



**” P Ä Ä S K Y V U O R E N R I N N E ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus: 30/2009  
Diaarinumero: 11626-2009

**LUONNOKSEN SELOSTUS**  
**15.11.2014**

**Asemakaavanmuutosluonnoksen selostus**, joka koskee 15. päivänä marraskuuta 2014 päivättyä asemakaavanmuutoksen luonnoskarttaa. **"Pääskyvuorenrinne" (30/2009)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
	013 KURALA	KURALA
	014 KOHMO	KOHMO
	015 PÄÄSKYVUORI	SVALBERGA
	016 VARISSUO	KRÅKKÄRRET

#### Kortteli:

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

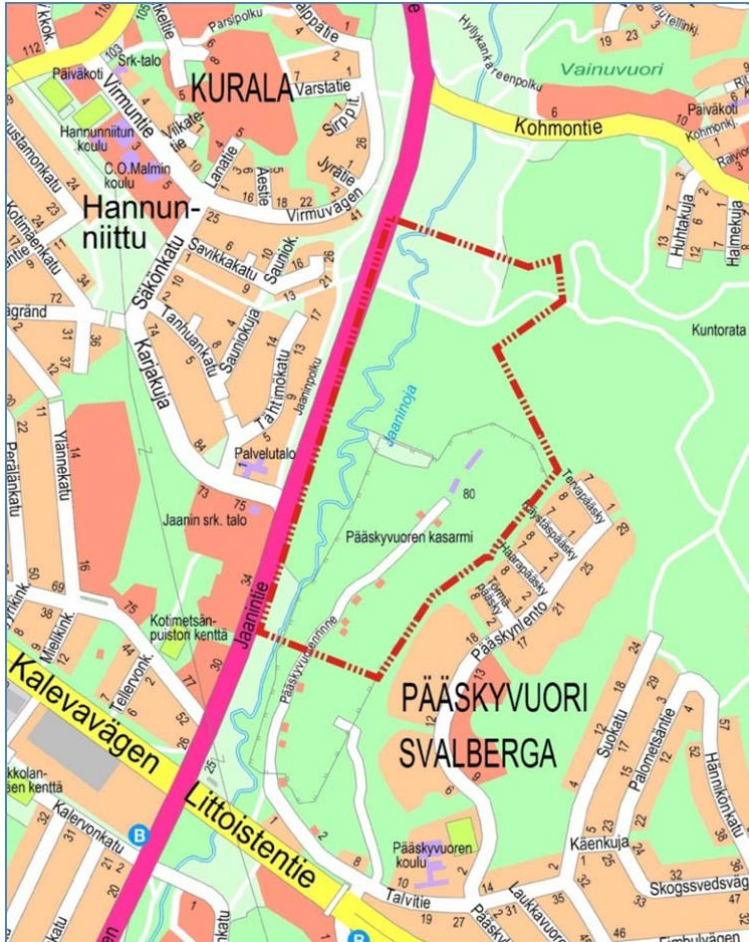
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin  
(sähköposti: [christiane.eskolin@turku.fi](mailto:christiane.eskolin@turku.fi)).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

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

Alueen laajuus on noin 30,4 ha.



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan nimi on "Pääskytuorenrinne". Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa alueelle uusi korkeatasoinen tunnistettava asuinalue, jonka suunnittelutavoitteita ovat mm:

- rakentaminen maaston ja maiseman ehdoilla
- ekologisuus (maalämpö, hulevedet, aurinkoenergia)
- Jaaninlaakson merkityksen vahvistaminen kuten ulkoilu, virkistys ja palstaviljely
- luonnonläheisyys
- korkeatasoinen
- tontinluovutuskilpailu

Kaavoituksen pohjana on järjestettävä tontinluovutuskilpailu, jossa hyväksytty kaavaluonnos on sitova. Kaavaehdotus laaditaan voittaneiden suunnitelmien pohjalta.

Alue liitetään katuverkostoon Jaanintien ja Karjakujan risteysalueeseen uudella kadulla ja Jaaninojan ylittävällä sillalla. Jaaninlaakson merkityksen vahvistaminen ulkoilu- ja virkistysalueena. Pohjoisosassa kaava-alueita sijaitsevat viljelypalstat saavat kaavallisen olotilan. Olemassa olevat valimo- ja kasarmirakennus säilyvät. Kahdeksalle luolalle suunnitellaan uusi käyttö. Uutta kerrosalaa alueelle tulee alustavista luonnosvaihtoehdoista riippuen noin 27000 – 47000 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita alueelle tulee 550 – 950 (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). Kaava-alueesta noin 17 % soveltuu rakentamiselle.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 5.2.2014
2. Luonnoskartta A 15.11.2014
3. Luonnoskartta B 15.11.2014
4. Pääskyvuorenrinteen viheralueiden käyttö- ja kehittämissuunnitelman luonnos 3.11.2014
5. Vuorovaikutusraportti 15.11.2014

## 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; Pääskyvuoren linkkitornin ja Talvitien alue rajattiin pois).

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2010 - 2014.

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.

### 2.2 Asemakaava

Tavoitteena on toteuttaa uusi asuinalue Itäharjun, Kuralan, Kohmon, Pääskyvuoren ja Varis-suon kaupunginosiin Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelun alueen maapohja on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Uusi asuinalue liitetään olemassa olevan katuverkostoon siltayhteydellä yli Jaaninojan Karjakadun ja Jaanintien risteysalueeseen. Taiteilijoiden työtiloina toimivat entinen kasarmi- ja ruokalarakennus jäävät alueelle, joissa nykyinen toiminta voi jatkua. Olemassa olevat luolastot esitetään varastotiloiksi alueen asuinosa-alueille tai ne voidaan vuokrata ulkopuolisille tahoille. Kaava-alueen pohjoisosaan on esitetty alue kaupunkilaisten palstanviljelyä varten. Kaupunginosarajoja siirretään siten, että rajat selkiytyvät.

Luonnoksia on laadittu kaksi vaihtoehtoa.

VE A: kerrostaloja 47000 k-m<sup>2</sup> ja asukkaita noin 950.

VE B: pien- ja kerrostaloja 27000 k-m<sup>2</sup> ja asukkaita noin 550.

Vaihtoehdon A kaavaluonnoksessa on mahdollisuus rakentaa lasten päiväkotiyhden asuinrakennuksen maantasokerrokseen.

### 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 ulkoilualue lähialueen asukkaille.

Jaaninlaakso on maaperältään savea. Pääskyvuorenrinteen alueella on arviolta noin 100 000 m<sup>3</sup> erilaisia louhetäyttöjä. Kulku kallioluoliin on rakennettu louhetäyttäjien 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.





**Kuva 1.** Ilmakuva alueesta (v. 2013). Kaavanmuutosalue on merkitty valkoisella rajauksella.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsireunaa virtaa Jaaninoja, joka 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 Kylämäen maisemaa ja avointa vanhaa viljelyaluetta. Peltojen eteläpuolella Jaaninojan molemmiin puolin on entiselle peltomaalle istutettu metsää, jossa on mäntyvaltaisia ja koivuvaltaisia metsikkökuvioita. Nykyisin viheralueena olevat Jaaninojan varren savikkopellot ovat olleet vielä 1970-luvulla viljelykäytössä. Ojanrantoja reunustaa puusto, jonka maisemallisesti näkyvintä osaa edustavat eri-ikäiset kuuset. Ojanvarren niitty- ja ketoalueista lajistoltaan merkittävin sijaitsee kaava-alueen keskivaiheilla Jaaninojan ylittävän ulkoilureitin sillan tuntumassa. Edustavan keto- ja niitylaikun lajistoon kuuluvat mm. huomionarvoiset perinnemaisemalajit keltamatara, ketoneilikka, sikoangervo, mäkikaura ja keväthanhikki sekä huomionarvoinen vanhan kulttuurin seuralaislaji koiruoho.

Alueen itäosassa sijaitsevat Pääskyvuoren korkeat kalliot, joilta aukeaa paikoin näköalat kauas kaupunkiin. 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 alaosaan metsäkasvillisuus on lajistoltaan monimuotoisempaa ja muodostaa rehevän kallionaluslehdon. Rinteen alaosaan on rakennettu kallioluolien louhinnasta syntyneet louhetäyttö, jonka päällä sijaitsee alueen osa rakennuskannasta. Alkuperäistä metsäkasvillisuutta on kalliometsien ohella kapeana vyöhykkeenä louhepenkereen ja vanhan peltoalueen välissä sekä laajempina kokonaisuutena kasarmialueen pohjoispuolella.

Kaava-alueen pohjoisosassa on viljelypalstoja, joita Kiinteistöliikelaitos vuokraa. Palstat on tarkoitettu kaupunkilaisten pienviljelyä varten. Kaavoituksen yhteydessä on kartoitettu alueen luonnonarvot ja alueella esiintyvät lepakkoyhdyskunnat. Alueella on jonkinlaista merkitystä lepakoille, koska niitä tavattiin melko paljon ja lajien joukosta löytyi myös pohjanlepakkoa vaateli-aampia siippoja. Havainnoilla ei ole vaikutusta alueen uuteen maankäyttöön.

#### Pohjaolosuhteet

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

Olemassa olevat tie- ja rakennusalueet ovat alueen eteläosassa tasolla +17 - +20. Kalliorinteen rajoittuvalla, lähes yhtenäisen louhepenkereen leveys vaihtelee 15 - 50 metrin välillä. Matalimmillaan pengeri 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 louhepenkeren ulottuu matalana penkereenä Jaaninojaan saakka.

Louhepenkeren 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 kalliorinteen puoleisella reunalla suoraan kalliopintaan ja länsireunassa kallion 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.

#### Pohjavesi

Kaavanmuutosalue ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Palvelut

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

## Liikenne

Jaanintien ja Littoistentien liikennemäärät ovat huomattavia. Aamuisin ja iltapäivisin liikenne ruuhkautuu. Jaanintie on tällä hetkellä kaksikaistainen. Jaanintien nykyinen liikennemäärä Karjakujan kohdalla on vajaa 13 000 ajoneuvoa/vrk. Liikenne saattaa aiheuttaa myös tärinää. Kaavallinen valmius nelikaistaistamiselle on olemassa. Jaanintiellä ajo- ja jalankulkuväylää erottaa betoninen, matala rengasmelulta suojaava muuri. Jalankulku- ja pyöräilyväylät ovat kattavat. Joukkoliikenneverkosto alueella on hyvä; liikenneväylät ovat 12, 32, 42, 99 ja palvelulinja P2. Jalankulku- ja polkupyöräyhteydet on toimivat.

## Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen reuna-alueella, 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. Suunnittelualue sijaitsee Jaanintien ja Littoistentien välittömässä läheisyydessä, jotka ovat alueen merkittävimmät autoliikenteen pääväylät.

Kaava-alueen itäpuolella kalliojyrkänteiden takana on 2000-luvun alussa rakentunut omakotialue.

## Kaupunkikuva

Alueen maamerkinä on vuodesta 1964 saakka ollut Linkkitorni, jonka korkeus on 133 metriä. Linkkitornin merkitys tärkeänä viestikeskuksena on loppunut. Linkkitornin on suunnitellut insinööri K. Hanson & Co., Helsinki. Piirustukset on päivätty 7.3.1963. Linkkiaseman huoltorakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Veijo Kahra vuonna 1977.

Kalliojyrkänteet on maisemallisesti merkittäviä. Samoin Jaaninlaakso, joka on tärkeä virkistys- ja ulkoilualaue lähialueen asukkaille. Entisellä kasarmialueella sijaitsee yhteensä kolme toista rakennusta ja toistakymmentä luolaa, joista kahdeksan rakennusta ja kahdeksan luolaa sijaitsevat kaavanmuutosalueella. Rakennukset ovat nykyisin varastokäytössä tai huonokuntoisina tyhjillään lukuun ottamatta kasarmi- ja ruokalarakennusta, joissa on taiteilijoiden työtiloja. Kaupunkikuvallisesti alue on tiheään kasvanutta metsää ja peltoaluetta. Kaava-alueen kallioluolien sisään tulokatokset ja olemassa olevat rakennukset eivät näy Jaanintielle ja Littoistentielle.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia. Turun Museokeskus on esittänyt, että vanha kasarmirakennus ja yksi luolista säilytettäisiin. Perusteluna säilyttämiselle on alueen käyttöhistoria. Muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

## 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.

Jaanintien nykyinen liikennemäärä Karjakujan kohdalla on vajaa 13 000 ajoneuvoa/vrk. Liikenne saattaa aiheuttaa myös tärinää.





### 3.2.3 Yleiskaava

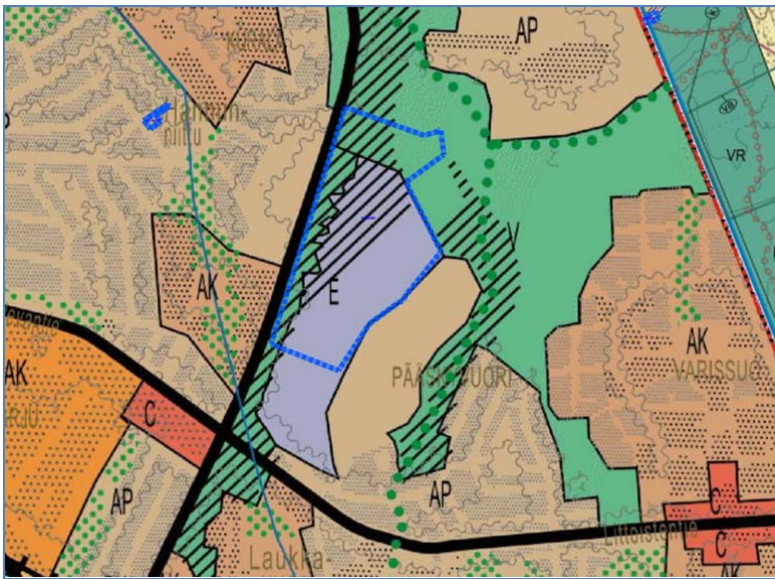
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä entinen puolustusvoimien kasarmialue on osoitettu erityisalueeksi (E). Jaaninlaakson ja Jaanipuiston alue on merkitty virkistysalueeksi (V), joka on myös kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti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

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

### 3.2.4 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 21.5.2012.

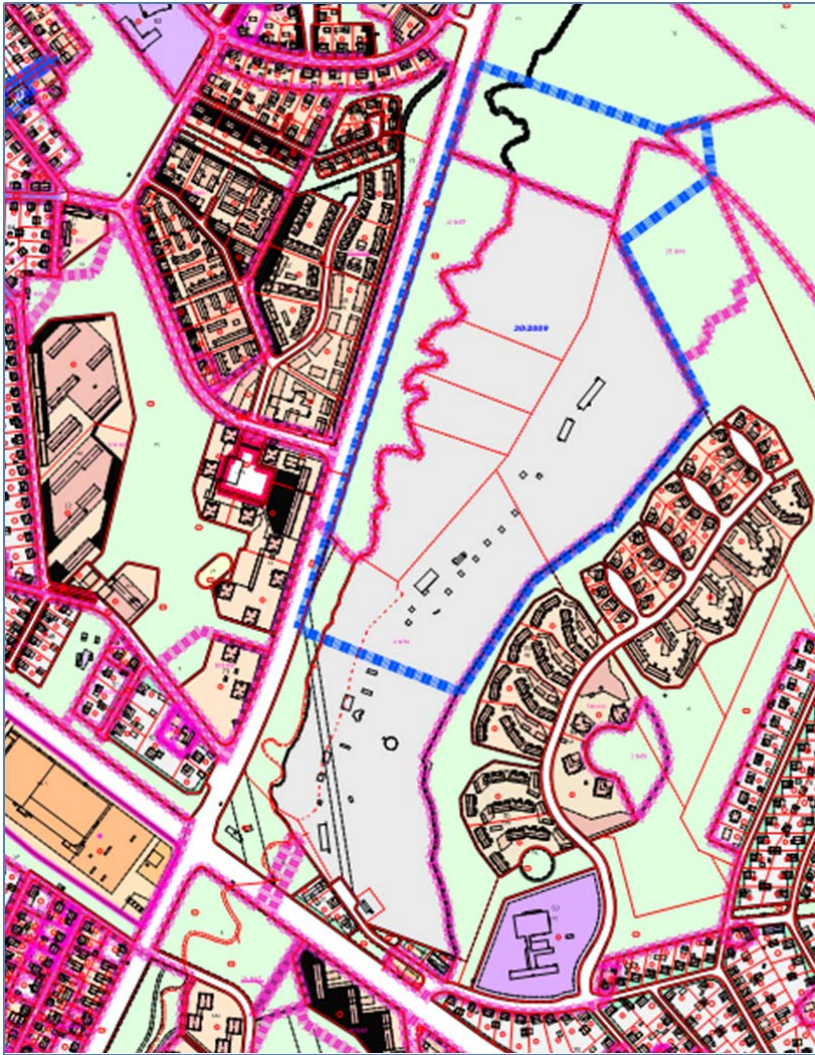
Kaava-alue on rakennemallissa uutta asumisen aluetta, jolle on tavoitteena osoittaa vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna 700 uutta asukasta ja yhteensä noin 35000 uutta kerrosalaa vuoden 2025 mennessä.



**Kuva 3.** Ote yleiskaavasta v. 2020.

### 3.2.5 Asemakaava

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



**Kuva 4.** Ote asemakaavasta.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus tehdään ehdotusvaiheessa.

### 3.2.7 Alueen historiaa

#### 3.2.7.1 Ensimmäinen asemakaava

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.

#### 3.2.7.2 Luolastot ja rakennukset

Luolien louhiminen on aloitettu 1930-luvun loppupuolella. Ensimmäiset luolat, jotka louhittiin, olivat luolat 8-15. Luolat 1-7 on louhittu vasta sotien jälkeen. Lentopommituksia kestävä 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 ammuksset ja pohjanallit
- luola nro 10 ammoniumnitraatti.

Alueella varastoitettiin lisäksi ruutia useita tonneja sekä tetryyliä.

Raaka-ainevarikon asiakirjoista on selvinnyt tetryylin ja trotyylijäätöjen aiheuttaneet työntekijöille ihottumaa, pahoinvointia ja silmien turvotusta.

Talvisodan aikana Pääskyvuorella 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 tietävästi suunniteltu puolustusministeriön rakennusosastolla. Kasarmirakennuksen koko on noin 1000 m<sup>2</sup> ja ruokalarakennuksen noin 300 m<sup>2</sup>. 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 louhosjätteistä.

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

### **Olemassa olevat luolat**

Entisellä kasarmialueella sijaitsee yhteensä toistakymmentä luolaa. Kahdeksan luolaa, joiden pinta-ala yhteensä noin 2400 m<sup>2</sup>, 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 k-m<sup>2</sup>, sijaitsee kaavanmuutosalueella. Entinen ruokala- ja kasarmirakennus toimii taiteilijoiden työtiloina. Muut rakennukset ovat huonokuntoisia tai tyhjinä.

#### **3.2.7.3 Puolustusvoimien toiminnan eri vaiheet alueella**

##### **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 vesijohtoverkkoon. 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 Esi-kunnan hallintaan. Vuoden 2004 loppuun mennessä Pääskyvuoreen varastoitu materiaali 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.

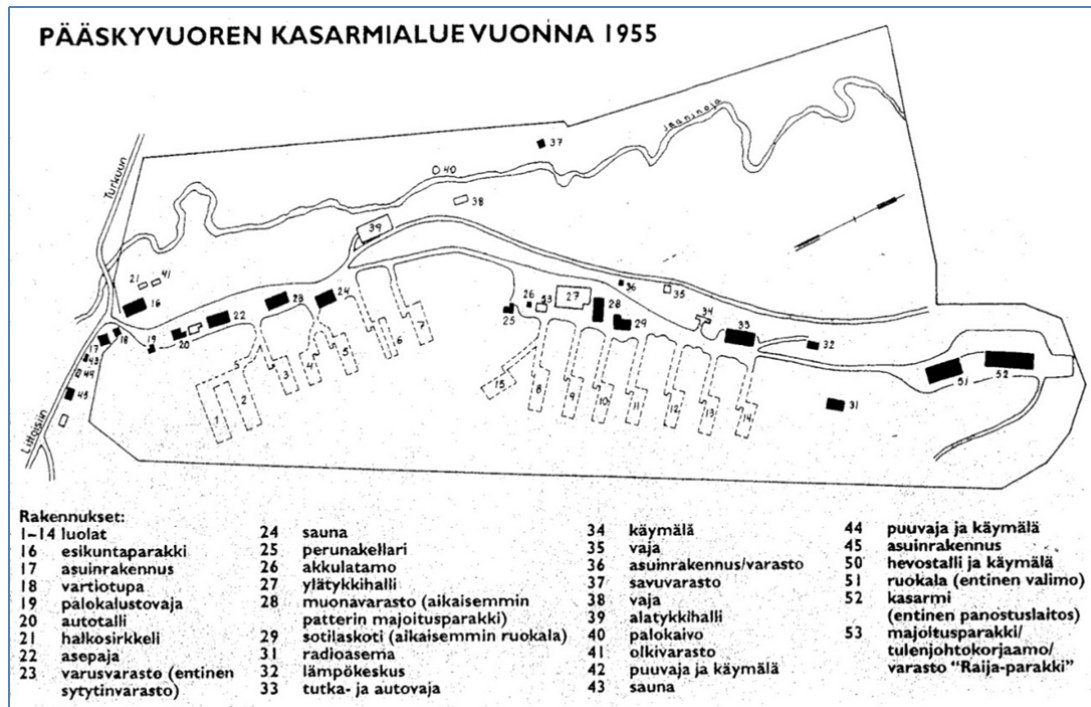
Kesällä 1998 organisaatiomuutokseen liittyen Turun Rannikkorykmentti lakkautettiin ja sen toiminnot yhdistettiin Saaristomeren Meripuolustusalueeseen.

### **Tilanne 2000-luvulla**

Pääskyvuoren 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.

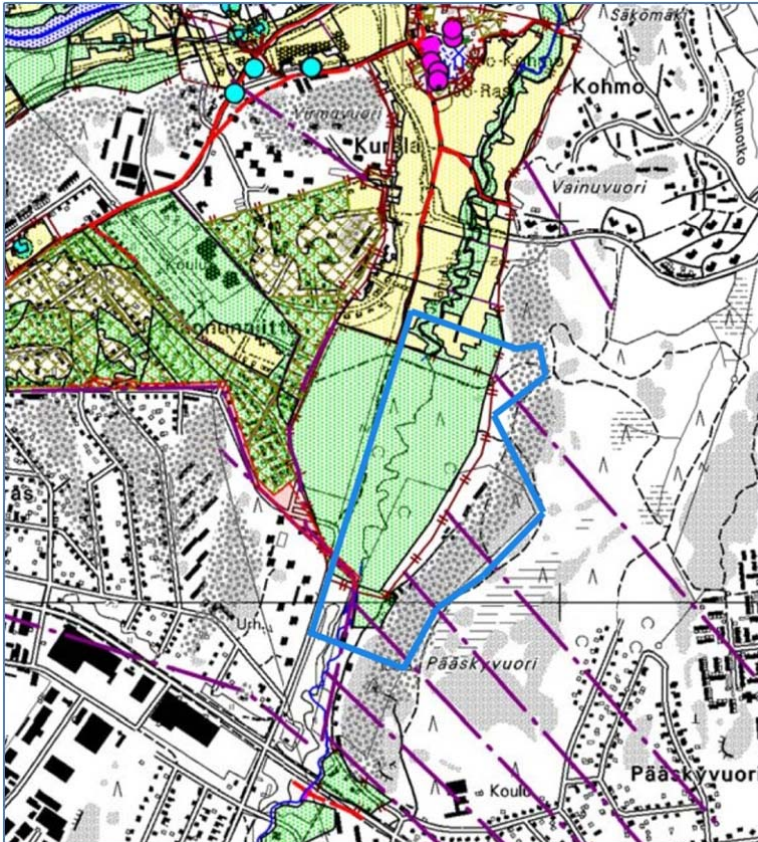




Kuva 5. Pääskyvuoren kasarmialue vuonna 1955.

### 3.2.7.4 Jaaninlaakson maisemahistoria

Alueen maisemahistorian (tehty vuonna 2006) selvityksessä käytetyt kartat ovat Nummen, Paaskunnan ja Kairisten metsien jako v. 1768 ja Nummen kylän isojako v. 1793. Pääskyyvuoren kohdalla on selvityksessä esitetty ainoastaan niittyä kalliomaen 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 puuistutuksin.



Kuva 6. 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.

### 3.2.8 Laaditut selvitykset

- **Melu- ja värinäselvitys**, valmistui vuonna 2010
- **Turun Pääskyyvuoren Pääskynkallion luontoselvitys**, 2010 - 2011
- **Luolastojen rakennettavuusselvitys**, joka valmistui vuonna 2011 ja joka sisältää kustannusarvion luolastojen rakentamisesta ja rakentamiseen aika-arvion
- **Pilaantuneet maat**, Turun kaupunki / Ympäristötoimiala, Ympäristönsuojelu
- **Maaperän rakennettavuusselvitys**, valmistui keväällä 2014
- **Hulevesiselvitys**, valmistui syksyllä 2014.

#### Melu- ja värinäselvitys

Vuonna 2010 kaupunki teetti Promethor Oy:llä alustavien luonnosten mukaisesti alueen melu- ja värinäselvitykset. Meluselvityksen mukaan melutasot jäävät alle päiväajan ohjearvon 55 dB asumiseen osoitetuilla paikoilla. Kerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa. Lasitus voi olla tyypiltään avattava. Kaikkien uusien asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan ovat alhaisia ja ne saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella.

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.

### **Luontoselvitykset**

Suunnittelualueelta aikaisemmin teetetyt luontoselvitykset.

- Karhu, K. (toim.) 1994. Luonnon monimuotoisuus Turussa. 1. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet. Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimisto. Julkaisu 4/94. Selvityksessä Jaaninlaakso on rajattu luonnonsuojelullisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavallisena suojelutavoitteena on maisemanhoitoalue, jossa erityisesti kasvillisuus ja pinnanmuoto on säilytettävä ennallaan.
- Itä-Turun Jaaninojan luontoinventoinnit 2003. Rentukka-hanke ja Lounais-Suomen kalastusalue. Selvityksessä tarkasteltiin Jaaninojaa, sen eliöstöä ja ojanvarren linnustoa sekä siihen rajautuvia kasvillisuuskuviota.

### **Turun Pääskylvuoren 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 Pääskylvuoren 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. Pääskylvuorenrinteen kallionalusmetsässä kasvaa silmälläpidettävä, alueellisesti uhanalainen kalkkimaariankämmeikka.

Lepakkokartoitus antoi paljon tietoa Pääskylvuorenrinteen 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 tammihelmikuussa, 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.

### **Luolastojen rakennettavuusselvitys / kalliopysäköintilaitos**

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

Talvella 2014 kaupunki teki linjauksen, ettei pysäköintilaitosta tulisi rakentamaan. Perusteluna oli pysäköintilaitoksen rakennuskustannusten suuruus. Suunnittelulle annettiin myös linjaus, jonka mukaan aluetta tulee kehittää kerrostalovaltaiseksi, jolloin Jaaninlaaksoalue jää vapaaksi rakentamisesta. Autopaikoitus tulisi toteuttaa rakenteellisena rakennusmassojen / pihakannen alle.

## Maaperän rakennettavuusselvitys

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 kalliojärjellä, jonka kustannus vastaa likimäärin 4 m:n pituista normaalipaalua.

Jaaniojan 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.

### Pääskyyvuorenrinteen louhetäyttöalue

Pääskyyvuorenrinteen alueella on tällä hetkellä arviolta n. 100 000 m<sup>3</sup> erilaisia louhetäyttöjä, jota 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.

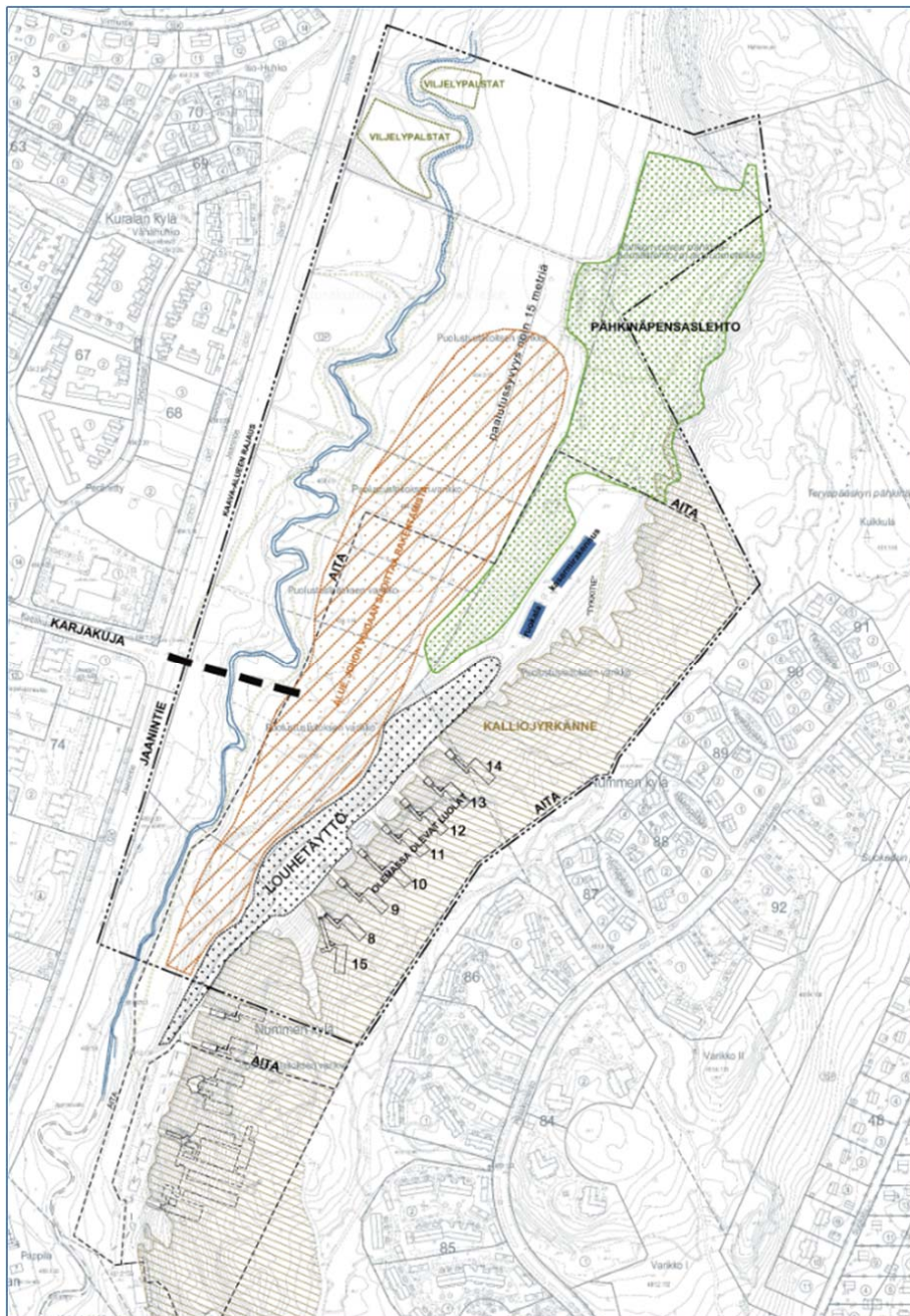
### Johtopäätökset

Rakentaminen olisi lähtökohtaisesti mahdollista louhosalueelle. Rakennusten alle sijoitettavien autopaikoitustilojen 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 Jaaniojan laaksoon. Tästä johtuen uuden kokonaisrakennusoikeuden määrä kaava-alueella on pienentynyt aikaisempiin esillä olleisiin alustaviin luonnoksiin verrattuna.

Alue johon on mahdollista rakentaa, on esitetty kuvassa 7 oranssin värisellä vinoviivoituksella.





Kuva 7. Alueen maasto-olosuhteet, valimo- ja kasarmirakennus ja luolat.

### Hulevesiselvitys

Asemakaava-alue sijaitsee Jaaninojan valuma-alueella. Kaava-alueen läpi virtaavan Jaaninojan valuma-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 14,2 km<sup>2</sup>. Kaava-alueelle tulevan uuden sillan kohdassa valuma-alueen pinta-ala on noin 12 km<sup>2</sup>.

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 mutkittelevana. Pääskyvuorenrinteen kaava-alueelta muodostuvaa virtaamaa tulee viivyttaa, jotta vältytään eroosiolta. Myös Jaaninojan tulvatasanteet tulee säilyttää.



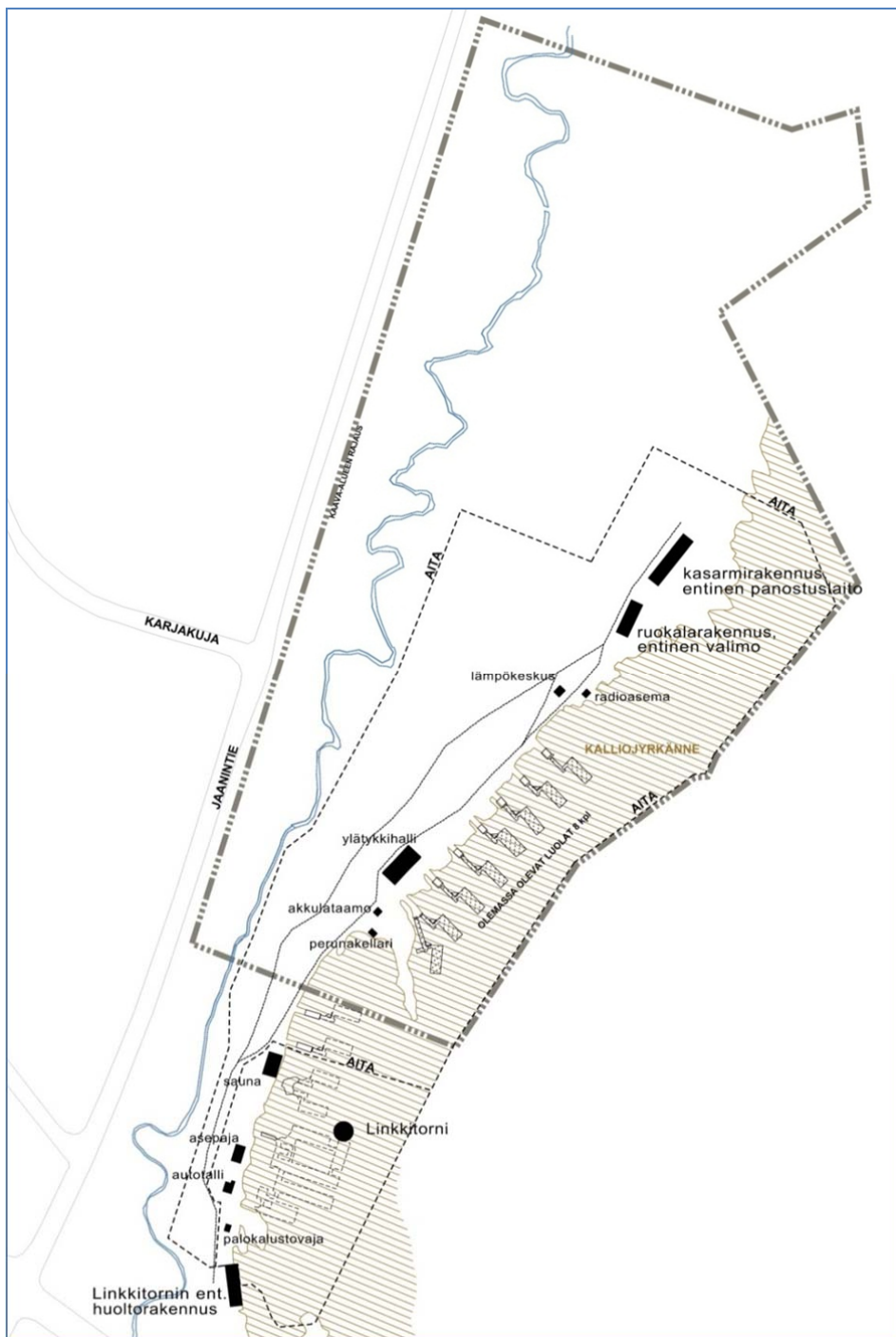
Selvityksen mukaan Pääskyvuorenrinteen alueella hulevesien hallinnan pääpaino tulee olemaan alueellisessa viivytyksessä ja kiintoainekuormituksen vähentämisessä. Lisäksi kiinteistöille osoitetaan toimenpiteitä, joilla voidaan vähentää hulevesien muodostumista.

Hulevesien johtamisessa haasteena on se, että kallioyrkänkeellä muodostuvilla hulevesillä ei ole selkeitä purkureittejä vaan ne valuvat tasaisesti useita reittejä alas. Tämän vuoksi uusien kortteleiden itäpuolelle tulee rakentaa avo-ojia hulevesien kiinni saamiseksi. Yleissuunnitelmassa on esitetty myös lumenlajitykseen soveltuvia alueita. Alueilta sulamisvedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan tasausaltaiden kautta Jaaninojaan.

#### Toteutusjärjestys

Viivytyksrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä ennen muun kaava-alueen rakentamista, jolloin viivytyksaltaiden avulla voidaan pienentää rakentamisesta aiheutuvaa kiintoainekuormitusta. Viivytyksaltaiden tulee olla valmiina viimeistään siinä vaiheessa kun kaava-alueelle alkaa tulla vettä läpäisemättömiä pintoja.

Viivytyksrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä talviaikaan, jolloin virtaamat ovat pieniä eikä maanrakennustöistä aiheudu merkittävää kiintoainekuormitusta Jaaninojaan.



**Kuva 8.** Alueella sijaitsevat liikenneväylät ovat Puolustusvoimien rakentamia samoin kuin aita. Alue on liittynyt katuverkkoon Talvitien kautta Littoistentiehen.

## 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 on merkitty valtuuston hyväksyttäväksi 2010.

Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa 2015 - 2018 Pääskyvuorenrinteen asema-kaavan hyväksymisvuodeksi on asetettu 2015.

Puolustusvoimien toimintojen päättyminen alueella on käynnistänyt alueen uuden maankäytön laatimisen. Alueen omistaa kaupunki.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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 arviointisuunnitelmas- sa määritelty seuraavat tahot:

- Yhdistykset: Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Kes- kusjärjestö 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, Ympäristötoi- mialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, joukkoliikenne ja suunnitteluyksikkö sekä maisema- ja miljöösuunnittelu. Päätäjät, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympä- ristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto ja TeliaSonera Finland Oyj.

Osalliseksi ilmoittautui myös TVT Asunnot Oy; Kohmon, Kuralan, Pääskyvuoren Aluetoimi- kunta.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2010 - 2014. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi OAS:n tiedoksi 16.2.2010.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jäl- kimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on jätetty yhteensä 40 kir- jallista 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

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (Liite 5).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous pidettiin 18.2.2010. Kokouksessa edustettuina olivat asemakaavapäällikkö. YKV / maisema- ja miljöosuunnittelu, viheralueiden suunnittelu, katusuunnittelu, liikennesuunnittelu, ympäristötoimisto, Liikuntapalvelukeskus, maisemasuunnittelija, ELY, Turku Energia Sähköverkot Oy, Joukkoliikennetoimisto, KILA / katu- ja viheralueet vastaava rakennuttaja.

Aloituskokouksessa esille tuli seuraavanlaisia arvioita ja huomioita:

- Erilaisia vaihtoehtoja rakentamiseen, tiivistä, luontoa säästävää maankäyttöä.
- Jaaninojan vapaa virtaus, 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 asemakaavaan.

#### 4.3.5 Maankäytön projekti

Projektiryhmän osallistujatahot ovat asemakaavoitus, liikenne- ja katusuunnittelu ja maisemasuunnittelu / YTO, rakennuttaja, kiinteän omaisuuden kehittäminen ja ylläpito / KILA, vesihuollon suunnittelu / Vesiliikelaitos.

Projektiryhmä on kokoontunut kerran kuussa 09-12/2013 sekä 01-05 ja 10, 11/2014.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Puolustusvoimien toimintojen päättyminen alueella on käynnistänyt alueen uuden maankäytön laatimisen.

Tavoitteena on toteuttaa uusi asuinalue 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. Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009–2013, jossa kohde on ”Pääskyvuoren kasarmi” -nimisenä. Kaavoitusohjelman 2013–2017 mukaisesti se on merkitty valtuuston hyväksyttäväksi 2014.

Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, jossa Pääskyvuoren uuden kerrostalovaltaisen tai erittäin tiiviin pientalovaltaisen asuinalueen täydennysrakentamisen tavoitteena on osoittaa vuoteen 2035 mennessä noin 700 uutta asukasta ja uutta kerrosalaa noin 35000 m<sup>2</sup> vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna.

Kaupunginhallituksen 20.10.2010 (§ 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.”

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavanmuutos on tullut vireille vuonna 2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavanmuutosalueen rajausta ylettyi aina Littoistentielle saakka käsittäen Talvitien varren kiinteistöt ja silloin vielä Puolustusvoimien hallinnassa olleet eteläosan luolastot linkkitornin alapuolella sekä linkkitornin.

Syksyllä 2010 kaava-alueita laajennettiin; pohjoisessa osaa sijaitsevat viljelypalstat liitettiin mukaan kaupungin tavoitteena viljelypalsta-alueiden kehittäminen. Keväällä 2014 suunnittelu-alueita pienennettiin siten, että kaava-alueen eteläosa rajattiin pois. Perusteluna oli, että eteläosan uusi maankäyttö suunnitellaan vasta kun kaupunki on saanut päätöksen raitiotielinja-verkoston toteutumisesta ja sen mahdollisista uuden maankäytön vaikutuksista.

### Osallisten tavoitteet

Tiivistelmä mielipiteistä

- Monet toivat esille, ettei uutta asuin-alueita tule missään tapauksessa liittää nykyiseen ka-tuverkostoon Talvitien kautta Liitoistentiehen. Kaavan valmisteluvaiheen aikana tulleista kuntalainen esitti, että aidan rajaaman alueen ulkopuolelle ei tule rakentaa. Perusteluina oli, että tärkeä osa virkistys- ja ulkoilua-alueita tuhoutuu. Uuden rakentamisen määrä tulisi olla maltillinen. Tällä on välitön vaikutus liikenteen li-sääntymiseen Jaanintiellä, joka on jo nykyisellään ruuhkainen aamuisin ja iltapäivisin.
- Aidattu alue  
Osa Puolustusvoimien aluetta on ollut aidattuna lähes 80 vuotta. Aidatun alueen koko-naispinta-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 taiteilijoilla, kaupungin työntekijöillä ja tahoilla, joille luolia on vuokrattu. Kaa- van valmisteluvaiheen aikana jätetyistä kuntalaismielipiteistä usea on sitä mieltä, että ai- dan rajaaman alueen ulkopuolelle ei tule rakentaa. Perusteluina esitetään, että tärkeä osa virkistys- ja ulkoilua-alueena toimivasta metsäalueesta tuhoutuu.
- 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. Kiinteistö-liikelaitos laati hankkeesta loppuraportin ”Elävä Jaaninoja hankkeen loppuraportti” (Kiin- teistöliikelaitos 7.4.2004, diaarinumero 0200J0091-52). Hankkeesta laadittiin myös ”Elävä Jaaninoja Luonto-opas -kirjanen sekä Turun Kiinteistöliikelaitoksen Rentukka-hankkeen julkaisema ohjekirja ”Ympäristöhoidon asukasyhteistyön ohjeet”. Jaaninojan uoma- alueiden ylläpitoa ja parantamista ohjeiden mukaisesti on vuosien aikana talkoovoimin tehnyt alueen osalliset. Kaupunkisuunnitteluun jätetyissä mielipiteissä esitetään, että kaa- van valmistelussa tulee ottaa huomioon erityisesti Jaaninojan ranta-alueiden luonnontila. Talkootyö valuu hukkaan – Jaaninoja ja sen uoma-alueet tulee säilyä muuttumattomina.

### Alueella toimivien taiteilijoiden tavoitteet

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

Käytyjen vuoropuhelujen ja mielipidepalautteiden johdosta kaavan suunnittelua jatkettiin siten, että entinen kasarmi- ja ruokalarakennus säilyisi alueella toistaiseksi nykyisin toiminnoin. Alu- een taiteilijat ovat esittäneet kiinnostuksensa osallistua alueen kehittämiseen taiteen keinoin. Taide tulisikin liittää mukaan rakentamiseen hankesuunnittelusta lähtien.

Turkulaisten kuvanveistäjien perustama pronssivaluyhdistys Jöötti ry on toiminut vuodesta 1990, jolloin se aloitti Jokikadun tiloissa. Jäseniä yhdistyksessä on noin parikymmentä. Turun kaupunki teki Pääskyvuoren entiseen ruokalarakennukseen ilmasto- ja sähkömuutostyöt vuonna 2009 ja yhdistyksen toiminta siirtyi Jokikadulta Pääskyvuoreen. Valuja on noin 10 - 15 kertaa vuodessa. Valutoiminnan lisäksi yhdistys järjestää myös näyttelytoimintaa ja satunnai- sesti kurssseja. Nykyisin valimotilana ja työtilana toimiva entinen ruokalatala on mitä parhain tila valimotyöskentelyyn: tila on ilmava (korkea tila) ja valoisa ja se on varustettu riittävällä ilmas- toinnilla. Rakennuksen päädyssä, jossa sijaitsee ennen varusmiesten poliklinikka, sijaitsee kaksi työtilaa. Rakennuksen koko on noin 300 k-m<sup>2</sup>.



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

Kaupunki on vuokrannut entisen kasarmirakennuksen Titanik kannatusyhdistys ry:lle, joka edelleen vuokraa tiloja taiteilijoille ja käsityöläisille työtiloiksi omakustannushintaan. Fimbulnimisessä rakennuksessa on yhdeksäntoista erikokoista huonetta, joista 17 on tarkoitettu taiteilijoille ja käsityöläisille ateljee- ja työtiloiksi. Yksi huoneista on yhteistilana ja yksi varattu projekti- ja koulutuskäyttöön. Rakennuksen koko on noin 1000 k-m<sup>2</sup>. Fimbul muutti nykyisiin tiloihin Jokikadulta vuonna 2009 entiseen kasarmirakennukseen.

### Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö

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



**Kuva 9.** Valokuvat ja pohjapiirroksiset entisestä ruokala- (alakuvasa etualalla) ja sisäkuva-kasarmirakennuksesta (yläkuva).

### Kaupungin tavoitteiden tarkentuminen

Talvella 2014 ohjausryhmä linjasi, ettei pysäköintilaitosta tulaisi rakentamaan.

Perusteluna oli selvityksen tuoma luolastojen rakennuskustannusten suuruus. Aluetta tulee kehittää kerrostalovaltaiseksi, jolloin Jaaninlaakson alue jää vapaaksi rakentamisesta. Tavoitteena on toteuttaa autopaikoitus rakenteellisena rakennusmassojen ja pihakannen alle.

Ohjausryhmä linjasi myös, että kaava-alueen eteläosa rajataan pois kaava-alueesta (OAS 5.2.2014 muutosalue pienenee). Perusteluna on, että eteläosan uusi maankäyttö tullaan suunnittelemaan vasta kun kaupunki on saanut päätöksen raitiotielinjaverkoston toteutumisesta ja sen tuomasta mahdollisista uuden maankäytön vaikutuksista. Kaava-alueen pohjoisosan suunnitteluun eteläosalla ei ole vaikutusta – näitä alueita voidaan käsitellä erillisinä.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavanmuutosalueen alustavat arviot kerrosala-, autopaikka- ja asukasmääristä, asemakaavatoimisto.

AK = 24500 k-m<sup>2</sup> (kerrostalot / kerrosneliömetriä)

AR = 8135 k-m<sup>2</sup> (rivitalot / kerrosneliömetriä )

AO = 3510 k-m<sup>2</sup> (omakotitalot / kerrosneliömetriä)

YHT. noin 36.500 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja yhteensä luolissa noin 500 ap (kerrostalojen autopaikat)

Rinnerivitaloissa noin 76 ap

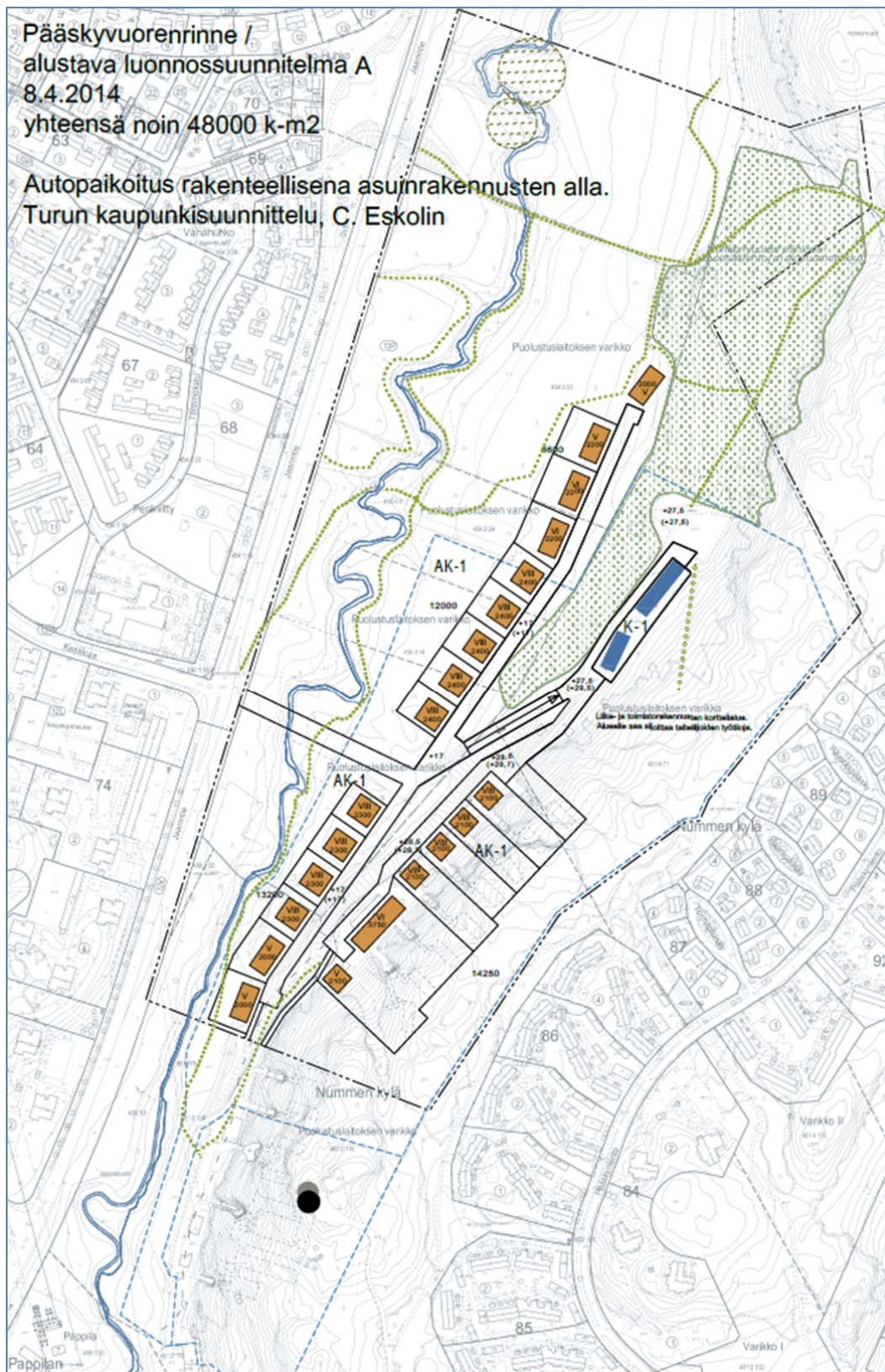
Omakotitaloissa noin 26 ap

Uusia asukkaita alueelle yhteensä 700 – 890



**Kuva 10.** Alustava luonnos yleisötalouksissa 31.5.2011, 4.9.2012 ja 21.1.2013.





Kuva 11. Alustava luonnosvaihtoehto A yleisötalouudessa 04/2014.





#### 4.5.2 Lausunnot

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaihe

**Museokeskus** on esittänyt, että entinen kasarmirakennus ja yksi luola säilytettäisiin. Perusteluna säilyttämiselle on alueen rakennusten käyttöön ja toimintaan liittyvä historia. Muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

##### **Liikuntapalvelukeskus / liikuntasuunnittelu** (pvm 26.3.2010).

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

##### Alustava luonnosvaihe

##### **Liikuntapalvelukeskus / liikuntasuunnittelu** (pvm 19.4.2011).

- Pääskyvuoren alueelle on tarvetta lähiliikuntapaikalle, joka palvelee kaikenikäisiä, myös vapaa-ajan viettoa tukevia toimintoja, esimerkiksi skeittailu ja ulkokiipeily. Pääskyvuorenrinteen asemakaavan valmistelun yhteydessä nämä asiat tulisi ottaa tarkasteltaviksi.
- Kallioluolat sopivat useiden liikuntalajien harrastuspaikoiksi kuten: sisäämmunta, miekkailu, voimistelu, sirkustoiminta ja tatamilla harjoiteltavat budolajit.

##### **Turku Energia** (pvm 14.7.2014).

- Kaukolämpöverkosto Pääskyvuorenrinteen alueelle tuodaan Karjakujan ja Jaanintien risteyksestä siltarakenteessa.

## 5 ASEMAKAAVALUONNOSVAIHTOEHTOJEN KUVAUS

### 5.1 Kaavaluonnoksen rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueen laajuus on noin 30,4 ha. Tästä maa-alasta noin 20 % soveltuu rakentamiselle. Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa alueelle uusi tunnistettava asuinalue, jonka suunnittelussa on otettu huomioon ekologisuus kuten maalämpö ja hulevedet, Jaaninlaakson merkityksen vahvistaminen ulkoilu- / virkistysalueena ja palstaviljelyn kaavallinen vahvistaminen.

Kaava-alueen metsä- ja viheralueet ovat tärkeitä ulkoilu- ja virkistysalueita lähialueen asukkaille. Jaaninlaakso on kiistatta maisemallisessa että virkistysmielessä alueen tärkeä elementti ns. ekologinen käytävä. Jaaninojan uoma-alue toimii myös tärkeänä hulevesien viivytysalueena.

Uusi rakentaminen on osoitettu kaava-alueen osalle Jaaninlaaksoa. Kallion laelle, louhetäyttöalueelle ja Jaaninojan uoma-alueelle ei osoiteta rakentamista. Rakentamista rajoittaa myös pähkinäpensaslehto, joka on luontotyyppi, jonka ominaispiirteitä ei saa vaarantaa. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

Kaava-alueen liikenteellisen tarkastelun pohjalta uusi asuinalue liitetään katuverkostoon rakentamalla noin 20 - 25 metriä pitkä silta Jaaninojan yli Karjakujan ja Jaanintien risteysalueelle. Uuden sillan tulee mahdollistaa Jaaninojan vapaan virtauksen ja sillan alikulun.



Uusi sisäinen katuverkosto muodostuu kahdesta päätyvästä kadusta, jotka ovat Jaaninojan suuntaisia. Näiden katualueiden varrelle sijoittuvat asuinrakennukset. Asukaspysäköinti sijaitsee kortteleissa rakennusten alla rakenteellisena. Vieraspysäköinti sijoittuu katualueelle keskistetysti.

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.

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, joka palvelee koko aluetta.

Olemassa olevista luolista tulisi laatia selvitys niiden tilasta, mahdollisista korjaustarpeista ja kustannuksista. Luolat voisivat palvella alueen asuinyhtiöitä varasto- tai harrastetiloina. Niitä voidaan harkita myös vuokrattavaksi tai myytäväksi ulkopuolisille tahoille. Yksi luolista museoidaan.

Ruokalarakennuksen (entinen valimo) ja kasarmirakennuksen (entinen panostuslaitos) nykyiset toiminnot pronssivalimona ja taiteilijoiden työtiloina säilyvät. Kaavamerkintä rakennusaloille on yy-1: Rakennusala, jolla saa sijaita työ-, kerho-, askartelu- ja kokoontumistiloja.

Alueella toimivat taiteilijat ovat esittäneet kiinnostuksensa olla mukana alueen suunnittelussa. He voisivatkin esimerkiksi luoda alueelle uniikin identiteetin esimerkiksi suunnitteleamalla alueelle ympäristötaidetta ja taidetiloja. Asiasta voisi järjestää ideakilpailun.

Kaavaluonnoksessa osoitettu uusi rakentaminen sijoittuu alueelle maaston +15 korkeuskäyrän tuntumaan, johon olisi taloudellisinta rakentaa. Luonto- ja rakennettavuus selvityksen perusteella rakentamisen sijoittamista tulee rajata. Pähkinäpensaslehtoalueelle ei tule rakentaa. Louhetäyttöalueelle rakentamista ei katsottu taloudellisesti perustelluksi; louhetäyttömaan vaihtaminen ja infran rakentaminen alueelle on kallista. Koska louhealueelle rakentamisesta luovuttiin, samalla katsottiin, että kasarmirakennuksen pohjoispuolen rakentamisesta luovutaan. Alueelle sijoittuu koko asuinalue palveleva lasten leikkialue. Virkistysalueelle on osoitettu ruokala- ja kasarmirakennukselle rakennusalat ja -oikeudet. Rakennuksissa saa sijaita taiteilijoiden työtiloja. Olemassa oleville luolille mietitään uutta käyttöä kuten esimerkiksi varasto- tai harrastetiloina. Kummassakin vaihtoehdossa kaava-alue liitetään olemassa olevaan katuverkostoon Jaanintiellä uudella Jaaninojan ylittävällä siltarakenteella ajoneuvo- ja jalankulkua varten. Alueen jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistetään Littoistentiehen. Läpiajomahdollisuutta Talvitieltä Jaanintielle ei sallita.

Alueen hulevedet johdetaan hallitusti viivyttämällä ja ohjaamalla ne painantein Jaaninojaan. Korttelialueilla tulee vähentää hulevesien muodostumista esim. läpäisevillä pintamateriaaleilla tai viherkatoilla. Eroosion ehkäisemiseksi jyrkät tieosuudet tulisi päällystää asfaltilla. Hulevesien hallintaa koskevissa jatkotoimenpiteissä esitetään toimenpidejärjestys, jonka tavoitteena on suojella Jaaninojaa rakentamisen vaikutuksilta. Kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeelliset paikat lumen lähisijituspaikoille. Ne sijaitsevat kaavamuutoksen kahden uuden asuinkadun päissä. Eteläisen asuinkadun sijoituspaikka sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varatun päätyvän kadun päässä AK-1 -tontin vieressä.

Kaavaluonnoksen pohjoisosaan on esitetty alueet palstanviljelyä varten.

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

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

### Alueen rakentamisen toteutusjärjestys

Viivytyksrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä ennen muun kaava-alueen rakentamista. Rakentamisen vaiheistuksesta tulee laatia suunnitelma.

Uuden rakentamisen alueet kaava-alueella sijoittuvat lähes samoille alueille kummassakin vaihtoehdossa. Autopaikoitus on esitetty toteutettavaksi rakennusten alle rakenteellisena yhdessä tasossa. Vierasautoaikat sijaitsevat keskitetysti katualueella.

Alueen uudeksi asemakaavaksi on luonnosteltu kaksi erilaista vaihtoehtoa:

#### **Luonnos A**

- Kaava mahdollistaa kerrostalorakentamisen.
- Mahdollisuus rakentaa lasten päiväkoti yhden asuinrakennuksen maantasokerrokseen.
- Yhteensä 20 AK-tonttia.
- Uutta kerrosalaa noin 47400 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennusoikeus yhdellä kerrostalotontilla 2300-2400 k-m<sup>2</sup>.
- Uusia asukkaita noin 950 (50 k-m<sup>2</sup>/asukas).
- Autopaikkamitoitus 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa.

#### **Luonnos B**

- Kaava mahdollistaa kerrostalo- ja pientalorakentamisen.
- Yhteensä 9 AK-tonttia ja 7 AP-tonttia.
- Uutta kerrosalaa noin 27600 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennusoikeus yhdellä kerrostalotontilla 900-1800 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennusoikeus yhdellä pientalotontilla 700-2250 k-m<sup>2</sup>.
- Uusia asukkaita noin 550 (50 k-m<sup>2</sup>/asukas).
- Autopaikkamitoitus 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Uuden asuinrakennusten rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

### **Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö**

Uusi rakentaminen sijoittuu Jaaninlaaksoon. Uudisrakennukset AK-korttelialueilla ovat 4 - 8 kerroksisia vaihtoehdoista riippuen. Rakentamisen AP-korttelialueella kerrosluku on 2½. Uudisrakentamisen korkeus ei 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 valo-ohjatusti. Tämän yhteyden kautta ohjautuu myös liikenne kasarmi- ja valimorakennuksille. Ajoyhteys katualueelta jatkuu virkistysalueen sisällä osittain olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin. Sama ajoyhteys palvelee luolastoihin ja leikkialueelle ajettaessa.

Luonnoksessa 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 maanpinnantasoo on noin +15,5 ja sen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus +27,5 metriä merenpinnasta.

Jaaninlaaksoon rakennettavien uudisrakennusten korttelin korkotaso luonnoksissa on esitetty +15,5 - +18,5. Luonnosvaihtoehto A:ssa esitettyjen 8-kerroksisten rakennusmassojen korkeus on +40 - +43 metriä merenpinnasta. Luonnosvaihtoehto B:ssä rakennusten korkeus +26,5 - +30,5 metriä merenpinnasta.

Kummassakin luonnosvaihtoehdossa uusien rakennusmassojen korkeusvertailu ei ylitä Jaanintien olemassa olevien rakennusten tai kallion ylimmän kohdan korkeutta.

Uudet rakennuskorttelit sijoittuvat osittain puustoiselle maa-alueelle. Rakennukset ja pihakansi muuttavat katualueineen alueen tiiviiksi rakennetuksi asuinalueeksi. Asuinkorttelit ja katualue muodostavat yhdessä kaupunkimaisen, tukimuurilla rajatun alueen, joka liittyy luontevasti alueen olemassa olevaan virkistysreitistöön.

### **Väestöön ja asumiseen**

0-vaihtoehtoon verrattuna asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavamuutoksen myötä noin 550–950 henkilöllä vaihtoehdosta riippuen, kun asumisväljyydeksi on laskettu 50 k-m<sup>2</sup>/henkilö. Tavoiteltavaa on, että kaava-alueelle tulee 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. Voidaan jopa todeta, että taiteilijoiden toiminta alueella tuo alueelle positiivista lisäarvoa. Kummassakin luonnosvaihtoehdossa on mahdollisuus rakentaa pieni lasten päiväkoti yhden asuinrakennuksen maantasokerrokseen (AK-2).

### **Virkistykseen**

Kaava parantaa ja laajentaa Jaaninpuiston kevyen liikenteen väyläreitistöä sen nivoutuessa luontevasti mm. Kurala-Kohmo-Varissuo -ulkoilureitistöön. Maisemasuunnittelu on laatinut kaava-alueelle Pääskyvuorenrinteen viheralueiden käyttö- ja kehittämissuunnitelman luonnoksen (Liite 4), jossa on kartoitettu ja suunniteltu Pääskyvuorenrinteen viheralueiden käyttöä ja niiden kehittämistä. Pääskyvuorenrinteen asemakaava-alueen viher- ja virkistysalueiden käytön ja kehittämisen peruslähdekohtana on kestävä kehitys ja kaavataloudellisten vaatimusten mukaisesti, maiseman ja luonnonympäristön erityisten ”helmien” ja koko kaava-alueelle identiteettiä luovien elementtien säilyttäminen ja jatkokehittäminen.

### **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 välikehäväylää, 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 rakentuminen, mahdollinen uusi yhteys Eteläkaarelta Hirvensaloon sekä Ohitustien ulkopuolelta syntyvät matkat Kupittaa-Skanssi-Lauste -työpaikka-alueelle.

Pääskylvuorenrinteen 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 tulevaisuudessa niin Karjakujalta kuin Pääskylvuorenrinteen alueelta Jaanintien liikennevirtaan liittyminen tulee toimiakseen vaatimaan valo-ohjauksen, mikä luonnollisesti aiheuttaa pääsuunnan liikenteelle säännöllisiä viivytyksiä ja myös sen kokonaistoimivuuden heikentymistä. Jaanintien kokonaistoimivuuden parantamiseksi keskipitkällä tähtäimellä ei nykyarvion perusteella ole olemassa muuta keinoa kuin sen pääsuunnalle lisäkaistojen rakentaminen Mustionkadulta aina vähintään Vanhalle Littoistentielle asti. Pääskylvuorenrinteen 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 käyttämisen välttelyn seurauksena haakeutuminen Vanhalle Hämeentielle Kuralan Kylämäen kohdalla. Ensin mainitun mahdollisen liikennehaitan torjumiseksi tulee varautua rakenteellisiin toimenpiteisiin Karjakujalla ja ehkä laajemminkin. Hämeentien ja Jaanintien liittymän toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen tulee joka tapauksessa asettaa pääkatuja koskeviin investointiohjelmointeihin tavoitteelliseksi hankkeeksi lähitulevaisuuteen.

Todettakoon, että Pääskylvuorenrinteen yhdyskadun liittämistä Jaanintiehen valo-ohjausvaihtoehdon lisäksi myös kiertoliittymäratkaisulla on tutkittu alustavasti. Kiertoliittymä on valo-ohjaukseen verrattuna tässäkin tapauksessa kalliimpi ratkaisu johtuen valo-ohjausta huomattavasti laajemmista katutöistä. Kaavan tilanvarauksissa pyritään huomioimaan kuitenkin muutkin liittymävaihtoehdot.

Kaava-alueen kaikilla sisäisillä kaduilla jalankulku- ja pyöräily erotellaan muusta liikenteestä ja tonteille pääsyä palvelevilla kaduilla varataan tilaa esim. vieraspysäköintiin ajoradan toisella reunalla. Alueen jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistetään Littoistentiehen suorinta tietä, millä taataan paras mahdollinen yhteys joukkoliikenteen runkoreitistöön.

Kaavaluonnoksessa autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vierasautopaikkoja 1 ap / 10 asukasta kohti. Autopaikkamäärän määrittelyn lähtökohtana on ollut lähi-alueelle vastaavat toteutuneet asemakaavat.

Autopaikkojen riittävyys tulee tutkia tarkemmin ehdotusvaiheessa.

### **Asumiseen**

Kaava lisää asumismahdollisuuksia kaupungin itäosissa osalla. Vapautunut ja osittain koske-maton 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 näkyymiin. Jaaninlaakson rakentamattomat vehreät näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Uusien asukkaiden myötä liikenne Jaanintiellä vilkastuu.

### **Talouteen**

Uuden kunnallisteknisten verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien rakentaminen alueelle aiheuttaa kustannuksia ja toisaalta käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskunta-huollon taloudellisuutta. Tonttien luovutuksen myötä kaupungille suuntautuu myynti- ja vuokra-tuloja. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen reuna-alueilla on taloudellista. Tämä varmistaa joukkoliikenteen ja palvelujen saatavuutta ja kehittymistä.

### 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 tulevaisuuden väestömääräksi arvioidaan noin 550–950 asukasta vaihtoehdosta riippuen.
- Alueelle uusia autopaikkoja on tulossa noin 320–555 kappaletta vaihtoehdosta riippuen.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.
- Jaaninlaakson suurmaisema tulee muuttumaan.
- Varmistaa alueen joukkoliikenteen kysyntää.

### Nimistö

Kaava-alueelle tulee uusia nimiä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutusta tulee vaiheistaa.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 15. päivänä marraskuuta 2014

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Christiane Eskolin