niiden vierisissä rakennuksissa.

Paras ratkaisu olisi kaavoittaa alue uudelleen kerrostalojen sijaan rivitaloille kuten Isotalon pohjoispuolella sijaitsevilla peltoaukella aikaisemmin tapahtui. Tämä ottaisi paremmin huomioon Pitkämäen matalan, omakotitalovaltaisen rakennuskannan. Harjakattoisuus yhdistyneenä puurakentamiseen/ puukerrostalorakentamiseen loisi luontevan siirtymän kohti pientaloaluetta.

Pukkilan alueen voi jo ennen sen valmistumista todeta olevan rakennusmassaltaan ylimitotettu. Jo yksin tämän tulisi kannustaa Pitkämäen liikekeskuksen kaava-alueella tuntuvasti väljempiin ja kunnianhimoisempaan rakentamiseen Turun yhden pääsisääntöväylän varrella.

Isotalon päärakennuksen kunnossapitoon ja hyvään hoitoon on panostettu runsaasti kaavasuojelun jälkeen. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa esiintyvien kerrostalojen perustustyöt mahdollisine räjäytyksineen tulisivat vääjäämättä etenemään tärinänä maapohjaa ja kallioperustaa pitkin ylös mäkeä. Ne olisivat vaaraksi alueen iäkkäälle rakennuskannalle ja erityisesti viettävässä rinteessä sijaitsevalle Isotalolle, jonka puinen runko saattaisi lähteä liikkumaan. Lisäksi on otettava huomioon vanhojen tulisijojen (hormien) herkkyytätärinän aiheuttamille vaurioille. Alueen tulevan urakoitsijan korvausvastuu ei auta, mikäli vauriot osoittautuisivat ei-korjattaviksi.

Kaavoituksen vastine:

Pitkämäen Isotalon, kuten muunkin Pitkämäen vanhan pientaloasutuksen kaupunkikuvallista asemaa on pyritty kunnioittamaan jättämällä leveä, rakentamaton puistovyöhyke niiden ja uusien AK-korttelien väliin. Lisäksi AK-korttelien massoittelua ja kerroslukuja on vuodesta 2014 lähtien kehitetty matalammiksi ja tiiviimmiksi niin, että varjostus- ja maisemavaikutukset vanhoille rakennuksille minimoituisivat. Tätä auttaa myös uudisrakentamisen sijoittaminen alarinteeseen.

Toisaalta ehdotuksen pohjana olevassa vuonna 2011 hyväksytyssä luonnoksessa on AK-rakennusoikeutta yhteensä 35000 kem², mikä käytännössä perustui kauttaaltaan VIII-kerroksisiin pistetaloihin. Nyt nähtävillä olleessa ehdotuksessa AK-rakennusoikeus on pudonnut 30680 kem²:iin (n. 12,5 % vähennys), mikä heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta. Kaavoittajan näkemyksen mukaan kyseessä on kuitenkin perusteltu kompromissi tehokkuuden ja ympäristöön sovittamisen välillä – 87 % luonnoksen mukaisesta rakennusoikeudesta saadaan käytettyä huomattavasti matalammin rakennusmassein.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset häiriöt eivät ole suoraan asemakaavoituksella ohjailtavissa, mutta kaavan mukainen uuden ja vanhan rakentamisen väliin jätetty leveä puistovyöhyke oletettavasti suojaa vanhoja rakennuksia pahimmilta suorilta vaikutuksilta.

Kaksi yksityishenkilöä Merikulmantieltä (8.11.2022):

Muistutus Pitkämäen liikekeskuksen asemakaavaehdotukseen
8.11.2022

Pitkämäen Merikulmantien omakotiasukkaina tulevat kaavoitussuunnitelmat koskettavat meitä läheisesti. Alueen hajanaisuus ja epäyhtenäinen rakenne, jossa teollisuus- ja liikekiinteistöt sekoittuvat pientalovaltaisiin alueisiin, on orgaanisen kehityksen tulos, joka kaupungin kasvaessa kaipaa uudistamista. Uudistamista emme vastusta mutta toivomme kaupungin kaavoituksen huomioivan seuraavat näkökulmat tulevissa suunnitelmissa.

Kaupunkikuvallinen näkökulma

Turun kaupunki avautuu Naantalın pikatien suunnasta saavuttaessa heti Jyrkkälän notkelman jälkeen. Tämä sisääntulo luo ensimmäiset mielikuvat kaupunkialueelle saapumisesta. Naantalın pikatien varteen rakennettavien liikekiinteistöjen - sekä uusien että vanhoja korvaavien - arkkitehtuurin laatuun ja kestävyteen tulee mielestämme kiinnittää erityistä huomiota. Konkreettisesti, uusien ja nykyistä korvaavien rakennusten räystäskorkeus ei saa mielestämme ylittää nykyisen Manhattanin liikekorttelin korkeutta, eikä varjostaa Tuomiokirkon näkymää kaupunkia lähestyessä.

Saukonojan luontovyöhykettä mukailevan bulevardimaisen tilan tavoittelu alueen liikekiinteistöjen ja pikatien välissä on mielestämme tavoiteltavaa. Kaupunkikuvallisten näkökohtien varmistamiseksi liikekiinteistöjen kaavamääräyksissä tulisi huomioida myös arkkitehtoninen pitkäaikaiskestävyys ja alueelle tunnusomaisen Pukkilan tehdasalueen historialliset vivahteet. Turkuun saapumisen tulee olla kokemus - ei epämääräinen siirtymä maaseutumaisesta teolliseen ja edelleen kaupunkimaiseen ympäristöön.

Massoittelu

Pitkämäen ja Pukkilan alueen kaavoitus on läpikäynyt pitkän vuoropuhelun, jossa alkuaikojen suunnitelmien suurieleiset kaupallisvivahteiset suunnitelmat ovat järkipärisyneet ihmisten ja asukkaiden tarpeita paremmin palvelevaksi kokonaisuudeksi. Aikansa elänyt ajatelma massivisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä alueen ytimenä on syystäkin vuosien saatossa muuntautunut kohti elämisen, työelämän ja kaupan järkihybridiä ja

osaksi yhteenkasvavaa laajenevaa kaupunkirakennetta.

Luopuminen korkeasta rakentamisesta antaa tilaa korkealle rakentamiselle toisaalla - tässä tapauksessa laajemmassa kaupunkikontekstissa Turun ratapihan kehittyvälle alueelle, joka on portti kaupunkiin varsinaisessa merkityksessään. Toisaalta, Pitkämäen peltonotkelmaan nyt suunniteltu matalampi profiililointi antaa tilaa ja sovittelee Suikkilan ja Iso-Heikkilän kallioilta kurkottaville tornitaloille. Korkean paikka on korkealla.

Alakylänkaaren ja Pitkämäenkaaren pohjoispuoliset asuinkorttelit ja niiden rakennuspaikkojen sijoittelu on oikeansuuntainen pienkerrostalokonseptissa. Toivoisimme kuitenkin tarkastelemaan rakennuspaikkakohtaisesti, että rakennusten sijoittelu huomioi olemassa olevien rakennusten näkymälinjat eikä tarpeettomasti valtaa tilaa astumalla paikalla jo olevien rakennusten eteen. Sen sijaan liikekiinteistöjen rakennukset vilkasliikenteisen väylän varressa saavatkin antaa suojaa asumiseen, kunhan pysyvät korkeudeltaan maltillisina. Vähittäiskaupan suuryksikkö kahden väylän välissä luo väistämättä jommalle kummalle puolelle kaupan taka- ja huoltopihan. Onko sen oikea paikka uusia asuinkortteleita kohti vai kaupunkiin saapumisväylän suuntaan?

Merikulmanpolun itäpuolelle suunniteltu korkeampi asuinkerrostalokortteli on kokonaisuudesta irrallinen. Se ei huomioi Merikulmanpuiston kalliomaen luonnollista muotoa eikä muodosta tilaa Pitkämäenkadun suuntaan. Korkeiden harjakattoisten pistetalojen massoittelu ei tunnu luontevalta avarassa paikassa. Korkeat rakennukset eivät istu alueen historiallisten kantatilojen (Isotalo ja Keskitalo) ympäristöön. Esittäisimme harkittavan minikorttelikonseptin jatkumista Merikulmanpolun ja Pitkämäenkadun väliin.

Asuinkortteleiden kaavamääräyksistä

Asemakaavaselostuksessa s. 29 kuvassa 16 on esitetty suurpiirteinen selkeälinjainen ja suurpiirteinen minikortteli. Asemakaavassa asuinkortteleita koskevat kaavamääräykset ohjaavat kuitenkin toisenlaiseen rakentamiseen: tummanharmaat harjakattoiset peltikatot ja rakennusmassoittain vaihteleva väriohjaus ohjaa 2000-luvun alun arkkitehtuuriin. Arkkitehtuurillisen ambitiotason ja tähtäimen pitäisi olla pidemmällä - emme tarvitse Vantaan Kuninkaantammea Pitkämäkeen.

Esittäisimme asuntosuunnittelua ohjaavien kaavamääräysten päivittämistä esim. Pukkilan tehtaan massalaitoksen piirteistä ammennettavaan selkeälinjaiseen arkkitehtuuriin. Tällaisia voisivat olla esim.:

- parvekkeet tulee tehdä sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina
- julkisivut tulee tehdä tiilimuurattuina tai rapattuina
- harjakattoisten rakennusmassojen räystäät tulee rakentaa maltillisen pituisina
- rakennusmassojen tulee olla selkeäpiirteisiä
- rakennusten julkisivuissa toteutettava selkeä selkeälinjainen aukotus, joka noudattaa yhtenäisiä vertikaali- ja horisontaalilinjajoja läpi rakennusten

Asuinkerrostalokortteille määrätty perheasuntojen vähimmäisprosentti on alhainen. Tämä johtaa epäsuotuisaan kahtiajakoon omakotiasukkaiden ja kerrostaloasukkaiden välillä. Monipuolisen ja alueen luonteeseen istuvan asuntojakauman varmistamiseksi, esitämme perheasuntoprosenttia lisättävän huomattavasti, vähintään tasolle 40%.

Asuinkerrostalokortteleiden kansipihojen reunojen ja välikujien viihtyisyydestä esitetty toive tulkinnanvarainen ja subjektiivinen. Esittäisimme harkittavaksi konkreettista veloitettavia asemakaavamääräyksiä "erityisen huomion" sijaan, tavoitteena synnyttää kaikkina vuorokaudenaikoina turvalliset kulkuväylät rakennusten lomitse.

Alueen pysäköintijärjestelyt

Liikekiinteistöjen ja asuinkorttelien pysäköinnissä on mielestämme lähtökohtaisesti edellytettävä maanalaista pysäköintiä. Laajat pysäköintialueet sisääntuloväylän varressa ja liikekeskusten lähetyvillä aiheuttavat helposti liikenteen häiriökäyttäytymistä, mitä

asuinkortteli- ja omakotitalovaltaisella alueella kukaan ei toivo. Maanalaisen pysäköinnin avulla vapautetaan maata viheralueiksi ja alueen puistomaisiin piirteisiin, jotka liittäisivät pikatien varren liikekeskukset ja uudet asuinkorttelit vahvemmin Saukonojan luontovyöhykkeeseen. Toimenpiteellä voitaisiin edistää alueen hulevesien ohjausta ja parantaa alueen puistomaisuutta.

Liikennejärjestelyt

Alueen liikennesuunnitelmat eivätkä erityisesti liikennemäärien kehitys käy esitetystä kaavasta konkreettisesti ilmi. Kähärin puistotien jatkeesta alueella antaa vihjeen Pitkämäenkaaren päähän suunniteltu kiertoliittymä, josta avautuu väylä oletetun uuden väylän suuntaan. Alakylänkaari erityisesti Kähärin puistotien jatkeen kanssa avaa uuden läpikulkuväylän asuinalueen läpi. Naantalien pikatien ruuhkien purkautuminen uuden asuinalueen kautta ei ole kestävä.

Mielestämme liikennesuunnitelmia ja kaavoitusta ei voida tarkastella erillisinä asioina vaan kokonaisuutena. Liikennemäärien kehitys on huomioitava väylien linjauksissa, ajoneuvoliikenne on ohjattava nykyisille pääväylille ja läpikulkuliikenne asuinalueiden läpi on estettävä. Kähärin puistotien jatkeen suunnitelmissa harkittava väylän rajaamista puistoiseksi joukkoliikennekaduksi tai pihakaduksi, jossa etusijalla kevyt liikenne (pyöräilijät ja jalankulku). Vaihtoehtoisia liikennetarkoituksia Naantalintien ruuhkahuippujen hallintaan olisi selvitettävä tarkemmin. Esimerkkinä osan kaupunkiin saapuvasta liikenteestä kanavoiminen tehokkaammin Suikkilantien suuntaan.

Kulkuväylien linjausten osalta ehdotettu kaava ei mielestämme riittävästi kunnioita alueen historiallisia kulkureittejä. Ruohonpääntien jatke läpi alueen, vaikkakin nykyiselläänkin epävirallisena polkuväylänä, synnyttää maisemallisesti miellyttävän lähestymisen alueelle Pukkilantien suunnasta. Uudet tiet Pitkämäenkaari ja Alakylänkaari ovat keinoitekoisia ja niiden linjaus ja korkoasema suhteessa nykyiseen liikekeskuksen parkkialueen korkoon herättävän kysymyksiä.

Luontonäkökulmat

Kaavan julkisesta aineistosta puuttuu luontoarvoja käsittelevä selvitys. Nykyinen niittyalue, joka jatkaa Satakunnantieltä alkavaa viherkäytävää, rajautuu kaavan alueella toiselta laidaltaan rinnemäiseksi vuorijalavalehdoksi ja toiselta laidaltaan Saukonojan alueeseen. Alue on elinympäristö pihapiireissä tutuksi tullee kaurisyhteisölle, rusakoille, ketuille ja mäyrille. Alueella vierailee säännöllisesti haukkoja. Reunavyöhykkeen jalopuulehtojen linnusto on poikkeuksellisen runsas. Oman lukunsa luontoarvoihin tuo Saukonoja, jossa on ilmeisesti luonnollinen taimen- ja saukkokanta. Mahdottomuutena ei voida pitää sitä, etteikö Muhkurin alueen harvinainen hyönteislajisto olisi levittänyt Pitkämäen puolelle. Kaavan täytyy tunnustaa Saukonojan luontoarvot ja edellyttää Saukonojan uoman ennallistaminen liikekiinteistöjen alueella.

Kaavoituksen vastine:

Naantalien pikatien varren uuden liikerakentamisen suurin sallittu korkeus on määritelty olevan Manhattanin liikekiinteistöjen mukaan. AK-korttelien sijaintia, muotoa, massoittelevaa ja korkeusasemia on tutkittu huolellisesti useita vuosia – kuitenkin niin, ettei rakennusaloista ja kaavamääräyksistä muodostuisi turhan pikkutarkkoja, vaan että rakennussuunnittelullekin jäisi liikkumavaraa. Mahdollisen uuden huoltoalan voi sijoittaa myös idän suuntaan, Pitkämäenkaarta ja Manhattanin liikekeskusta vasten, ja sen voi toteuttaa rakenteellisesti suojattuna.

Merikulmanpolun itäpuoleinen asuinkortteli on kärsinyt Pitkämäenkaaren linjauksesta, jota on muokattu 2011 luonnoksen jälkeen useaan otteeseen. Ehdotuksessa ko. kortteli jää ”puristuksiin” Pitkämäenkaaren ja luo-1 -alueen väliin, eikä lännempänä käytetty ”minikorttelimalli” oikein mahdu sille. Lisäksi korttelille oli 2011 luonnoksessa osoitettu

15000 kem² rakennusoikeus, mikä nyt on pudonnut 11200:aan (25 % vähennys) ollen siis silti huomattavan suuri. Näistä syistä kortteliin on kehitelty hieman erilainen, korkeampia pistetalojakin sisältävä ratkaisu. Kaavoituksen näkemyksen mukaan korkeammat rakennusmassat ovat perusteltuja nimenomaan tässä kohdassa, missä ne suurmaise-massa rinnastuvat massiivisiin korttelin 37 liikerakennuksiin samalla, kun puustoinen luo-1 -alueen kumpare erottaa ne vanhasta Pitkämäen pientaloalueesta. Lisäksi rakennusalojen suuntauksella ja muotoilulla on pyritty varmistamaan luo-1 -alueen kalliokedon riittävä suora auringonvalon saanti.

Kaavamääräyksillä ei ole pyritty mihinkään tiettyyn tyyliin, vaan kerrostalorakentamista ohjataan sellaiseen suuntaan, mikä mahdollistaisi luontevan ”siirtymän” Naantalien pikatien varren suuren mittakaavan liikerakennuksista Pitkämäen pientaloalueen kirjavaan ja vaihtelevaan rakennuskantaan. Keinoja ovat mm. kattomuoto, materiaalit (kaavamääräyksenä joko tiili, rappaus tai puu) ja värisävyt. Liian yksityiskohtaisiin määräyksiin ei kuitenkaan ole syytä mennä, jotta rakennussuunnittelullekin jää tilaa.

Perheasuntovaatimus on kaavaehdotuksen laatimisajankohdan asuntopoliittisen ohjelman mukainen.

Liikennesuunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä maankäytön suunnittelun kanssa. Eräänä päätavoitteena on ollut asumisen ja moottoriajoneuvoliikenteen erottaminen toisistaan, mitä on haettu mm. maankäytön ”vyöhykemallilla” (puistovyöhyke – kerrostalokorttelit - liikekorttelit) ja AK-korttelien kansipihoilla. Näin asuinkortteleista ja niiden piha-alueista saadaan mahdollisimman autottomia samalla kun liikekorttelien tarvitsema asiakas- ja huoltoajo on luontevasti järjestettävissä.

Kaava-aineiston liitteenä on ollut julkisesti nähtävillä Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy:n laatima, 9.11.2020 päivätty luontoselvitys (Pitkämäen liikekeskuksen ja Kähärin puistotien alueille). Ilmeisesti ko. selvitys ei kuitenkaan ollut ainakaan helposti saatavissa Turun kaupungin digitaalisesta kaavahausta. Saukonojan avouoma on osoitettu hulevesien käsittelyyn soveltuvaksi w-alueeksi, ja sen luontoarvot on tunnistettu selostuksessa.