

**Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten  
arviointi  
- Pansio, "Metallikatu 63 ja 64"**



kuvat: Anne Himberg



Katariina Albrecht  
Anne Himberg  
Harri Mulari  
Pekka Paavilainen  
Jenni Päätalo  
Mika Vartiala  
Turun AMK / Kestävän kehityksen ko.  
13.5.2005

## SISÄLLYS

<b>1. JOHDANTO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PANSIO ALUEENA.....</b>	<b>4</b>
2.1 LYHYT HISTORIA.....	4
2.2 SIJAINTI JA RAKENNE .....	4
2.3 ASUKKAAT .....	5
2.4 TYÖPAIKKA- JA PALVELURAKENNE .....	5
<b>3. CASE: ”METALLIKATU 63 JA 64” .....</b>	<b>6</b>
3.1 TAUSTA .....	6
3.2 MUUTETTU KAAVA .....	6
3.2.1 Asuinalue.....	6
3.2.2 Liikealue.....	7
3.2.3 Muuta .....	7
3.3 Kuka rakentaa ja mitä? .....	8
<b>4. IVA.....</b>	<b>9</b>
4.1 ARVIOINNIN TARKOITUS, TOTEUTUS JA TAVOITE .....	9
4.2 HAASTATTELUJEN TULOKSET .....	10
4.2.1 Kaavoittaja ja rakennuttaja (Katja Tyni-Kyllö sekä Teppo Forss).....	10
4.2.2 Pansio-Pernon aluetyöryhmät.....	13
4.2.3 Yrittäjät .....	15
4.2.4 Asukkaat.....	18
<b>5. JOHTOPÄÄTÖKSET .....</b>	<b>21</b>
<b>LÄHTEET</b>	
<b>LIITTEET</b>	

## 1. Johdanto

Turun ammattikorkeakoulun kestävän kehityksen opintokokonaisuuteen sisältyy kurssi ”Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi”. IVA on lakisääteistä toimintaa fyysisen ympäristön suunnittelussa. Se on vaikutustietoisien suunnittelun ja päätöksenteon työväline ja mahdollistaa argumentoivan, eri hallinnonalojen välisen suunnittelun.

Tänä keväänä Turun Pansion kortteleiden 63 ja 64 asemakaavaa muutettiin. Kestävän kehityksen opiskelijoiden kurssitehtävänä oli arvioida muutoksen vaikutuksia alueeseen ja sen asukkaisiin. Tietoja kerättiin kenttähaastattelujen avulla kaavoittajalta, rakennuttajalta, aluetyöryhmiltä, yrittäjiltä sekä asukkailta.

Päätöksillä on aina vaikutuksia ihmisiin. Vaikutukset ovat erilaisia ihmisestä riippuen. Sen vuoksi onkin tärkeää kuunnella erilaisia ihmisryhmiä ja antaa heidän vaikuttaa oman asuinalueensa tulevaisuuteen. Tämän työmme tavoite on tuoda ihmisten näkökulma jo olemassa olevaan päätökseen ja näin lisätä tietoa parhaaseen tulevaisuuteen pyrkimiseksi.

## 2. Pansio alueena

### 2.1 Lyhyt historia

Pansiossa on asuttu rautakaudelta lähtien. Aluksi alue kuului hallinnollisesti Raisiolle. Pansio liitettiin osaksi Turun kaupunkia vuonna 1931. Koska sinne ei ollut muodostunut esikaupunkia, Pansioon perustettiin satama. Alueen kaavoitus alkoi 1940-luvulla. Pansioon kaavoitettiin omakotialue ja teollisuuskiinteistöjä. Kerrostalojen rakentaminen aloitettiin 1960-luvulla. Viime vuosina on pyritty kehittämään satama- ja teollisuusalueita sekä parantamaan asumisviihtyvyyttä ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä alueen suurimpia haasteita ovat työttömyys ja sosiaaliset ongelmat.

### 2.2 Sijainti ja rakenne

Pansio sijaitsee niemellä, jonka etelä- ja länsipuolella kulkee pohjoisalmi.



© Turun kaupungin kiinteistölaitos

Pansion etelässä sijaitsee satama, jonka vierestä alkavat asumis- ja viheralueet. Sataman tuntumassa sijaitseva omakotialue on suojelun ansiosta hyvin säilynyt. Pansiontien molemmilla puolilla on korkeita, väljästi rakennettuja kerrostaloja. Alueen keskellä on urheilukenttä ja palvelukeskittymä. Tästä huolimatta Pansion keskusta jää osittain hahmottomatta. Pernon alueeseen kuuluva Ankkurikylä on merkitty yleiskaavaan suoja-alueeksi, joka erottaa sen pohjoispuolella sijaitsevan sotilasalueen asutuksesta ja satamasta.

## **2.3 Asukkaat**

Pansio-Pernossa asuu tällä hetkellä noin 5600 ihmistä. 24 prosenttia näistä on lapsia ja nuoria, 10 prosenttia vanhuksia ja 8 prosenttia vierasta kieltä äidinkielenään puhuvia. Tulevaisuudessa asukasmäärän odotetaan vähenevän.

Asukkaiden tulotaso on keskimääräistä alhaisempi. Pansion alueella asuu eniten tällaisia henkilöitä. Pansion työttömyysaste on paikoin jopa 30 prosenttia.

## **2.4 Työpaikka- ja palvelurakenne**

Pansiossa on reilu 1700 työpaikkaa. Teollisuustoiminta työllistää eniten. Muita työllistäjiä ovat muun muassa julkinen sektori, vähittäiskauppa ja logistiikka. Pansiossa toimii myös Saaristomeren laivastoasema ja Punaisen ristin Turun vastaanottokeskus.

Pansio-Pernon alueen palvelut keskittyvät Pansion Kisapuiston urheilukentän tuntumaan sekä Pernon keskellä sijaitsevaan Hövelin kauppa- ja palvelukeskukseen. Alueella on muun muassa kolme päiväkotia, ala- ja yläaste sekä lukio, nuorisotalo, kirjasto, terveysasema, apteekki, viisi kauppaa, pankki ja asiamiesposti.

Turun lähipalveluista tehdyn selvityksen mukaan kehityssuuntana on, että Pernon keskus tulee säilymään elinvoimaisena, mutta Pansion palvelutarjonta hiipuu.

Joukkoliikenneyhteydet alueelle ovat hyvät.

### 3. Case: ”Metallikatu 63 ja 64”

#### 3.1 Tausta

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.3.2005 asemakaavan muutoksen, joka koskee Turun Pansiossa sijaitsevia kortteleita 63 ja 64 sekä osia Ruotsinsalmenpuistosta, Kivilinnankadusta, Metallikadusta ja Ruotsinsalmenpolusta (os. Metallikatu 1-9). Maa-alueet omistaa Turun kaupunki. Alue on rajattu seuraavaan karttaan mustalla viivalla. Katso myös valokuvat LIITEESTÄ 1.



© Turun kaupungin kiinteistölaitos

#### 3.2 Muutettu kaava

Kortteli 64 määriteltiin osittain asuinrakennusten korttelialueeksi *A* ja osittain liikerakennusten korttelialueeksi *KL*. Kortteli 63 osoitettiin suojaviheralueeksi *EV* ja samalla kioskirakennusmerkintä poistettiin kaavasta. Korttelia 64 laajennettiin puiston puolelle siten, että Ruotsinsalmenpolku säilyy paikallaan. (LIITE 2)

##### 3.2.1 Asuinalue

Alueelle *A* osoitettiin rakennusoikeutta  $4800 \text{ k-m}^2$  kahdelle tontille ja rakentaminen sallittiin kahteen kerrokseen. Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa osoitetun

rakennusoikeuden ylittäen yksikerroksisiin piharakennuksiin asuntoja palvelevia tiloja enintään kuitenkin 10 prosenttia rakennusoikeudesta.

Korttelirakenne, rakennusten massoittelu, kattorakenteet ja -kaltevuudet, julkisivurytmi ja -aukotus sekä aitatyypit ja -korkeus tulevat olla yhtenevät. Asuinrakennusten enimmäispituus määriteltiin 24 metriin. Rakennukset tulee ketjuttaa kaakko-luode -suuntaisesti. Asuinkorttelialueella on varattava asukkaiden yhteistä, liikennemelulta suojattua tilaa vähintään 10 prosenttia asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Autopaikkoja tulee varata 1,5 / paritalo- tai rivitaloasunto, 1 / kerrostaloasunto ja lisäksi 1 vieraspaikka / 7 asuntoa. Kattamattomat autopaikat tulee rajata puu- tai pensasaidalla. Korttelialueen sivuille katujen ja liikerakennusten korttelialueen suuntaan määrättiin istutettavaksi puurivit. Metallikadun puolella puurivi pehmentää melumuurin ja katualueen välistä rajapintaa.

### 3.2.2 Liikealue

*KL* -korttelialueen reuna tulee varustaa meluaidalla koko pituudeltaan näkösuojauksen ja aitatyypin yhteneväisyyden vuoksi. Liikerakennusten korttelialueelle osoitettiin rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup> ja rakentaminen sallittiin yksikerroksisena. Autopaikkoja tulee varata 1 / 20 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala sijoitettiin mäen puolelle, jotta asiakasliittymä sijoitettaisiin Metallikadun puolelle.

### 3.2.3 Muuta

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Sosiaalikeskukselta, lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Auralta ja Turvatekniikan keskukselta.

Rakentamattoman pellon ja Ruotsinsalmenpolun välissä sijaitsee maisemallisesti arvokas tammireunus. Asemakaavatoimiston mukaan suuret tammet sijaitsevat enimmäkseen Ruotsinsalmenpolun reunalla, ja vain yksi niistä sijoittuu tontin rajan

sisäpuolelle. Rakentamista ohjaavat määräykset mahdollistavat myös tammien säilyttämisen.

Kaavanmuutos mahdollistaa pientalorakentamisen noin 100 asukkaalle sekä liikerakentamista. Edeltävä asemakaava mahdollisti kerrostalorakentamisen noin 300 asukkaalle. Asuinrakentamisen rakennusoikeus väheni 8800 k-m<sup>2</sup>.

### **3.3 Kuka rakentaa ja mitä?**

Kiinteistölautakunta myönsi 30.10.2002 Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajille (nyk. YH Länsi-Suomi Oy) suunnitteluvarauksen korttelialueelle. Nykyinen sopimus on voimassa 31.12.2005 asti.

YH Länsi-Suomi Oy on suunnitellut alueelle kaksikerroksisia asuintaloja ja liikekeskuksen. Liikekeskuksen taustalla oleva päivittäistavaraketju on todennut hankkeen kannattavaksi. YH Länsi-Suomi Oy on ajatellut rakentaa osaomistusasuntoja ja ehkä lisäksi vuokra-asuntoja markkinoista riippuen.

YH Länsi-Suomi Oy:n mukaan asuintalojen toteuttamista ei ole sidottu puurakentamiseen, mutta se ei ole täysin poissuljettu vaihtoehto. Teräsrunkoisten pientalojen toteuttamisesta on keskusteltu.

## 4. IVA

### 4.1 Arvioinnin tarkoitus, toteutus ja tavoite

Turun ammattikorkeakoulun kestävän kehityksen opiskelijoiden tekemän ”Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin” tarkoituksena oli tarkastella edellä mainitun kaavamuutoksen vaikutuksia ihmisiin.

Arviointi toteutettiin kenttähaastattelujen avulla. Pekka Paavilainen haastatteli kaavoittajaa (Katja Tyni-Kylliö) ja rakennuttajaa (Teppo Forss, (YH Länsi-Suomi OY)), Mika Vartiala ja Harri Mulari haastattelivat Pansio-Pernon aluetyöryhmäläisiä, Anne Himberg haastatteli paikallisia yrittäjiä ja Katariina Albrecht haastatteli asukkaita katugallupina. Jenni Päätaalo kokosi loppuraportin.

Arvioinnin tavoitteena oli/on antaa haastateltaville mahdollisuus pohtia ja kertoa näkemyksiään sekä rakennuttajalle ja kaavoittajalle lisätietoa parhaaseen mahdolliseen tulevaisuuteen pyrkimiseksi.

## **4.2 Haastattelujen tulokset**

### **4.2.1 Kaavoittaja ja rakennuttaja (Katja Tyni-Kylliö sekä Teppo Fors)**

Haastateltavien mukaan Pansion alueen vetovoima ei tällä hetkellä ole kovin hyvä, mutta vetovoiman kasvulle on vahvoja toiveita, koska alueen työllisyys on kasvamaan päin. Lisäksi alueen infrastruktuuri on hyvä, kuten myös alueen asema kohtalaisen lähellä keskustaa ja merta. Liikenneyhteydet Turun keskustaan, Raisioon ja Turun ohikulkutielle ovat hyvät. Alue ei myöskään ole liian tiheään rakennettu, vaan viher- ja virkistysalueita on runsaasti. Alueen luonto ja pinnanmuodot ovat viehättäviä.

Turussa on tällä hetkellä suuri kysyntä pientaloista, ja uusi kaava tulee tätä kysyntää helpottamaan. Alueelle on alustavasti suunniteltu kaksikerroksisia pientaloja, joissa on omat suojaiset pihat sekä jonkin verran yksikerroksisia taloja. Lopulliset rakennussuunnitelmat määräävät rakennustyyppin.

Alueelle on aikaisemmin suunniteltu arava -tuotantoa, mutta nykyisessä suhdannetilanteessa kysymykseen tulee lähinnä osaomistus- tai omistusasunnot. Asuntojen myyntivalttina voidaan käyttää kestäviä ja persoonallisia rakenneratkaisuja. Vaikka ihmiset selvästikin haluavat asua pientaloissa, on aina vaara, ettei alueen kysynnän kasvu toteudukaan, ja asunnot jäävät myymättä haluttuun hintaan.

Rakennusoikeuden käyttämättä jättäminen nostaa rakennettujen asuntojen neliökohtaisia kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että tontin hinta määräytyy rakennusoikeuden mukaan, vaikka sitä kaikkea ei käytettäisi rakentamiseen. Myös persoonalliset rakenne- ja tyyli- ja ratkaisut nostavat neliöhintaa. Alueen imago ja vetovoima ovat kuitenkin pitkälti markkinointikysymys. Alueen rakentamatta jättämistä ja tilanteen säilyttämistä ennallaan eivät rakennuttaja ja kaavoittaja pidä todennäköisenä.

Liikerakennukselle on jo tilaaja, joten rakennuttajalle ei tule tästä riskiä. TOK pitää hanketta kannattavana asiakaskunnan laajuuden ja hyvien liikenneyhteyksien johdosta eikä koe alueen nykyistä kauppamäärää ongelmallisena. Alueen entiset tyhjätkin liikerakennukset eivät sovi tulevalle kauppiaille, koska ne eivät ole muokattavia nykyisiin tarpeisiin. Liikekeskuksilla on liian pitkä tekninen elinkaari, joka ei pysty

mukautumaan riittävästi muutoksiin. Uusi liikekeskus voidaan nähdä alueen vetovoimaa lisäävänä tekijänä.

Eri ihmisryhmät on huomioitu suunnittelussa vaihtelevasti. Alue on suunniteltu lähinnä lapsiperheille, mikä ilmenee turvallisuutena. Taloissa on omat suojaiset pihat, jotka lisäävät virikkeellisuutta ja turvallisuutta. Alue on yhtenäinen ja muusta alueesta erottuva, mikä luo yhteisöllisyyttä. Katuturvallisuuteen ja liikennemeluun on kiinnitetty huomiota. Lasten koulumatka on turvallinen, ja leikkipaikat eivät sijaitse kovin liikennöityjen katujen takana. Vanhukset ja liikuntarajoitteiset voivat hyvin asua muutamassa alueelle suunnitellussa yksikerroksisessa talossa, ja koska alue on pinnanmuodoltaan tasaista, on heidän liikkumisensa helppoa. Heidän alueella asumista helpottaa myös palveluiden läheisyys.

Nykyiset asukkaat vetosivat sosiaalisiin ongelmiin vastustaessaan edellistä kaavaa, mutta faktojen kertomisella sosiaalisista ongelmista ja niiden mahdollisista syistä, pelkoja voidaan vähentää. Molemmat haastateltavat olivat sitä mieltä, ettei alueen rakentaminen tule lisäämään alueen sosiaalisia ongelmia. Alueella on varsin paljon vuokra-asuntoja, mikä ihmisten mielestä aiheuttaa sosiaalisia ongelmia, ja näistä monet ovat tyhjillään. Tulevista asunnoista ei ole tarkoitus tehdä vuokra-asuntoja, joten tämän pitäisi hälventää ihmisten huolta. Arveltiin myös, että lähistöllä sijaitsevan telakan vaatima pätkätyövoima voi ennemmin aiheuttaa ongelmia.

Alueen liikennejärjestelyt on toteutettu edellisen, asukasluvultaan huomattavasti suuremman kaavan mukaisesti. Uuden kaavan mukaisen liikenteen ei pitäisi näin ollen tuottaa ongelmia. Metallikadun laitaan tulee ääntä vaimentava aita, joka lisää myös lasten turvallisuutta.

Kaupungille alueen rakentaminen on hyödyllistä, koska pientaloista on pulaa Turun seudulla, ja näillä voidaan houkutella uusia asukkaita. Rakennusaikataulusta ei osattu sanoa mitään, koska se riippuu täysin suhdanteista. Tällä hetkellä Suomessa on meneillään rakentamisen korkeasuhdanne, mikä on nostanut rakentamisen hintaa tuntuvasti.

Nykyinen alueen käyttö ei ole huomioonotettava vaihtoehto. Kaavoittajan mielestä edellinen kerrostalokaava olisi ollut parempi ja maisemaan paremmin sopiva, mutta uuden kaavan tyyppiselle asumiselle on selvästi kysyntää, ja ihmisten toiveita tulee kuunnella.

<b>Mikä tai millainen vaikutus hyväksytyllä kaavalla on:</b>	<b>Mitä hyvää, Mitä mahdollisuuksia?</b>	<b>Mitä huonoa, Mitä uhkia?</b>	<b>VE 0: Mitä, jos aluetta ei rakenneta?</b>
<b>Lapsiperheille</b>	Turvallisia perheasuntoja		
<b>Vanhuksille ja liikuntarajoitteisille</b>	Muutamia yksikerroksisia taloja, alue tasaista	Suurin osa kaksikerroksisia	Nykyisellään ei mahdollisuuksia liikkumiseen
<b>Rakennuttajalle</b>	Alueen vetovoima kasvaa, omistusasunnoilla kysyntää	Kysynnän riittävyys? Kasvun toteutuminen?	
<b>Liikennejärjestelyille</b>	Edellinen kaava olisi lisännyt liikennettä huomattavasti enemmän	Liikenne lisääntyy metallikadulla	Vähäinen liikenne
<b>Alueen imagolle ja viihtyvyydelle</b>	Omakotitalot parantavat imagoa	Sosiaaliset ongelmat väestömäärän kasvaessa	Tyhjä alue ei kovin houkutteleva
<b>Vapaa-ajan aktiviteetit</b>	Taloissa omat pihat ja yhteiset piha-alueet	Nykyinen niitty poistuu	Alue koirien ulkoiluttamisalue ja lasten leikkipaikka
<b>Kaavoittajalle eli kaupungille</b>	Uusia pientaloja, eli asukkaita	Vanha kaava paremmin maisemaan sopiva ja enemmän asuntoja	Ei asukkaita

#### 4.2.2 Pansio-Pernon aluetyöryhmät

Haastateltavina olivat Maija-Liisa Haapala (SDP Perno-Pansio), Marjatta Kuusela (Perno-Pansio aluetyöryhmä), Teuvo Poutia (Perno-Pansio aluetyöryhmä) / Lulu Lindholm (asukas), Rauno Lintupuu (asukas), Heikki Talvitie (Pernon Huolto Oy) sekä Pauliina Vanhala (Pansion kirjasto).

Haastateltavien henkilöiden mielipiteet asiasta olivat varsin yhtenevät sekä ryhmien sisällä että välillä. Tärkeimpänä mielipiteenä nousi esiin Metallikadun kaavoitetun alueen rakentaminen omistusasuntoalueeksi, jossa pääpaino on omakotitaloilla. Pienet kerrostalot ja uusi kauppa herättivät vastustusta, sillä talojen pelätään muuttuvan korkean vuokratason asunnoiksi jo ennestään liian tiheään vuokratalokeskittymään. Palveluja nähtiin alueella olevan jo tarpeeksi, ja kulkuyhteydet sekä Raision että Turun ostoskeskuksiin ovat erinomaiset. Lukiosta ja kirjastosta oltiin huolestuneita. Alueen imagon kohottaminen saattaisi olla ratkaisu näiden säilyttämiseksi.

Alue yleensä katsottiin kehityskelpoiseksi, kunhan rakentaminen ja suunnittelu ovat hallinnassa. Luonnonläheisyyttä, ulkoilumahdollisuuksia ja tiettyä asumisen väljyyttä kiiteltiin. Vuokratalojen keskittyminen metallikadun läheisyyteen nähtiin liian tiheänä ja tätä pidettiin syynä alueella tapahtuvalle vandalismille ja sosiaalisille ongelmille, joiden edessä poliisikin on melko voimaton. Turun kaupungin päättäjien toimia kummasteltiin, sillä näiden ei ole koettu ottaneen Pansio-Pernon asukkaiden mielipiteitä huomioon, vaan asioissa on edetty pitkälti rakennuttajien ehdoilla. Päättäjien nähtiin tietien tahtoen sysäävän ongelmia tähän osaan kaupunkia. Haastattelutilanteessa oli havaittavissa NIMBY-ilmiö (*Not In My Backyard*), jossa toivottiin Metallikadun alueelle kaavailtujen pienkerrostalojen sosiaalisine ongelmineen pystyttämistä muille asuma-alueille.

	+++	---	<b>HUOM.</b>
<b>Omistus- pohjaiset omakotitalot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– houkuttelevat lapsiperheitä (alueen arvostus nousee)</li> <li>– vaikutus palvelutarjontaan / käyttöön (nykyisten palvelujen käyttö paranee → talousvaikutukset, palveluiden säilyvyys)</li> <li>– säilyttävät tietyn väljyyden tunteen</li> </ul>	kyseisessä vaihtoehdossa ei nähty mitään negatiivista	Kaikkien mielestä paras vaihtoehto. Jos ei näin, niin sitten vaikka puisto. Seka-asumista ehdotti vaihtoehdoksi yksi. Koemarkkinointia omakotitonteista ehdotettiin myös.
<b>Osaomistus- pohjaiset pientalot</b>	<p>yksiöistä arveltiin olevan pulaa → jos jotain vuokra- / osaomistus pohjaista rakennetaan, niin sitten niitä</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lipsuminen vuokratiloiksi, kun eivät käy kaupaksi → vuokrat liian korkeita, jolloin talot menevät sosiaalitalouksille → alueelle keskittynyt jo ”ihan tarpeeksi” vuokratiloja → slummiutumiskehityksen jatkuminen (maahanmuuttajat ja muut etniset vähemmistöt, päihdeongelmaiset) → ”negatiivinen vaikutus lapsiin, nuoriin, roskat ja vandalismi, imagohaitat, metsäbaarit, maassa maan tavalla...”</li> </ul>	varsinkin ensimmäisessä ryhmässä keskustelu tästä oli kovin tunneperäistä
<b>Osuuskauppa</b>		– tappaa ”varmasti” kilpailua	alueen palvelutaso katsottiin sopivaksi

### 4.2.3 Yrittäjät

Haastatteluissa selvitettiin Pansio-Pernon alueen yrittäjien mielipiteitä asemakaavamuutoksesta sekä sen vaikutuksista omaan liiketoimintaan. Alueella on kolmen eri myymäläketjun päivittäistavarakauppoja. Myymälät, joissa vierailtiin, sijaitsevat Pernon keskustassa aivan näköetäisyydellä Metallikadun kortteleista 63 ja 64.

Yrittäjiltä kysyttiin seuraavia asioita:

- Miten asemakaavamuutos vaikuttaa yrityksenne liiketoimintaan? Onko vaikutus helposti ennakoitavissa?
- Miten lisääntynyt palvelutarjonta vaikuttaa liiketoimintaanne?
- Miten Pansio-Pernon alue tulee kehittymään tai muuttumaan lähitulevaisuudessa, jos asemakaavamuutos ei toteudu, vaan kortteli jää pelloksi?

Haastattelua täydennettiin keskustelemalla hyväksytyyn kaavan vaikutuksista alueen eri toimijoihin. Koska kumpikaan haastateltava ei asu Pansio-Pernon alueella, vaikutuksia muiden kuin omaan toimintaan oli vaikeampi arvioida.

**K-market Perno** sijaitsee Hövelin kaupp- ja palvelukeskuksessa. Kauppias Kalle Saarinen on saanut tietoa asemakaavamuutoksesta aluekumppanuusryhmän sähköpostiringin välityksellä. Saarisen mukaan K-market on alueensa markkinajohtaja. Lisääntyneet asunnot tuovat mahdollisesti uusia asiakkaita. Kauppiaan mielestä uusi kauppa on asiakkaan kannalta positiivinen asia, koska se vauhdittaa kilpailua, ja terve kilpailu on tervetullutta. Monipuolinen palvelutarjonta helpottaa asiakkaan arkea, kun päivittäistavaraostokset voi tehdä lähialueella.

Jos liikerakennusten korttelialueelle rakennetaan yksi iso päivittäistavarakauppa, saattaa vaikutus olla negatiivinen omalle liiketoiminnalle. Myös Alkon sijoittaminen liikerakennukseen toisi mukanaan negatiivisia lieveilmiöitä alueelle. Toisaalta Alko

kaupan välittömässä läheisyydessä pitäisi asiakkaat omalla alueella. Vaikka molempien vaihtoehtojen vaikutukset ovat ennakoitavissa, piti kauppias niitä kuitenkin epäselvinä. Jos korttelialue jäisi pelloksi, sillä ei olisi vaikutusta K-marketin toimintaan.

Turun alueen Siwan piirimyyntipäällikkö Merja Elo näkee, ettei uusi liikerakennus tai mahdollinen päivittäistavarakauppa naapurissa vähennä Siwan vahvaa markkinaosuutta. Maaliskuussa avattu toinen Siwa Lumikonkadulla ei ole vähentänyt Heinikonkadun myymälän asiakkaiden määrää. Suuri kanta-asiakaskorttien käyttäjien määrä kertoo ketjun suosiosta.

Uusien asukkaiden vaikutus näkyy liiketoiminnassa mahdollisesti asiakasmäärän kasvuna. Jos liikerakennukseen tulee päivittäistavarakauppa, voi kilpailija houkutella osan myymälän asiakkaista. Vaikutukset ovat Elon mukaan helposti ennakoitavissa ja selviä.

Haastateltavat arvioivat uuden kaavan vaikutuksia alueen eri toimijoille selkeästi omasta näkökulmasta eli päivittäistavarakauppiaan näkökulmasta. Kaikille alueella asuville tuo lisääntynyt palvelutarjonta lisää valinnan mahdollisuuksia. Lähikauppa on entistä lähempänä ja helpottaa näin arjen sujumista. Liikenteen arvioitiin kasvavan Metallikadulla, mutta liikennejärjestelyt toimivat jo nyt hyvin erityisesti ruuhka-aikoina. Toteutuessaan kaavamuutoksen katsottiin vahvistavan Pansio-Pernon alueen kasvamista ja kehittymistä mieluisaksi asuinalueeksi.

<b>Mikä tai millainen vaikutus hyväksytyllä kaavalla on:</b>	<b>Mitä hyvää, Mitä mahdollisuuksia?</b>	<b>Mitä huonoa, Mitä uhkia?</b>	<b>Mitä, jos aluetta ei rakenneta?</b>
<b>Liiketoimintaan</b>	Asiakasmäärän kasvu, terve kilpailu	Asiakasmäärän väheneminen	Ei vaikutusta
<b>Lapsiperheille</b>	Lisää valikoimaa, perheasuntoja	Levottomuutta	
<b>Vanhuksille</b>	Kauppa ja palvelut lähellä		
<b>Rakennuttajalle</b>	Liiketoiminnan kasvu		
<b>Liikenteelle</b>	Liikenne kasvaa	Vaaratilanteita jalankulkijoille	Säilyy ennallaan
<b>Alueen viihtyisyydelle</b>	Positiivinen alueen kasvulle ja kehitymiselle		
<b>Kaavoittajalle eli kaupungille</b>	Omistusasunnot vahvistavat alueen kehittymistä		Ei kehitystä

#### 4.2.4 Asukkaat

Pansion metallikadun ja Hövelin alueella liikkuneilta asukkailta kysyttiin mielipidettä asemakaavamuutokseen. Kyselyyn vastasi 13 henkilöä, joista kolmella ei ollut mitään kantaa alueen rakentamisen suhteen, mutta hekin toivoivat, että jonkinlainen viheralue säilyisi virkistyskäyttöä varten. Haastateltavien joukossa olivat muutama nuori, kaksi lapsien kanssa liikenteessä ollutta äitiä, koiranulkoiluttajia ja sekalaisia, eri-ikäisiä Hövelin asiakkaita.

Yleisesti ottaen haastatellut suhtautuivat Metallikadun uuteen kaavaan melko positiivisesti. ”Kun eivät vaan korkeita kerrostaloja rakenna”, oli yleisin kommentti.

Lapsiperheet olivat periaatteessa kiinnostuneita mahdollisista pientaloista, mutta samalla huolissaan alueen sosiaalisesta kehityksestä. Riittääkö asunnoille ostajia, vai päätyvätkö ne vuokratyökaluun? Läheinen sosiaalitoimisto, telakka ja ”metsien miehet” tuovat alueelle jo nyt hieman rauhattomuutta. Lapsiperheiden kannalta itse sijainti on kuitenkin hyvin otollinen – tien toisella puolella on koulu ja kaikki peruspalvelut, lähellä on sopivasti luontoa ja niin Turkuun, Naantaliin kuin Raisioonkin on hyvät ja nopeat tieyhteydet.

Haastateltavista asukkaista ainoastaan neljä piti uutta liikerakennusta äkkiseltään hyvänä ideana. Tien toisella puolella oleva Höveli ja koilliskulmassa oleva Siwa riittivät haastateltujen tarpeisiin. Liikerakennuksen puolestapuhujat taas kokivat, että kilpailu tekisi terää ja Pansiossa olisi tilaus myös isommalle ja monipuolisemmalle ruokakaupalle. Lähes puolet haastatelluista kertoi käyvänsä usein isommilla ruokaostoksilla ja käyttävänsä parturia sekä muita palveluita Turussa tai Myllyssä, joten he hakivat lähikaupoista joka tapauksessa vain täydennystä.

Lähes kaikki haastatellut halusivat säilyttää alueella jatkossakin mahdollisimman paljon lenkkimaastoja, metsätilkkuja ja lapsille ulkoleikkipaikkoja. Metallikadun läheisyydessä on melko paljon kumpuilevaa metsämaastoa, joten itse alueen rakentamista ei pidetty pahana; nythän alue on pelkästään heinikkoina joutomaana. Lenkkeilijät ja koiranulkoiluttajat pitivät aluetta mukavana asuinpaikkana juuri hyvien

ulkoilumahdollisuuksien vuoksi. Ainoastaan yksi koiranulkoiluttaja sääritteli hyvän telmimisniityn katoamista.

Metallikadun alue sopisi haastateltujen mukaan hyvin eläkeläisille ja liikuntarajoitteisille, sillä ruokakaupat ja muut palvelut ovat aivan vieressä ja lisäksi alueella on hyvät bussiyhteydet Turkuun. Riippuu täysin rakennuttajasta, minkälaisia ratkaisuja taloihin tulisi liikuntarajoitteisten kannalta, mutta itse aluetta pidettiin hyvänä.

Pansiolla olisi kaikki edellytykset olla suositumpi asuinalue kuin se nyt on. Läheisen telakan alati vaihtuva väki ja syrjäinen sijainti tuovat alueelle hieman levottomuutta, mutta luonnonkaunis, kumpuileva maasto ja ainakin toistaiseksi väljä rakennuskanta luovat mukavat puitteet asumiselle. Alkuperäiselle suunnitelmalle rakentaa kerrostaloja haastateltavat nyripistelivät nenäänsä ja olivat lähes yksimielisesti sillä kannalla, että Pansio tarvitsee lisää matalia ja moderneja asuintaloja. Omakotitalotonteista on huutava pula, ja jopa lähes puolet haastatelluista oli vakaasti sitä mieltä, että Metallikadun alue olisi pitänyt kaavoittaa nimenomaan omakotitonteille, koska omakotiasujia pidettiin stereotyyppisesti ”varakkaina ja rauhallisina” asujina. Entä jos asuntoja ei saada myytyä? Alueen imago ei ainakaan kohennu, jos hyvästä ideasta alkanut pientaloalue muuttuukin vuokraslummiksi.

Pansiossa on tällä hetkellä hyvät tieyhteydet joka suuntaan, eikä yksikään haastatelluista ollut huolissaan liikennejärjestelyistä. Pernontien ja Metallikadun risteys on jo nyt valo-ohjattu, ja kulku viereiseen kouluun on järjestetty turvallisesti.

<b>Mikä tai millainen vaikutus hyväksytyllä kaavalla?</b>	<b>Mahdollisuudet ja hyvät puolet?</b>	<b>Uhat ja huonot puolet?</b>	<b>Ei rakenneta mitään?</b>
<b>Lapsiperheet</b>	Tilavia, suojaisia koteja, koulu ja palvelut lähellä.	Naapureiksi sittenkin kaupungin vuokralaisia?	Ei merkitystä lapsiperheiden kannalta.
<b>Liikerakennus</b>	Kilpailu myös hyvä asia, asukkailla ei olisi ehkä tarvetta käydä kaupassa kauempana.	Ei ehkä riittävästi kysyntää kaikille, joku putoaa kelkasta.	
<b>Vapaa-aika ja virkistys</b>	Omat, viihtyisät pihat, lähellä hyvät ulkoilumaastot.	Nykyinen niitty on suosittua leikki- ja koiranulkoilutusaluetta, poistuu.	Koirat saavat temmeltää jatkossakin niityllä.
<b>Vanhukset/erityisryhmät</b>	Palvelut lähellä, maasto tasaista. Hyvät bussiyhteydet.	Osa asunnoista rappusten takana toisessa kerroksessa.	
<b>Imago ja viihtyvyys</b>	Omakotitalot tai muut pientalot kohentavat alueen imagoa	Mahdollinen uhkakuva vuokra-asunnoista ja sosiaalisista ongelmista	Joutomaa houkuttelee lähinnä roskaajia ja koirankakkaa.
<b>Liikenne</b>	Alueella valmiina hyvät ja väljät liikennejärjestelyt.	Liikenne lisääntyy Metallikadun lisäksi Pernontielle.	Liikenne melko vähäistä.

## 5. Johtopäätökset

Pansion tulevaisuus näyttäytyy haastattelujen perusteella positiivisena. Alueen asukkaat ja vaikuttajat ovat suhteellisen yksimielisiä alueen kehittämistä. Metallikadun kortteleiden 63 ja 64 asemakaavamuutoksessa nähtiin sekä positiivisia että negatiivisia puolia.

Pansion alueen vetovoima ei tällä hetkellä ole kovin hyvä, mutta vetovoiman kasvulle on hyvät edellytykset ja toiveita on ilmassa. Turun seudulla kysytään pientaloja, ja kaavoittajan ja rakennuttajan tavoitteena on saada lisää lapsiperheitä Pansioon. Metallikadun rakentaminen ei heidän mukaan lisää sosiaalisia ongelmia, ja tähän liittyviä pelkoja voidaan vähentää keskustelemalla. Nykyinen alueen vajaakäyttö ei ole kaupungin tai rakennuttajan etujen mukaista.

Liikerakennukselle on tilaaja. Alueen muut yrittäjät eivät koe uutta kauppaa suurena uhkana. Asukkaiden mielestä alueella on jo riittävästi palveluja. Kaupankäynnin nähtiin kuitenkin lisääntyvän uusien asukkaiden myötä. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollisesti vahvistaa Pansio-Pernon kasvamista ja kehittymistä mieluisaksi asuinalueeksi.

Aluetyöryhmäläiset ja asukkaat olisivat toivoneet uudelleen kaavoitetulle alueelle omakotitaloja. Omistusasuminen nähtiin tärkeänä tekijänä. Alueen rakentaminen sinänsä nähtiin hyvänä asiana, sillä nyt alue on joutomaana. Haastatteluissa kävi ilmi, että tietyt tahot kokivat Turun kaupungin päättäjien olleen välinpitämättömiä Pansio-Pernon asukkaiden mielipiteitä kohtaan metallikadun asemakaavamuutoksesta.

Raportin kirjoitusvaiheessa Pansio-Pernon aluetyöryhmä oli laatinut muistutuksen, jossa esitettiin kaavamuutosalueen uudelleen kaavoittamista omakotialueeksi myös liikerakennuksen osalta tai vaihtoehtoisesti puiston rakentamista. (LIITE 3)

## Yhteenvedotaulukko:

<b>Uusitun kaavan vaikutus:</b>	<b>Positiiviset asiat</b>	<b>Negatiiviset asiat</b>	<b>V0</b>
<b>Lapsiperheisiin</b>	Turvallisia perheasuntoja, koulu ja palveluja lähellä	Levottomuus kasvaa	Lasten ulkoilualue
<b>Vanhuksiin/ Liikunta- rajoitteisiin</b>	Asuntoja, alue tasaista, palveluja lähellä, hyvät liikenneyhteydet	Suurin osa asunnoista kaksikerroksisia	Ei mahdollisuutta liikkua
<b>Rakennuttajaan</b>	Liiketoiminnan kasvu	Kasvun toteutuminen harhaluulo	
<b>Liikennejärjestelyihin</b>	Edellinen kaava olisi lisännyt enemmän liikennettä	Liikenne kasvaa Metallikadulla ja Pernontiellä	Liikenne säilyy ennallaan
<b>Alueen imagoon ja viihtyvyyteen</b>	Omakotitalot ja pientalot kohentavat imagoa, positiivinen kehitys	Sosiaaliset ongelmat väestömäärän kasvaessa, ”slummiutuminen”	Tyhjä alue ei kovin houkutteleva, roskia & koirien kakkaa
<b>Vapaa-ajan aktiviteetteihin</b>	Taloissa omat pihat ja yhteiset piha-alueet	Nykyinen niitty poistuu	Alue koirien ja lasten ulkoiluttamiseen
<b>Kaavoittajaan</b>	Lisää asukkaita, omistusasuminen vahvistaa alueen kehittymistä	Vanha kaava sopi maisemaan paremmin ja sisälsi enemmän asuntoja	Ei asukkaita
<b>Liiketoimintaan</b>	Palvelujen tarve kasvaa, terve kilpailu, asiointi alueella	Kilpailu, asiakasmäärän väheneminen	Palvelutarjonta sopiva

## Lähteet

Parkkunen, Heini 2005. *IVA -kurssin luennot*.

Wallin, Sirkku 2004. *Pansio-Pernon ja Artukaisen aluekuvaus*.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta, 15.3.2005. *Asemakaavanmuutos, tonttijaonmuutos-, ja tonttijakoehdotus; Pansio, korttelit 63 ja 64*.

### Sähköiset lähteet

<http://www.stakes.fi/sva/projekti.htm>

<http://www05.turku.fi/ympakaavi/toimistot/index.php3>

**LIITE 1**

Valokuvia alueelta (© Katariina Albrecht):



Näkymiä Metallikadulta





Alue kuvassa vasemmalla; Kuva Kivilinnankadulta



Kuva Kivilinnankadulta Metallikadun ja Pernontien risteykseen

## LIITE 3

## MUISTUTUS

Yhteystiedot:  
 Aluekumppanuus/Markus Mäkipelto  
 Pansion kirjasto  
 Pernontie 29  
 20240 Turku  
[markus.makipelto@turku.fi](mailto:markus.makipelto@turku.fi)

**Muistutus ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksestä (15.3.2005) asemakaavan-, tonttijaonmuutos- ja tonttijakoehdotuksesta Pansion kaupunginosan kortteleille 63 ja 64.**

Pansio-Pernon aluetyöryhmä oli yksimielinen kokouksessaan 13.4. siitä, että Metallikadulle sopivin asumismuoto olisi omakotiasutus. Me allekirjoittaneet esitämme, että Pansio-Pernon kaupunginosassa sijaitsevan, Metallikadun varrella olevan ”laivaston pellon” kaavaluonnosta muutetaan ja alue kaavoitetaan omakotialueeksi myös liikevarauksen osalta tai alueelle rakennetaan puisto.

Perustelut: Rakennuttajatahon esitys on, että alueelle rakennetaan kaksikerroksisia osaomistustaloja. Pelkäämme, että kiinnostusta tällaista asumismuotoa kohtaan ei löydy riittävästi ja myymättä jääneet asunnot muutetaan aikaa myöden vuokra-asunnoiksi. Pansio-Pernon alueella on nyt jo aivan riittävästi vuokra-asuntoja verrattuna moneen muuhun Turun lähiöön. On todennäköistä, että uusissa vuokrataloissa vuokrataso kohoaa niin korkeaksi, ettei niitä pysty tavallinen työssäkäyvä ihminen maksamaan. Siksi vastustamme tällaisen asumismuodon lisärakentamista. Haluamme tälle alueelle alueestaan huolta pitäviä asukkaita.

Maisemallisestikin mielestämme tälle alueelle sopivat omakotitalot paremmin, koska Metallikadun toisella puolellakin on omakotitaloalue. Tämän alueen rakentamisesta on kulunut jo 30 vuotta ja se on viimeisin Pansio-Pernon alueelle rakennettu, yhtenäinen omakotitaloalue. Nyt olisi jo aika rakentaa uusi.

Omakotitonteista tuntuu olevan Turussa puute, siksi niitä pitää tarjota halukkaille. Tämän alueen kiinnostavuutta lisää se tosiasia, että liikenneyhteydet ovat hyvät ja palvelut ovat lähellä. Omakotirakentaminen nostaisi koko alueen imagoa.

Asemakaava-arkkitehdin esille tuomasta omakotiasutuksen vaatimasta melusuojustakin suurin osa on jo valmiina Metallikadun varrella.

Pansio-Pernon aluetyöryhmän puolesta 25.4.2005

---

Heikki Talvitie  
 Puheenjohtaja

---

Markus Mäkipelto  
 Aluetyöntekijä

---

Teuvo Poutia  
 Jäsen

---

Maija-Liisa Haapala  
 Jäsen