



” P Ä Ä S K Y V U O R E N R I N N E ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus: 30/2009
Diaarinumero: 11626-2009

SELOSTUS
10.10.2016
muut. 27.1.2017 (lausunnot)
muut. 7.3.2017 KSYLK § 74

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	15
3.1.4	Ympäristöhäiriöt	20
3.1.5	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne.....	22
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.2	Maakuntakaava	22
3.2.3	Yleiskaava	23
3.2.4	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	24
3.2.5	Asemakaava.....	25
3.2.6	Pohjakartta	25
3.2.7	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	25
3.2.8	Alueen historiaa.....	26
3.2.9	Laaditut selvitykset.....	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	29
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.2.1	Osalliset	29
4.2.2	Vireilletulo.....	30
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	30
4.2.5	Maankäytön projekti	30
4.2.6	TVT ja VASO.....	31
4.3	Asemakaavan tavoitteet	31
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	31
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	31
4.4	Alustavat vaihtoehtotarkastelut 2011-2014.....	33
4.5	Asemakaavanmuutosluonnos 2014	36
4.6	Tontinluovutuskilpailu 2015	38
4.7	Kaavaehdotuksen valmistelu.....	39
4.7.1	Lausunnot	39
4.7.2	Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksyminen	39
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	40
5.1	Kaavan rakenne	40
5.2	Korttelialueet	40
5.3	Katualueet.....	44
5.4	Virkistysalueet VL ja VL/s.....	45
5.5	Hulevedet ja niiden hallinta	47
5.6	Kaavan vaikutukset	47
5.7	Nimistö.....	51
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	52

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä lokakuuta 2016 päivättyä ja 27.1.2017 lausuntojen perusteella ja 7.3.2017 KSYLK § 74 perusteella 8.3.2017 muutettua asemakaavakarttaa.

"Pääskytuorenrinne" (30/2009)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Virkistysalue:		Jaaninpuisto (osa)	Jahnparken (del)
Kaupunginosa:	013	KURALA	KURALA
Virkistysalue:		Jaaninpuisto (osa)	Jahnparken (del)
Kaupunginosa:	014	KOHMO	KOHMO
Virkistysalueet:		Jaaninlaakso (osa)	Jahndalen (del)
		Huhkonvuori (osa)	Huhkoberget (del)
Vesialue:		Jaaninoja (osa)	Jahndiket (del)
Kaupunginosa:	015	PÄÄSKYVUORI	SVALBERGA
Sotilaallinen alue:		nimetön (osa)	utan namn (del)
Virkistysalue:		nimetön (osa)	utan namn (del)
Kaupunginosa:	016	VARISSUO	KRÅKKÄRRET
Virkistysalue:		Varisvuori (osa)	Kråkberget (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	015	PÄÄSKYVUORI	SVALBERGA
Korttelit:		94-98	94-98
Kadut:		Linkkitorninkatu	Länktornsgatan
		Pääskysillankatu	Svalbrogatan
		Viestikompanianpolku	Signalkompanistigen
Silta:		Pääskysilta	Svalbron
Virkistysalueet:		Pääskytuorenrinne	Svalbergabrinken
		Jaaninlaakso	Jahndalen
Puistopolut:		Luolastopolku	Grottstigen
		Kirskulinnunpolku	Seglarfågelstigen
		Tykkipolku	Kanonstigen
Leikkipaikka:		Kirskulinnun leikkipaikka	Seglarfågelslekplats
Vesialue:		Jaaninoja (osa)	Jahndiket (del)
Maanalaiset tilat:		Pääskynkolo 1	Svalgrottan 1
		Pääskynkolo 2	Svalgrottan 2
		Pääskynkolo 3	Svalgrottan 3
		Pääskynkolo 4	Svalgrottan 4
		Pääskynkolo 5	Svalgrottan 5
		Pääskynkolo 6	Svalgrottan 6
		Pääskynkolo 7	Svalgrottan 7
		Pääskynkolo 8	Svalgrottan 8

Kaupunginosa:	014	KOHMO	KOHMO
Virkistysalue:		Jaaninlaakso (osa)	Jahndalen (del)
Palstanviljelyalue:		Jaaninojan viljelypalstat	Jahndalens odlingar
Vesialue:		Jaaninoja (osa)	Jahndiket (del)
Kaupunginosa:	016	VARISSUO	KRÅKKÄRRET
Virkistysalue:		Varisvuori (osa)	Kråkberget (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:
Pääskyvuori 94.-1, 96.-1-3 ja 97.-1-2

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteille 95 ja 98 sekä osalle korttelia 97.

Uudet korttelinumerot: PÄÄSKYVUORI 94-98

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä:
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin
(sähköposti: christiane.eskolin@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Jaaninpuistoon, osalle entistä Pääskyyvuoren kasarmialuetta ja metsäisille kallioalueille.

Alue sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta länteen Itäharjun, Kuralan, Kohmon, Pääskyyvuoren ja Varissuon kaupunginosissa.

Alueen laajuus on noin 30,4 ha.



Kuva 1. Opaskartta ja kaava-alueen rajausta

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa alueelle uusi korkeatasoinen tunnistettava asuinalue, jonka suunnittelutavoitteita ovat mm:

- rakentaminen maaston ja maiseman ehdoilla
- ekologisuus (hulevedet, aurinkoenergia)
- Jaaninlaakson merkityksen vahvistaminen kuten ulkoilu, virkistys ja palstaviljely
- luonnonläheisyyden huomioiminen
- tontinluovutuskilpailun järjestäminen

Kaavoitus pohjautuu tontinluovutuskilpailuun, joka järjestettiin kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Asemakaavan laadinta perustuu kaupungin aloitteeseen. Kohde on ohjelmoitu kaavoitusohjelmassa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 5.2.2014
2. Aloituskokousmuistio 18.2.2010
3. Asemakaavakartta 10.10.2016, muutettu 27.1.2017 (lausunnot)
4. Tilastolomake 10.10.2016, muutettu 27.1.2017 (lausunnot)
5. Tontinvarauskilpailun voittajaehdotukset ja arviointipöytäkirja
6. Vuorovaikutusraportti 15.11.2014, muutettu 27.1.2017 (lausunnot)
7. Melu- ja värinäselvitys, Promethor 2010-2011
8. Meluselvityksen päivitys, Promethor 2015
9. Turun Pääskylvuoren Pääskynkallion luontoselvitys, Tmi Hannu Klemola 2011
10. Luontovaikutusten arviointi osana Turun Pääskylvuoren Pääskynkallion luontoselvitystä 2017
11. Pysäköintilaitoksen rakennettavuusselvitys, Pöyry Engineering 2011
12. Hulevesisuunnitelma, Pöyry Finland Oy 2014
13. Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy 2014
14. Pääskylvuorenrinteen asemakaava-alueen viheralueiden käyttö- ja kehittämissuunnitelma 26.10.2016
15. Muistio TVT 9.9.2016 ja VASO 8.9.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 26.2.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu 31.8.2010 (aluetta laajennettiin; pohjoisen viljelypalstat mukaan) ja 5.2.2014 (aluetta pienennettiin; Pääskylvuoren linkkitornin ja Talvitien alue rajattiin pois).

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2010 - 2016.

Aloituskokous on pidetty 18.2.2010.

Alustavia luonnoksia on esitelty yleisötilaisuuksissa 5/2011, 9/2012 ja 4/2014. Kaavan luonnosvaiheen valmistelun aikana on saapunut yhteensä 40 mielipidettä. Kaavan alustava luonnos on ollut esillä Rakenna & Sisusta messuilla tammikuussa 2013.

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 6).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 15.11.2014 päivätyn luonnosvaihtoehdon A laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Pääskyvuorenrinne” pohjaksi ja samalla se päätti, että kaavoituksen pohjana on järjestettävä tontinluovutuskilpailu. Ennen kokousta suoritettiin katselmus kaava-alueella 2.12.2014.

Turun kaupunki järjesti suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun Pääskyvuorenrinteen alueen rakennuttajien/rakentajien valitsemiseksi. Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi kilpailuohjelman liitteineen 10.6.2015 § 314.

Tontinluovutuskilpailu käytiin 10.8.2015 - 13.11.2015. Määräaikaan mennessä jätettiin kolme kilpailuehdotusta. Ehdotukset avattiin 16.11.2015 ja ne kaikki hyväksyttiin. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti 20.1.2016 § 30 tontinluovutuskilpailuun osallistuneiden kilpailutöiden sijajärjestyksestä ja tonttien jakautumisesta.

Kaavaehdotus on valmisteltu tontinluovutuskilpailun pohjalta yhteistyössä suunnitteluryhmien kanssa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla 31.10 - 29.11.2016.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavan valmistelija esitteli nähtävilläoloaikana kaavaehdotusta Varissuon kirjastossa 28.11.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 7.3.2017 muutoksin (kohta 4.7.2).

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on noin 30,4 ha ja uutta rakennusoikeutta kerrostaloasumiselle muodostuu yhteensä 46.700 m², mikä merkitsee noin 950 uutta asukasta. Tontille on mahdollista rakentaa lasten päiväkotia asuinrakennuksen alimpaan kerrokseen tai erillisenä rakennuksena.

Uusi asuinalue liitetään olemassa olevan katuverkostoon siltayhteydellä yli Jaaninojan Karjakadun ja Jaanintien risteysalueeseen. Taitelijoiden työtiloina toimivat entinen ruokala- ja kasarmirakennus jäävät alueelle, joissa nykyinen toiminta voi jatkua. Olemassa olevia luolastoja voidaan käyttää varastotiloina alueen asunto-osakeyhtiöille tai ne voidaan vuokrata ulkopuolisille tahoille. Kaava-alueen pohjoisosaan on esitetty alue kaupunkilaisten palstanviljelyä varten. Kaupunginosarajoja siirretään siten, että rajat selkiytyvät.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Riittävän aikaisin ennen rakennustöiden alkamista alueella tulee laatia alueen hulevesisuunnitelma ja huolehtia viivytyksrakenteiden ja hulevesireittien rakennustöiden valmistumisesta ennen muun kaava-alueen rakentamista.

Katuverkoston rakentaminen alkaa Jaanintien ja Karjakadun risteysalueen uudelleen järjestelyistä. Asuinalue liittyy Jaanintiehen Pääskysillankadulla ja Jaaninojan ylittävällä uudella sillalla. Nämä ovat ensimmäisiä rakennustöitä, joiden myötä alueelle muodostuu ajoyhteys.

Uusi sisäinen katuverkosto muodostuu kahdesta päätyvästä kadusta; Pääskysillankadusta ja Linkkitorninkadusta, jotka ovat Jaaninojan suuntaisia. Siltayhteyden valmistumisen jälkeen tai yhtä aikaa, tulee toteuttaa Pääskysillankadun infra valmiiksi, jotta aloitustontit ovat luovutusvalmiita tontinluovutuskilpailun suunnitteluryhmille mahdollisimman pian, viimeistään kuitenkin alkuvuonna 2019. Alueen muiden tonttien luovutus ja toteutus tapahtuu sen hetkisen markkinatilanteen mu-

kaan. Kaava-alueen eteläpäähän muodostuu Luolastopolku-niminen väylä, jonka kautta on ajo yhteys luolastoihin sekä valimo- ja kasarmirakennukseen.

Asemakaava-alueen viheralueille kaupunki laatii käyttö- ja kehittämissuunnitelman.

Alue liitetään Turku Energia Oy kaukolämpöverkoston. Uusi kaukolämpölinja tuodaan suunnittelualueelle Jaanintien runkolinjasta.

Turun kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin luonnonmukaista, vihreää metsää sekä korkeita kallioalueita. Sen lisäksi, että alueella sijaitsee erilaisia luontotyyppisiä, alueen maaston korkeuserot ovat huomattavia. Kaava-alueen läheisyydessä, korkeimmalla kallion laella sijaitsee 1964 rakennettu linkkitorni, jonka toiminta viestinnän tukiasemana on loppunut. Alueella on toiminut puolustusvoimien kasarmi ja sen vanhoja käytöstä vapautuneita rakennuksia ja kallioluolia. Kaava-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa virtaa Jaaninoja, joka on tärkeä kaupunkipuro. Jaaninlaakso on tärkeä virkistys- ja ulkoilualaue lähialueen asukkaille.

Jaaninlaakso on maaperältään savea. Pääskyvuorenrinteen alueella on arviolta noin 100 000 m³ erilaisia louhetäyttöjä. Kulku kallioluoliin on rakennettu louhetäyttöjen avulla.

Puolustusvoimien alue on ollut aidattuna lähes 80 vuotta. Aidatun alueen kokonaispinta-ala on noin 18 ha, josta 13,4 ha sijaitsee Pääskyvuorenrinteen kaava-alueella. Luonto aidan sisäpuolella on pysynyt lähes muuttumattomana. Entinen ruokala- ja kasarmirakennus on vuokrattu taiteilijoille työtiloiksi, joista ruokalarakennus on remontoitu pronssivalimotyötilaksi. Muut rakennukset alueella on huonokuntoisia.

Kaava-alueella sijaitsee kahdeksan kallioon louhittua luolaa.

Suunnittelualaue on Turun kaupungin omistama.

Alueen pinta-ala on noin 30,4 ha.

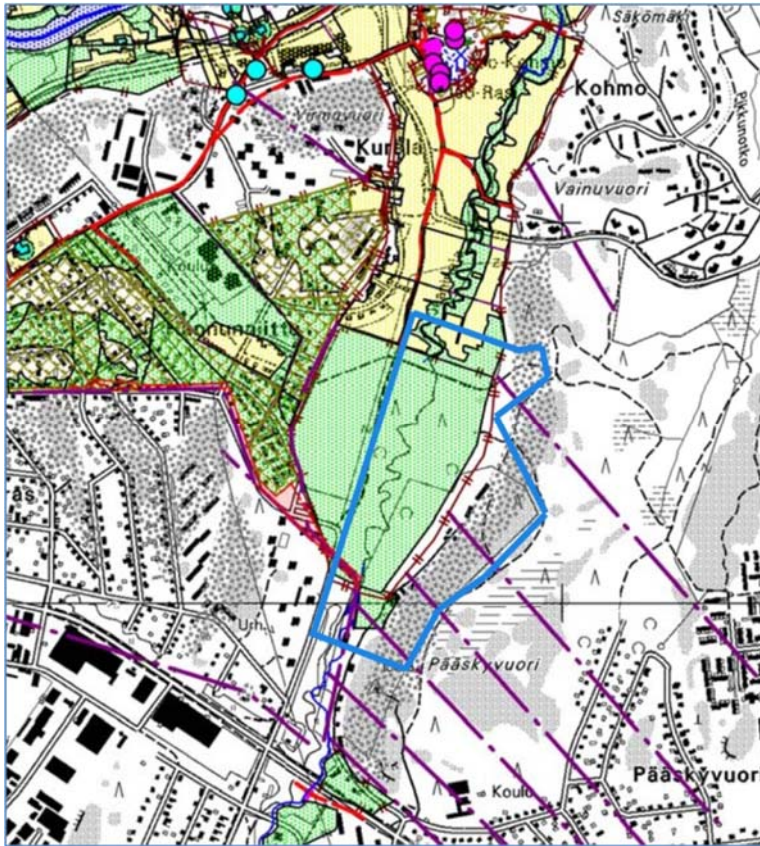


Kuva 2. Ilmakuva alueesta (v. 2015). Kaavanmuutosalue on merkitty sinisellä rajauksella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Jaaninlaakson maisemahistoria

Alueen maisemahistorian selvityksessä (tehty vuonna 2006) käytetyt kartat ovat Nummen, Paasikunnan ja Kairisten metsien jako v. 1768 ja Nummen kylän isojako v. 1793. Pääskyvuoren kohdalla on selvityksessä esitetty ainoastaan niittyä kalliomäen ja Jaaninojan välissä ja mäen eteläreunassa, joka rajautui Littoistentiehen. Jaaninlaakso on ollut niittymäistä aukeaa aluetta. Vuosien saatossa aukeat alueet ovat metsittyneet joko luontaisesta tai Puolustusvoimien toimesta puuistuksiin.



Kuva 3. Karttaote alueen maisemahistoriaselvityksestä.

Värit merkitsevät seuraavaa: vihreä on niittyä, keltainen on peltoa, harmaa on mäkeä ja jos ei ole merkittynä mitään, niin käytetyissä kartoissa ei ole siihen kohtaan merkitty mitään.

Jaaninoja

Jaaninoja virtaa kaava-alueen länsireunaa ja se laskee Aurajokeen. Kahdeksan kilometriä pitkä uoma kulkee monimuotoisten ympäristöjen läpi. Jaaninoja on tärkeä kaupungin hulevesien kerääjä ja suodattaja. Ojauoma reunusmetsineen ja niittyineen on myös tärkeä ekologinen yhteys, jota myöten eläimistö voi liikkua viher- ja metsäalueiden välillä. Alueen pohjoispäässä on peltoa, joka on osa Kuralan Kylämän maisemaa ja avointa vanhaa viljelyaluetta. Kaava-alueelle sijoittuvalla osalla on nykyisin palstaviljelyä. Peltojen eteläpuolella Jaaninojan molemmin puolin on entiselle peltomaalle istutettu metsää, jossa on mänty- ja koivuvaltaisia metsikkökuvioita. Nykyisin viheralueena olevat Jaaninojan varren savikkopellot ovat olleet vielä 1970-luvulla viljelykäytössä. Ojanrantoja reunustaa nykyisin puusto, jonka maisemallisesti näkyvintä osaa edustavat eri-ikäiset kuuset. Osa puustosta on jo varsin kookasta. Ojanvarren niitty- ja ketoalueista lajistoltaan merkittävin sijaitsee kaava-alueen keskivaiheilla Jaaninojan ylittävän ulkoilureitin sillan tuntumassa. Edustavan keto- ja niittyalueen lajistoon kuuluvat mm. huomionarvoiset perinnemaisemalajit keltamatara, ketoneilikka, sikoangervo, mäkikaura ja keväthanhikki sekä huomionarvoinen vanhan kulttuurin seuralaislaji koiruoho.

EU:n rahoittamaan Itä-Turun 2 -ohjelmaan kuului vuosina 2000 - 2003 Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen toteuttama "Elävä Jaaninoja -hanke". Tämän hankkeen tavoitteena oli Jaaninojan ja sen ympäristön kehittäminen ja säilyttäminen virkistysalueena. Kiinteistöliikelaitos laati hankkeesta loppuraportin "Elävä Jaaninoja hankkeen loppuraportti" (Kiinteistöliikelaitos 7.4.2004, diaarinumero 0200J0091-52). Hankkeesta laadittiin myös "Elävä Jaaninoja Luonto-opas -kirjanen sekä Turun Kiinteistöliikelaitoksen Rentukka-hankkeen julkaisema ohjekirja "Ympäristöhoidon asukas-yhteistyön ohjeet". Jaaninojan uoma-alueiden ylläpitoa ja parantamista ohjeiden mukaisesti on

vuosien aikana talkoovoimin tehnyt lähialueen asukkaat. Kaavan valmistelussa tulee ottaa huomioon erityisesti Jaaninojan uoma-alueiden luonnontilan säilyttäminen. Talkootyönä tehty työ on ollut turhaa, ellei Jaaninoja ja sen uoma-alueet säily muuttumattomina.

Hulevedet ja Jaaninoja

Asemakaava-alue sijaitsee Jaaninojan valuma-alueella. Kaava-alueen läpi virtaavan Jaaninojan valuma-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 14,2 km². Kaava-alueelle tulevan uuden sillan yläpuolisen valuma-alueen pinta-ala on noin 12 km².

Turkuun ja sen naapurikuntiin laaditussa alueellisessa hulevesisuunnitelmassa (2014) on Jaaninojan valuma-alueelle esitetty hulevesien hallintaan liittyviä toimenpide-ehdotuksia yleiskaavatasolla. Ehdotuksissa on tuotu esiin, että Jaaninoja tulee säilyttää luonnontilaisen mutkittavana. Pääskyvuorenrinteen kaava-alueelta muodostuvaa virtaamaa tulee viivyttää, jotta vältytään eroosiolta. Myös Jaaninojan tulvatasanteet tulee säilyttää.

Kalliot

Alueen itäosassa sijaitsevat Pääskyvuoren korkeat kalliot, joilta aukeaa paikoin näköalat kauas kaupungin ylle. Karujen kalliomänniköiden puusto on osin hyvin iäkästä ja kenttäkerroksen niukka kasvillisuus keskittynyt kallion notkelmiin ja rakoiluihin. Paikoin pienialaisilla kalliokedoilla on monimuotoisempaa ketolajistoa kuten ruotsinpitkäpalkoa ja keltamataraa. Kallioalueella on näyttäviä lohkareikkoja, joista osa on jälkinä kalliokiviaineksen louhospaikoista. Harvapuustoiset avokalliot, kivikot ja louhikot täyttävät metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet. Kalliorinteen alaosassa metsäkasvillisuus on lajistoltaan monimuotoisempaa ja muodostaa rehevän kalliionaluslehdon. Rinteen alaosaan on rakennettu kallioluolien louhinnasta syntynyt louhetäyttö, jonka päällä sijaitsee alueen rakennuskanta. Alkuperäistä metsäkasvillisuutta on kalliometsien ohella kaapeana vyöhykkeenä louhepenkereen ja vanhan peltoalueen välissä sekä laajempaan kokonaisuutena kasarmialueen pohjoispuolella.

Aidattu alue

Osa Puolustusvoimien aluetta on ollut aidattuna lähes 80 vuotta. Aidatun alueen kokonaispinta-ala on noin 18 ha, josta 13,4 ha sijaitsee Pääskyvuorenrinteen kaava-alueella. Luonto aidan sisäpuolella on pysynyt suhteellisen kulumattomana. Alueelle on ollut pääsy ainoastaan taitelijoilla, kaupungin työntekijöillä ja tahoilla, joille luolia on vuokrattu.

Luontoarvot

Kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät pohjoisosan metsien pähkinäpensaslehtoon, joka jatkuu vanhan kasarmialueen ulkopuolella luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltuna Huhkonvuoren pähkinäpensaslehtona ja jalopuumetsikkönä (Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös 3.12.2004). Pähkinäpensaslehtoalueella on havaittu jälkiä liito-oravan esiintymisestä ja kohde liittyy osana Pääskyvuoren alueen liito-oravareviireihin. Kaava-alue on linnustoltaan lajirikas, vaikka merkittäviä harvinaisuuksia alueella ei esiinny. Suomen lintulajien uhanalaisuusluokituksessa 2015 silmälläpidettäviksi luokitelluista lajeista alueen pohjoisosan pelloilla pesii niittykirvinen ja linkkitornin pohjoispuolella todettiin vaarantuneeksi luokitellun töyhtötiaisen reviiiri. Vuoden 2010 uhanalaisuusluokituksessa silmälläpidettäviksi luokitelluista kasvilajeista kaava-alueen kedoilla esiintyvät keltamatarata ja ketoneilikka. Pääskyvuorenrinteen kallionalusmetsässä kasvaa silmälläpidettävä, alueellisesti uhanalainen kalkkimaariankämmeikka.

Kokonaisuutena kaava-alue on luonnonoloiltaan ja lajistoltaan varsin monimuotoinen. Alueen monimuotoisuusarvot perustuvat luontotyyppien vaihteluun karuista niukkakasvuisista kalliomänniköistä ja jyrkänteistä lehtomaisiin metsiin ja Jaaninojan rantaniittyihin.

Pohjaolosuhteet ja maasto

Suunnittelualueen itäreuna sijaitsee Pääskylvuoren etelä-pohjoissuuntaisen kallioharjanteen laessa, missä kalliopinta on tasolla +50.

Olemassa olevat tie- ja rakennusalueet ovat alueen eteläosassa tasolla +17 - +20. Kalliorinteeseen rajoittuvalla, lähes yhtenäisen louhepenkereen leveys vaihtelee 15 - 50 metrin välillä. Matalimmillaan penger on eteläisen huoltorakennuksen kohdalla ja siitä noin 200 m pohjoiseen. Paksuimmat louhepenkereet sijaitsevat alueen keskiosassa, missä pengerkorkeus on suurimmillaan noin 10 metriä.

Louhepenkereet on kartta- ja maastotarkastelun perusteella tehty kallio- ja moreenipohjalle eikä niissä ole havaittavissa sortumiin tai painumiin viittaavia jälkiä. Alueen keskiosassa louhepenger ulottuu matalana penkereenä Jaaninojaan saakka.

Louhepenkereen ja Jaaninojan välinen alue on savipehmeikköä. Pehmeikön paksuus on suurimmillaan alueen luoteiskulmassa lähes 50 metriä. Alueen keskiosassa pehmeikön maksimipaksuus on 25 - 30 metriä. Savikerroksen paksuus kasvaa kalliopinnan muotoa myötäillen kohtisuorassa suunnassa kalliorinteestä länteen keskimäärin kaltevuudessa 1:2.

Savikerros rajoittuu pehmeikön kalliorinteeseen puoleisella reunalla suoraan kalliopintaan ja länsireunassa kalliion päällä olevaan, paksuimmillaan 4 metriä paksuun pohjamoreenikerrokseen.

Savikerroksen yläosassa olevan, heikosti kehittyneen kuivakuorikerrostuman alapinta on 1...1,5 metrin syvyydessä maanpinnasta ja sen alapuolella savi on pehmeää savea.

Jaaninojan läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava rakennusalueen riittävästä varmuudesta sortumista vastaan.

Perustamisen kannalta ongelmallista voi olla vanhat louhetäytöt. Tällä alueella voidaan joutua rakennukset perustamaan louhepenkereen läpi porattavilla porapaaluilla. Mikäli louhealueille rakennetaan, tulee ne ennen rakentamista tutkia yksityiskohtaisesti. Alueelta tulee teettää vielä yksityiskohtaisempi selvitys alueen pohjaolosuhteista, arviolta 2015 - 2016.

Pääskylvuorenrinteen louhetäyttöalue

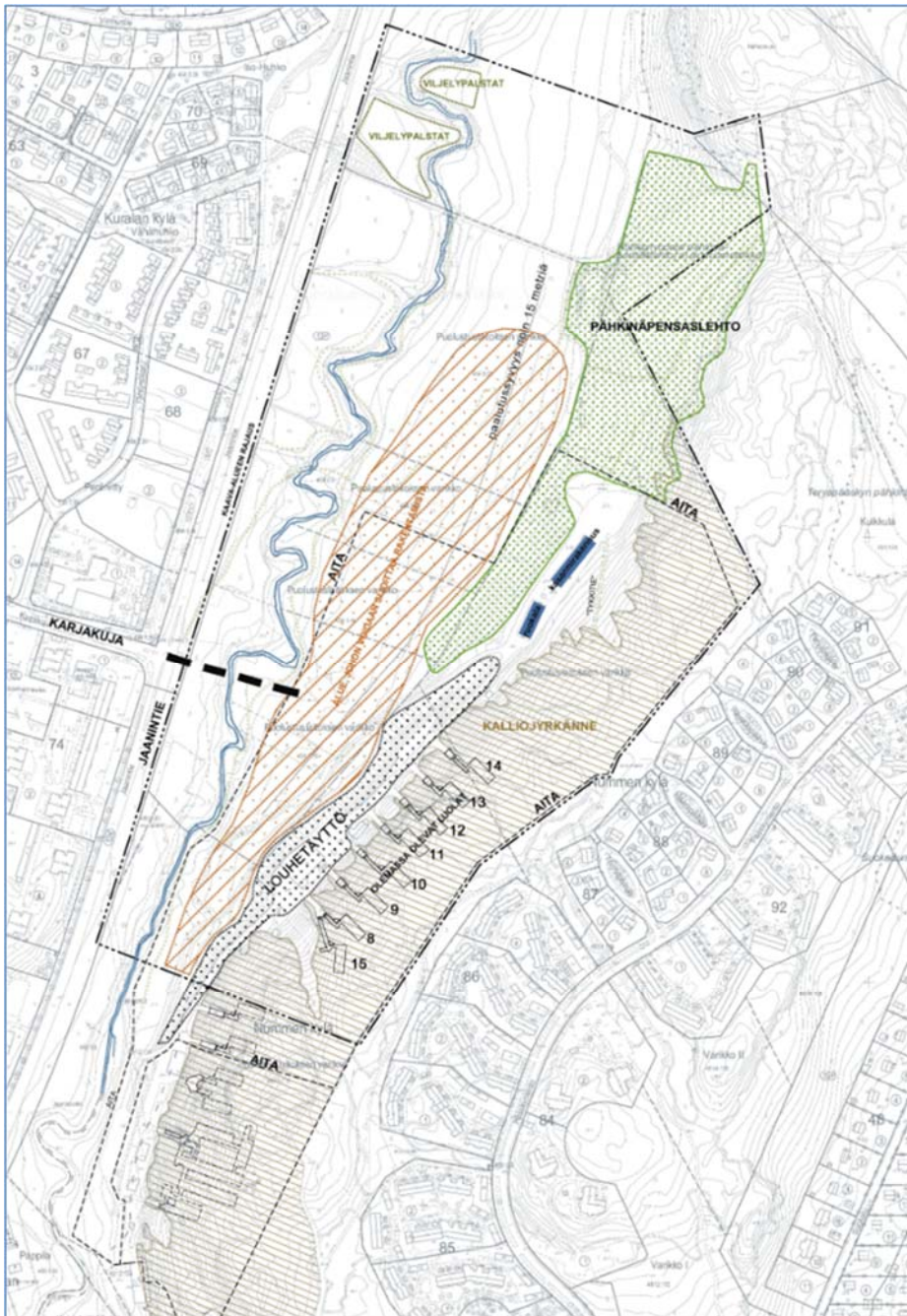
Pääskylvuorenrinteen alueella on tällä hetkellä arviolta n. 100 000 m³ erilaisia louhetäyttöjä, joita ei voida hyödyntää rakentamisessa, koska se ei todennäköisesti ole puhdasta. Täytöt on tehty louheella ja muilla ylijäämämassoilla luolastojen rakennusaikana 1930-luvun lopulla. Osa vanhoista teistä ja rakennuksista on rakennettu täyttöjen päälle. Kulku kallioluoliin on rakennettu louhetäyttöjen avulla.

Johtopäätökset

Rakentaminen olisi lähtökohtaisesti mahdollista louhosalueelle. Rakennusten alle sijoitettavien autopaikotustilojen rakentaminen kuitenkin vaatii maa-aineksen vaihtamisen ja tästä aiheutuu huomattavia lisäkustannuksia edellä esitetyn arvion mukaan. Uuden vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen louhetäyttöalueelle lisää kustannuksia. Rakennusten osoittamisesta louhetäytölle on näin ollen luovuttu. Kummassakin vaihtoehdoissa uusi rakentaminen sijoittuu louhetäyttöalueen luoteispuolelle Jaaninlaaksoon käyrien +18 ja +11 korkeuskäyrien väliin.

Näin ollen on suunnitelmista, joissa rakennukset sijaitsevat louhosalueen päällä ja sen reunalla, on luovuttu ja rakennusmassat siirretty pois louhostäyttöalueelta alemmalle tasolle Jaaninojan laaksoon. Tästä johtuen uuden kokonaisrakennusoikeuden määrä kaava-alueella on pienentynyt aikaisempiin esillä olleisiin alustaviin luonnoksiin verrattuna.

Alue johon on mahdollista rakentaa, on esitetty **kuvassa 4** oranssin värisellä vinoiivoituksella.



Kuva 4. Alueen maasto-olosuhteet, valimo- ja kasarmirakennuksen ja luolien sijainti.

Luolastojen rakennettavuusselvitys / kalliopysäköintilaitos

Kaupunki tilasi kaavan valmistelua varten pysäköintilaitoksen rakennettavuusselvityksen olemassa olevien luolastoja hyödyntäen Pöyry Finland Oy:ltä vuonna 2011. Selvityksen yhteenvedona todetaan, että Pääskyvuorenrinteen kalliialueelle voidaan rakentaa pysäköinti- ja väestönsuojatilat. Nykyisiä tiloja ei voida sellaisenaan järkevästi hyödyntää pysäköinti- tai väestönsuojakäytössä. Sen sijaan niitä voidaan peruskorjattuina käyttää esimerkiksi varastokäytössä.

Maaperän rakennettavuusselvitys

Vuonna 2014 laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan rakennukset voidaan perustaa alueen länsi- ja keskiosassa pehmeälle savikkoalueelle ja ne joudutaan perustamaan saven läpi moreeniin lyötäviä tukipaaluja käyttäen. Perustamiskustannukset muodostuvat korkeiksi erityisesti alueen koillisosassa paksusta savikerroksesta johtuen ja suositeltava rakennusalue sijaitsee likimäärin alueella, jota rajaa pohjakartan maanpinnan korkeuskäyrä +15. Kalliopinnan jyrkkyydestä ja kallion päältä puuttuvasta moreenikerroksesta johtuen paalut on lähes poikkeuksetta varustettava kalliokärjellä, jonka kustannus vastaa likimäärin 4 m:n pituista normaalipaalua.

Pohjavesi

Kaavanmuutosalue ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella.

Luontoselvitykset

Suunnittelualueelta on tehty eri aikoina luontoselvityksiä:

Karhu, K. (toim.) 1994. Luonnon monimuotoisuus Turussa. 1. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet. Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimisto. Julkaisu 4/94.

Selvityksessä Jaaninojan laakso on rajattu luonnonsuojelullisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavallisena suojelutavoitteena on maisemanhoitoalue, jossa erityisesti kasvillisuus ja pinnanmuoto on säilytettävä ennallaan.

Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys 2002. Turun kaupunki, Kiinteistölaitos. Rentukka-hanke ja Suomen Ympäristökonsultit.

Selvityksessä ei tarkasteltu Puolustusvoimien hallinnassa olevaa aluetta eikä varsinaista Jaaninojan laaksoa. Jaaninojan luontoarvoista oli samanaikaisesti käynnissä Rentukka-hankkeen luontoinventointi (2003).

Itä-Turun Jaaninojan luontoinventoinnit 2003. Rentukka-hanke ja Lounais-Suomen kalastusalue. Selvityksessä tarkasteltiin Jaaninojaa, sen eliöstöä ja ojanvarren linnustoa sekä siihen rajautuvia kasvillisuuskuvioita.

Turun Pääskyvuoren Pääskynkallion luontoselvitys 2011. Tmi Hannu Klemola.

Selvitys kattoi koko suunnittelualueen. Puolustusvoimien aidalla rajatulta alueelta ei ole aikaisemmin tehty luontoselvityksiä.

Turun Pääskyvuoren Pääskynkallion luontoselvitys, 2010 - 2011

Kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät pohjoisosan metsien pähkinäpensaslehtoon, joka jatkuu vanhan kasarmialueen ulkopuolella Huhkonvuoren pähkinäpensaslehtona ja jalopuumetsikkönä. Kokonaisuutena kaava-alue on luonnonoloiltaan ja lajistoltaan varsin monimuotoinen. Alueen monimuotoisuusarvot perustuvat luontotyyppien vaihteluun karuista niukkakasvuisista kalliomänniköistä ja jyrkänteistä lehtomaisiin metsiin ja Jaaninojan rantaniittyihin.

Pähkinäpensaslehtoalueella on havaittu jälkiä liito-oravan esiintymisestä ja kohde liittyy osana Pääskyvuoren alueen liito-oravareviireihin. Kaava-alue on linnustoltaan lajirikas, vaikka merkittäviä harvinaisuuksia alueella ei esiinny. Suomen lajien uhanalaisuus selvityksessä 2010 silmälläpidettäviksi luokitelluista lajeista alueen pohjoisosan pelloilla pesii niittykirvinen sekä pohjois- ja keskiosan metsissä pesii useita pareja sirittäjiä. Silmälläpidettäviksi luokitelluista kasvilajeista kaava-alueen kedoilla esiintyvät keltamatara ja ketoneilikka. Pääskyvuorenrinteen kallionalusmetsässä kasvaa silmälläpidettävä, alueellisesti uhanalainen kalkkimaariankämme.

Lepakkokartoitus antoi paljon tietoa Pääskyvuorenrinteen lepakoista. Alueella on jonkinlaista merkitystä lepakoille, mutta havainnot eivät vaikuta alueen avonaisten alueiden maankäyttöön. Jos alueen luolia tai niiden suuaukkoja laajennetaan louhimalla, on nykyisten huonetilojen ja kallion väliin jäävissä osissa tehtävä perusteellinen, talviaikainen lepakkoselvitys tammi-helmikuussa, jotta saadaan selville, talvehtiiko kallioluolissa lepakoita. Alueen suunnittelun yhteydessä on myös suositeltavaa, että puurivistöjä säilytetään ja valaistus suunnitellaan niin, ettei se suuntautuisi ylös vaan alas

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Entinen puolustusvoimien alue

Pääskyvuoren kasarmia on ryhdytty rakentamaan 1930-luvun lopulla. Alueella toimi sodan ai-kana ammuslataamo. Alueen vanhat rakennukset on rakennettu vasta sotien jälkeen, kun Pääs-kyvuoreen sijoitettiin ilmatorjuntapatteriston esikunta ja yksi patteri. Luolat otettiin sodan jälkeen puolustusvoimien varastokäyttöön. Kasarmi alueella toimi vuoteen 1998 asti ja puolustusvoimien toiminta alueella päättyi kokonaan vuoden 2012 lopulla. Sen jälkeen alue siirtyi Turun kaupungin hallintaan. Luolien louhiminen on aloitettu 1930-luvun loppupuolella. Ensimmäiset luolat, jotka louhittiin, olivat luolat 8-15. Luolat 1-7 on louhittu vasta sotien jälkeen. Lentopommituksia kestävät luolatilat louhittiin räjähdysvaarallisten sotatarvikkeiden valmistusta ja varastointia varten. Luolat numero 11, 12 ja 13 tehtiin työsaleiksi ja muut luolat varastotiloiksi.

Varastoluolissa säilytettiin ainakin seuraavia raaka-aineita:

- luola nro 8 trotyyliä
- luola nro 9 sytyttimiä, patronoidut ammukset ja pohjanallit
- luola nro 10 ammoniumnitraatti.

Alueella varastoitiin lisäksi ruutia useita tonneja sekä tetryyliä.

Raaka-ainevarikon asiakirjoista on selvinnyt tetryylin ja trotyylijäätteen aiheuttaneet työntekijöille ihotumaa, pahoinvointia ja silmien turvotusta.

Talvisodan aikana Pääskyvuoreessa toimi lokakuussa 1939 perustettu ammuslataamo, joka sekoitti, valoi, puristi ja patruunoi räjähdysaineita sekä varastoi niitä. 1940-luvulla työntekijöitä oli parhaimmillaan noin 650 henkeä. Laitoksessa valmistettiin räjäyttimiä, munakäsikranaatteja, tykkien ja kranaattien TNT- ja amatolikranaatteja yms.

Luolatilat otettiin sodan jälkeen puolustusvoimien varastokäyttöön. Syyskuussa 1944 välirauhan solmimisen jälkeen ilmatorjuntapatteriston esikunta ja yksi patteri sijoitettiin Pääskyvuoreen.

Varsinainen kasarmirakennus ja ruokala saatiin käyttöön vasta 1951, jolloin korjattiin sodan aikaisia ammuslataamon tiloja. Kasarmirakennus oli alkujaan yksikerroksinen, sen toinen kerros valmistui 1953. Rakennusten suunnittelijoista ei ole tietoa. Nämä kaksi, ruokala- ja kasarmirakennukset ovat valmistuneet ennen sotia, muut alueen parakkimaiset rakennukset sodan aikana ja sodan jälkeen. Niitä on rakennettu sinne aina tarpeen mukaan. Suunnittelijoista ei ole tietoa, mutta ne on tiettävästi suunniteltu puolustusministeriön rakennusosastolla. Kasarmirakennuksen koko on noin 1000 m² ja ruokalarakennuksen noin 300 m². Vuonna 1953 ilmatorjuntapatteristo oli viimein saatu koottua Pääskyvuorelle.

Kasarmi toimi alueella vuoteen 1998 asti. Sauna valmistui 1954. Kaupungin vesijohtoverkkoon alue liittyi vuonna 1956. Maastotyöt tehtiin pääasiassa varusmiestyövoimalla. Työ oli raskasta: aikaisemmat tiet ja pihat oli rakennettu Pääskyvuoreen ennen sotia louhittujen luolien louhosjätteestä.

Tykkitie-nimistä polkua käytettiin harjoituksissa. Polku lähtee kasarmirakennuksen vierestä rinteä ylös, päättyen Pääskyvuoren kallion laelle.

Olemassa olevat luolat

Entisellä kasarmialueella sijaitsee yhteensä toistakymmentä luolaa. Kahdeksan luolaa, joiden pinta-alat vaihtelevat 300 – 390 m² (yhteispinta-ala noin 1850 m²), sijaitsevat kaavanmuutosalueella. Luolastojen sisäänkäyntien kallioympäristö on jyrkkää johtuen aikanaan tehdystä kallion louhimisesta.

Rakennukset

Entisellä kasarmialueella sijaitsee kaiken kaikkiaan yhteensä kolmetoista rakennusta. Niistä kahdeksan rakennusta, joiden kerrosala yhteensä noin 2256 m², sijaitsee kaavanmuutosalueella. Entisen ruokalarakennuksen laajuus on 300 km² ja kasarmirakennuksen on 1000 km². Rakennukset palvelevat taiteilijoiden työtiloina. Muut rakennukset ovat huonokuntoisia tai tyhjinä.

Taiteilijat

Kaupunki on vuokrannut entisen ruokala- ja kasarmirakennuksen taiteilijoiden käyttöön. Kaupunginhallitus päätti 25.10.2010 § 555 Luovan talouden työryhmän suosituksen pohjalta taiteilijoiden pysyväksi työtilaratkaisuksi Alfa Barker sekä Pääskyvuori ja Logomo.

Käytyjen vuoropuhelujen ja mielipidepalautteiden johdosta kaavan suunnittelua jatkettiin siten, että entinen ruokala- ja kasarmirakennus säilyisi alueella toistaiseksi nykyisin toiminnoin. Turun kaupunki teki Pääskyvuoren entiseen ruokalarakennukseen ilmastointi- ja sähkömuutostyöt vuonna 2009 ja Jöötti ry:n toiminta siirtyi Jokikadulta Pääskyvuoreen. Valuja on noin 10 - 15 kertaa vuodessa. Valutoiminnan lisäksi yhdistys järjestää myös näyttelytoimintaa ja satunnaisesti kursseja. Nykyisin valimotilana ja työtilana toimiva entinen ruokalatala on mitä parhain tila valimotyöskentelyyn: tila on ilmava (korkea tila) ja valoisa ja se on varustettu riittävällä ilmastoinnilla. Rakennuksen päädyssä, jossa sijaitisi ennen varusmiesten poliklinikka, sijaitsee kaksi työtilaa. Rakennuksen koko on noin 300 kem².

Valimotoiminta ei aiheuta varsinaisesti esim. äänihaittoja. Sirkkelityöstö on satunnaista. Puutöitä työtetään satunnaisesti ulkona. Rakennuksessa toimitaan aika ajoin myös yöaikaan. Turussa pronssivalimotiloista on puute.

Kaupunki on vuokrannut entisen kasarmirakennuksen Titanik kannatusyhdistys ry:lle, joka edelleen vuokraa tiloja taiteilijoille ja käsityöläisille työtiloiksi omakustannushintaan. Fimbul-nimisessä rakennuksessa on yhdeksäntoista erikokoista huonetta, joista 17 on tarkoitettu taiteilijoille ja käsityöläisille ateljee- ja työtiloiksi. Yksi huoneista on yhteistilana ja yksi varattu projekti- ja koulutus- käyttöön. Rakennuksen koko on noin 1000 kem². Fimbul muutti nykyisiin tiloihin Jokikadulta vuonna 2009.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Turun Museokeskuksen tavoitteena on, että entinen ruokala- ja kasarmirakennus sekä yksi luola säilytettäisiin. Perusteluna on alueen käyttöhistoria.



Kuva 5. Valokuvat ja pohjapiirrokset entisestä ruokalasta (alakuvasa etualalla) ja sisäkuva kasarmirakennuksesta (yläkuva).

Palvelut

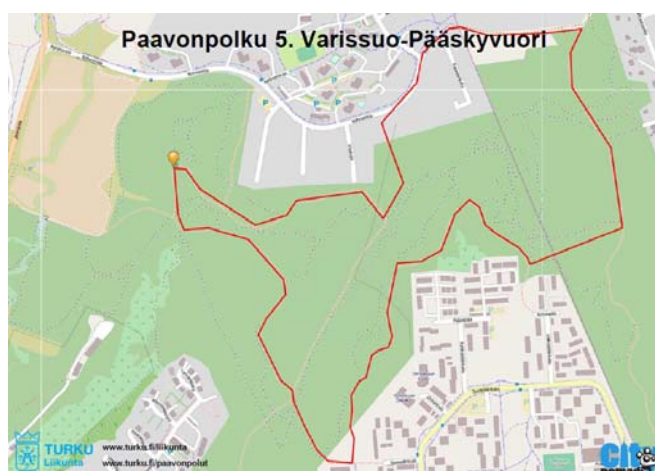
Päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat Kalevantien varrella. Varissuon Itäkeskus sijaitsee noin 2,5 kilometrin ja Skanssin kauppakeskus 2,9 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Biolaakson kauppakeskittymä sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydessä. Tähtimökadulla sijaitsee vanhusten palvelutalo. Lähialueella toimii Pääskyvuoren koulu, jossa on luokat 1-9. Lauste-Nummi-Varissuon kunnallinen perhepäivähoitoyksikkö sijaitsee Nummessa osoitteessa Viinamäenkatu 7. Yksityinen päivähoito toimii Pääskyvuoressa osoitteessa Käenkuja 3.

Liikunta

Lähialueella sijaitsevat Kotimetsänpuiston kenttä, Kotimetsänpuiston lentopallokenttä, Hannunniitun kenttä 3 ja Pääskytuoren koulun kenttä. Kaava mahdollistaa kävelyreitit toteutumisen Varisluolta Kohmoon ja Hannunniittuun.



Kuva 6. "Liikku luannos Itäisen Turun liikuntapaikkoja" kartasta.



Kuva 7. Kaava-alueen lähellä sijaitseva Varissuo-Pääskytuoren lenkkimäinen Paavonpoluksi nimetty polkuosuus.

Liikenne

Jaanintien ja Littoistentien liikennemäärät ovat huomattavia. Aamuisin ja iltapäivisin ennen kaikkea Jaanintien ja sen sisääntuloliittymien liikenne ruuhkautuu hetkellisesti. Valtaosan Jaanintien huipputunnin liikenteestä synnyttää Hämeen valtatieltä Lauste-Skanssi-Kupittaa -alueelle suuntautuva työmatkaliikenne. Jaanintie on tällä hetkellä kaksikaistainen, sen nykyinen liikennemäärä Karjakujan kohdalla on vajaa 13 000 ajoneuvoa/vrk. Liikenne saattaa aiheuttaa myös tärinää.

Kaavallinen valmius lisäkapasiteetin rakentamiseksi Jaanintiellä on olemassa. Jaanintiellä ajo- ja jalankulkuväylää erottaa betoninen, matala rengasmelulta suojaava muuri. Jalankulku- ja pyöräilyväylät ovat kattavat sekä katuverkon ulkopuoliset virkistysreititöt houkuttelevat. Joukkoliikenneverkosto alueella on hyvä; liikennöivät linjat ovat 12, 32, 42, 99 ja palvelulinja P2. Lähialueen pysäkit sijaitsevat Karjakujalla, Jaanintiellä, Kalevantiellä ja Littoistentiellä. Etäisyydet linja-autopysäkeille on noin 0,3 – 1 kilometriä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijaitsee noin viisi kilometriä keskustan palveluista ja työpaikka-alueista. Jaanintien länsipuolella sijaitsee 1960-luvulla rakennetut 8-kerroksiset pistemäiset kerrostalot. Pohjoisempana Jaanintietä sijaitsee pientaloalue, jonka viimeisin kaava on tullut voimaan 2000-luvulla. Alue on pääosin rakentunut valmiiksi. Kaava-alueen itäpuolella kalliojyrkänten takana on 2000-luvun alussa rakentunut omakotialue. Suunnittelualue sijaitsee Jaanintien ja Littoistentien välittömässä läheisyydessä, jotka ovat alueen merkittävimmät autoliikenteen pääväylät.

Kaupunkikuva

Alueen maamerkinä on vuodesta 1964 saakka ollut Linkkitorni, jonka korkeus on 133 metriä. Linkkitornin merkitys tärkeänä viestikeskuksena on loppunut.

Kalliojyrkäne on maisemallisesti merkittävä. Samoin Jaaninlaakso, joka on tärkeä virkistys- ja ulkoilualue lähialueen asukkaille. Entisellä kasarmialueella sijaitsee yhteensä kolmetoista rakennusta ja toistakymmentä luolaa, joista kahdeksan rakennusta ja kahdeksan luolaa sijaitsevat kaavanmuutosalueella. Rakennukset ovat nykyisin varastokäytössä tai huonokuntoisina tyhjiillään lukuun ottamatta ruokala- ja kasarmirakennusta, joissa on taiteilijoiden työtiloja. Kaupunkikuvallisesti alue on tiheään kasvanutta metsää ja peltoaluetta. Kaava-alueen kallioluolien sisääntulokatokset ja olemassa olevat rakennukset eivät näy Jaanintielle ja Littoistentielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai muinaisjäännöksiä. Turun Museokeskus on esittänyt, että vanha kasarmirakennus ja ruokalarakennus sekä yksi luolista säilytettäisiin. Perusteluna säilyttämiselle on alueen käyttöhistoria. Museovirasto on vuonna 2005 alueen valtiolta pois luovuttamisen yhteydessä antamassaan lausunnossa todennut, että ”Museovirasto pitää tarkoituksenmukaisena, että siirron yhteydessä kuitenkin varmistetaan kasarmin, ruokalan ja ”museoluolan” säilyminen ja suojelu alueen kaavoituksen yhteydessä”.

Tekninen huolto

Alueella ei ole teknisen huollon verkostoa. Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla Talvitiellä ja Jaanintiellä. Alueelle on Jaanintieltä lämpö- ja vesijohtoliittymät ja muutama hulevesiputki, jotka purkautuvat Jaaninojaan.

Erityistoiminnot

Puolustusvoimien toiminnot päättyivät Pääskyvuoressa vuoden 2012 lopulla ja alueen hallinta siirtyi Turun kaupungille. Puolustusvoimien toiminta siirtyi Heikkilän kasarmialueelle Pihlajaniemeen.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

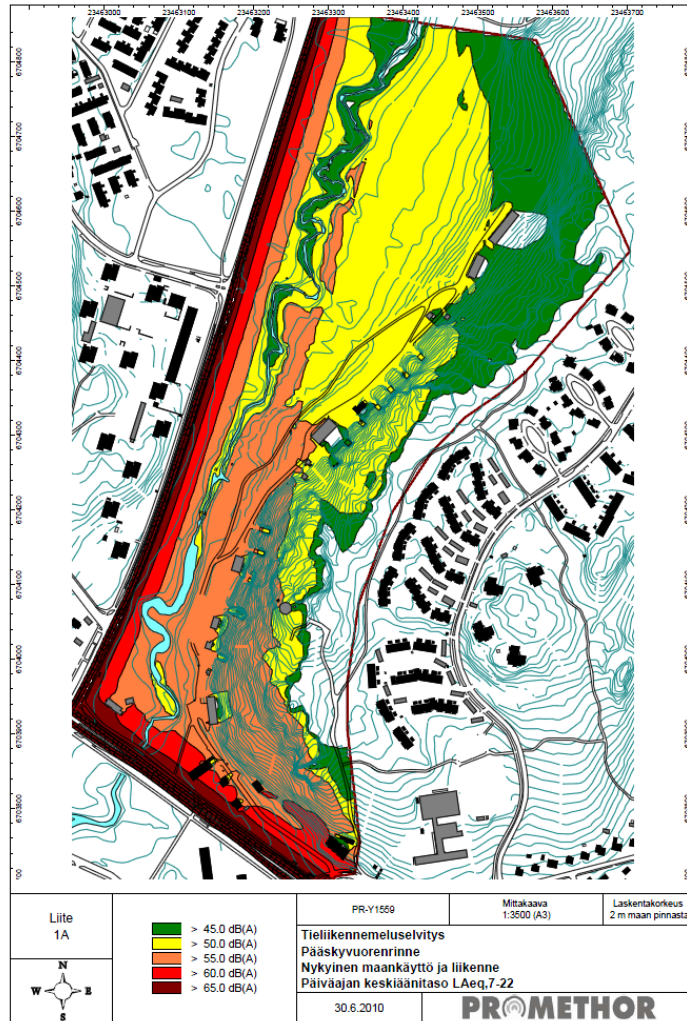
Jaanintien ja Littoistentien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Melu- ja tärinäselvitys

Vuonna 2010 kaupunki teetti Promethor Oy:llä alustavien luonnosten mukaisesti alueen melu- ja tärinäselvitykset. Meluselvityksen mukaan melutasot jäävät alle päiväajan ohjearvon 55 dB asumiseen osoitetuilla paikoilla. Kerrostalojen parvekkeet suositellaan lasitettaviksi niiltä osin kuin selvityksessä ilmenee. Lasitus voi olla tyypiltään avattava. Kaikkien uusien asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan ovat alhaisia ja ne saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella. Rakennusten kaikilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on alle 65 dB. Näin ollen rakennuksiin sijoittuvat huoneistot voivat aueta kaikkiin suuntiin. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa rakennusten kaikille julkisivuille.

Mittaustulosten perusteella Jaanintien ja Littoistentien tieliikenteen tärinä ei aiheuta selvitysalueen rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä eikä asumisviihtyvyyden tarkastelussa käytetty tunnusluku ylitä uusille normaaleille asuinrakennuksille asetettua suositusarvoa. Tulosten perusteella alue voidaan kaavoittaa asuinkäyttöön.

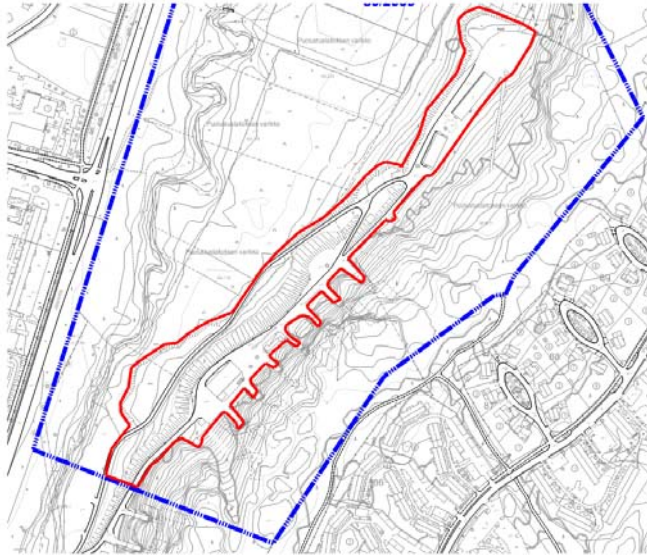


Kuva 8. Tieliikennemeluselvityksen nykyinen maankäyttö ja liikenne päiväaikaan.

Pilaantuneet maat

Ympäristönsuojelun tekemän selvityksen mukaan on epäiltävissä, että alueen keskiosassa olleissa rakennuksissa ja niiden ympäristössä on saattanut olla maaperän pilaavaa toimintaa.

Rakennushankevaiheessa tulee kuitenkin seurata alueella olevien täyttömaiden laatua ja jos aistinvaraisesti epäillä, että kohteessa olisi haitta-aineita tai jätteitä tulee niiden osalta olla yhteydessä ympäristönsuojeluun jatkotoimenpiteiden varalta.



Kuva 9. Ympäristönsuojelun laatima kuva, johon on punaisella yhtenäisellä rajauksella merkitty alue mahdollisesti koholla olevista haitta-aineista.

Erityistoiminnot

Puolustusvoimien toiminnot päättyivät Pääskyvuoressa vuoden 2012 lopulla ja alueen hallinta siirtyi Turun kaupungille. Puolustusvoimien toiminta siirtyi Heikkilän kasarmialueelle Pihlajaniemeen.

Radon

Radon tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

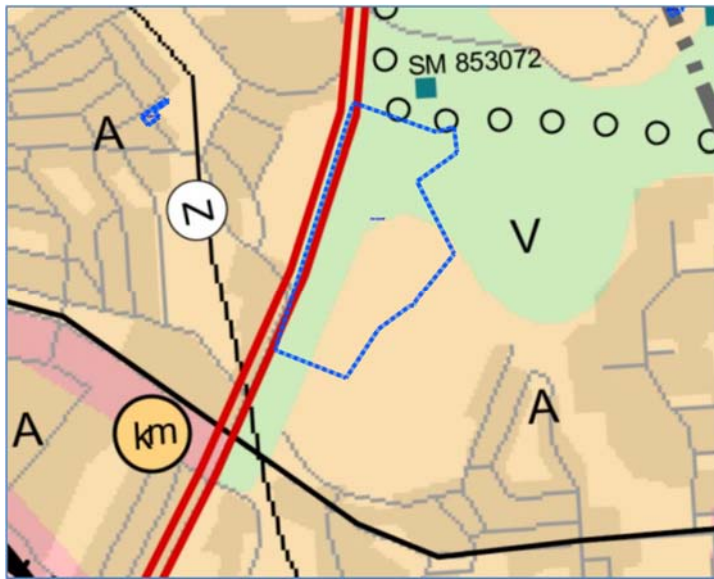
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000, tarkistettu 1.3.2009) korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee turvata sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus on taattava.

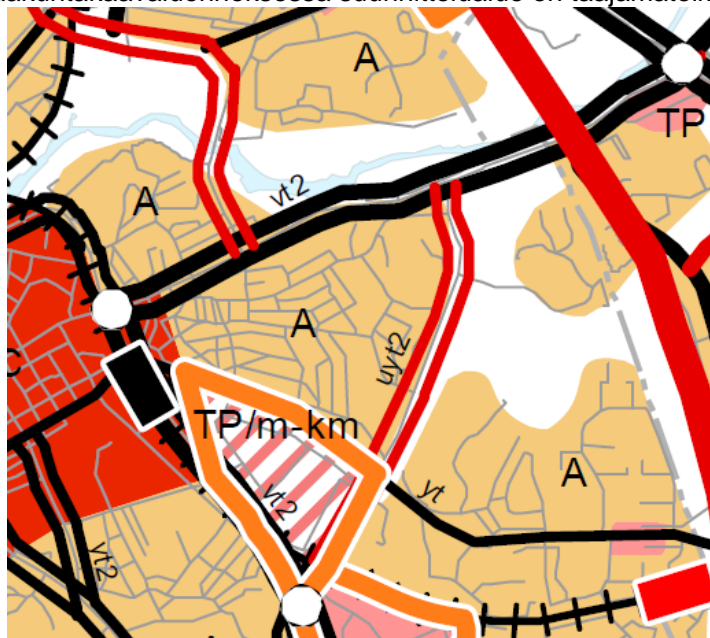
3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen (A) ja virkistystoimintojen (V) alueeksi. Jaanintie tulee kehittää kaksiajorataiseksi yhdystieksi / pääkaduksi.



Kuvaote 10. Ote maakuntakaavasta

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 18.5.2015 hyväksytyssä vaihemaakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

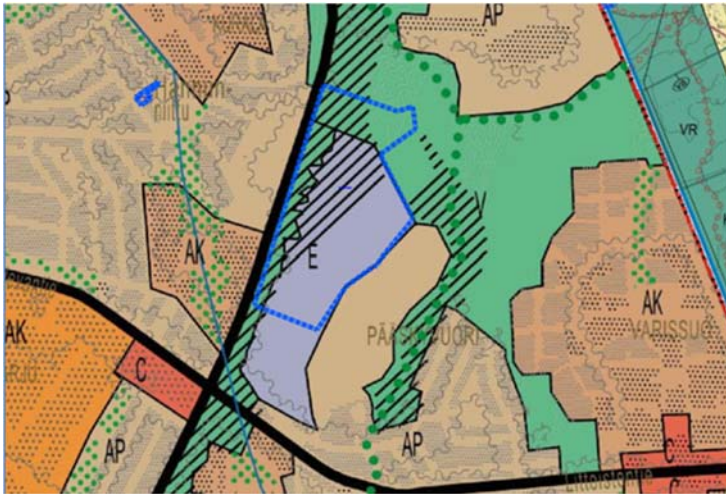


Kuvaote 11. Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksesta 18.5.2015

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä entinen puolustusvoimien kasarmialue on osoitettu erityisalueeksi (E). Jaaninlaakson ja Jaanipuiston alue on merkitty virkistysalueeksi (V), joka on myös kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti luonnonarvoiltaan arvokas alueen osa.

Voimassa oleva yleiskaava ei ohjaa maankäytön muutosta (E-alue). Kaupungissa on vireillä yleiskaavan valmistelu. Puolustusvoimien toiminnan päätyttyä on kaupungilla tarve muuttaa voimassa olevan yleiskaavan käyttötarkoitusta suunnittelualueen osalta.

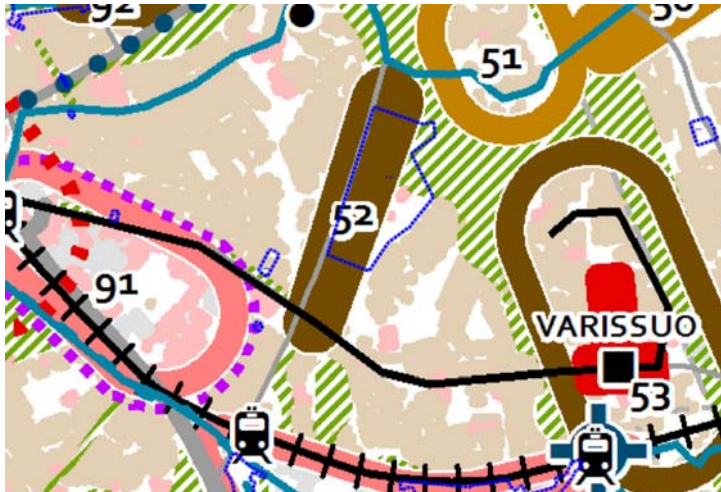


Kuvaote 12. Ote yleiskaava 2020

3.2.4 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on laadittu kaupunkirakenteen kestävästä kehityksestä ja alueen vetovoimaisuutta edistävä Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, jonka Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2012.

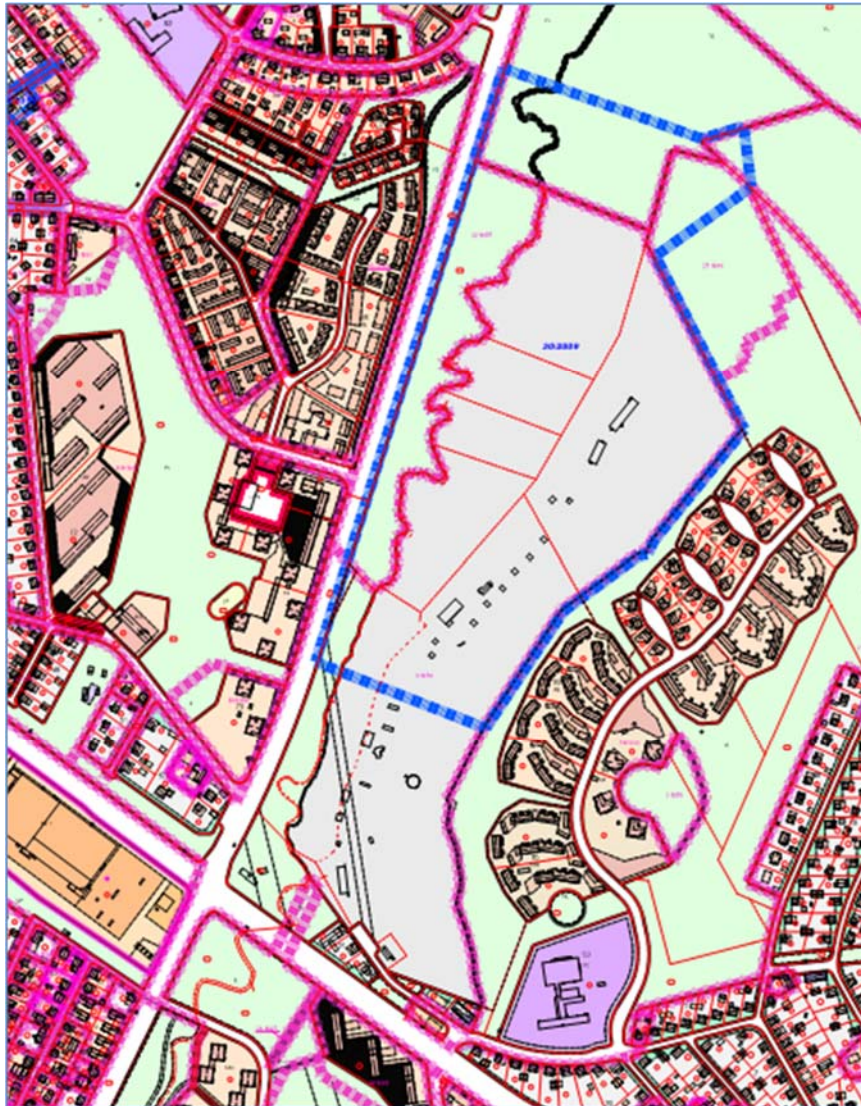
Rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu uudeksi asumisen alueeksi, jolle on tavoitteena osoittaa vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna 700 uutta asukasta ja yhteensä noin 35000 uutta rakennusoikeutta vuoteen 2025 mennessä. Rakennemallin vihervyöhykealueet ovat vuonna 2004 vahvistetun maakuntakaavan mukaisesti.



Kuvaote 13. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

3.2.5 Asemakaava

Alueen voimassa olevassa 29.6.1959 vahvistetussa asemakaavassa suurin osa alueesta on osoitettu sotilaalliseksi alueeksi (SO). Virkistysalueiden osalta asemakaavat ovat tulleet voimaan 2.8.1947, 24.7.1959 ja 23.4.1988.



Kuvaote 14. Alueen asemakaava

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja pohjakartan tarkistus on tehty 19.9.2016.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähellä ei ole tällä hetkellä merkittäviä kaavanmuutoksia.

3.2.8 Alueen historiaa

Erillinen Ilmatorjuntapatteristo (1.1.1957 alkaen Turun Ilmatorjuntapatteristo)

Kesäkuussa 1945 Pääskyvuoren alue luovutettiin 2. erillisen Ilmatorjuntapatteriston käyttöön. Vuonna 1953 ilmatorjuntapatteristo saatiin kokonaisuudessaan samalle alueelle, mutta korjaustoiminta jatkui alueella edelleen. Pääskyvuori saatiin vasta vuonna 1956 liitetyksi kaupungin vesijohdotverkkoon. Ilmatorjuntapatterin toiminta alueella oli normaalia sen ajan varuskuntatoimintaa, alueella ei esimerkiksi ollut ampumarataa vaan ammunnat suoritettiin muualla.

Alueen käyttöhistorian perusteella mahdollista maaperän pilaantumista kyseiseltä ajalta on hyvin vähän.

Syyskuussa 1963 Ilmatorjuntapatteristo luopui Pääskyvuoren kasarmialueesta ja siirtyi Heikkilän kasarmille.

Erillinen Viestikomppania

Turun Ilmatorjuntapatteriston luopuessa Pääskyvuoren kasarmialueesta siellä aloitti toimintansa 2. erillinen Viestikomppania.

Puolustusministeriön päätöksellä muodostettiin 1.1.1989 Varsinais-Suomen Ilmatorjuntarykmentti yhdistämällä Turun Ilmatorjuntapatteristo, 2. erillinen Viestikomppania ja 2. erillinen Autokomppania.

Suurin osa Pääskyvuoren alueen luolavarastoissa oli Turun Sotilaspiirin käytössä. Sotilaspiirien lakkauttamisen yhteydessä Pääskyvuoren varastot siirtyivät Turun ja Porin Sotilasläänin Esikunnan hallintaan. Vuoden 2004 loppuun mennessä Pääskyvuoreen varastoitua materiaalia siirrettiin Heikkilän kasarmille Varsinais-Suomen Ilmatorjuntarykmentiltä vapautuneisiin tiloihin, siitä lähtien Pääskyvuoren luolat ovat olleet pääsääntöisesti tyhjillään.

Viestikomppania jatkoi toimintaansa Pääskyvuoren kasarmilla vuoteen 1994 asti, jolloin Puolustusvoimien organisaatiomuutokseen liittyen komppania lakkautettiin ja viestikoulutus siirrettiin Riihimäelle.

Viestikomppanian jätehuoltosuunnitelmien mukaan toiminnasta on syntynyt ongelmajätettä lähinnä happo- ja lipeäakkujen muodossa. Akut on lähetetty suunnitelman mukaan Heikkilän kasarmille Turun korjaamon ongelmajätekonttiin ja sieltä jatkokäsittelyyn.

Akkujätettä on syntynyt vuodessa happoakkujen osalta noin 100 kiloa ja lipeäakkujen osalta noin 50 kiloa.

Aliupseerikoulu

Aliupseerikoulu liitettiin 1994 jälleen Varsinais-Suomen Ilmatorjuntarykmentin organisaatioon ja se aloitti toiminnan Pääskyvuoren kasarmilla viestikomppanialta vapautuneissa tiloissa.

Turun Rannikkorykmentin Esikuntapatteri

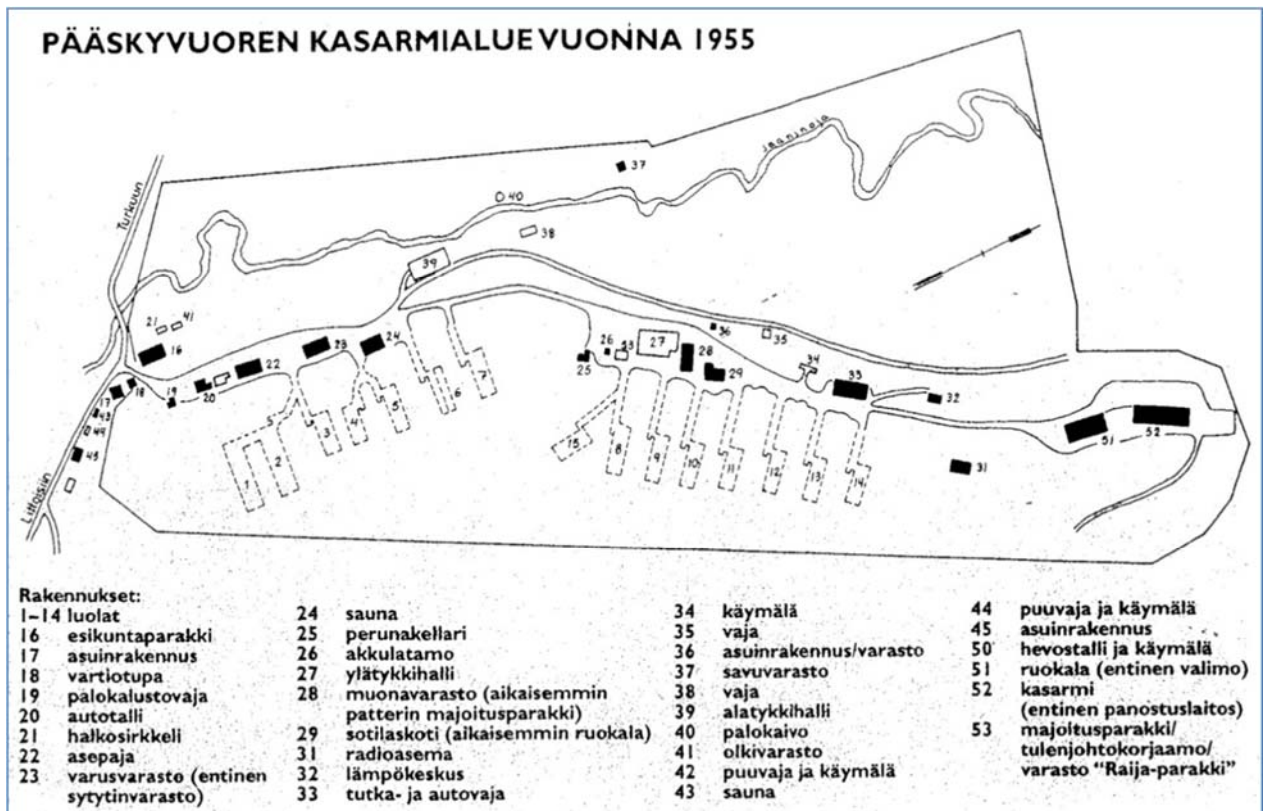
Kesällä 1997 Aliupseerikoulu Pääskyvuorella ja Turun Rannikkorykmentin Esikuntapatteri Heikkilän kasarmilla vaihtoivat paikkaa.

Kesällä 1998 organisaatiomuutokseen liittyen Turun Rannikkorykmentti lakkautettiin ja sen toiminnot yhdistettiin Saaristomeren Meripuolustusalueeseen.

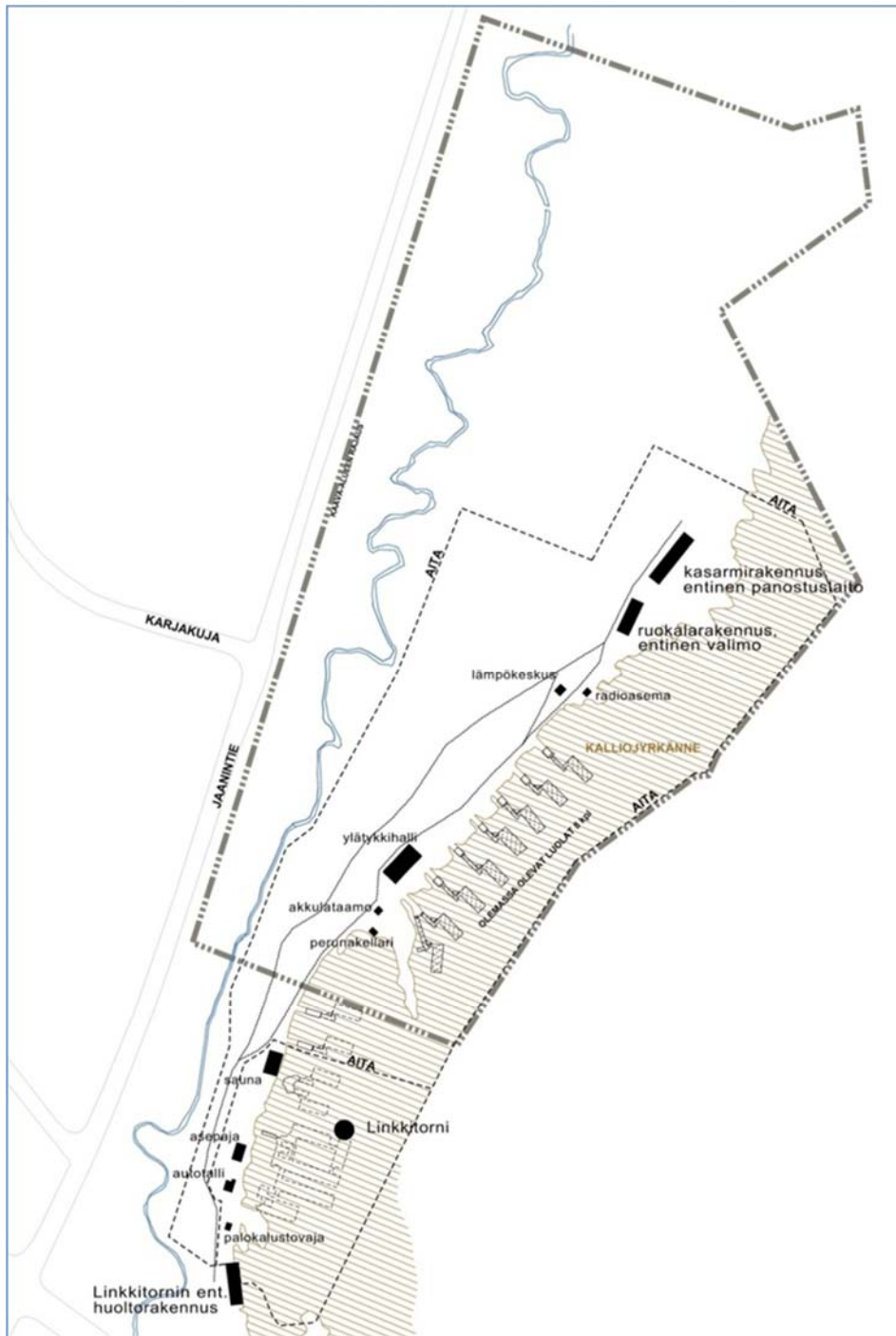
Tilanne 2000-luvulla

Pääskylvuoren kasarmialueella sijaitsi 3. Tietotekniikkakeskus ja Turun ja Porin Sotilasläänin Esikunnan operatiivinen osasto. Operatiivinen osasto muutti vuoden 2006 lopulla pois alueelta ja alueen hallinta luovutettiin sotilasläänin esikunnalta 3. Tietotekniikkakeskukselle.

Puolustusvoimien toiminta alueella päättyi kokonaisuudessaan vuoden 2012 lopulla, jonka jälkeen alue siirtyi Turun kaupungin hallintaan.



Kuva 15. Pääskylvuoren kasarmialue vuonna 1955.



Kuva 16. Alueella sijaitsevat liikenneväylät ovat Puolustusvoimien rakentamia samoin kuin aita. Alue on liittynyt katuverkostoon Talvitien kautta Littoistentiehen.

Entisellä kasarmialueella sijaitsee yhteensä toistakymmentä luolaa. Kahdeksan luolaa, joiden pinta-alat vaihtelevat 300 – 390 m² (yhteispinta-ala noin 1850 m²), sijaitsevat kaavanmuutosalueella. Luolastojen sisäänkäyntien kallioympäristö on jyrkkää johtuen aikanaan tehdystä kallion louhimisesta.

Alueella on kaiken kaikkiaan yhteensä kolmetoista rakennusta. Niistä kahdeksan rakennusta, joiden kerrosala yhteensä noin 2256 kem², sijaitsee kaavanmuutosalueella. Entinen ruokala- ja kasarmirakennus toimii taiteilijoiden työtiloina. Muut rakennukset ovat huonokuntoisia tai tyhjinä.

Pääskyvuoren kasarmialueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos (3/1959) tuli voimaan 29.7.1959. Tuolloin valtion omistuksessa ollut alue on merkitty erityisalueeksi sotilaallisia laitoksia varten (SO). Vanha Littoistentien katualue päättyi Jaanintiehen, josta liikenne ohjautui pääliikenneväylälle eli Littoistentielle. Talvitien katualue on muodostunut ensimmäisessä kaavassa Vanhan Littoistentien poistuneen katualueen tilalle.

3.2.9 Laaditut selvitykset

- Melu- ja värinäselvitys, 2010
- Meluselvityksen päivitys, 2015
- Turun Pääskyvuoren Pääskynkallion luontoselvitys, 2010 - 2011
- Luolastojen rakennettavuusselvitys, 2011 (sisältää kustannusarvion luolastojen rakentamisesta ja rakentamisen aika-arvion)
- Maaperän rakennettavuusselvitys, 2014
- Hulevesiselvitys, 2014
- Luontovaikutusten arviointi osana Turun Pääskyvuoren Pääskynkallion luontoselvitystä, 2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009 - 2013, jossa kohde on "Pääskyvuoren kasarmi" -nimisenä. Kaavoitusohjelman 2009 - 2013 mukaisesti se oli merkitty valtuuston hyväksyttäväksi 2010.

Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa 2017 - 2020 Pääskyvuorenrinteen asemakaavan hyväksymisvuodeksi on asetettu 2017.

Puolustusvoimien toimintojen päättyminen alueella on käynnistänyt alueen uuden maankäytön laa-
timisen. Alueen omistaa kaupunki.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

Yhdistykset: Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Pääskyvuoren omakotiyhdistys, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa: Kiinteistöliikelaitos, Tilaliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Turun Museokeskus, Turku Energia Oy Sähköverkot, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Vesiliikelaitos, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, joukkoliikenne ja suunnitteluyksikkö sekä maisema- ja miljöosuunnittelu. Päätäjät, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto ja TeliaSonera Finland Oyj.

Osalliseksi ilmoittautui myös TVT Asunnot Oy; Kohmon, Kuralan, Pääskyvuoren Aluetoimikunnasta.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2010 - 2016. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi OAS:n tiedoksi 16.2.2010.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on jätetty yhteensä 40 kirjallista mielipidettä.

Alustavia suunnitelmia on kaupunkisuunnittelun toimesta esitetty seuraavissa tilaisuuksissa:

- 2011/05 Pääskyvuorenrinteen yleisötilaisuus
- 2012/09 Kaupunginosaviikon keskustelutilaisuus Pääskyvuoriseuran koollekutsumana
- 2013/01 Rakentaminen ja Sisustaminen messut
- 2014/04 Pääskyvuorenrinteen yleisötilaisuus
- 2014/05 Maastokäynti kaava-alueelle

Kaavan valmistelija esitteli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuskarttaa Varissuon kirjastossa 28.11.2016.

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (Liite 6).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous pidettiin 18.2.2010. Kokouksessa edustettuina olivat asemakaavoitus, maisema- ja miljöösuunnittelu, viheralueiden suunnittelu, katusuunnittelu, liikennesuunnittelu, ympäristösuojele, Liikuntapalvelukeskus, ELY-keskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Joukkoliikennetoimisto, katu- ja viheralueiden vastaava rakennuttaja.

Aloituskokouksessa esille tuli seuraavalaisia arvioita ja huomioita:

- Erilaisia vaihtoehtoja rakentamiseen, tiivistä, luontoa säästävää maankäyttöä.
- Jaaninojan vapaa virtaus tulee säilyä, mahdollisuus sen ympäristön säilyttämisestä virkistyskäyttöön.
- Uusi rakentaminen ei saa ulottua Jaaninojaan saakka.
- Melutaso asettaa isoja vaatimuksia: Kallioalue, Littoistentie.
- Arkkitehtikilpailun järjestäminen.
- Alueen korkeuserot ovat haastavia.
- Yleiskaavan suhde valmisteilla olevaan asemakaavaan.

4.2.5 Maankäytön projekti

Pääskyvuoren kaava-alueen toteuttamiseksi asetettiin poikkihallinnollinen projektiryhmä, joka koostuu asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun ja maisemasuunnittelun rakennuttajan, kiinteän omaisuuden kehittämisen ja ylläpidon, vesihuollon suunnittelun edustajista. Projektiryhmän asettamisella haluttiin varmistaa alueen toteutuskelpoisuus.

Projektiryhmä on kokoontunut vuoden 2013 aikana yhteensä neljä kertaa, vuonna 2014 kahdeksan kertaa ja 2016 kolme kertaa. Maastokäynti tehtiin 25.3.2014.

4.2.6 TVT ja VASO

Kaupunki linjasi samaan aikaan tontinluovutuskilpailun valmistelun kanssa, että uudelle asuinalueelle tulisi saada myös kunnallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja vapaarahoitteisten lisäksi. Kaavoitus piti palaverin syyskuussa 2016 TVT Asunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n kanssa ja tiedusteli heidän kiinnostustaan rakentaa alueelle vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Kaupungin näkemyksen mukaan alueelta voidaan varata 1-2 tonttia / toimija. Kummatkin tahot kertoivat olevansa kiinnostuneita aluetta kohtaan ja esittivät omat tonttivaihtoehdonsa. Muistio palaverista on Liiteasiakirja 15.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009–2013, jossa kohde on ”Pääskyvuoren kasarmi” -nimisenä.

Tavoitteena on toteuttaa uusi asuinalue kaupungin omistukseen siirtyneelle entiselle puolustusvoimien alueelle Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella.

Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, jossa Pääskyvuoren uuden kerrostalovaltaisen tai erittäin tiiviin pientalovaltaisen asuntoalueen täydennysrakentamisen tavoitteena on osoittaa vuoteen 2025 mennessä noin 700 uutta asukasta ja uutta kerrosalaa noin 35000 m² vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna.

Tavoitteena on säilyttää taiteilijoiden työtilat alueella. Kaupunginhallituksen 25.10.2010 (§ 555) päätös ”Luovan talouden työryhmän esityksestä taiteilijoiden työtilakysymyksessä: Taiteilijatilat keskitetään jatkossa pääasiassa Alfa Barkerin kiinteistöön, Logomoon ja Pääskyvuoren kasarmiin kuitenkin siten, että muidenkin ulkopuolisten tilojen vuokrien avustaminen voi jatkua ennallaan määrärahojen puitteissa.”

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Kaavanmuutoksen tultua vireille vuonna 2010, kaavanmuutosalueen raja-alue ylettyi aina Littoistentielle saakka käsittäen Talvitien varren kiinteistöt ja silloin vielä Puolustusvoimien hallinnassa olleet eteläosan luolastot linkkitornin alapuolella sekä linkkitornin.

Syksyllä 2010 kaava-alue laajennettiin; pohjoisessa osaa sijaitsevat viljelypalstat liitettiin mukaan, koska kaupungin tavoitteena on saada olemassa olevalle viljelypalsta-alueelle kaavallinen vahvuus.

Keväällä 2014 suunnittelualueetta pienennettiin siten, että kaava-alueen eteläosa, joka rajautuu mm. Littoistentielle, rajattiin pois. Perusteluna oli, että kaava-alueen eteläosan uusi maankäyttö suunnitellaan vasta kun kaupunki on saanut päätöksen raitiotielinjaverkoston toteutumisesta ja sen mahdollisista uuden maankäytön vaikutuksista. Yleissuunnitelman laatiminen alkaa marraskuussa 2016 ja sen pitäisi valmistua marraskuussa 2017 ja päätöksentekoon keväällä 2018.

Vuonna 2014 laaditun kalliopysäköintilaitoksen rakennettavuusselvityksen antaman tietojen pohjalta kaupunki päätti vuonna 2014 luopua pysäköintilaitoksen rakentamisesta kalliiden rakennuskustannusten vuoksi. Autopaikoitus tulisi toteuttaa rakenteellisen rakennuksen ja pihakansien alle.

Vuonna 2014 laaditun maaperän rakennettavuusselvityksen tulosten pohjalta aluetta lähdettiin suunnittelemaan kerrostalovaltaisemmaksi ja uusi rakentaminen suunniteltiin alueelle, jolle on taoudellisesti rakentaa. Louhetäyttöalueelle rakentamista tulee välttää, koska massaa sellaisenaan ei voida hyödyntää rakentamisessa eikä sen puhtaudesta ei ole varmuutta.

Alueelle järjestetyn tontinluovutuskilpailun tavoitteena oli löytää kohteena olevien korttelialueiden asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Kilpailu pyrki omalta osaltaan edistämään Turun kaupungin asuntotarjonnan ja mahdollisten uusien asu- mistapojen monipuolistumista. Samalla haluttiin kehittää kaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteistyömuotoja ja käytäntöjä.

Kaupungin tavoitteena on toteuttaa alueelle myös kunnallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja va- paarahoitteisten asuntomuotojen lisäksi.

Vuoden 2015 aikana Turun Ammattikorkeakoulun Rakennus- ja Yhdyskuntatekniikan opiskelijat kartoittivat ja ideoivat osana opinto-ohjelmaa minkälaista paikallista harrasteiden kysyntää on ole- massa sekä niiden toteuttamismahdollisuuksia olemassa oleviin luolatiloihin.

- Taide

Graffiti, Bänditilat, Tanssitilat, Teatteri, Valokuvaus.

Lisähuomioita: Mahdollistaa valtakunnallisten kisojen järjestämisen ja niiden tuomien asiakasvirto- jen hyödyntämisen. Tarkoituksena on, että lajeja pystyy cross-harrastamaan, esim. valokuvaus- harrastajat voivat kuvata bändi-, graffiti- tai teatteritoimintaa.

- Liikunta

Skeitti, Bolderointi, Luistelu, Uimala, Paintball/airsoft, Minigolf, Megazone, Footgolf.

Liikuntaa varten varattaisiin vähintään kaksi ”luolaa”. Luolat voisivat toimia monikäyttöisesti tarpei- den mukaan. Välineet voidaan joko hankkia sponsorein tai kaupungin hankintoina.

- Harrasteet

Pyöränfiksauspaja, Pelihalli, Kahvila, Escape room.

Lisätoimintaa tilojen käytön monipuolistamiseksi sekä sen maksimoinniksi luolien ympäristöön eh- dotetaan kiipeilytornia, valometsää, luistelua, Flowpark ja frisbeegolfia. Tämän osion harrasteet on suunniteltu lisäämään alueen vetävyyttä ja huomioarvoa. Ympäristön huonolla suunnittelulla voi- daan pilata luolien toiminta kun taas hyvällä voidaan saavuttaa jotain valtakunnallisesti huomiota herättävää ja kiinnostavaa.

4.3.2.1 Osallisten tavoitteet

Lähialueen asukkaiden mielipiteissä esitettiin, ettei uutta asuinalueita tule liittää nykyiseen katu- verkostoon Talvitien kautta Liitoistentiehen.

Uuden rakentamisen määrä tulisi olla maltillinen. Tällä on välitön vaikutus liikenteen lisääntymiseen Jaanintiellä, joka on jo nykyisellään ruuhkainen aamuisin ja iltapäivisin. Jaaninlaakso tulisi säilyä ennallaan eikä sinne tulisi rakentaa asuntoja.

Turku Energia Oy:n tavoitteena on tuoda alueelle kaukolämpöverkosto Karjakujan ja Jaanintien risteyksestä siltarakenteessa. Asemakaavakarttaan tulee varata alueet kolmelle sähkönjakelun muuntamolle. Yksittäisen muuntamon tilantarve on 10 m x 5 m.

Museokeskuksen tavoitteena on, että entinen kasarmirakennus ja yksi luola säilytettäisiin. Pe- rusteluna säilyttämiselle on alueen rakennusten käyttöön ja toimintaan liittyvä historia. **Museokes- kus** esittää myös, että luola nro 11 tulisi säilyttää (kaavakarttaan merkitty luola: Pääskynkolo 5). Luola vastaa sisätiloiltaan alkuperäisen kaltaista tilaa, jossa kalliopinta on hahmoteltavissa vaikka pinta on ruiskubetonoitu. Tämä luola on tulossa museon omaan varastokäyttöön. Muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Liikuntapalvelukeskus näkee hyvänä sen, että kaavan valmistelussa on tarkoitus selvittää kevyen liikenteen olosuhteita ja että Jaaninpuiston merkitystä pyritään vahvistamaan virkistysalueena. Jaaninpuiston kevyen liikenteen väylien toivotaan nivoutuvan luontevasti Kurala-Kohmo-Varissuo -ulkoilureitistöön.

TVT Asunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tavoitteina on toteuttaa alueelle kunnallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Alueen taiteilijat ovat esittäneet kiinnostuksensa osallistua alueen kehittämiseen taiteen keinoin. Taide tulisikin liittää mukaan rakentamiseen hankesuunnittelusta lähtien.

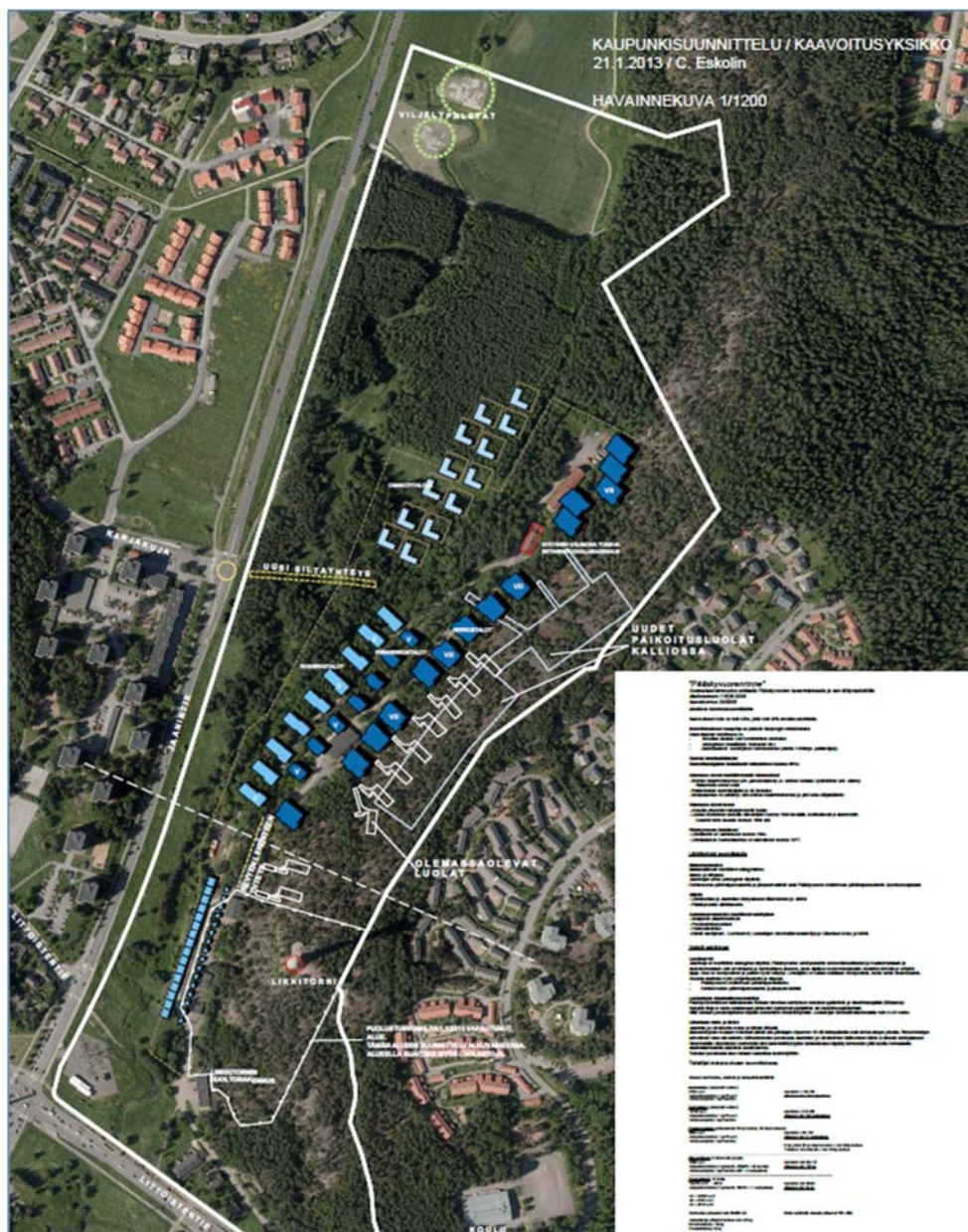
4.4 Alustavat vaihtoehtotarkastelut 2011-2014

Ennen kaavaluonnoksen valmistelua kaavoitus valmisteli alustavia vaihtoehtoja suunnittelualueelle. Suunnitelmissa tarkasteltiin erilaisten asumismuotojen omakoti-, rinnerivi- ja pienkerrostalojen vaikutusta rakentamisen laajuuteen ja tehokkuuteen. Näitä vaihtoehtoja esitettiin eriaikoina järjestetyissä yleisötilaisuuksissa.

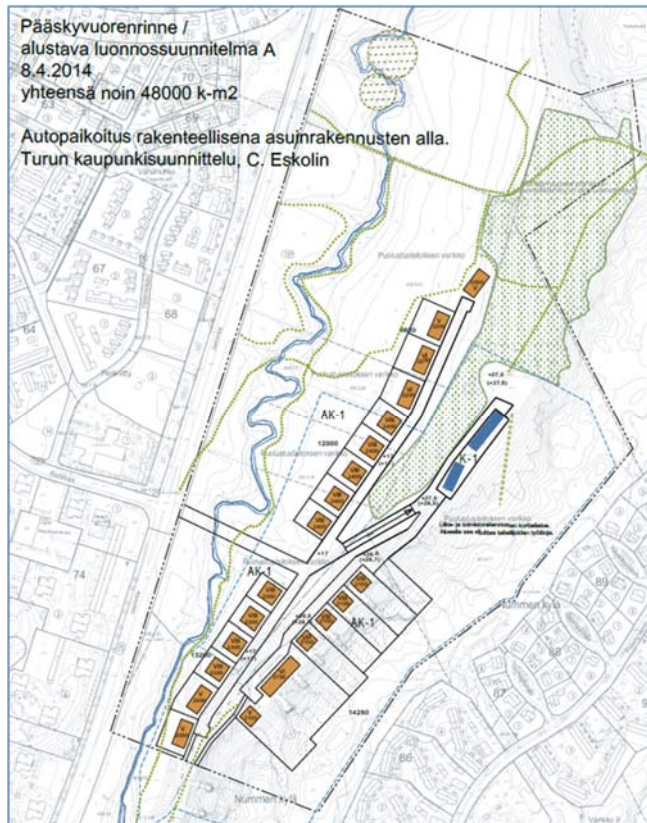
Suunnittelualueen alustavat arviot kerrosala-, autopaikka- ja asukasmääristä, asemakaavatoimisto (kuva 16).

AK = 24500 kem² (kerrostalot / kerrosneliömetriä)
 AR = 8135 kem² (rivitalot / kerrosneliömetriä)
 AO = 3510 kem² (omakotitalot / kerrosneliömetriä)
YHT. noin 36.500 kem²

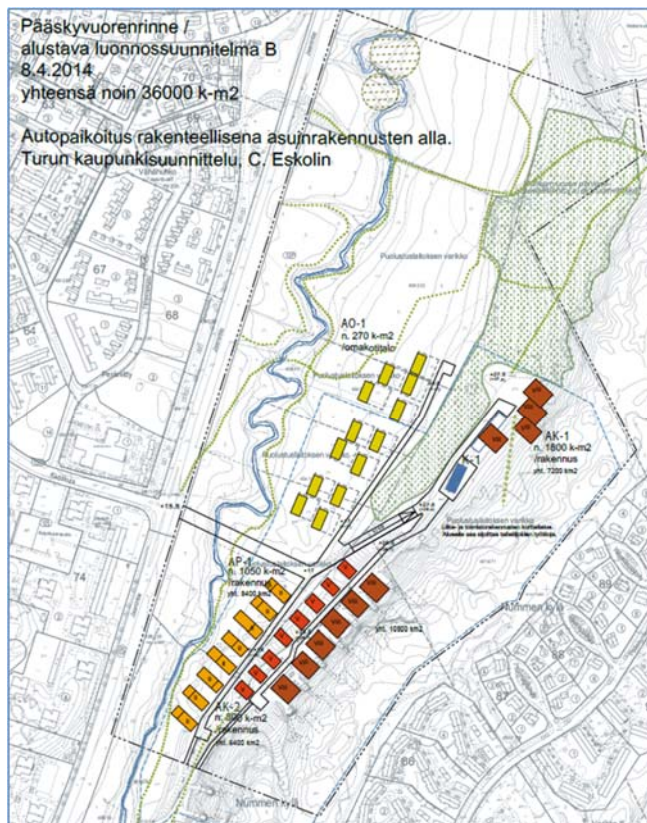
Autopaikkoja yhteensä luolissa noin 500 ap (kerrostalojen autopaikat)
 Rinnerivitaloissa noin 76 ap
 Omakotitaloissa noin 26 ap
 Uusia asukkaita alueelle yhteensä 700 – 890



Kuva 17. Alustava luonnos yleisötalouksissa 31.5.2011, 4.9.2012 ja 21.1.2013.



Kuva 18. Alustava luonnosvaihtoehto A yleisötilaisuudessa 04/2014.



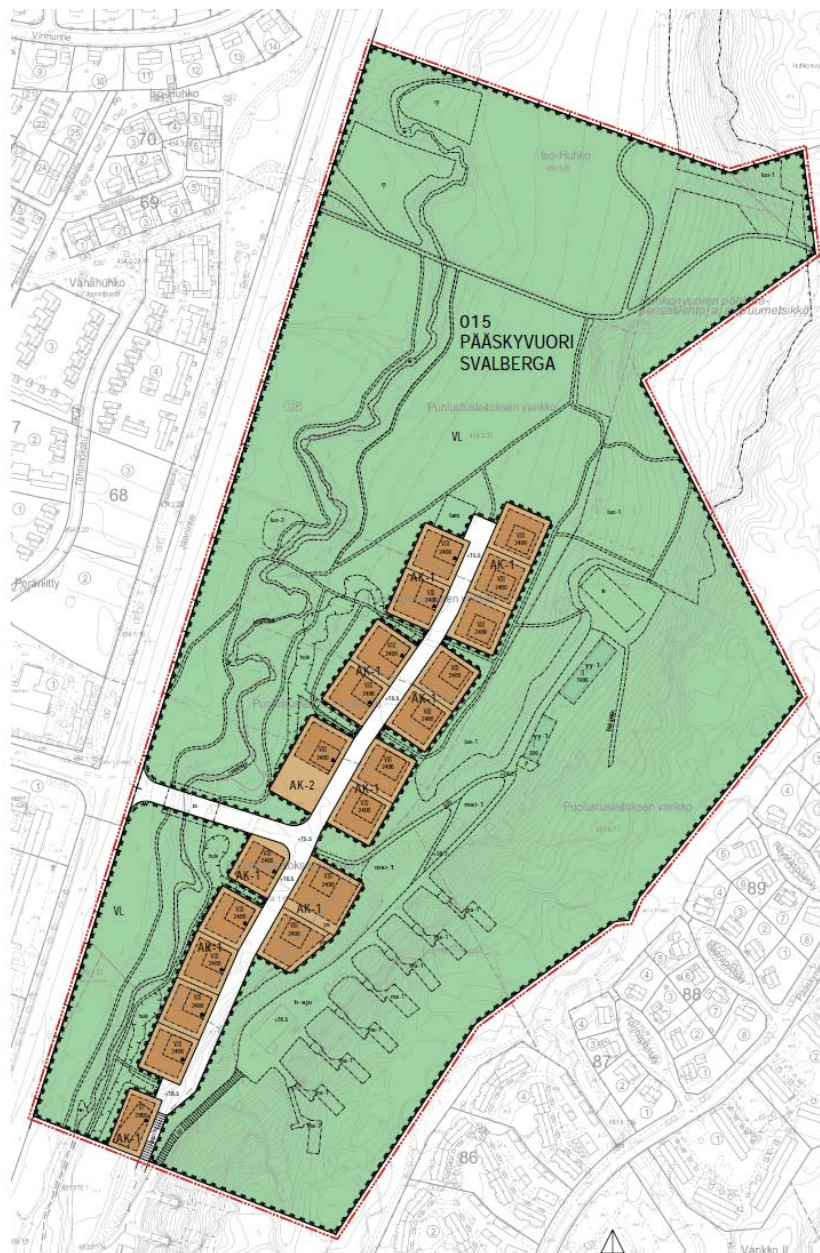
Kuva 19. Alustava luonnosvaihtoehto B yleisötilaisuudessa 04/2014.

4.5 Asemakaavanmuutosluonnos 2014

Kaavoitus valmisteli kaksi asemakaavanmuutosluonnosta kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle 25.11.2014.

Luonnos A

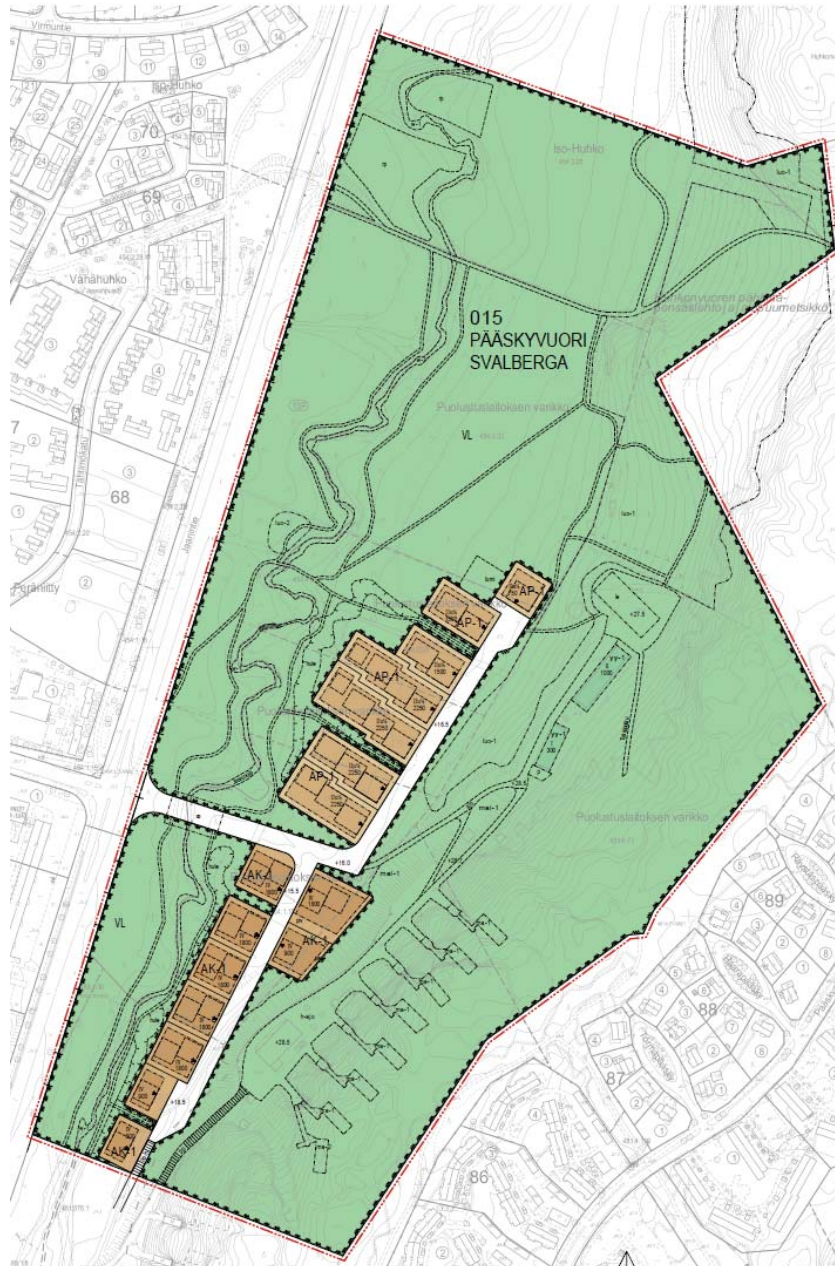
- Kaava mahdollistaa kerrostalorakentamisen.
- Mahdollisuus rakentaa lasten päiväkoti yhden asuinrakennuksen maantasokerrokseen.
- Yhteensä 20 AK-tonttia.
- Uutta kerrosalaa noin 47400 kem².
- Rakennusoikeus yhdellä kerrostalotontilla 2300-2400 kem².
- Uusia asukkaita noin 950 (50 kem²/asukas).
- Autopaikkamitoitus 1 ap / 85 kem² ja vieraspaikkoja 1 ap / 10 asuntoa.



Kuva 20. Luonnosvaihtoehto A

Luonnos B

- Kaava mahdollistaa kerrostalo- ja pientalorakentamisen.
- Yhteensä 9 AK-tonttia ja 7 AP-tonttia.
- Uutta kerrosalaa noin 27600 kem².
- Rakennusoikeus yhdellä kerrostalotontilla 900-1800 kem².
- Rakennusoikeus yhdellä pientalotontilla 700-2250 kem².
- Uusia asukkaita noin 550 (50 kem²/asukas).
- Autopaikkamitoitus 1 ap / 85 kem² ja vieraspaikkoja 1 ap / 10 asuntoa.



Kuva 21. Luonnosvaihtoehto B

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 2.10.2014 § 363 15.11.2014 päivätyn luonnosvaihtoehdon A laadittavan asemakaavaehdotuksen "Pääskytuoreenrinne" pohjaksi. Samalla se päätti, että kaavoituksen pohjana on järjestettävä tontinluovutuskilpailu. Hyväksytty kaavaluonnos on rakennettavaksi määriteltyjen alueiden osalta sitova. Hyväksytyt kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan tontinluovutuskilpailun ohjelma.

Hulevesisuunnitelma

Suunnittelun aikana Pääskyvuorenrinteen kaava-alueelle tehtiin asemakaavan laadintaa varten hulevesisuunnitelma (2014). Suunnitelman mukaan Pääskyvuorenrinteen alueella hulevesien hallinnan pääpaino tulee olemaan alueellisessa viivytyksessä ja kiintoainekuormituksen vähentämisessä.

Hulevesien johtamisessa haasteena on se, että jyrkällä kalliorinteellä muodostuvilla pintavesillä ei ole selkeitä purkureittejä, vaan ne valuvat alas koko rinteen matkalla. Tämän vuoksi uusien kortteleiden itäpuolelle tulee rakentaa avo-ojat vesien kiinni saamiseksi. Rinteen vedet ja kortteleiden hulevedet johdetaan rakennusten väleistä tonttien hulealueen kautta Jaaninojaan. Eroosion estämiseksi hulevesien virtausta hidastetaan niin tonttien hulealueilla kuin kortteleiden ja Jaaninojan väliin rakennettavissa viherpainanteissa. Suunnitelmassa on esitetty myös lumenläjitykseen soveltuvia alueita, joilta sulamisvedet pyritään johtamaan viivytyksaltaiden kautta Jaaninojaan.

4.6 Tontinluovutuskilpailu 2015

Pääskyvuorenrinteen kaava-alueelle päätettiin järjestää tontinluovutuskilpailu. Tavoitteena oli, että kilpailun tuloksena Pääskyvuorenrinteeseen rakentuu hyvä esimerkki omaleimaisesta yhtiömuotoisesta kerrostalorakentamisesta. Kilpailulla pyrittiin omalta osaltaan edistämään Turun kaupungin asuntotarjonnan monipuolistumista.

Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen ja Ympäristötoimialan Kaupunkisuunnittelun yhteistyönä.

Pohjana olivat kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 2.12.2014 § 365 muutoksin hyväksymä asemakaavanmuutosluonnos A. Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi kilpailuohjelman liitteineen 10.6.2015 § 314.

Kilpailun tavoitteena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia rakennussuunnitelmia. Pääpaino oli rakennusten maisemaan soveltamisessa sekä mielenkiintoisissa ja muuntojoustavissa asuntoratkaisuissa.

Kilpailu osoitettiin suunnittelu- ja toteutusryhmille Pääskyvuorenrinteen alueen rakennuttajien/rakentajien valitsemiseksi. Kilpailu käytiin 10.8.2015 - 13.11.2015. Kilpailun järjestäjä pyysi ehdotuksia kilpailun kohteena olevien asuinkerrostalotonttien suunnittelusta ja toteutuksesta. Tehtävänä oli suunnitella yksi asuinkerrostalotontti, jonka perusratkaisu on monistettavissa alueen muillekin tonteille. Tarjoajan tuli esittää kuvaus visualisointineen siitä, miltä asuinrakennukset näyttävät maastoon sijoitettuina. Korttelialueiden suunnittelun lisäksi tarjoajan tuli ottaa kantaa myös uuden asuinalueen katutilaan ja kaupunkikuvaan kokonaisuudessaan.

Määräaikaan mennessä jätettiin kolme ehdotusta, joiden nimimerkit ovat ”Himmeli”, ”Passerie ja ”Pääsky poikineen”.

Kilpailu ratkaistiin ehdotuksien laatuarvioinnin ja hintatarjouksien pohjalta. Kaikki ehdotukset hyväksyttiin.

sija: Nimimerkki ”**Passerie**”

Rakennusliike: Pohjola Rakennus Oy Länsi-Suomi

Suunnittelu: Arkkitehtitoimisto Järvinen&Kuorelahti Oy

sija: Nimimerkki ”**Himmeli**”

Rakennusliike: Lemminkäinen Talo Oy

Suunnittelu: SIGGE Arkkitehdit Oy

sija: Nimimerkki ”**Pääsky poikineen**”

Rakennusliike: YIT Rakennus Oy

Suunnittelu: Vahtera Arkkitehdit / Olli Vahtera Oy

Arviointi

Ehdotukset noudattivat kaavaluonnoksen ja kilpailuohjelman tavoitteita. Liitteenä kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja (liite 5). Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta teki päätöksen 20.1.2016 § 30 "Pääskyvuorenrinteen" tontinluovutuskilpailuun osallistuneiden kilpailutöiden sijajärjestyksestä tonttien jakautumisesta.

4.7 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavoitus piti suunnitteluryhmien kanssa yhteensä 9 palaveria; 2/2016, 3/2016 ja 6/2016.

Suunnittelupalavereissa oli tavoitteena Pääskyvuorenrinteen alueen voittajaehdotusten yhteensovittaminen ilman, että ehdotukset menettävät omaa identiteettiään. Tarkasteltavia asioita ja keinoja oli: kattomuoto, rakennus- ja julkisivumateriaalit, julkisivujen värit, kerrosluku, katutila ja "shared space" idea, rakennuskorttelia rajaava muuriaihe ja valaistus. Esille nousi myös 2 tai 3 tontin yhdistäminen yhdeksi tontiksi, joka on taloudellisesti kannattavampaa.

Pääskyvuorenrinteen alueen hulevesien johtaminen ja viivytykset ovat osaltaan vaikuttaneet kaavan rakenteeseen. Hulevesien johtamisessa haasteena on kalliorinteellä muodostuvien pintavesien ohjaus Jaaninojaan ja purkureittien osoittaminen.

Pysäköinti toteutetaan rakenteellisen luonnosvaiheen kaavan mukaisesti. Autopaikoituksen mitoitustaperustana on 1/85 km².

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 31.10. - 29.11.2016.

4.7.1 Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta

Ympäristötoimialan rakennuslautakunta

Vapaa-aikatoimialan Museokeskus

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Liikenne- ja infrastruktuuri

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue

* Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelukeskus

Vesiliikelaitos

*Turun Seudun Kaukolämpö Oy

*Turku Energia Sähköverkot Oy

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Ympäristötoimialan Ympäristönsuojelu ilmoitti 30.11.2016 kaavoitukselle, että he jättävät lausunnon. Lausunto saapui 4.1.2017.

Lausunnot ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 6).

4.7.2 Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksyminen (KSYLK 7.3.2017 § 74) muutettuna

S-2 -alueen määräys muutetaan muotoon "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain

29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (pähkinäpensaslehto). Aluetta ei saa muuttaa maata kaivamalla, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.”

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

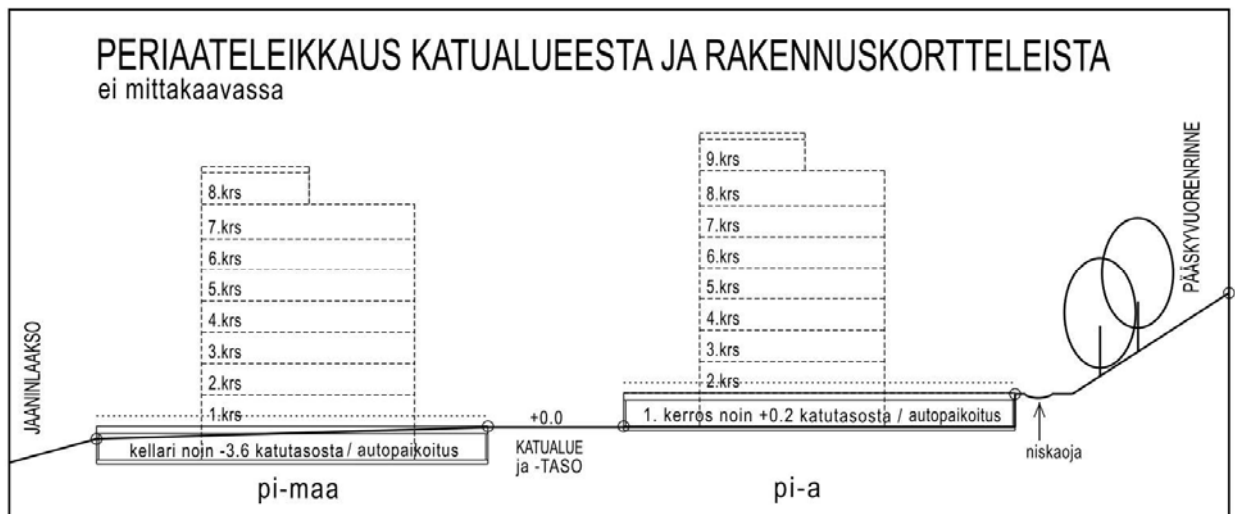
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan uusi asuinalue Jaaninlaaksoon, joka liitetään olemassa olevaan katuverkostoon Jaanintien ja Karjakujan risteysalueelta Jaaninojan ylittävällä uudella siltayhteydellä. Suurin osa kaava-alueesta osoitetaan virkistyskäyttöön, sillä vain 20 % alueesta soveltuu rakentamiseen.

Jaaninojan uoma-alue on tärkeä osa hulevesien viivytyksaluetta. Entiset valimo- ja kasarmirakennukset sijoittuvat virkistysalueella, joissa nykyinen toiminta voi jatkua. Olemassa olevia kallioliuolia voidaan käyttää varastotiloina tai niihin on mahdollista sijoittaa alueen asuinkerrostalojen väestönsuojatilat.

Uusi asuinalue rakentuu molemmin puolin Pääskysillankatua ja Linkkitorninkatua. Jaaninlaakson puoleisilla korttelialueilla tulee pihakannen taso noudattaa katualueen korkoasemaa. Pääskyyvuorenrinteen puoleisilla korttelialueilla tulee 1. kerroksen autopaikoitustason noudattaa katualueen korkoasemaa.

Pihakannet ja autopaikoitustasot tulee rakentaa periaateleikkauksessa osoitetun korkeussijainnin mukaisesti.



Nykyinen Jaaninojan uoman mukainen Kuralan ja Itäharjun kaupunginosaraja siirretään kulkeväksi Jaanintien reunaan ja alueet siirtyvät Pääskyyvuoren kaupunginosaan.

Kaavanmuutosalueeseen pohjoisosaan kuuluvat osat Kohmon ja Varissuon kaupunginosa siirretään Pääskyyvuoren kaupunginosaan.

5.2 Korttelialueet

Kaava-alueen koko on noin 30,4 ha ja uutta korttelimaata alueelle muodostuu yhteensä 3.272 ha.

Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

Asuinrakennusten korttelialue AK-1 yhteensä 43700 kem² (pinta-ala 3.0173 ha) ja AK-2 yhteensä 3000 kem² (pinta-ala 0.2555 ha), josta 700 kem² saa käyttää päiväkodin rakentamista varten. Autopaikoitustasoilla (1. kerros tai kellari) sijaitsevat myös varastot, tekniikkatilat ja VSS-tilat ja ne saa rakentaa sallittua rakennusoikeutta ylittäen.

Autopaikoitustasojen kerrosala pi-maa -alueella on yhteensä noin 16180 m².

Autopaikoitustasojen kerrosala pi-a -alueella on yhteensä noin 12480 m².

Korttelialueelle saa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Suunniteltu rakennusoikeuden keskiarvo AK-1 -alueella vastaa tonttitehokkuuslukua $e^t = 1,45$.

Suunniteltu rakennusoikeus AK-2 -alueella vastaa tonttitehokkuuslukua $e^t = 1,17$.

Kaavalla muodostuvan uuden virkistysalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 26,1 ha ja katualuetta 1.0553 ha.

Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa (selostuksen liite 4).

AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla asuinrakennukset saavat olla Jaaninlaakson puoleisilla korttelialueilla enintään kahdeksan kerroksisia ja Pääskytuorenrinteen puoleisilla korttelialueilla enintään yhdeksän kerroksisia. Ylimmän kerroksen pinta-alasta saa rakentaa 3/5. Linkkitorninkadun varren Jaaninlaakson puoleisella korttelialueen 94 rakennuksen korkeus saa olla enintään kuusi. Korttelissa 95 on kaksi rakennusalaa, joissa rakennusten korkeus saa olla enintään seitsemän kerrosta. Pääskytuorenrinteen korttelialueen 98 yksi rakennus saa olla enintään kahdeksan kerrosta.

Julkisivumateriaaleina ja -väreinä on poltettu savitiili, rappaus, betoni ja julkisivulasi. Savitiilen, rappauksen ja betonin sävy tulee olla tumma. Julkisivulasit eivät saa olla valoa heijastavia. Tehosteväreinä voi käyttää murrettuja vaalean sävyjä, ei kuitenkaan valkoista. Uloimman julkisivun pinta-rakenteessa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Katemateriaalinä ja -väreinä tulee olla konesaumattu pelti tai huopa ja väriltään tummansävyinen, ei kuitenkaan musta.

AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla on osoitettava 1 autopaikka / 85 kerrosalaneliometriä kohti. AK-2 -korttelialueella tulee riittävät autopaikkamäärät päiväkotia varten osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pääskysillankadulla ja Linkkitorninkadulla sijaitsee yleisiä autopaikkoja, jotka ovat käytettävissä myös vieraspaikkoina.

Kaava-alueelle on varattu yhteensä 3 muuntamopaikkaa rakennusaloina puistossa. Yksittäisen alueen pinta-ala on noin 50 m² ja kerrosala 25 m².

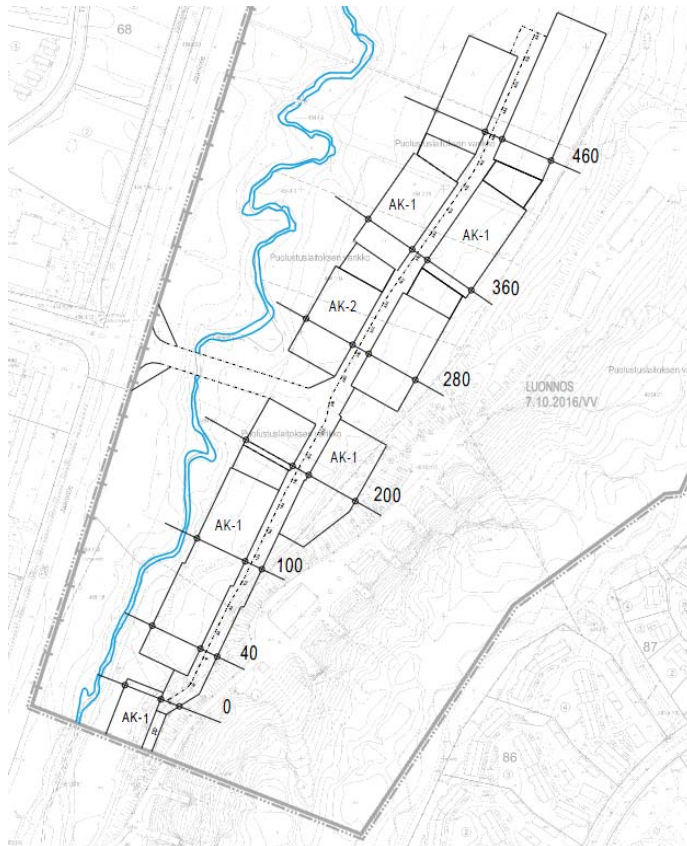
Rakennuskorttelit ja Pääskysillankatu / Linkkitorninkatu

Suunnitteluysikön katusuunnittelun laatimien Pääskysillankadun ja Linkkitorninkadun alustavien poikki- ja pituusleikkauskuvista (pvm 9/2016) on arvioitu asuintonttien autopaikoitus- ja pihakansien korkeusasemat, joista saadaan korkeusarvio tonttien autopaikoitus- ja pihakansitasoille. Ne tarkentuvat, kun alueen lopulliset katusuunnitelmat aikanaan valmistuvat. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Jaaninlaaksoon ja Pääskytuorenrinteeseen rajautuvien tonttirajojen ja katualueen väliseen korkeuseron paikoittain suureenkin vaihteluun. Vierekkäisten tonttien autopaikoitus- ja pihakansitasot tulisi suunnitella samaan tasoon.

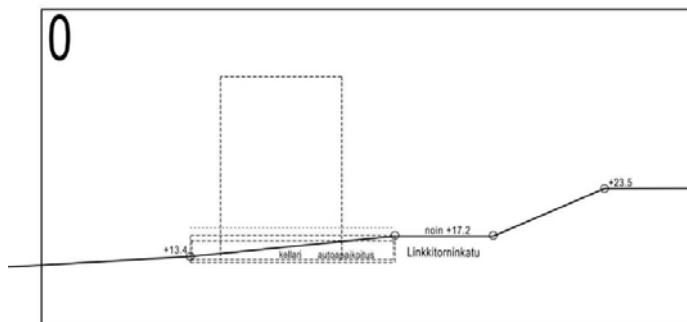
Autopaikoitustasoa rajaava muurirakenteen tulee ensisijaisesti olla maanpaineen kestävä niiltä

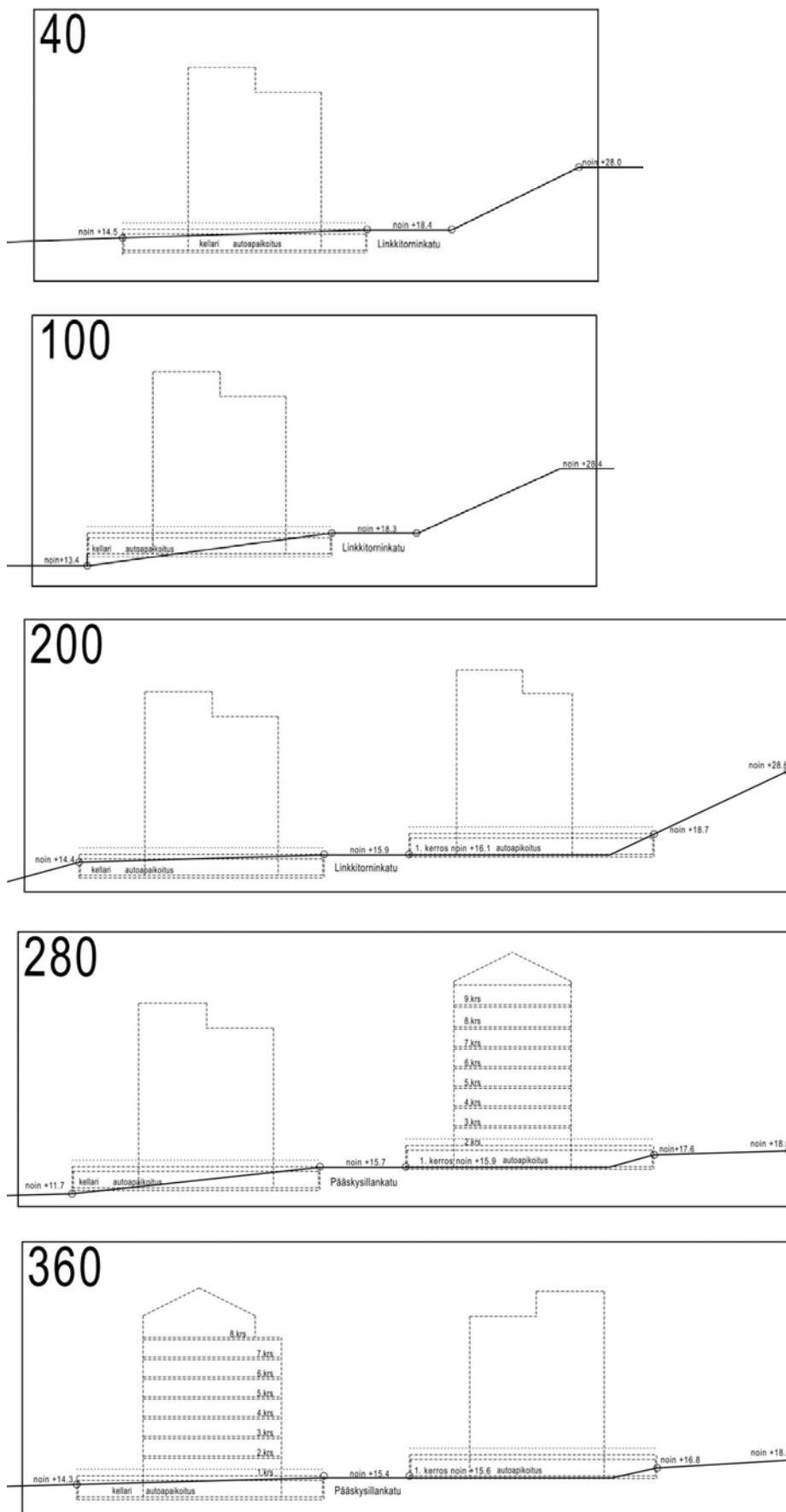
osin kuin muuri on maata vasten. Niiltä osin kuin muurirakenne on näkyvässä, se ei saa olla umpinainen ja se tulee maisemoida virkistys- ja katualueeseen rajautuvilta sivuiltaan ja sen tulee olla korkeudeltaan yhtenäinen eri piha-alueiden (tonttien) kesken. Pääskyvuorenrinteen puoleisilla korttelialueilla autoparkoitustasolta kadulle ajettaessa tulee olla riittävät näkemät tontilta molempiin suuntiin kadulla liikkujiin huomioimiseksi.

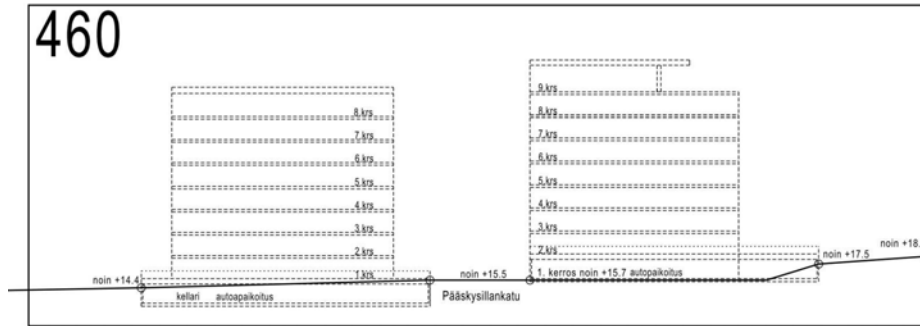
Pihakannen on kestettävä pelastusajoneuvon paino.



Kuva 22. Pääskysillan- ja Linkkitorninkadusta, johon on numeroitu poikkileikkauskuvien likimääräinen sijainti.





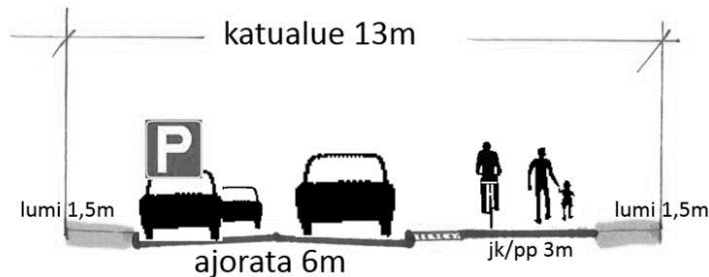


5.3 Katualueet

Kaavaehdotuksessa esitetään uuden asuinalueen liittämistä olemassa olevaan katuverkostoon Jaanintieltä uudella Jaaninojan ylittävällä siltarakenteella ajoneuvo- ja jalankulkua varten. Alueen jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistetään Littoistentiehen. Läpiajomahdollisuutta Talvitieltä Jaanintielle ei sallita.

Uusi sisäinen katuverkosto muodostuu kahdesta päätyvästä kadusta; Pääskysillankadusta ja Linkkitorninkadusta, jotka ovat Jaaninojan suuntaisia. Näiden katualueiden varrelle molemmin puolin sijoittuvat asuinrakennukset. Asukaspysäköinti sijaitsee kortteleissa piha-alueen alla rakenteellisena.

Kaava-alueen sisäisillä kaduilla jalankulku ja pyöräily erotetaan muusta liikenteestä ja kaduilla varataan tilaa pysäköintiin ajoradan toisella reunalla. Alueen jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistetään Littoistentiehen suorinta tietä, millä taataan paras mahdollinen yhteys joukkoliikenteen runkoreitistöön.



Periaatekuva Pääskysillankadusta katsottuna pohjoiseen.

Pääskysillankadulla ja Linkkitorninkadulla sijaitsee yleisiä autopaikkoja, jotka ovat käytettävissä myös vieraspaikkoina.

Silta

Kaava-alueen liikenteellisen tarkastelun pohjalta uusi asuinalue liitetään katuverkostoon rakentamalla 29 metriä pitkä ja noin 13 metriä leveä silta Jaaninojan yli Karjakujan ja Jaanintien risteysalueelle. Uuden sillan tulee mahdollistaa Jaaninojan vapaan virtauksen ja sillan alikulun. Jaanintien ja Karjakadun uudet liikennejärjestelyt ja Jaaninojan yli rakennettava uusi silta ovat ensimmäisiä rakennustöitä joiden myötä alueelle muodostuu ajoyhteys.

5.4 Virkistysalueet VL ja VL/s

Virkistysalueeksi jäävä viheralue jää pääasiassa nykytilaan lukuun ottamatta verkkoaidan ulkopuolista aluetta, johon osoitetaan uutta rakentamista. Jo olemassa olevia polut ja reitit tulee suunnitella siten, että ne liittyvät saumattomasti uuteen asuinalueeseen täydentäen nykyistä verkostoa. Tällöin uusi asuinalue tulee osaksi kaupunkimaista ulkoilu- ja virkistysreitistöä. Alueelle sijoittuu yksi leikkipaikka (vk), joka palvelee sekä kaava-alueen että lähialueen asukkaita. Uusi jalankulku- ja polkupyöräyhteys, Kirskulinnunpolku Linkkitorninkadun ja Pääskysillankadun risteysalueelta muodostuu myös kulkuyhteyden uudelle Kirskulinnun leikkipaikalle. Tätä kautta on myös yhteys valimo- ja kasarmirakennukseen.

Kaava-alueen eteläpäästä alkaa Luolastopolku-niminen yhteys, jonka kautta alueella toimivilla taiteilijoilla on ajoyhteys valimo- ja kasarmirakennukseen. Linkkitorninkadun eteläpään muodostuu Viestikomppanianpolku-niminen lyhyt katu jalankululle ja polkupyörille josta edelleen on yhteys Linkkitorninkadulle. Pääskysillankadun päästä muodostuu jalankulkuyhteys alueen polkureitistöön.

Luolastopolku on merkitty ohjeellisena ajoyhteytenä. Ajoyhteys on tehtävä raskaan pelastusajoneuvon kestävänä. Mikäli Luolastopolulla on tarve autopaikoille luolien käyttöön liittyen, tulee ne osoittaa liikennemerkkeillä.

Pähkinäpensaslehto s-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto ja jalopuumetsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu. Maankaivuu, puiden kaataminen ja muu maisemaa muuttava toimintatyyppi edellyttää luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa.

Pähkinäpensaslehto s-2

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (pähkinäpensaslehto). Aluetta ei saa muuttaa maata kaivamalla, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Tervasillan keto (luo-1) ja Kallionalusmetsä (luo-2)

Kaava-alueella sijaitseva Tervasillan keto edustaa alueen arvokasta luonnon ja maiseman monimuotoisuutta ja jolla kasvaa edustavaa perinnemaisemalajistoa. Kallionalusmetsä edustaa arvokasta luonnon monimuotoisuutta.

Maaperän pilaantuneisuus (pima)

Ympäristönsuojelun tekemän selvityksen mukaan louhetäyttömaan ja alueen keskiosassa olevissa rakennuksissa ja niiden ympäristössä saattaa olla pilaantuneita maa-aineksia. Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakennuslupavaihetta. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Lumi

Pääskysillankadun päässä sijaitsee lumen keräykseen varattu alue.

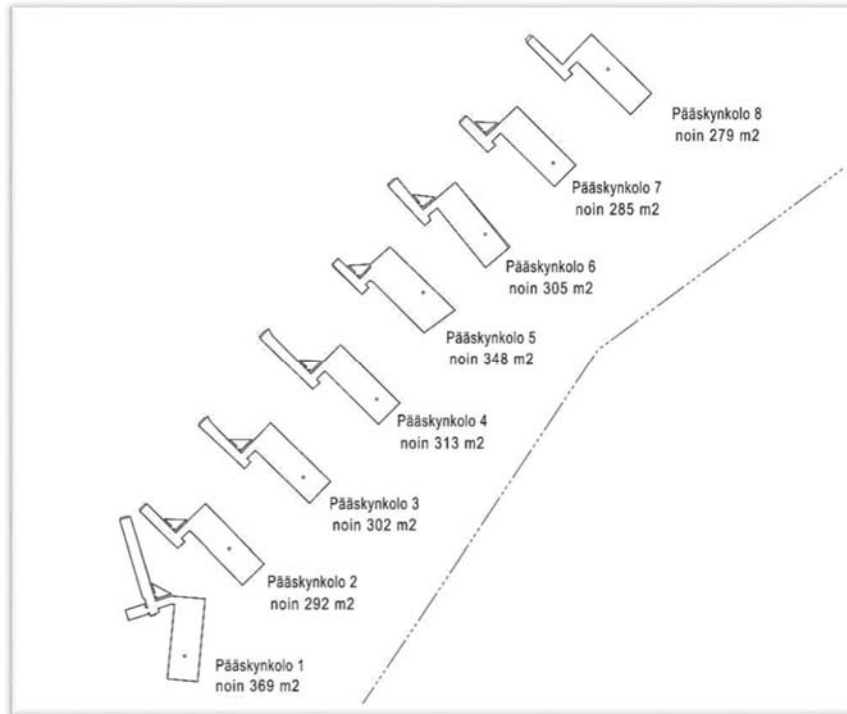
Viljelypalstat

Kaavaehdotuksen pohjoisosaan Jaaninojan varrelle, on esitetty alueet palstanviljelyä varten. Alueen nimi on Jaaninojan viljelypalstat.

Valimo- ja kasarmirakennus

Valimorakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 300 m² ja kasarmirakennukselle 1000 m². Rakennuksille muodostuu ajoyhteys Talvitieltä ja edelleen Luolastopolku-nimisen puistopolun kautta. Paikoitusalue sijaitsee ruokalarakennuksen eteläpäätyyn, 4 autopaikalle.

Luolat



Kuva 23. Luolien nimet ja pinta-alat.

Kaava-alueen virkistysalueella, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), sijaitsee yhteensä kahdeksan luolaa, josta kunkin luolan suuruus vaihtelee 300-390 m² välillä. Yksi luola käsittää lyhyen käytävösuuden, joka johtaa varsinaiseen korkeaan tilaan, joka on kaikissa suorakaiteen muotoinen, noin 9 m x 25 m. Luolien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2500 m². Tiloissa on ilmanvaihto ja niiden lämpötilaa pystytään säätämään. Sellaisenaan luolat ovat käytettävissä vain varastotiloina. Mikäli niille halutaan tulevaisuudessa muuta käyttöä, kaupungin tulisi laatia kustakin luolasta tarkka selvitys niiden lähtötilasta, tarvittavista korjaustarpeista ja kustannusarvioita jatkosuunnittelun pohjaksi. Luolia on mahdollista rakennusmuutosten jälkeen käyttää väestönsuoja-, varasto- tai harrastetiloina. Niitä voidaan harkita myös vuokrattavaksi tai myytäväksi ulkopuolisille tahoille. Koska luolat (Pääskynkolo 1-8) ovat olleet aikaisemmin puolustusvoimien käytössä, niille ei ole koskaan haettu rakennuslupaa niiden käytön luonteen vuoksi. Yksi luolista, Pääskynkolo 5, on säilytettäväksi tarkoitettu luola, johon ei saa sisätiloihin tehdä muutoksia. Luolan sisäänkäyntiin ei saa tehdä muutoksia. Luola voi toimia varastokäytössä.

Ruokala- (entinen valimo) ja kasarmirakennus (entinen panostuslaitos)

Ruokalarakennuksen ja kasarmirakennuksen nykyiset toiminnot pronssivalimona ja taiteilijoiden työtiloina säilyvät. Kaavamerkintä rakennusaloille on yy-1: ”Rakennusala, jolla saa sijaita työ-, kerho-, askartelu- ja kokoontumistiloja. Rakennusoikeus koskee olemassa olevia rakennuksia, joita saa käyttää ja ylläpitää. Toiminta ei saa aiheuttaa melu- tai hajuhaittoja asuinalueelle.”

Ruokalarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 300 m² ja kasarmirakennukselle 1000 m². Rakennusoikeus koskee olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennusalat sijaitsevat virkistysalu

eella. Olemassa olevia rakennuksia voidaan käyttää ja kunnostaa. Ruokalarakennus on yksikerroksinen ja kasarmirakennus on kaksikerroksinen.

Rakennuksille muodostuu ajoyhteys Talvitieltä, Luolastopolku-nimisen puistopolun kautta. Paikotusalue sijaitsee ruokalarakennuksen eteläpäätyyn, 4 autopaikalle.

5.5 Hulevedet ja niiden hallinta

Pääskyyvuorenrinteen alueen hulevesien johtaminen ja viivytykset ovat osaltaan vaikuttaneet kaavan rakenteeseen.

Kaavan korttelialueet sijoittuvat kalliorinteen ja Jaaninojan väliin. Jotta tulvavahingoilta välttyttäisiin, tulee rinteeltä valuvat vedet johtaa hallitusti viivytäten Jaaninojaan. Vedet pysäytetään rakentamalla niskaoja rinteen alareunaan. Ojasta vedet johdetaan tonteilla "hule-1" ja "hule-2" -merkittyjen alueiden kautta kohti Jaaninojaa. Merkintä tarkoittaa, että alueelle tulee varata riittävä tila hulevesien johtamista ja viivytyksiä varten. Tämä tarkoittaa allas- ja ojarakenteita, jotka tulisi toteuttaa viherrakenteina.

Pihojen ja katualueiden vedet johdetaan samaa tonttien "hule" -merkittyjen alueiden läpi kohti Jaaninojaa, jotta kaikki muodostuvat hulevedet saadaan kootusti viivytettyä kosteikoissa uoman eroosion välttämiseksi. Myös kaikki työmaan aikaiset vedet tulee käsitellä näissä rakenteissa ennen niiden johtamista Jaaninojaan. Hulevesien viivytyksien on kaavassa osoitettu hule-merkinä.

5.6 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Pääskyyvuorenrinteen uusi asuinalue täydentää kaupunkirakennetta ja edistää osaltaan kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Uusi rakentaminen sijoittuu Jaaninlaaksoon. Uudisrakennukset AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla ovat VI – IX(3/5) kerroksisia. Jaaninlaaksoon rakennettavien uudisrakennusten korttelien korkotaso luonnoksissa on esitetty +15,5 - +18,9. IX(3/5) -kerroksisten rakennusmassojen korkeus on +40 - +43 metriä merenpinnasta.

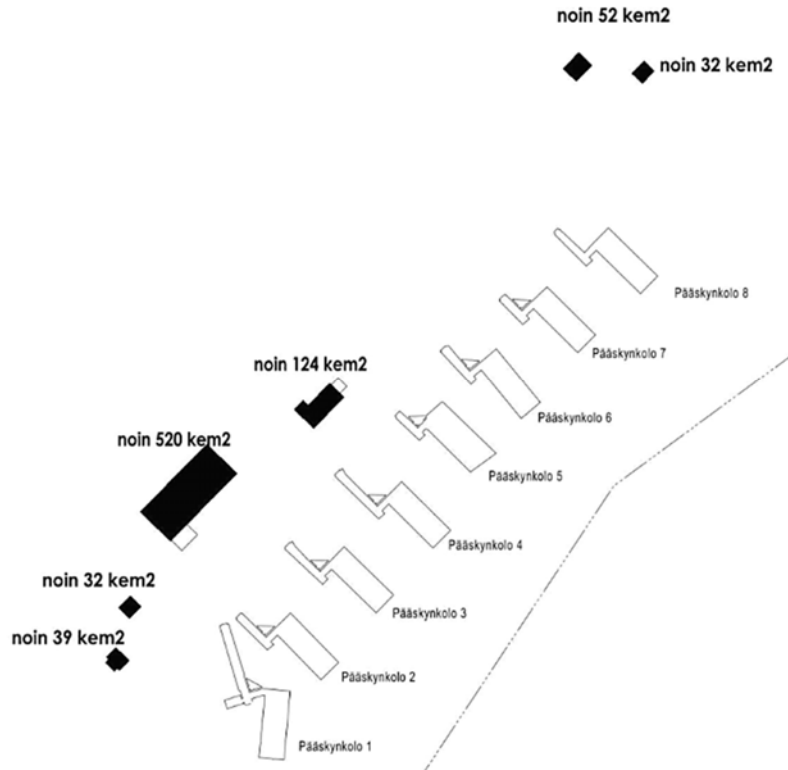
Uudet rakennukset eivät tule ylittämään Jaanintien varren olemassa olevia kerrostaloja tai Pääskyyvuorenrinteen ylintä lakikohtaa eivätkä ne ylitä kalliorinteen korkeimpia kohtia, missä kalliopinta on tasolla +50. Kalliorinteet ja louhetäyttöpenger jäävät ennalleen. Vanha kasarmi ja valimorakennukset jäävät ainoina rakennuksina entisen puolustusvoimien rakennuksista jäljelle kaava-alueella. Uusi katuyhteys muodostuu sillalla Jaanintien ja Karjakujan risteysalueelta. Liikenne kasarmi- ja valimorakennuksille johdetaan Littoistentien ja Talvitien kautta. Sama ajoyhteys palvelee luolastoihin ja leikkialueelle ajettaessa.

Ehdotuksessa esitetty rakentaminen on luonnonympäristöön nähden kooltaan ja korkeudeltaan suurta. Jaanintien vastakkaisella puolella sijaitsevat 1960-luvun rakennetut asuinkerrostalot, jotka ovat pääasiassa 8-kerroksisia. Näiden rakennusten maanpinnan taso vaihtelee välillä +18 - +23 ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus +44 - +49 metriä merenpinnasta. Alueen 3-kerroksisen lamellitalon maanpinnantaso on noin +15,5 ja sen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus +27,5 metriä merenpinnasta.

Uudet rakennuskorttelit sijoittuvat osittain puustoiselle maa-alueelle. Rakennukset, pihakannet ja

kadut muuttavat katualueineen alueen tiiviiksi rakennetuksi asuinalueeksi. Asuinkorttelit ja katualue muodostavat yhdessä kaupunkimaisen, maisemoidulla muurirakenteella rajatun alueen, joka liittyy luontevasti alueen olemassa olevaan virkistysreitistöön.

Alueelta poistuu aikanaan 6 rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 800 m². Poistuvat rakennukset esitetty alla olevassa kuvassa mustalla täytöllä.



Kuva 24. Alueelta purettavat rakennukset ja niiden kerrosala-arviot.

Luontoarvoihin

Kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi osana Turun Pääskylvuoren Pääskynkallion luont selvitystä, 2017

Kaavaehdotuksen mahdollistamalla rakentamisella on vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, sillä luontoalueet vähenevät, ihmisen vaikutus alueella kasvaa ja jäljelle jäävien luontoalueiden merkitys virkistyskäytön kannalta lisääntyy. Vaikutukset alueen nykyiseen lajistoon, luontotyyppihin ja luonnon monimuotoisuuteen ovat pääasiassa kielteisiä, mutta varsin lieviä. Kallioharjanne reunoinen toimii rakentamisen jälkeenkin kulkureittinä esimerkiksi saalistaville lepakoille, linnuille ja liito-oravalle. Tehokas rakentaminen mahdollistaa laajemman alueen jättämiseksi rakentamisesta vapaaksi, eikä rakentaminen suoraan heikennä arvo kohteita.

Lisääntyvä virkistyskäyttö voi uhata herkimpien lajien ja luontotyyppien elinvoimaisuutta, kuten lehdot, louhikot, kallioalueet (lakialueet) ja puronvarret, mutta ne säilyvät pääosin muuttumattomina. Kaavamääräyksiä täydentämällä kallionaluslehdon luontoarvot paremmin huomioimaksi ja ohjeellisten ulkoilureittien sijainnin siirrolla pois suojelualueelta kaavan luontovaikutuksia voidaan vähentää.

Rakentaminen voi luoda joskus myös uusia elinympäristöjä, mutta yleensä muutoksesta hyötyvät lajit ovat yleisiä, sopeutuvia ja toisia lajeja syrjäyttäviä, kuten esimerkiksi haitallisia vieraslajeja.

Rakentaminen ei sinänsä uhkaa monia lajeja, jotka sopeutuvat rakennettuun ympäristöön, kunhan alueelle jää tarpeeksi sopivia pesäpaikkoja, ravintoa, suojaa ja luonnontilaisia alueita ja ihmisen toiminta ja liikenne ei ole liian vilkasta, esimerkkinä kettu ja lepakot.

Ekologisena käytävänä Jaaninojan uoman säilyminen rakentamattomana on tärkeitä. Kaavassa osoitettu Jaaninojan ylittävä siltayhteys on osoitettu alueelle, jossa yhteydestä on vähiten haittaa luontoarvoille. Paikalla ei sijaitse arvokkaita ketoja, puustoa on vähän verrattuna alajuoksun ja ulkoilureittien alueeseen.

Alueella ei ole herkkiä tai kulutukselle erityisen herkkiä luonnonalueita, vaan lähinnä kallioita ja metsittyntä louhikkoa. Vaikeakulkuiset tiheiköt ja jyrkänteet pysyvät jatkossakin rauhallisempina ja kulumattomampina alueina vaikkakin joillakin alueilla aluskasvillisuus todennäköisesti kuluu pois tai häiriintyy. Pähkinäpensaat ovat jo levinneet ydinalueiltaan esimerkiksi pohjoisosan istutusmännikön reunoille ja niiden sekä muiden jalopuiden leviämistä ja säilymistä virkistysalueella tulee tukea puuston käsittelyn yhteydessä

Asuinalueen ja tiestön ja muiden kulkuyhteyksien rakentamisen jälkeen alueen luonteessa tapahtuu selvä muutos. Alue muuttuu tiiviiksi kaupunkimaiseksi rakenteeksi ja virkistyskäyttö lisääntyy. Kaavassa rakentaminen on kuitenkin hyvin keskittyntä, mikä jättää suuria viheralueita rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi arvokkaimmat luontokohteet ja viljelyalueet on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Puustoisia alueita, louhikoita, kausivesilammikoita ja niittyjä jää jonkun verran rakentamisen alle. Jonka lisäksi pähkinäpensalehto ja muita lehtomaisia alueita sijaitsee niin lähellä rakennettavaa aluetta, että myös niihin kohdistuu kulutusta ja häiriötä. Suurin vaikutus luontoarvoihin on kuitenkin lisääntynyt virkistyskäyttö ja maaston kuluminen ja ihmisten ja eläinten liikumisen aiheuttama häiriö.

Alueella on merkitystä lepakoille, koska niitä tavattiin melko paljon ja lajien joukosta löytyi myös pohjanlepakkoa vaateliaampia siippoja. Osan vanhojen rakennuksien, luolien ja vanhan puuston ja puurivien säilyttäminen turvannevat lepakoiden esiintymisen alueella myös jatkossa. Uudet huoneistot voivat lisätä lepakoiden saalistusmahdollisuuksia.

Asuinalueen ja tiestön ja muiden kulkuyhteyksien rakentamisen jälkeen alueen luonteessa tapahtuu selvä muutos. Alue muuttuu tiiviiksi kaupunkimaiseksi rakenteeksi ja virkistyskäyttö alueella lisääntyy.

Kaavaan on rajattu ja merkitty alue kallioaluslehdolle. Pääskylvuoren kallioharjanteen ja jyrkänteiden VL -alueen kaavamerkintää on täydennetty /s -merkinnällä alueen luontoarvoja vastaavaksi ja alueen luonnonarvojen hoidon ohjaamiseksi. Ohjeelliset ulkoilureitit on poistettu kallionaluslehdon alueelta ja suunniteltujen kerrostalojen välistä alueen luontoarvojen turvaamiseksi. Samoin Kirskulinnun leikkipaikalle johtava kulku on ohjattu olemassa olevalle kulkuväylälle

Väestöön ja asumiseen

Uusia asukkaita alueelle arvioidaan kaavamutoksen myötä tulevan noin 950 henkilöä, kun asuminväljyydeksi on laskettu 50 kem²/henkilö. Tavoiteltavaa on, että kaava-alueelle tulee myös perheasuntoja.

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaupunkimaisen ja elävän miljöön säilyttämiseksi alueella jo toimivien taiteilijoiden toiminta voi tulevaisuudessakin jatkua. Taiteilijoiden toiminta on sen laatuista, ettei se häiritse asumista. Voi

daan jopa todeta, että taiteilijoiden toiminta alueella tuo alueelle positiivista lisäarvoa. Uusi asemakaava mahdollistaa lasten päiväkodin rakentamisen asuinrakennuksen maantasokerrokseen tai siitä osittain erillisenä (AK-2).

Virkistykseen

Kaava parantaa ja laajentaa Jaaninpuiston kevyen liikenteen reitistöä sen nivoutuessa luontevasti mm. Kurala-Kohmo-Varissuo -ulkoilureitistöön. Pääskyvuorenrinteen asemakaava-alueen viheralueiden käyttö- ja kehittämissuunnitelmassa (Liite 14), on kartoitettu ja suunniteltu Pääskyvuorenrinteen viheralueiden käyttöä ja niiden kehittämistä. Pääskyvuorenrinteen asemakaava-alueen viher- ja virkistysalueiden käytön ja kehittämisen peruslähtökohtana on kestävän kehityksen ja kaavataloudellisten vaatimusten mukaisesti, maiseman ja luonnonympäristön erityisten ”helmien” ja koko kaava-alueelle identiteettiä luovien elementtien säilyttäminen ja jatkokehittäminen. Koska uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa jo aiemmin suljettuna olleelle sotilasalueelle, se ei merkittävästi kavenna käytössä olevaa virkistysaluetta. Voidaankin todeta, ettei suunnitelma merkittävästi heikennä Jaaninlaakson merkitystä ulkoilu- ja virkistysalueena.

Liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä Jaanintiellä ja Littoistentiellä, jotka ovat alueen merkittävimmät ajoneuvoliikenteen pääväylät.

Pääskyvuorenrinteen asemakaava-alueen synnyttämä autoliikenne liittyy nykyiseen katuverkkoon Jaanintiellä Karjakujaa vastapäätä. Jaanintie on osa kaupungin eteläpuolista välikehävyä, jolla on myös merkittävä rooli Kupittaa-Skanssi-Lauste -työpaikka-alueen sisääntuloväylänä. Sisääntuloväyläaseman johdosta sen liikenteelle on ominaista ruuhkaantuminen aamun vilkkaimpaan aikaan Skanssin suuntaan ja iltapäivällä Hämeentien suuntaan. Jaanintien liikennettä tulee tulevaisuudessa osaltaan lisäämään Pääskyvuorenrinteen maankäytön lisäksi mm. Skanssin rakentaminen, mahdollinen uusi yhteys Eteläkaarelta Hirvensaloon sekä Ohitustien ulkopuolelta syntyvät matkat Kupittaa-Skanssi-Lauste -työpaikka-alueelle.

Pääskyvuorenrinteen asukkaiden Jaanintielle suuntautuva liikennetuotos arvioidaan olevan 550–950 henkilöautoa/arki-vrk. Jaanintien nykyinen liikennemäärä Karjakujan kohdalla on vajaa 13 000 ajoneuvoa/vrk. On ilmeistä, että uuden kaava-alueen toteutuessa niin Karjakujalta kuin Pääskyvuorenrinteen alueelta Jaanintien liikennevirtaan liittyminen tulee toimiakseen vaatimaan joko liikennevalot tai kiertoliittymän. Asemakaavan katualuevarauksissa kiertoliittymän rakentamiseen on varauduttu. Jaanintien kokonaistoimivuuden parantamiseksi keskipitkällä tähtäimellä ei nykyarvion perusteella ole olemassa muuta keinoa kuin sen pääsuunnalle lisäkaistojen rakentaminen Mustionkadulta aina vähintään Vanhalle Littoistentielle asti. Pääskyvuorenrinteen alue ei kuitenkaan tuo näille kaistojen rakentamisille välitöntä tarvetta.

Kaava-alueen liikenteellisistä vaikutuksista erityishuomion vaatii matkojen mahdollinen ohjautuminen ”pienimmän reittivastuksen periaatteella” reitille Karjakuja-Säkönkatu-Virmuntie jne. asutuksen keskelle sekä myös Hämeentien liittymän käytön välttelyn seurauksena hakeutuminen Vanhalle Hämeentielle Kuralan Kylämäen kohdalla. Tällaisten ei toivottujen ja paikallisesti hyvin vaikeasti estettävien reittivalintojen minimoimiseksi tulee Jaanintieltä taata turvallinen ja houkutteleva liittymismahdollisuus Hämeentielle kohti keskustaa ruuhka-aikana. Liikennejärjestelyinä tällaiset kynnysinvestoinneiksi luonnehdittavat toimenpiteet ovat joko liikennevalo-ohjaus tai kiertoliittymä. Molemmista toimenpiteistä on olemassa kaupungin laatimat esiselvitykset, joita tullaan esittämään investointiohjelmaan ajoittumaan ennen Pääskyvuorenrinteen toteutumista. Karjakujan ja Jaanintien liittymän suunnittelussa pyritään lisäksi huomioimaan runkoreitistöjä mahdollisesti täydentävien poikittaisten syöttöreitistöjen kaikki operointivariaatit.

Asumiseen

Kaava lisää asumismahdollisuuksia kaupungin itäosissa. Puolustusvoimien käytöstä vapautunut ja osittain koskematon alue muuttuu uudeksi luonnonläheiseksi asuinalueeksi. Asukaspaikoituksen järjestäminen pihakannen alle luo mahdollisuuden viihtyisän ja turvallisen piha-alueen rakentamiseen, joka rajaa yksityisen alueen virkistysalueesta.

Rakentaminen vaikuttaa Jaanintien varren olemassa olevien asuinrakennusten näkymiin. Jaaninlaakson rakentamattomat vehreät näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Uusien asukkaiden myötä myös autoliikenne Jaanintiellä vilkastuu.

Talouteen

Ympäristötoimialan strategisen sopimuksen 2017 – 2020 mukaisesti kaupungin tulee vahvistaa kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella (3.3.4). Tiivistyville kaupunkialueilla korostetaan rakennetun kaupunkiympäristön laatua ja pyritään varmistamaan monipuolisen asuntojakauman toteutuminen. Palvelujen järjestämisen kustannustehokkuus paranee, kun voidaan tukeutua olemassa olevaan palveluverkkoon. Kunnallistekniikan investointien hyödyntäminen tehostuu, liikenteen päästöt vähenevät ja kaupunkilaisten aikaa säästyy liikkumisessa. Kaupunkirakenteen täydentäminen parantaa joukkoliikenteen ja palvelujen saatavuutta ja kehittymistä. Tonttien luovutuksen myötä kaupungille suuntautuu myynti- ja vuokratuloja.

Sosiaaliset vaikutukset

Osa lähialueen olemassa olevien rakennusten asukkaista kokee suunnitelmat ympäristön ja varsinkin virkistysalueen laajuuden pienenemisen negatiivisena.

- Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.
- Alueen tulevaisuudelle väestömääräksi arvioidaan noin 950 asukasta.
- Alueelle uusia autopaikkoja muodostuu noin 555 kappaletta.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.
- Jaaninlaakson suurmaisema tulee muuttumaan.
- Varmistaa alueen joukkoliikenteen kysyntää.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on 3.3.2015 ja 10.11.2016 ehdottanut kaava-alueelle seuraavia nimiä:

Katuliittymä Jaanintieltä Pääskysillankatu – Svalbrogatan
 Pääkatu pohjoiseen Pääskysillankatu – Svalbrogatan
 Pääkatu etelään Linkkitorninkatu – Länktornsgatan
 Silta Pääskysilta – Svalbron
 Viestikomppanianpolku – Signalkompanistigen
 Luolastopolku – Grottstigen
 Kirskulinnunpolku – Seglarfågelstigen
 Tykkipolku – Kanonstigen
 Puisto rinteiden puolella Pääskyvuorenrinne – Svalbergabrinken
 Puisto Jaaninojan puolella Jaaninlaakso – Jahndalen
 Viljelypalstat Jaaninojan viljelypalstat – Jahndalens odlingar
 Leikkipaikka Kirskulinnun leikkipaikka – Seglarfågelslekplats

Luolille nimet

Pääskynkolo 1, Pääskynkolo 2 jne. = Svalgrottan

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Hulevesien kiintoaines- ja ravinnekuormitus on suurimmillaan rakentamisen aikana. Tämän takia viivytysrakenteet, -altaat ja hulevesireitit tulee kaupungin suunnitella ja toteuttaa ennen muiden rakennustöiden aloittamista.

Viivytysaltaiden tulee olla valmiina viimeistään siinä vaiheessa kun kaava-alueelle alkaa tulla vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytysrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä talviaikaan, jolloin virtaamat ovat pieniä. Tällöin maanrakennustöistä ei aiheutuisi merkittävää kiintoainekuormitusta Jaaninojaan.

Rakentamisen vaiheistuksesta tulee laatia tarkempi suunnitelma.

Lisäksi kiinteistöille osoitetaan toimenpiteitä, joilla voidaan vähentää hulevesien muodostumista.

Jaanintien ja Karjakadun uudet liikennejärjestelyt ja Jaaninojan yli rakennettava uusi silta ovat ensimmäisiä rakennustöitä joiden myötä alueelle muodostuu ajoyhteys. Infran rakentamisen tulee tämän jälkeen siirtyä Pääskynsilankadulle, jossa sijaitsevat tontinluovutuskilpailun perusteella luovutettavat aloitustontit.

Yleisten virkistys- ja katualueiden rakennusaikana voidaan tarvittaessa käyttää Talvitietä kaava-alueelle pääsyyn.

Niskaoja

Pääskynsilankadun Pääskyvuorenrinteen puoleisella tonttirajan virkistysalueelle (VL) tulee kaupungin rakentaa niskaoja koko korttelin 97 pituudelle. Ojan syvyys hulevesiselvityksen mukaan tulisi olla vähintään 0,4 metriä, koska yläpuolinen rinne on jyrkkä ja osittain rakennettua. Ojalle olisi hyvä varata tilaa vähintään 2-3 metriä sen huoltoon varten. Jatkosuunnittelussa tulee vielä varmistaa, että ojaan saadaan riittävästi pituuskaltevuutta niin, että sen kapasiteetti riittää. Niskaojan rakentaminen ja sen huolto on kaupungin vastuulla.

Mikäli korttelin 97 tontit rakentuvat myöhemmin kuin korttelin 96 tontit, tulee kaupungin huolehtia hulevesien hallinnasta korttelin 97 hule-1 -alueella tonttien rakentamiseen saakka.

Alueelle rakennetaan uusi vesihuollon verkosto, joka liittyy Jaanintien olemassa olevaan runkoverkostoon Karjakadun ja Jaanintien risteyksen katualueella.

Alue liitetään Turku Energia Oy:n kaukolämpöverkoston Jaanintieltä.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa, arviolta loppuvuonna 2018 – alkuvuonna 2019.

Turussa 10. päivänä lokakuuta 2016

Muutettu 27.1.2017 (lausunnot)

Muutettu 8.3.2017 (KSYLK 7.3.2017 § 74)

Va. toimialajohtaja

Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti

Christiane Eskolin