

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä elokuuta 2012 päivättyä ja 1.10.2012 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Kombikoulu" (13/2011)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 13/2011
Diarionumero: 14983-2011

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	041 Vähäheikkilä	Lillheikkilä
Kortteli:	16	16
Tontti:	28	28
Katu:	Valtaojantie (osa)	Djupdikesvägen (del)
Virkistysalueet:	Myllymäenpuisto Vähäheikkilänkenttä	Kvarnbacksparken Vähäheikkiläplan

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	041 Vähäheikkilä	Lillheikkilä
Kortteli:	16 (osa)	16 (del)
Katu:	Valtaojantie (osa)	Djupdikesvägen (del)
Virkistysalue:	Myllymäenpuisto	Kvarnbacksparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset VÄHÄHEIKKILÄ-16.-29.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu: Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000. Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, pvm. 1.2.2012 on lähetetty osallisille naapureille 8.2.2012. Samassa yhteydessä on lähetetty kutsu yleisötilaisuuteen, joka pidettiin 29.2.2012. Asemakaavanmuutos on julkaistu kaavoitusohjelmassa 2012.

Hyväksymispäivämäärät

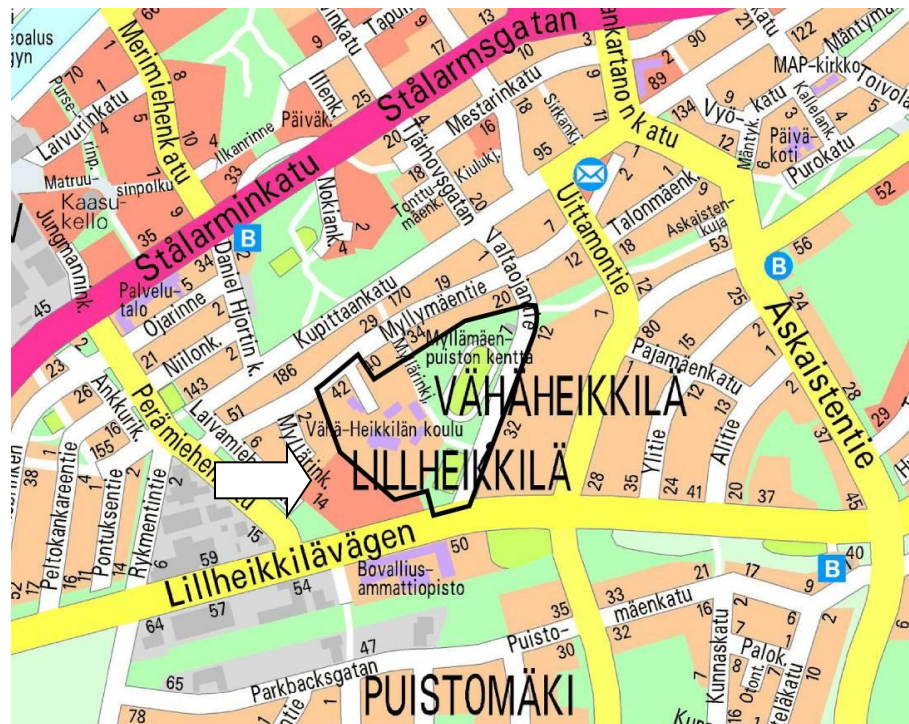
Asemakaavanmuutoksen luonnos, pv. 4.5.2012, hyväksyttiin laadittavan ehdotuksen pohjaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 29.5.2012 § 257.

Lausunnot

Kaavaehdotus on lausunnoilla elokuussa 2012. Lausunnot pyydetään ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, joukkoliikennetoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Liikuntapalvelukeskukselta, TeliaSonera Finland Oyj:ltä sekä Museokeskukselta ja Kasvatus- ja opetustoimelta. Lausuntojen perusteella kaavaan ja selostukseen on tehty korjauksia 1.10.2012 päiväyksellä.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan eteläpuolella, Vähäheikkilän kaupunginosassa:



1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella laajennetaan Vähä-Heikkilän koulun tonttia niin, että ruotsinkielisen alakoulun ja päiväkodin yhdistävä ns. kombikoulu voidaan kaupunginhallituksen hankepäätöksen mukaisesti rakentaa alueelle.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

- Liite 1: Tilastolomake
- Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.2.2012
- Liite 3: Koulumatkakyselyn tulokset
- Liite 4: Liikenneselvityksen selostus 10.5.2012
- Liite 5: Alustava liikenteen yleissuunnitelmaluonnos

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kombikoulun perustamista varten on tehty hankesuunnitelma, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 22.8.2011 § 383 (diaari 7438-2011). Kaupunginhallitus päätti, että ruotsinkielisen koulun saattoliikenne tulee järjestää Vähäheikkiläntien suunnasta eikä Myllymäentielle pidä osoittaa uutta liikennettä.

Luonnossuunnittelussa haettiin rakennuspaikkaa koulutontin asemakaavan mukaisilta rakennusaloilta. Kävi ilmeiseksi, että sekä liikenteen järjestäminen että ympäristölliset syyt ja tilan puute ohjaavat uuden rakentamisen koulumäen kaakkoispuolelle, mahdollisimman lähelle Vähäheikkiläntien risteystä.

Vähä-Heikkilän koululaisille tehtiin kysely koulumatkoista ja liikenneturvallisuudesta helmikuussa 2012. Vastauksien perusteella voitiin hahmottaa liikennenympäristön parannussuunnitelmia laajemmalla alueella. Tieto koulu-laisten liikkumisesta koulun ympäristössä ohjasi kaavanmuutoksen ratkaisuja.

Ympäristönsuojelutoimiston Matti-tietokannan tiedon perusteella alueelta tilattiin maaperän pilaantuneisuuden tutkimus. Selvityksen perusteella maaperän saastuneisuus ei vaikuta uudisrakentamisen sijoitukseen. Tarvittavat puhdistustoimenpiteet voidaan hoitaa rakennusurakan osana.

Vähäheikkiläntie on pääkatutasoinen kehäväylä, jonka merkitys kaupunki-alueella kasvaa. Koulun sijainnista teetettiin meluselvitys, joka valmistui 16.4.2012. Liikennemelu ei rajoita koulun sijoitusta, mutta ohjaa jonkin verran pihojen suuntaamista.

Koulun naapurissa on neljä asuinkerrostaloa. Kiinteistön omistaja, VVO Kodit Oy teki aloitteen viidennen asuinkerrostalon rakentamiseksi Vähäheikkiläntien varrelle edellisten kanssa samaan ryhmään. Luonnospäätöksessä todettiin, että kun koulutonttia nyt on tarpeen laajentaa ja uusi yksikkö sijoituu Valtaojantien varrelle, asuintontin lisärakentaminen ei mahdu ehdotetulle paikalle maisemaa pilaamatta. Kerrostalokorttelia ei otettu mukaan asemakaavanmuutoksen alueeseen.

2.2 Asemakaavanmuutos

Vähä-Heikkilän koulun tonttia laajennetaan ja kombikoulua varten osoitetaan uusi rakennusala Valtaojantien varrelle. Saattoliikenteelle ja pysäköintialueella on varattu tilaa Vähäheikkiläntien ja Valtaojantien kulmaan. Keskellä puistokaistaa sijoitettu hulevesiviemäri on siirrettävä rakennusosalta tulevan tontin reunalle. Kaavakartalla osoitetaan tontin sisäisiä kulkuväyliä niin, että koululaisten liikkuminen voidaan turvata saattoliikenteen aiheuttamalta häiriöltä. Kaavanmuutoksessa poistuu urheilualue nimeltä Vähäheikkilänkenttä. Koulutonttia kasvatetaan hieman myös Myllymäenpuiston suuntaan. Puistoon on merkitty rakennusala sinne rakennetulle kerhotalolle ja Myllymäenpuiston urheilukentän huoltorakennukselle. Valtaojantien katu-alueella on levennetty puistoon päin niin, että kadun nykyisen rakennetun väylän viereen voidaan rakentaa erillinen pyörätie.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kombikoulun suunnittelu on käynnistynyt syyskuussa 2012. Ensimmäisten luonnosten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia. Rakennuslupaa on tarkoitus hakea heti, kun kaava on lainvoimainen, alkuvuodesta 2013. Tavoitteena on, että uusi koulu valmistuu vuoden 2014 aikana. (1.10.2012). Tavoiteltavaa on, että liikennejärjestelyt voisivat toteutua koulun valmistumisen yhteydessä.

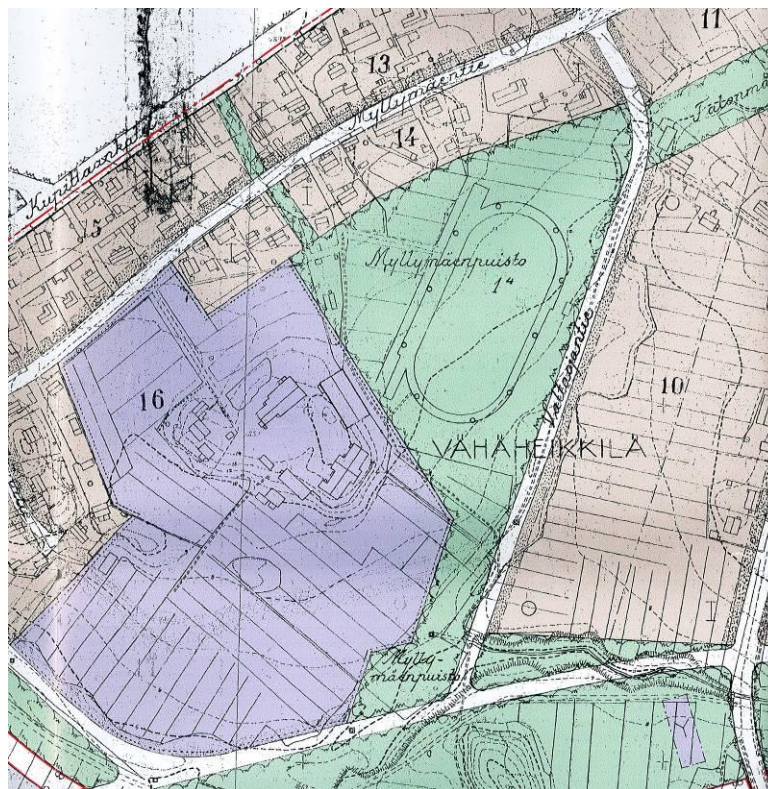
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista

Alueella on suomenkielinen alakoulu, Vähä-Heikkilän koulu. Sen rakennukset ovat vuosilta 1906, 1920, 1928 ja uusimmat vuodelta 2005. Alueella on kaksi urheilukenttää, Myllymäenpuiston kenttä ja Vähäheikkilänkenttä. Myllymäenpuistossa on Vähäheikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry:n omistama seuratalo.

Myllymäentien ja Myllärinkadun varsi on alun perin rakentunut Turun hallinnollisten rajojen ulkopuolisena esikaupunkialueena. Alue on täydentynyt asemakaavan perusteella eri vuosikymmeninä asuintaloin, omakotitaloin ja rivitaloin. Myllymäentie on kapea, kyläraitinomainen, poikkeuksellinen katutila. Se sijaitsee hyvin vanhalla kulkuväylän paikalla.

Valtaojantien varren omakotitontit on rakennettu 50-luvun puolivälin tienoilla asemakaavan mukaan. Voimassa oleva asemakaava v. 1958 osoittaa rakennusten vaihtelevan sijoituksen kadun varrella. Ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1942 katu linjattiin entisen Sikaojan kohdalle. Sikaoja putkitetiin 30-luvulla. Se toimi sekaviemärinä.



Alueen ensimmäinen asemakaava vuodelta 1942. Alueliitos Kaarinasta oli tapahtunut vuoden 1939 alusta.

Koulutontin eteläpuolella on kerrostalojen kortteli, jossa kaksi vanhempaa rakennusta on rakennettu v. 1970 ja uudemmat kaksi rakennusta 2000-luvun alussa, jolloin koulun tonttia supistettiin uuden asuintontin muodostamiseksi.

Kaupunkikuva

Vähä-Heikkilän koulu on sijoitettu peltoaukean keskellä nousevalle mäelle. Tätä historiallista maisemaa on pidetty varjeltavana voimassa olevassa asemakaavassa, kun koulua viimeksi laajennettiin. Mäki muodostaa eri rakennuskerrostumiseen ehjän kokonaisuuden. Myllymäentien varsi on pittoreski esikaupunkitaajama, jonka tilanmuodostus perustuu aikaan ennen kaavan yhdenmukaisuuden tavoitetta. Valtaojantien varrella on 1950-luvun puutarhakaupunginosan ihanteitten mukaan rakentunut, mutta omintakeinen kaupunkikuva. Wärtsilän telakan työväelle rakennettiin 1970-luvulla kaksi kerrostaloa Perämiehenpuiston varrelle. Kerrostaloryhmää täydennettiin kahdella samankorkuisella talolla 2000-luvun alussa.

Koulun mäki erottuu edelleen avoimen maiseman keskellä. Sen maisema-arvo on edelleen suunnittelun lähtökohta.

3.1.2. Luonnonympäristö, maaperä

Koulumäkeä ympäröivät pellot on osittain istutettu ruohokentiksi Myllymäentien puolella. Eteläpuolella oleva alue on edelleen peltomaisemana. Sen keskellä kohoaa pieni kalliainen saareke, jolla on oma luontotyyppinsä ja se on luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettävä.

Maaperä on savea ja kalliota. Ympäristönsuojelutoimiston aloitteesta alueella teetettiin maaperän pilaantuneisuustutkimus.



Alueet, joilta otettiin näytteitä maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta.

Ramboll, 10.5.2012: Historiatietojen perusteella alueella on sijainnut kaatopaikka 1940-50 -luvulla. Haastatteluihin perustuen on arvioitu kaatopaikalle läjitetyn pääasiassa teollisuusjätettä. Jätteen alkuperästä ei ole tietoa.

Tutkimusalueella tehtiin kaivinkoneella 19 kpl koekuoppia, joista otetuista maanäytteistä tutkittiin alkuaineiden, polyaromaattisten hiilivetyjen, PCB-yhdisteiden sekä öljyhiilivetyjakeiden pitoisuuksia kenttämittaus- ja laboratoriomenetelmin. Tutkimusalueen kaakkoisreunalla tehdyissä koekuopissa havaittiin kohtalaisia määriä rakennus- tai muita jätteitä, esim. tiiltä, metallia, puuta ja muovia sekä maalijätettä.

Suosituksissa jatkotoimenpiteiksi ehdotetaan, että rakennusjätteitä ja pilaantuneita maa-aineksia sisältävien tutkimuspisteiden läheisyydessä suoritetaan lisätutkimuksia pilaantuneiden alueiden rajauksen tarkentamiseksi. Maaperä puhdistetaan pohjarakennustöiden yhteydessä. Pilaantuneen maan kaivu on luvanvaraista toimintaa ja edellyttää ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisen ilmoituksen tekemistä maaperän puhdistamisesta Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimistoon.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksen perusteella voitiin todeta, että pilaantuneisuus voidaan hoitaa rakennustyön yhteydessä, eikä se rajoita koulun sijoittamista eikä pilaantuneisuudesta ole vaaraa ympäristölle.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

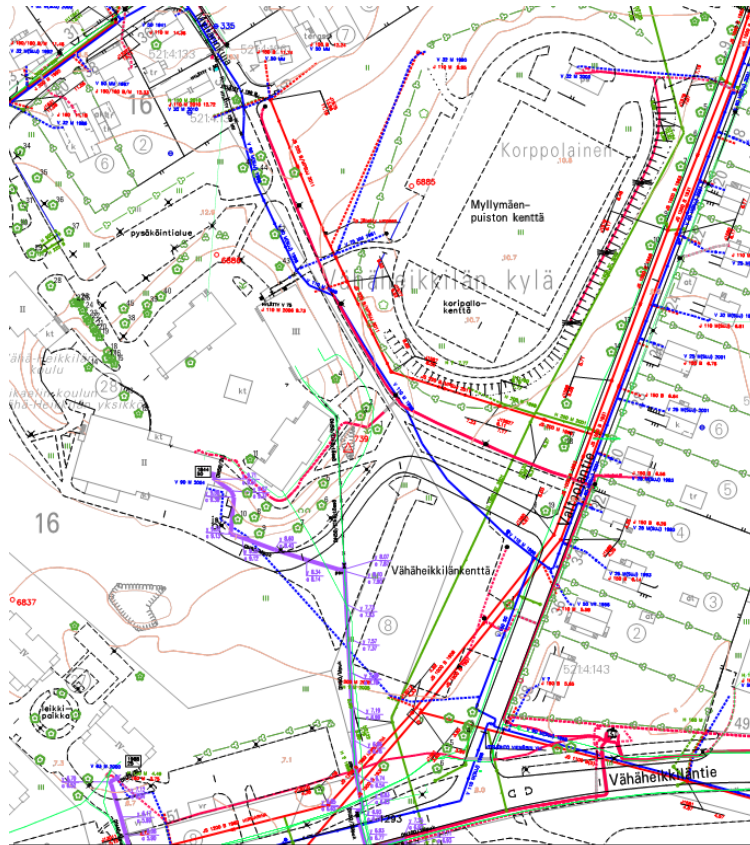
Kulttuurihistoriallinen arvo ja suojelutavoitteet

Rakennetun ympäristön maisemalliset arvot on todettu kohdassa Kaupunkikuva. Vähä-Heikkilän kulttuurihistoriallisesti arvokasta koulumäkeä koskee määräys /s: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään.” Koulun rakennukset ovat vuosilta 1906, 1920, 1928 ja uusimmat vuodelta 2005. Vanhat rakennukset on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu määräyksellä:

”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluoppa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.”

Kunnallistekniset verkostot

Muinaisen Sikaojan viemäriputki on pääosin Valtaojantien alla. Johtolinja koostuu kahdesta sekaviemäristä v. 1931 rakennetusta 1500 mm ja vuonna 1958 rakennetusta 1000 mm putkesta. Ne kääntyvät Valtaojantien linjalta nykyisen Vähäheikkilänkenttä -puiston alueelle. Vuonna 2001 on keskelle Vähäheikkilänkentän aluetta rakennettu hulevesiviemäri halkaisijaltaan 1600 mm. Vesijohto suuntaa Myllärinkujalta kohti Valtaojantietä koulun mäen itäpuolella pääosin puistoalueella. Lisäksi puistoalueella ja koulutontilla on tietoliikenne- ja sähkökaapeleita.



Karttaote kaupungin laitosten verkostoista Vähä-Heikkilän koulun lähellä.

Liikenne

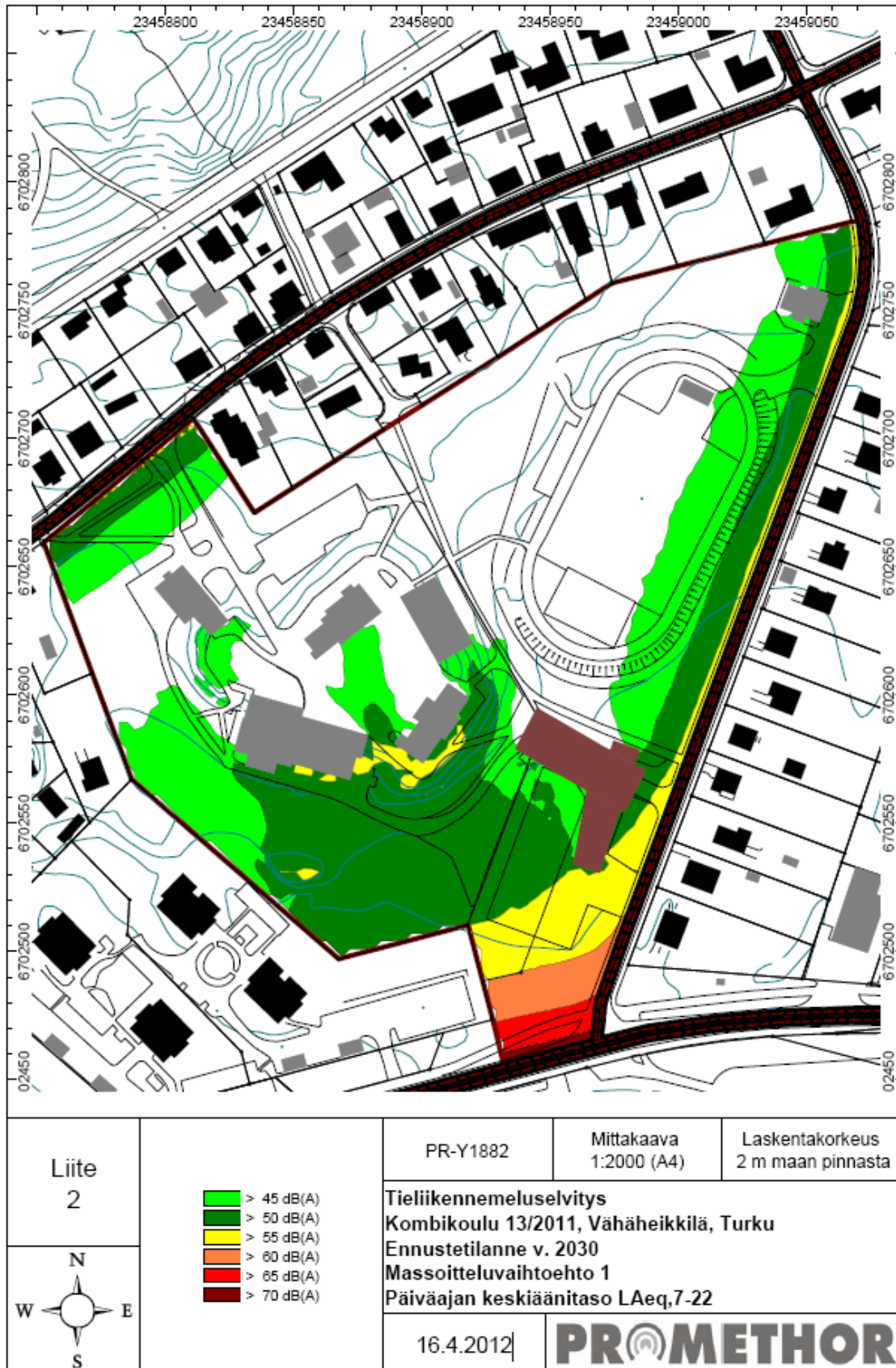
Vähäheikkiläntie on kaupungin keskustan ohittava kehäväylä. Sen liikenteellinen asema on muuttunut saarten liikenteen lisääntyessä.

Koulujen lähiympäristössä on viime aikoina esiintynyt vaikeita liikenneturvalisuuksitilanteita, kun koululaisten saattaminen autolla on lisääntynyt. Vähä-Heikkilän koululaisille tehtiin kysely koulumatkoista ja liikenneturvallisuudesta helmikuussa 2012. Vastauksia tuli yhteensä 271 ja vastausprosentti oli näin 83 %. Vastausten perusteella saatiin kattava kuva koulun lähiympäristön kulkureiteistä, saattoliikenteestä ja vaaran paikoista. Suunnittelutoimisto on tehnyt laajemmasta liikenneympäristöstä toimenpidesuunnitelman (liite 3).

Melu

Meluselvitys

Vähäheikkiläntien liikennemelusta teetettiin meluselvitys, jos valmistui 16.4.2012. Pihamelun hyväksyttävä enimmäistaso on 55 dB(A). Meluselvitys osoittaa, että jopa ennustetilanteessa (2030) kyseisen melun ylittävä alue ulottuu vain noin 40–55 m etäisyydelle Valtaojantien ja Vähäheikkiläntien kulmassa. Selvityksen suositussuudessa osoitettiin, miten rakennuksen suuntaamisella voidaan suojata pihamelulta, mutta mitään merkittäviä suunnittelullisia tai rakenteellisia vaatimuksia melusta ei tule. Rakennusala sijoittuu muista syistä (55) melualueen ulkopuolelle.



Melumallinnus osoittaa, että yli 55 dB(A):n päiväaikainen melutaso ulottuu Vähäheikkiläntien suunnassa n. 55 metrin etäisyydelle Valtaojantien varrella ennustetilanteessa v. 2030. Nykytilanne ei poikkea ennustetilanteesta merkittävästi. Pihamelun enimmäistason (55) osoittava käyrä on joitakin metrejä pienempi.

3.1.4 Maanomistus

Koulun tontin ja puistoalueet omistaa Turun kaupunki.

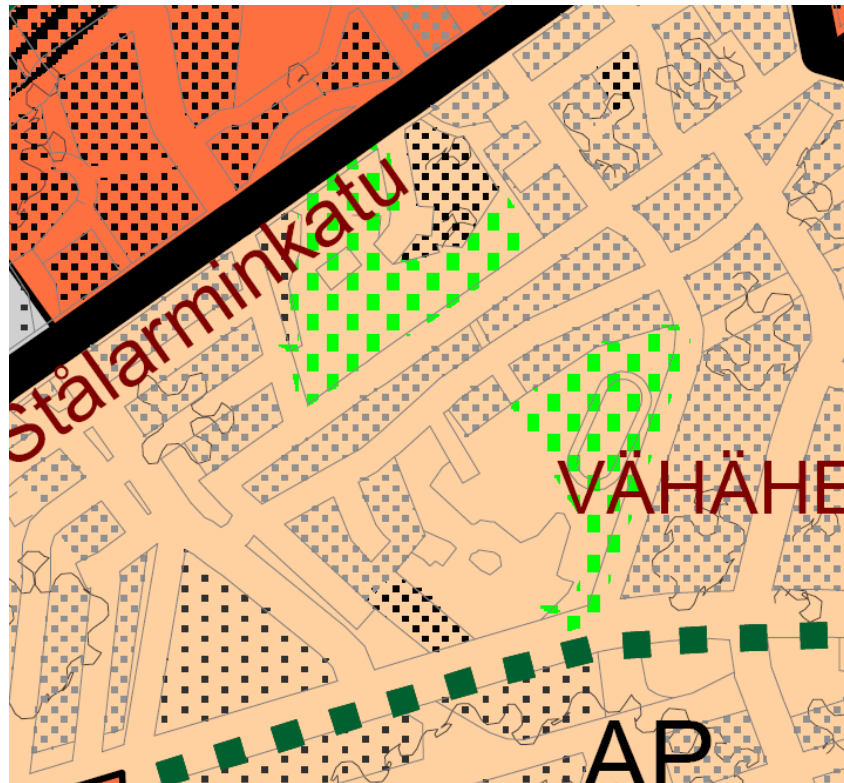
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on tullut valtioneuvoston vahvistettavaksi. Maakuntakaavan kartalla alue on taajamatoimintojen aluetta. Vanha koulumäkeä ympäröivä peltoalue on tallennettu lähtötietoihin.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on käyttötarkoituksmerkinnän AP aluetta: ”Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvine työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.” Myllymäenpuisto näkyy kartalla alueellisena puistomerkintänä.



Asemakaava ja tonttijako

Voimassa oleva asemakaava on kuvattuna kaavakartalla (13/1998, 28.8.2000). Se tehtiin Vähä-Heikkilän koulun viimeisintä laajennusta varten. Koulun tonttia pienennettiin eteläosasta asuinkerrostalotontin laajentamisen kustannuksella ja osoitettiin suojeltavaan miljööseen sopivalle paikalle uudisrakennusten rakennusalat. Koulun vanhimmat osat on asemakaavalla suojeltu. Myllymäenpuistossa on voimassa asemakaava 76/1958, 29.6.1959.

Myllymäenpuisto ja Vähäheikkilänkenttä-nimisiä virkistysalueita ei ole mitattu yleisten alueitten rekisteriin. Myllymäenpuisto on ilmeisesti alkuperäisen rajauksensa mukaisesti maarekisterissä Korppolainen 521:6:2. Vähäheikkilänkentällä näkyy jäännöstontin 8 tonttijaon rajoja ja numero 8. Koulun tontti 41-16.-28 on rekisteröity voimassa olevan asemakaavan mukaisena 8.5.2003.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 19.6.2012.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Ruotsinkielisen alakoulun sijoittamista eteläisiin kaupunginosaan on suunniteltu 2000-luvun alusta lähtien. Koulun ja päiväkodin yhdistävän kombikoulun sijoittamisesta Vähä-Heikkilän koulun tontille päätettiin kaupunginhallituksessa, kun hankesuunnitelma hyväksyttiin 22.8.2011 § 383 (diaari 7438-2011). Kaupunginhallitus päätti samassa yhteydessä, että koulun saattoliikennettä ei saa ohjata Myllymäentielle liikenneturvallisuuden takia.

Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä todettiin, että rakentaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan tarkistamista. Kaavanmuutoksen pikainen laadinta annettiin ympäristö- ja kaavoitusvirastolle tehtäväksi.

VVO Kodit Oy teki kaavoitusaloitteen viidennen kerrostalon rakentamisesta nyt pysäköintialueena olevalle tontin osalle Vähäheikkiläntien varteen (diario 15945-2011). Asemakaavatoimisto teki kombikoulu -kaavanmuutoksen aluerajauksen OAS-vaiheessa niin, että koko AK-kortteli oli mukana rajauksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Vähä-Heikkilän koululla pidettiin yleisötilaisuus kombikoulun kaavoituksesta 29.2.2012. Tilaisuuteen osallistui noin 30 lähinnä ympäristön asukasta. Tieto yleisötilaisuudesta lähetettiin myös koulun kautta vanhemmille. Yleisötilaisuudessa esiteltiin koulun sijoitukselle kolme eri vaihtoehtoa. Keskustelun perusteella valtaosa läsnäolijoista kannatti koulun sijoittamista Valtaojantien varrelle. Myllymäentien liikenneturvallisuudesta kannettiin laajasti huolta erityisesti koulun alkamisaikaan. Koulu on ohjeistanut saattoliikenteen muualle kuin Myllymäentielle.

Kirjallisia kannanottoja tuli yhteensä 5. Esitetyistä kolmesta uudisrakennuksen sijoitusvaihtoehdosta lähes kaikki pitivät parhaana Valtaojantien varren sijoitusta, paitsi juuri samalla kohdalla kadun varrella asuvat.

Asukkaat, Valtaojantie 39 vastustavat ehdotettua sijoitusta Valtaojantien varrelle.

Asukas, Myllymäentie 39 kantaa huolta Myllymäentien poikkeuksellisen idyllisestä miljööstä ja koulumäen maisemasta.

Asukkaat Myllärinkuja 6 arvostavat Vähä-Heikkilän koulumäen kulttuurihistoriallista kokonaisuutta ja ympäröivää väljyyttä ja Myllymäentien erityislaatuista kylänraittimaista miljöötä.

Myllymäentie 46 asukkaat olisivat toivoneet, että alueen asukkaiden mielipiteitä olisi kuultu jo ennen koulun sijoituspäätöksen tekoa. Olisi ollut myös mukava kuulla mitkä olivat ne muut vaihtoehdot, joiden joukosta Vähä-Heikkilä on nyt valittu.

Martinrantaseura ry: ”Martinrantaseura katsoo asemakaavamuutoksen sisältämien uudisrakennushankkeiden, kombikoulun ja yhden kerrostalon, sopivan hyvin kaava-alueelle.”

Mielipiteitä on laajemmin esitelty asemakaavanmuutoksen luonnoksen käsitteilyn yhteydessä.

Vähä-Heikkilän koululaisille tehtiin kysely koulumatkoista ja liikenneturvallisuudesta helmikuussa 2012. Vastauksia tuli yhteensä 271 ja vastausprosentti oli näin 83 %. Vastausten perusteella saatiin kattava kuva koulun lähiympäristön kulkureiteistä, saattoliikenteestä ja vaaran paikoista. Suunnittelutoimisto on tehnyt laajemmasta liikenneympäristöstä toimenpidesuunnitelman (liite 4 ja 5).

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kombikoulun noin 1800 k-m²:n suuruiselle uudisrakennukselle rakennuspaikka Vähä-Heikkilän koulun välittömässä läheisyydessä niin, että Vähä-Heikkilän koulun kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen erityisarvo säilyy ja että koulujen saattoliikenne voidaan toteuttaa turvallisesti. Tavoite on muutenkin erityisesti turvata alakoulujen liikenneturvallisuus ja pyrkiä estämään liikenteen aiheuttamat ympäristöhaitat.

Myllymäenpuiston ja kentän säilyminen on ilmiselvä tavoite. Yleiskaavassa on todettu sen asema alueellisena puistona. Puiston monimuotoisuutta lisää sillä sijaitseva kerhotalo.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelun alkuvaiheessa kävi ilmeiseksi, että koulun sijoittaminen sille hankeohjelmassa ehdotetulle paikalle, Myllymäentien varrelle, ei ole mahdollista. Sijainti oli liian ahdas ja sijainti houkuttelee ajoneuvoliikennettä Myllymäentielle. Se oli valittu hankesuunnittelun siinä vaiheessa, kun koko kouluhanke oli paljon pienempi.

Vaihtoehtoisia paikkoja haettiin koulun nykyisen parkkipaikan kohdalla sijaitsevalta kaavan mukaiselta rakennusalueelta, mutta sekin osoittautui liian pieneksi. Oli ilmeistä, että koulun tonttia oli laajennettava puistoon päin.

Saattoliikenteen järjestäminen oli luonnossuunnittelussa keskeisellä sijalla. Uuden kokonaisuuden sijoittaminen Valtaojantien varrelle pallokentän kohdalle, näytti liikenteellisesti ja ympäristöllisesti lopulta hyvältä mahdollisuudelta. Yleisötilaisuudessa esitettiin epäilyjä, että Valtaojantielle ajautuu häiritsevää läpiajoliikennettä.

Liikuntatoimi totesi, että Myllymäenpuisto on hyvä, monipuolinen ja nurmi-pintainen urheilukenttä, jolla on talvella luistinrata. Vähäheikkilänkenttä, myös alakentäksi kutsuttu hiekkakenttä, ei liikuntatoimen mukaan ole yhtä merkittävä. Se on pieni hiekkakenttä, ja sitä käytetään lähinnä nappulaliigan toissijaisena lämmittelykenttänä nurmikentällä pelattavien pelien aikaan. Liikuntatoimi katsoi, että jos kentästä joudutaan luopumaan, niin sen sijaan alueelle olisi hyvä saada monipuolisempaan liikkumiseen kannustavia va-paamuotoisia liikuntapaikkoja, mahdollisesti koulun tontille (muutettu 1.10.2012).

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus ei tuottanut sellaista tulosta, että mi-kään tutkituista paikoista olisi rakentamiselle kelvoton. Maaperän kunnostus voidaan tehdä rakennusurakan yhteydessä. Ympäristönsuojelutoimisto on lausunnossaan todennut, että mikäli vain osa maaperästä kunnostetaan ra-kentamisen yhteydessä, pitäisi kaavaan edelleen lisätä maininta maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta. ”Maaperän pilaan-tuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.” (1.10.2012).

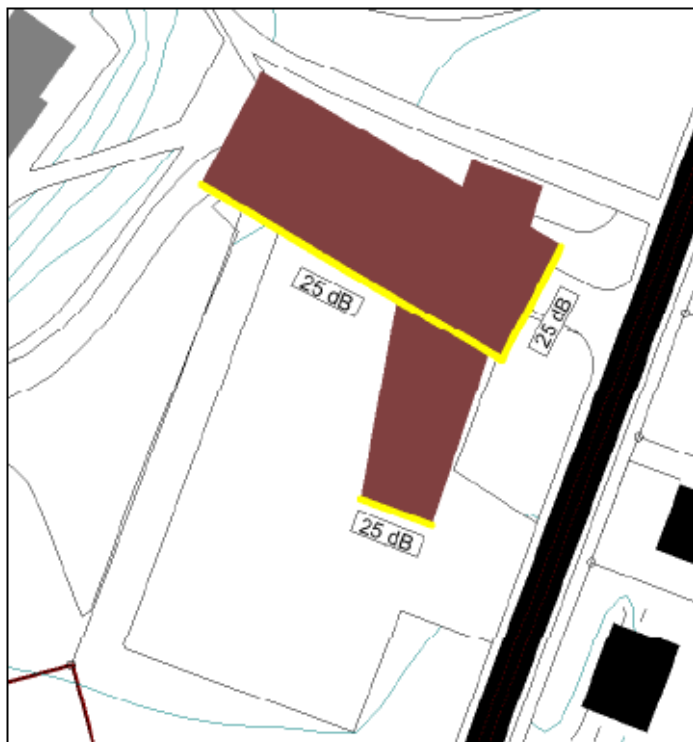
Ympäristönsuojelutoimisto on edelleen lausunnossaan antanut entistä tar-kemmat suojelutavoitteet koulun tontilla sijaitsevan kalliokumpareen luon-nonolosuhteista:

”Vähäheikkilän koulun etelä- ja lounaispuolella sijaitsee avoin niittyalue, jon-ka keskellä kohoaa pienialainen kalliokumpare. Kumpareen ydinosa on avokalliota, jota ympäröi ohuelle humus- ja kivennäismaalle kehittynyt run-saslajinen keto. Kedolla kasvavat mm. iso- ja keltamaksaruoho, sikoanger-vo, mäkikuisma, mäkitervakko, keltamatara, kalliokieli ja mäkikaura. Edellä mainituista kasveista keltamatara luokitellaan nykyisin uhanalaiseksi, vaa-rantuneeksi kasvilajiksi, jonka luonnonvaraisiin esiintymiin arvioidaan koh-distuvan korkea häviämiskahva. Kalliokumpare on helposti saavutettavana erinomaisen koulun lähiovetuskohde.

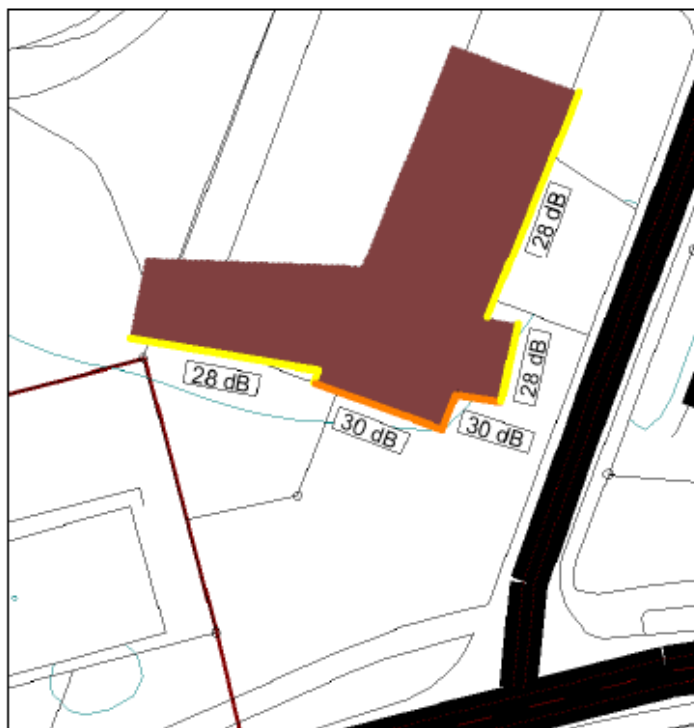
Kumpare on kaavaehdotuksessa esitetty luonnon- ja maisema-arvojen sa-vuoksi säilytettäväksi merkinnällä luo-1. Luo-1 alueen merkintä on täsmätty pohjakartan avokallio-merkintään, jolloin kumpareen lajirikkain keto-osuus rajautuu sen ulkopuolelle. Luo-1 alueen rajausta tulisi itäreunaltaan ulottaa noin 15 metriä etäämmälle nykyisestä. Luo-1 kaavamääräyksen tekstissä on myös painovirhe, jolloin osa tekstistä on todennäköisesti jäänyt pois. Kaavamääräyksen tekstiosuus tulee tarkistaa ja täsmäntää sen sisältöä. Ehdotus kaavamerkinäiksi: luo-1. ”Alueen osa, jolla sijaitsee maisemaku-van ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta tärkeä kallioketo-kumpare. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Hoitosuositus: Kohteen säilyminen puoliavoimena tulee turvata raivaamalla umpeenkasvua aiheuttavaa puustoa ja pensastoa sekä reuna-alueilla rehevöitynyttä ruoho- ja heinäkavvillisuutta.” (1.10.2012).

Meluselvityksessä arvioitiin eri massoitteluvaihtoehtojen vaikutusta koulupi-han liikennemelukuormaan. Massoitteluvaihtoehtossa 2 koulurakennus suojaa piha-alueita paremmin melulta ja siinä melutasot ovat vaihtoehtoon 1 verrattuna noin 5...10 dB alhaisempia.

Julkisivujen ääneneristävyytsvaatimukset ovat suuruudeltaan 25 dB vaihtoehdolla 1 ja 30 dB vaihtoehdolla 2.



Julkisivujen ääneneristysvaatimus massoitteluvaihtoehdolla 1.



Julkisivujen ääneneristysvaatimus massoitteluvaihtoehdolla 2.

Koulun sijoituksen selkeytyessä oli ilmeistä, että VVO Kodit Oy:n anomuksen mukaista lisärakentamista Vähäheikkiläntien varrelle ei ole aiheellista sallia. Luonnospäätöksessä hyväksyttiin kaavoittajan kanta: tavoite avoimen maiseman säilymisestä on keskeinen ympäristöarvo. Uusi kerrostalo tukkii näkymiä eikä oikein kunnolla mahdu asuintontille riviin edellisten kanssa. Asemakaavanmuutoksesta luovuttiin asuintontin osalta.

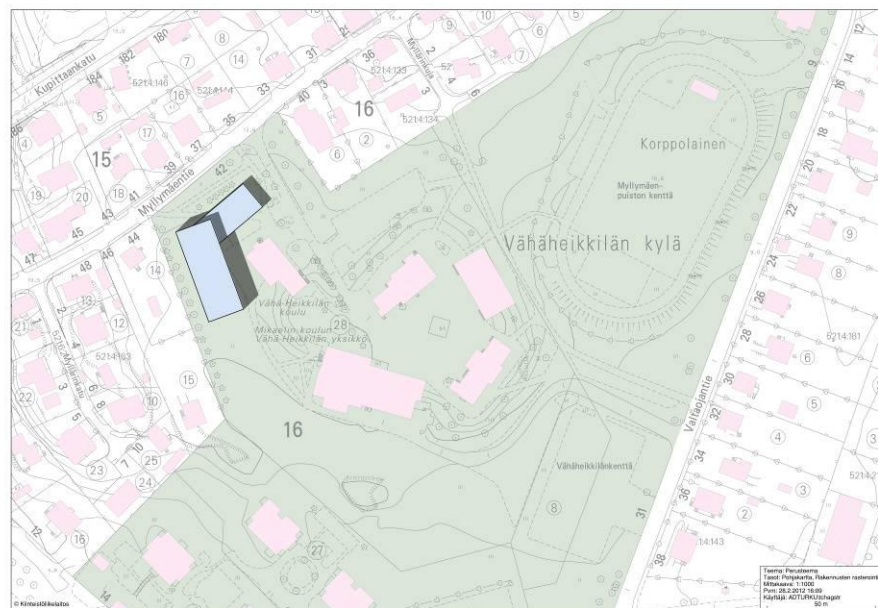
Luonnoksen valmistelun yhteydessä oli jäänyt kokonaan huomiotta Vähäheikkilän kentän keskellä sijaitseva hulevesiviemäri ja muut puistossa sijaitsevat johdot. Johtojen rasitealueet ja huleviemärin siirto suunniteltiin kaavanmuutosehdotukseen.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteliittymäjohto sijaitsee kaavaehdotuksen pysäköintialueella johtojen rasitealueella. Johtoa osoittava viiva on lisätty kaavakartalle viemäri- ja rasitealueelle (muutettu 1.10.2012).

Rakennussuunnittelun käynnistyttyä lausunnolla olleeseen ehdotukseen tehtiin pieniä korjauksia huoltoliikenteen järjestämisestä (muutettu 1.10.2012).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Edellä kuvatulla tavalla kombikoulun sijoitusta haettiin kolmen vaihtoehdon kautta.

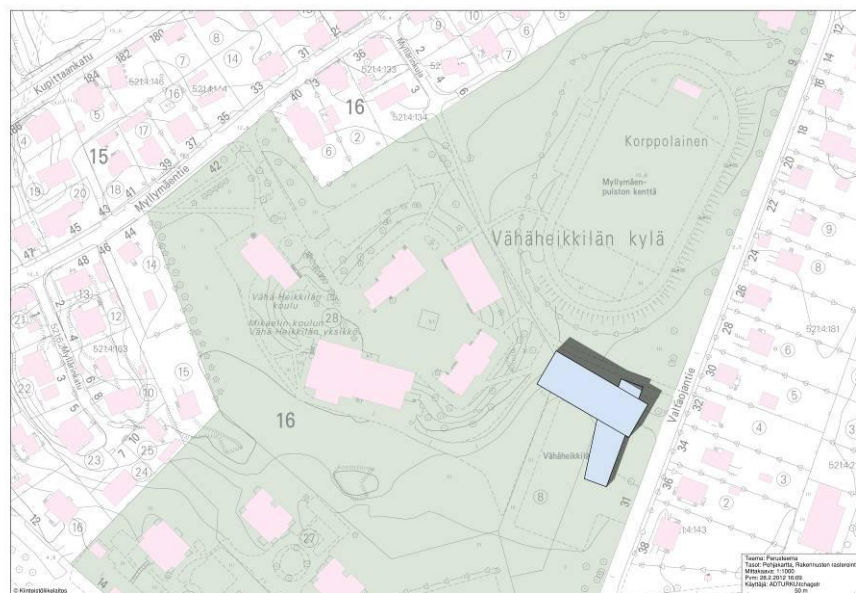


Hankevaiheessa ajateltu sijoitus osoittautui aivan liian ahtaaksi ohjelman mukaiselle rakennukselle ja koulun ja päiväkodin suunnittelunormien mukaisille piha-alueille. Saattoliikenne pyrki joka tapauksessa Myllymäentielle, vaikka Valtiojantien suunnasta rakennettaisiin koulumäen eteläpuolelta sisäinen katu. Ennen muuta suuri koulurakennus Myllymäentien varrella pilaisi vanhan esikaupunkimiljöön mittakaavaa.



Aloitusvaiheessa arvioitiin vaihtoehtoa sijoittaa rakentaminen koulumäen pohjoispuolelle koulun nykyisen pysäköintipaikan kohdalle. Tällä kohtaa ei voi ajatella kaksikerroksista rakentamista, kun rakennus tulisi pientalotonttien eteläpuoleiselle rajalle ja koulumäkeen kiinni.

Saattoliikenne ohjattaisiin Valtaojantieltä koulumäen itäpuolelta. Näin liikennöinti risteäisi pahasti Vähä-Heikkilän alakoululaisten koulumatkan kanssa. Saatettavat koululaiset pitäisi jättää kentän kohdalla ja saattaa kouluun. Päiväkotilasten kohdalta tällainen käyttäytyminen ei vain onnistu, vaan saat-tajat pyrkivät mahdollisimman lähelle päiväkodin ulko-ovea.



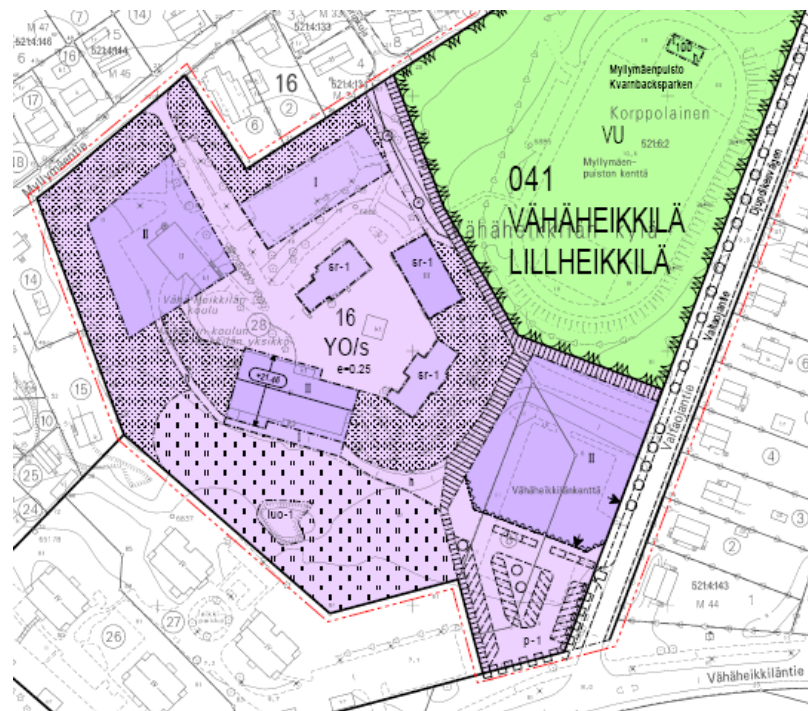
Sijoitus Valtaojantien varrelle omana pihapiirinään tuli luonnossuunnittelussa ratkaisuksi uuden koulun sijoitukseksi. Kuvan osoittama rakennuksen sijoittelu ei ota huomioon alueella olevia johtoja, mutta ne eivät muuta itse sijoitusratkaisua.

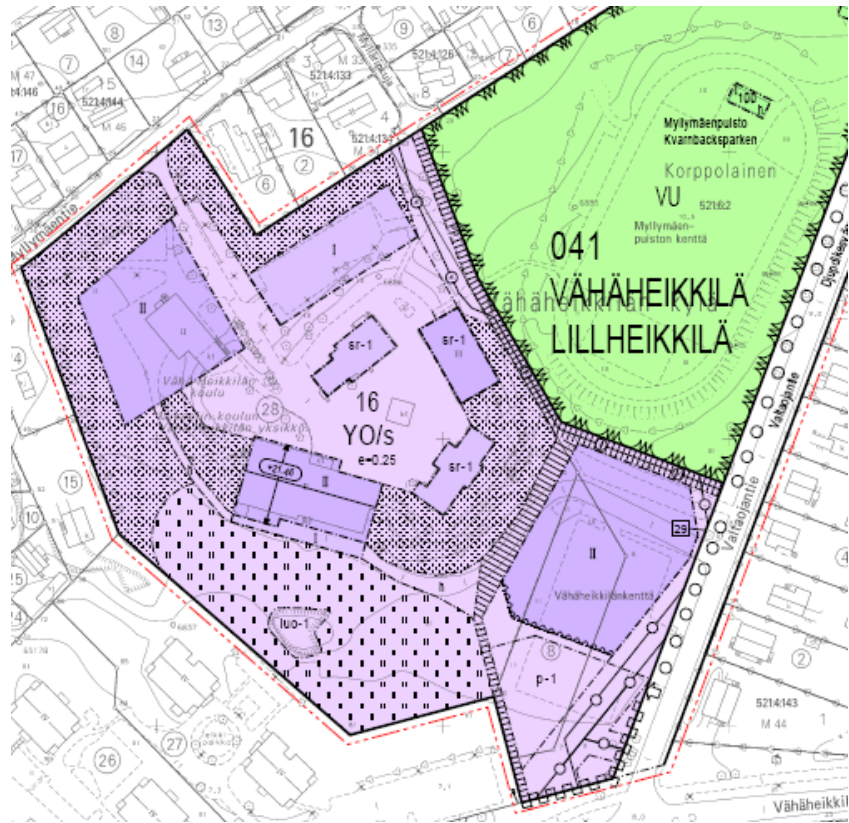
Saattoliikenteelle on järjestettävissä liittymä Valtaojantieltä ja riittävä pysäköintialue Vähäheikkiläntien kulmaan. Näin avoin maisema kohti koulumäkeä säilyy. Autoliikennettä ei ole tarpeen tuoda miltään osin pidemmälle tontille. Rakennusala sijoittuu niin kauas melulähteestä, että rakennuksen julkisivut voidaan rakentaa tavanomaisin rakentein. Rakennusala sijoittuu 55 dB(A):n melukäyrän rajalle, joten pihojen suojaaminen melulta ei ole ylivoimaista.

Rakennus voidaan suunnitella itsenäisenä kokonaisuutena parhaan toiminnallisen, arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen ratkaisun löytämiseksi. Sijointus edellyttää joidenkin johtojen siirtämistä.

Seuraavassa kuvassa on ote asemakaavanmuutoksen luonnoskartasta (4.5.2012).

Kombikoululle luonnoksessa osoitettu uusi rakennusala Valtaojantien varrella ei ota huomioon alueella sijaitsevia johtoja.





Ehdotuskartalla luonnoksen puute johtorasitealueista korjattiin ja uudisrakennusala muotoutui toisennäköiseksi. Rakennusala on edelleen lähes kaksi kertaa suurempi kuin hankeohjelman mukainen rakennus ja kun rakennus saadaan tehdä kaksikerroksiseksi, jää alueelle tilaa suunnitella päiväkodin ja koulun tarvitsemia lähipihoja. Koko koulun tontti on myös ruotsinkielisen koulun käytössä ja yhteiskäyttö on suunnittelussa tavoite.

Luonnoskartalla osoitetaan ohjeellisesti, miten pysäköintialue saattoliikennettä ja henkilökuntaa varten voidaan järjestellä turvallisesti. Ehdotuskartalle järjestelyä ei piirretty. Pysäköintialueen järjestely on osa rakennussuunnittelua ja se osoitetaan rakennusluvan asemapiirroksessa.

Lausuntojen perusteella kaavakartalle tehtiin seuraavat muutokset (1.10.2012):

- Valtaojantien katualuetta laajennettiin Myllymäenpuiston suuntaan niin, että suunniteltu erillinen pyörätie ei aiheuta kadun varrella kasvavien puiden kasvuolosuhteiden muutosta ja maaperän vettymistä. Viherkaista puille on 7 m leveä.
- Valtaojantietä ei laajennettu tontin kohdalla, mutta puurivi muutettiin viherkaistaksi. Tällä kohdalla ei ole istutettua puuriviä eikä sitä voi toteuttaa, koska siirrettävät ja olevat johtolinjat kulkevat juuri tällä kohdalla. Johtojen kohdalle voidaan istuttaa pensaita, mutta ei puita. Alueelle voidaan liikennesuunnitelmassa osoittaa myös saattoliikenteen pysähdyspaikkoja.
- Huoltoajoyhteys merkittiin uuden rakennusalan pohjoispuolitse Vähä-Heikkilän koulun keittiölle. Huoltoajon järjestämisestä annettiin määräys YO/s-1 korttelialueen määräykseen, koska luonnosvaiheessa tavoitteena ollut huoltoväylän erillisuus ei näyttänyt olevan mahdollista toteuttaa rakennussuunnittelussa.

- Luo-1 -aluetta laajennettiin käsittämään kallion viereinen ketoalue.
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta lisättiin maininta ympäristönsuojelutoimiston aloitteesta. ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä”. Tällä maininnalla haluttiin varmistaa se, että tieto tutkimuksesta voidaan löytää myös niiltä alueilta, joita rakentaminen ei nyt koske.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksen aluerajaus koskee Vähä-Heikkilän koulun tonttia; Myllymäenpuistoa ja Vähäheikkilänkenttää sekä osaa Valtaojantietä. Kaavan muutoksella koulun tonttia laajennetaan niin, että Vähäheikkilänkenttäniminen urheilualue poistuu. Myös osa Myllymäenpuistosta tulee koulutontin osaksi. Valtaojantien katualuetta levennetään puistoon päin niin, että kadun varrella olevan puurivin taakse voidaan rakentaa erillinen pyörätie.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vanhan koulunmäen maisemallinen asema on suunnittelun keskeinen arvo. Koulun eteläpuolella oleva pelto on jo voimassa olevassa asemakaavassa määrätty alueeksi, jonka maiseman avoin luonne on säilytettävä. Rakennustontiksi muutettavan Vähäheikkilänkentän liikuntapaikkaa korvaamaan on avoimena säilytettävälle alueelle sallittu sijoittaa lähiliikuntapaikka, mutta vain maiseman ehdoilla. Pellon keskellä oleva kalliokumpare todettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettäväksi alueeksi ja se merkittiin kaavakartalle. Rajaus käsittää korjauksen jälkeen myös luonnonarvoiltaan merkittävän kedon (1.10.2012).

Uuden kombikoulun rakennuksen todettiin suunnittelun kuluessa muodostavan koulunmäestä erillisen oman kokonaisuuden. Ympäristöanalyysistä ei ollut tehtävissä mitään sellaisia johtopäätöksiä, jotka olisivat edellyttäneet kaavamääräyksiä rakennuksen ulkoasusta, julkisivumateriaalista, katto muodosta, rakennuksen massan suuntaamisesta. Rakennuksen tulee maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteitten mukaan soveltua ympäristöönsä, mutta tässä tapauksessa se voi toteutua monella tapaa. Rakennusalan rajaus johtorasitealueitten takia ei huonontanut asemakaavaehdotuksen rakennussuunnittelulle antamaa suunnitteluohjetta. Rakennusalueen vetäytyminen kauemmas Valtaojantiestä on kadun varren omakotitonttien kannalta ilmeisen hyvä asia, mutta selvä irrottautuminen kadun suunnasta tuottaa myös viestiä rakennussuunnittelijalle innovatiivisesta ja eläytyvästä lähestymistavasta rakennuksen massoitteeluun. Rakennussuunnittelun hankinta alkaa kaavaprosessin kuluessa.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

YO/s: ”Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen huolto liikenne tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu vaaraa jalan ja pyörällä liikkujille. Huoltoalueet tulee rajata rakentein niin, ettei muuta asiattonta liikennettä ajaudu kulkuväylille.” Määräys koskee koko laajentunutta koulutonttia. Koulun nykyinen tontti on 25323 m². Rakennusoikeutta on teholumun $e = 0,25$ mukaan 6330 k-m². Tontille on rakennettu yhteensä 4131 k-m², josta suojeltuja rakennuksia 1198 k-m². Rakennusoikeutta käyttämättä tontilla on n. 2200 k-m². Ehdotuksessa koulutontti on 32313 m², lisäystä 6990 m². Tonttiteholuvun $e = 0,25$ mukaan kokonaiskerrosala on 8093 k-m².

Vähä-Heikkilän koulun rakennusaloihin ei ole tehty muutoksia. Mäen rinteet ja rakennusaloja ympäröivät tontinosat on merkitty, kuten voimassa olevassa asemakaavassa, istutettavaksi alueen osaksi. Mäen eteläpuolella on avoimena maisemana säilytettävä alue, jolle muutoksen jälkeen saa rakentaa lähiliikuntapaikan: ”Alueelle saa sijoittaa lähiliikuntapaikan maiseman ehdoilla.”

sr-1: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Tontille on merkitty nykyiset ja suunnitellut kevytliikenneyhteydet eri suunnista ja huoltoajoreitti kouluruokalaan. Valtaojantien ja Vähäheikkiläntien kulma varataan pysäköintialueeksi (p-1) ja se toimii saattoliikenteen jättöpaikkana. Alue tulee aidata kadunrajalle noin metrin korkuisella aidalla. Tällä on tarkoitus estää koulua lähestyvien lasten kulku suorinta tietä pysäköintialueen läpi.

Tontille on merkitty olevat ja siirrettävät johtojen varausalueet.

VU-1 -alue, Myllymäenpuisto, pienenee koulutontin ja kadun levennyksen takia. Kentän huoltorakennukselle on annettu rakennusala ja rakennusoikeus 100 k-m².

Myllymäenpuistossa on Vähäheikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry:n kerhotalo, joka on sinne rakennettu poikkeusluvalla. Rakennuksessa pidetään kokouksia ja juhlia. Sen voidaan katsoa olevan puistoon sopiva rakennus. Rakennusala on määritelty kerhorakennukseksi ja sille rakennusoikeus 170 k-m². Kerhorakennukselle ei ole määritelty autopaikkanormia. Puistoa ei ole aihetta rasittaa pysäköintialueilla. Pysäköinti tulee tapahtua Valtaojantien varrella.



Valtaojantien katualuetta on levennetty koulutontin ja Myllymäenpuiston kohdalla 8 m:stä 19 m:iin. Tällä on tarkoitus tehdä mahdolliseksi erillisen pyörätien rakentaminen kadun varren puurivin taakse, koulun puolelle.

Kadulla on asuintontin puolella jalkakäytävä. Erillisellä pyörätiellä turvataan koululaisten koulumatka ja sillä on mahdollisuus säilyttää Valtaojantiellä pysäköinti ajoradan reunalla. Katualueetta levitettiin edelleen lausuntojen perusteella kadunvarren puiden kasvuedellytysten turvaamiseksi (muutos 1.10.2012).

Erillisen pyörätien rakentaminen turvaa tilapäisen pysäköinnin sallimisen Valtojantiellä puiston puolella ja tekee näin mahdolliseksi käyttää urheilupaikkoja ja puiston kerhotoaloja myös isompiin tapahtumiin, kts. ed. Se on myös asuntoalueen etu vierailutilanteissa. Puiston kaavamääräykseen lisättiin kielto pysäköintialueitten rakentamisesta puistoon em. katualueen järjestyksen perusteella (muutos 1.10.2012).

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan tavoitteet ja tarkoitus on selvitetty pääosin edellä. Tavoite ja merkittävin vaikutus on ruotsinkielisen kouluverkon täydentäminen uudella kombikoululla.

Koulun rakentaminen kaavassa osoitetulle paikalle edellyttää joidenkin kunnallisteknisten johtojen siirtämistä, mikä lisää hankkeen kustannuksia. Maaperän kunnostus rakennusurakan yhteydessä on myös hoidettava.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kombikoulun rakennuksen pitäisi olla valmis vuoden 2014 syksyllä, tavoiteaikataulun mukaan rakennuslupaa haetaan alkuvuodesta 2013.

Kaavan mahdollistamasta Valtaojantien erillisestä pyörätiestä ei ole päätöksiä.

Turussa 6. päivänä elokuuta 2012
Muutettu 1.10.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi