

ARKEOLOGINKATU
Selostus

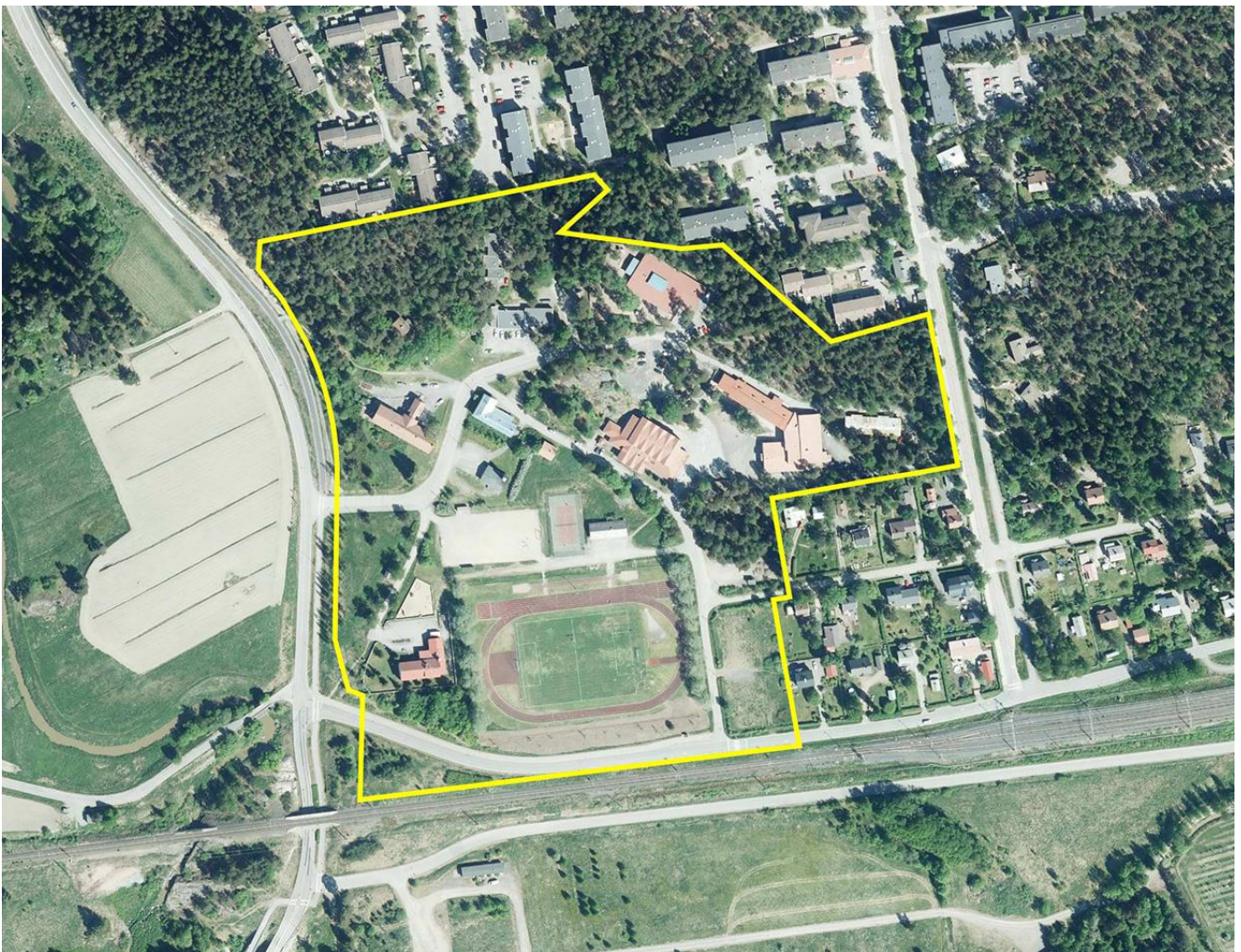
Diaarinumero: 11476-2018
Asemakaavatunnus: 17/2018

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

21.8.2023

Kaupunginosa: Jäkärä

Osoite: Arkeologinkatu, Asematie, Merovinkikatu



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava.....	12
3.2.3 Maaria-Ilmaristen osayleiskaava	13
3.2.4 Asemakaava	14
3.2.5 Rakennusjärjestys	14
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.7 Pohjakartta	15
3.2.8 Jäkärilän päivähoitotilojen tilatarveselvitys	15
3.2.9 Maaperäselvitys	15
3.2.10 Sisäilma- ja rakennetutkimukset	15
3.2.11 Luontoselvitys.....	16
3.2.12 Tärinä- ja runkomeluselvitykset	16
3.2.13 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Toiminnallinen virkistysalue ja Maptionnaire-kysely keväällä 2020	18
4.4.5 Päiväkodin sijoittumisvaihtoehdot.....	19
4.4.6 Paimalantien tiealue	20
4.4.7 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
4.4.8 Luonnoskäsittely.....	21
4.4.9 Luonnosvaiheen lausunto ja asukasmielipide.....	22
4.4.10 Keskustelut alueen rakennuksista syksyllä 2021	23
4.4.11 Jäkärilän urheilupuiston uudistushanke	24
4.4.12 Keskustelut alueen rakennuksista keväällä 2023.....	24
4.4.13 Koulurakennuksen hankesuunnitelma	24
4.4.14 Lausunnot ja nähtävillä olo	25
4.4.15 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	25

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.3.2 Virkistysalueet	29
5.3.3 Katu- ja liikennealueet sekä pysäköinti	30
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	31
5.5 Kaavan vaikutukset	32
5.5.1 Yleistä	32
5.5.2 Luonnonympäristö.....	32
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	32
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	32
5.5.5 Liikenne.....	33
5.5.6 Tekninen huolto.....	33
5.5.7 Ympäristön häiriötekijät	33
5.5.8. Ilmastovaikutukset.....	34
5.5.9 Muut vaikutukset	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä elokuuta 2023 päivättyä asemakaava- ja asemakaavanmuutoskarttaa **Arkeologinkatu (17/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	087 JÄKÄRLÄ	JÄKÄRLÄ
Korttelit:	11 (osa), 14 (osa) ja 35 - 37	11 (del), 14 (del) och 35 - 37
Kadut:	Arkeologinkatu Asematie (osa) Kivikaudenpolku (osa) Merovinkikatu Pronssikaudenpolku Rautakaudenpolku Riipuspolku	Arkeologgatan Stationsvägen (del) Stenåldersstigen (del) Merovingergatan Bronsåldersstigen Järnåldersstigen Brakteatstigen
Virkistysalueet:	Jäkärälän urheilupuisto Lampolanpuisto (osa) Nimetön Nuorakeramiikanpuisto	Jäkärälä idrottspark Lampolaparken (del) Utan namn Snörkeramikparken
Liikennealueet:	Fibula Lunula	Fibula Lunula

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	087 JÄKÄRLÄ	JÄKÄRLÄ
Korttelit:	11 (osa), 14 (osa) ja 35 – 37	11 (del), 14 (del) och 35 – 37
Kadut:	Arkeologinkatu Arkeologinpolku Asematie (osa) Kivikaudenpolku (osa) Merovinkikatu Pronssikaudenpolku Rautakaudenpolku Riipuspolku	Arkeologgatan Arkeologstigen Stationsvägen (del) Stenåldersstigen (del) Merovingergatan Bronsåldersstigen Järnåldersstigen Brakteatstigen
Virkistysalueet:	Jäkärälän urheilupuisto Kampakeramiikanpuisto (osa) Lampolanpuisto (osa) Nuorakeramiikanpuisto Riipuspuisto	Jäkärälä idrottspark Kamkeramikparken (del) Lampolaparken (del) Snörkeramikparken Brakteatparken
Liikennealueet:	Fibula Lunula	Fibula Lunula

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: JÄKÄRLÄ 14.-12-13, 35.-1-2, 36.-1, 37.-1

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaava ja asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Jäkärän kaupunginosaan kartassa rajatulle alueelle. Alue sijaitsee Paimalantien, Asematien ja Jäkärän puistokadun välisellä alueella noin 11 km Kauppatorilta koilliseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2019, muutettu 20.8.2023
2. Asemakaavakartta 21.8.2023
3. Tilastolomake 21.8.2023
4. Taulukko ilmastovaikutusten arvioinnista 21.8.2023
5. Maaperäselvitys kaava-alueelta 27.11.2018, SM Maanpää Oy
6. Kehittämisiäideoita Jäkärään – kyselyn tulokset 17.4.2020, Turun kaupunki
7. Luontoselvitys 27.6.2021, Envibio Oy
8. Tärinä- ja runkomeluserveys 7.1.2022, Promethor Oy
9. Tärinä- ja runkomeluserveyksen täydennys 30.9.2022, Promethor Oy

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristödirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 2017, Promethor Oy
2. Jäkärälän päivähoitotilat – tilatarveselvitys 16.4.2018, Turun kaupunki
3. Maarian lähipalvelupisteen sisäilma- ja rakennetutkimukset tutkimusraportti, Sirate Group Oy 13.1.2021
4. Jäkärälän koulutalon sisäilma- ja rakennetutkimukset tutkimusraportti, Sirate Group Oy 19.2.2021
5. Jäkärälän uusi koulu ja päiväkotikoti, hankesuunnitelma 19.9.2023, Turun kaupunki

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	11.6.2019 § 265
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	vuodesta 2016 vuoteen 2019
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	20.6.2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	8.12.2020 § 444
Kaavaehdotus lausunnoilla	30.10.-1.12.2023
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	30.10.-28.11.2023
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaikki kaava-alueen rakentamiseen varatut alueet on osoitettu nykyisessä asemakaavassa yleisille rakennuksille. Tulevaisuudessa yleiseen käyttöön ei tarvita enää näin paljon alueita ja tämän vuoksi osalle aluetta tutkitaan myös asumisen mahdollistamista. Urheilupuiston on tarkoitus pysyä nykyisenkaltaisena. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan lisäksi alueen koulu-, päiväkotikoti- ja suojelukysymyksiä. Suojelukysymysten sekä alueella säilyvien rakennusten ja toimintojen vuoksi kaava-alueen täydennysrakentaminen tulee kokonaisuutena olemaan kohtalaisen vähäistä.

Kaupunkiympäristölautakunta täydensi tavoitteita sillä, että kaavahankkeessa pitää selvittää alueen toimijoita ja asukkaita palvelevan toiminnallisen virkistysalueen sijoittamista kaava-alueelle.

Suuri osa entisistä Y-kortteleista muutetaan myös asumisen mahdollistaviksi korttelialueiksi tai palvelurakennusten korttelialueiksi. Vain nykyisen koulun, päiväkodin ja liikuntasalirakennuksen kohta osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa yhden uuden pientalotontin toteuttamisen. Nykyisillä virkistys- ja katualueilla ei tapahdu merkittäviä muutoksia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on 15668 k-m², kun se aiemmin oli 11520 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten hieman yli 4100 k-m²:llä. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa hieman yli 4200 m²:llä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Koska muutokset alueen nykykaavaan verrattuna ovat kohtalaisen pieniä, ei näistä muutoksista suoraan synny kaupungille merkittäviä tuloja eikä kovin suuria menoja. Huomatavasti merkittävämpiä tuloja ja menoja syntyy, jos palvelutuotannossa tapahtuu muutoksia ja sen seurauksena kiinteistöjä myydään, muokataan tai rakennetaan.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maarian kunnasta liitettiin suuria osia Turkuun vuonna 1944. Silloinen kirkonkylä sijaitsi Röntämäessä (Maarian kirkko). Kuntaliitoksesta jäljelle jääneen tyypistyneen Maarian kuntakeskus sijaitsi nykyisen Jäkärän alueella ja sen palvelukeskittymä on nyt suunnittelualueena. Tuolloin Jäkärässä ei ollut tämän kuntakeskuksen lisäksi juuri muuta kuin omakotiasutusta junaradan varressa. Tyypistynyt Maarian kunta toimi itsenäisenä kuntana vuoteen 1967 asti, jolloin loputkin kunnasta liitettiin Turkuun. Nykyinen Jäkärä lähti muotoutumaan kuntakeskuksen ja radan varren omakotiasutuksen jatkeeksi Suomessa yleisen maalta kaupunkiin tapahtuneen muuttoliikkeen aikaan, jolloin 1970-luvulla kaavoitettiin ja rakennettiin huomattava määrä asuinlähiöitä. Turussa lähiöt sijaitsivat pääosin kaikki n. 4–5 km päässä keskustasta olevalla vyöhykkeellä, mutta Jäkärä toteutettiin huomattavasti kauemmas omaksi satelliittimaiseksi yksiköksi.

Lähiövaiheen jälkeen Jäkärässä ei ole suurempia muutoksia tapahtunut. Palvelukeskittymäkin on hyvin pitkälti sellainen kuin se on ollut jo useamman vuosikymmenen ajan. Suunnittelualue sijaitsee Jäkärän lounaisreunassa ja sen pinta-ala on n. 9,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan maaperä on noin puoliksi kalliota ja puoliksi savea. Kallion päällä on vaihtelevan paksuinen kerros moreenia. Avokalliopaljastumia on jonkin verran. Jäkärän urheilupuiston alueella on myös täyttömaata.

Koko suunnittelualue on lounaaseen viettävää rinnettä niin, että urheilupuiston alueella maasto alkaa tasoittua. Edelleen urheilupuiston alueella näkymät ovat avarammat vähäisemmän puuston takia. Mäntäessä ylemmäs rinteessä puusto ja muu kasvillisuus lisääntyvät ja rakennukset peittyvät osittain kasvillisuuden taakse piiloon.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa tai ihmiskäytön vaikutuspiirissä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennuskanta on moninaista ja monen ikäistä. Vanhin rakennus on viimeksi kirjastona toiminut rakennus, joka on vanha talonpoikaistalo vuodelta 1847. Hiljakkoin kirjastotoiminta siirrettiin Yli-Maarian uuteen monitoimitaloon ja nyt rakennus on vailla vakinaista käyttöä. Seuraavaksi vanhin rakennus on nykyinen nuorisotalon rakennus, joka on rakennettu alkujaan kunnalliskodiksi n. 1906. Sotien jälkeen se palveli Maarian kunnantalon, kunnes kuntaliitoksen jälkeen muuttui nuorisotaloksi. 1900-luvun alussa valmistui myös alun perin asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, joka 1950-luvun

loppupuolelta palveli kouluna. Rakennus sijaitsi nykyisten päiväkodin ja liikuntasalin välissä, mutta on nyttemmin purettu. Vanhimpaan rakennuskantaan kuuluvat myös Pronssikauden polun varrella oleva Jäkärän tilanhoitajalle rakennettu mansardikattoinen asuinrakennus vuodelta 1920 sekä Rautakaudenpolun varrella oleva aitta, joka on rakennettu 1924. Aitta on toiminut myös kunnalliskodin viljavarastona.



Kuva 2. Kuva Arkeologinkadun alusta. Etualalla nuorisotalo (entinen kunnalliskoti), oikeassa reunassa entinen kirjasto ja taustalla entinen terveysasema.

Näiden rakennusten jälkeen palvelukeskittymä täydentyi seurakunnan rakentamalla Kotimäen seurakuntatalolla v. 1953, Jäkärän Kotimäen koululla v. 1958 (laajennus 1987) ja koulun taakse toteutetulla opettajille tarkoitetulla rivitalolla v. 1958. Arkkitehtitoimisto Kauko ja Olavi Reiman suunnittelema Maarian terveysasema valmistui v. 1966 ja rakennuksessa toimi myös Maarian/Jäkärän kirjasto vuoteen 1986 asti. Terveysaseman taakse toteutettiin myöskin Kauko ja Olavi Reiman suunnittelemana terveysaseman henkilökunnan käyttöön viisi asuntoa sisältävä rivitalo. Se valmistui terveysaseman kanssa samaan aikaan v. 1966. Rakennus toimi jonkin aikaa kaupungin vuokra-asuntolina, mutta on nyt purettu. Jäkärän VPK:n käyttämä rakennus valmistui 1967 ja se on luonteeltaan enemmänkin iso autotalli kuin paloasema.

Viimeisimpänä alueelle on toteutettu koulusta erillinen liikuntasalirakennus v. 1987 sekä Arkeologinkadun päiväkotia v. 1989.

Jäkärän urheilupuisto sijoittuu edellä mainittujen rakennusten eteläpuolelle pääosin Asematien kupeeseen. Urheilupuistossa on yleisurheilukenttä, pallokenttä ja tenniskenttä.

Suunnittelualueen vieressä on niin omakotiasutusta kuin kerrostalojakin. Omakotiasutus on muotoutunut pääosin 1940- ja 1950-luvuilla, mutta se on täydentynyt mm. lähiövaiheen aikana 1970- ja 1980-luvuilla. Kerrostalot ovat tulleet kaikki vasta lähiövaiheen aikana ja ne ovat Jäkärässä korkeintaan nelikerroksisia lamellitaloja. Muualla Turun lähiöissä toteutettiin paljon myös mm. 6-kerroksisia lamellitaloja sekä 8–9 -kerroksisia pistetaloja.

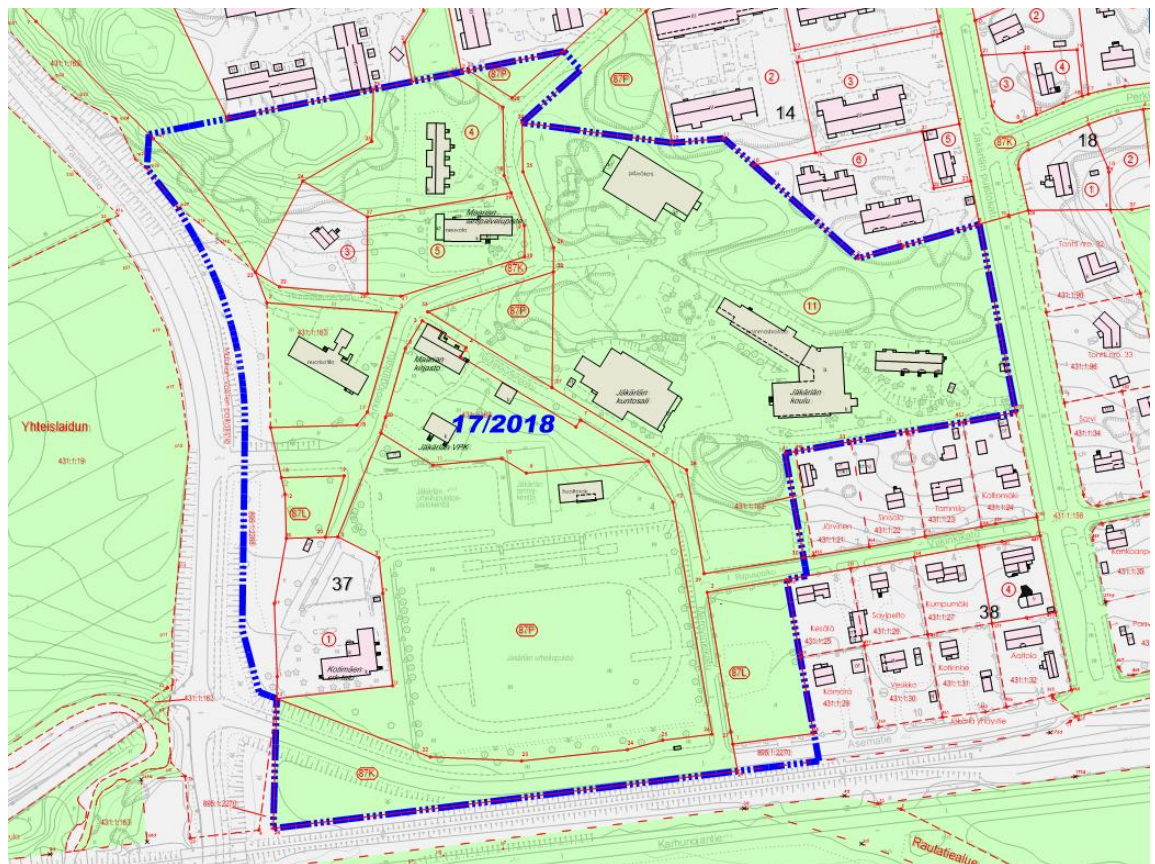
Maakuntamuseo on aiemmissa keskusteluissa esittänyt suojelumerkintöjen osoittamista tämän kaavan osalta entiselle kirjastorakennukselle, aitalle, kunnalliskodille, tilanhoitajan omakotitalolle sekä seurakuntatalolle. Käynnissä olevassa Maria-Ilmaristen osayleis-

kaavassa kaavoitus on merkitsemässä suojeltaviksi kohteiksi tältä kaava-alueelta entisen kirjastorakennuksen sekä kunnalliskodin.

Suunnittelualueella on yksi muinaisjäännös. Se on aivan alueen luoteisreunan tuntumassa oleva kivikautinen asuinpaikka. Museokeskus on tarkistanut kohteen ja se on pitkälti tuhoutunut. Kohde ei Museokeskuksen mukaan rajoita korttelin 11 tontin 3 mahdollista lisärakentamista.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Seurakuntatalon tontti on Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja vanha tilanhoitajan talolle muodostettu tontti on yksityisessä omistuksessa. Lisäksi Paimalantien tiealue sekä pieni pala Asematien katualuetta ovat valtion omistuksessa.



Kuva 3. Maanomistus. Vihreällä Turun kaupungin omistamat maa-alueet ja valkoisella muiden.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Jäkärän asukasmäärä on n. 3000, eikä siinä ole tapahtunut suuria muutoksia pitkään aikaan.

Suunnittelualue ei ole varsinaista työpaikka-aluetta, vaan siellä on työpaikkoja lähinnä vain tarjottuihin palveluihin sitoutuneena.

Nykyiset palvelut, joita suunnittelualueelta löytyy: Jäkärän VPK, nuorisotila, päiväkot, alakoulu, hammashoitola, liikunta- ja kuntosali sekä seurakunnan tarjoamat palvelut seurakuntatalossa. Varsinainen kirjastotoiminta on siirtynyt Yli-Maariaan samoin kuin neuvola, mutta kirjastoauto käy korvaamassa siirtynyttä kirjastotoimintaa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen sijaitessa Jäkärän lounaisnurkassa, se tukeutuu autoliikenteen osalta vain Asematiehen ja Paimalantiehen. Näiltä kulku suunnittelualueelle jatkuu Arkeologinkatua ja Merovinkikatua pitkin. Jalan ja pyörällä alueelle taas tullaan pääosin Kivikaudenpolkua pitkin sekä myös Lampolankadulta, Viikinkikadulta ja metsikön läpi Jäkärän puistokadun varrelta. Suunnittelualueen liikennejärjestelyissä ei ole tapahtunut muutoksia pitkään aikaan. Suunnittelualueesta luoteeseen on parannettu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteita toteuttamalla Paimalantien varteen uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä välillä Arkeologinkatu – Talolankatu ja siitä vielä eteenpäin kohti Koskennurmen aluetta. Väylä valmistui loppuvuodesta 2017.

Suunnittelualuetta ajatellen lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Asematiellä ja Jäkärän puistokadulla. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Turku-Toijala rata, mutta koska sillä ei liikennöi lähijunia, ei junaradalla ole liikenteellistä merkitystä Jäkärälle tällä hetkellä.

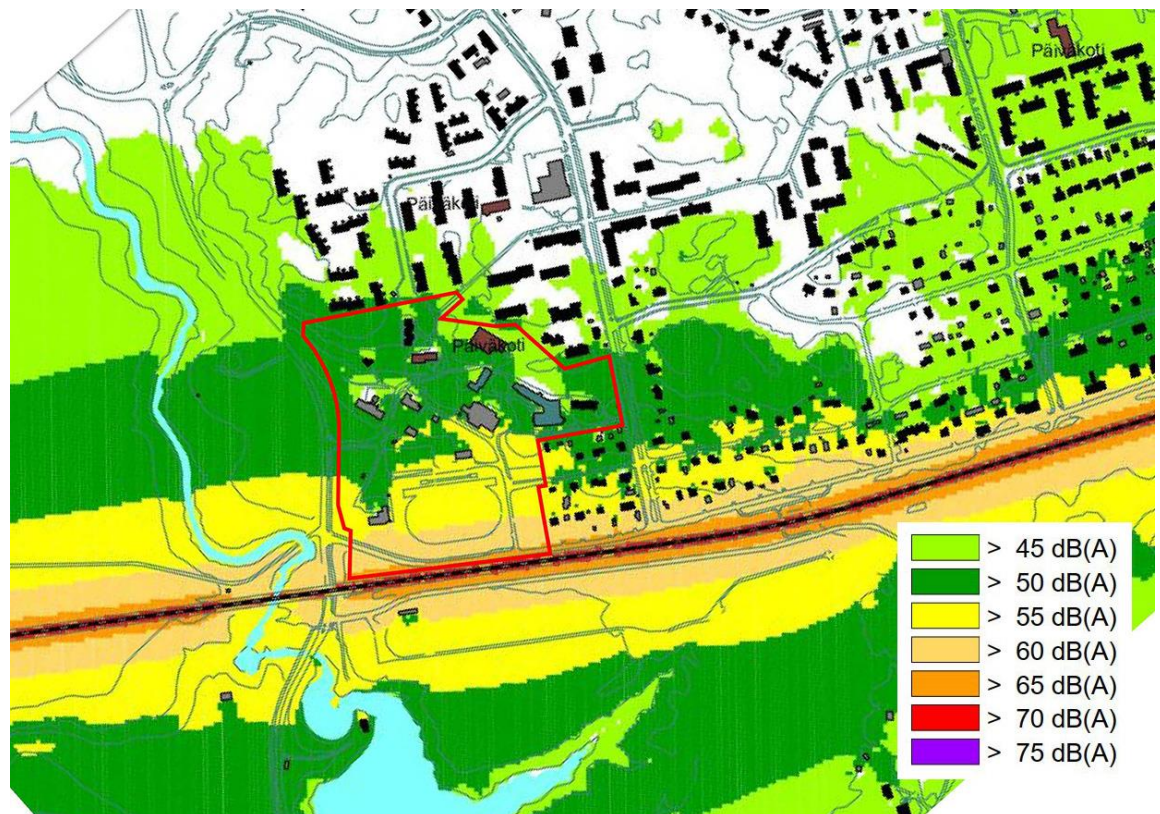
Ajoneuvoliikenteen osalta liikennejärjestelyt ovat osittain ontuvat ja kulkuväylistä on paikoitellen vaikea hahmottaa ovatko ne yleistä aluetta vai osa tonttia. Erityisesti Arkeologinkadun päiväkotikiikettä ja Jäkärän koulu ovat aikanaan asemoitu alueelle siten, ettei niille pääse parhaalla mahdollisella tavalla ajoneuvoilla. Esimerkkeinä mainittakoon, miten päiväkodille mennään sellaista väylää pitkin, joka näyttää jo aivan jalankulun ja pyöräilyn väylältä ja onkin sitä osittain sekä miten koulun huoltoliikenne tulee jyrkästä kohtaa Jäkärän puistokadua ja hieman huonosti havaittavasta paikasta. Koska Jäkärän sisällä suunnittelualueelle ei pääse autolla kuin kiertämällä Asematien tai Paimalantien kautta, on päiväkodille tuotu lapsia joskus jopa Kivikaudenpolkua pitkin.



Kuva 4. Kuva Jäkärän puistokadulta. Keltaisen nuolen kohdalla tonttiliittymä koululle.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin häiriötekijä suunnittelualueelle aiheutuu Toijalan radan junaliikenteestä. Se aiheuttaa sekä melua että tärinää. Tosin nämä molemmat rajoittuvat lähinnä rataa olevalle alueelle. Melua ja tärinää voi ilmetä ympäri vuorokauden, sillä Toijalan radalla on merkittävä määrä tavarajunaliikennettä ja jota kulkee myös muulloin kuin päiväsaikaan. Lisäksi tavarajunat ovat pidempiä ja painavampia kuin henkilöjunat, jolloin niiden aiheuttama tärinä on voimakkaampaa. Junaliikenteen aiheuttama melutaso on nähtävissä Ympäristödirektiivin mukaisesta ympäristömeluselvityksestä Turussa 2017 (kuva 6). Selvityksen on laatinut Promethor Oy.

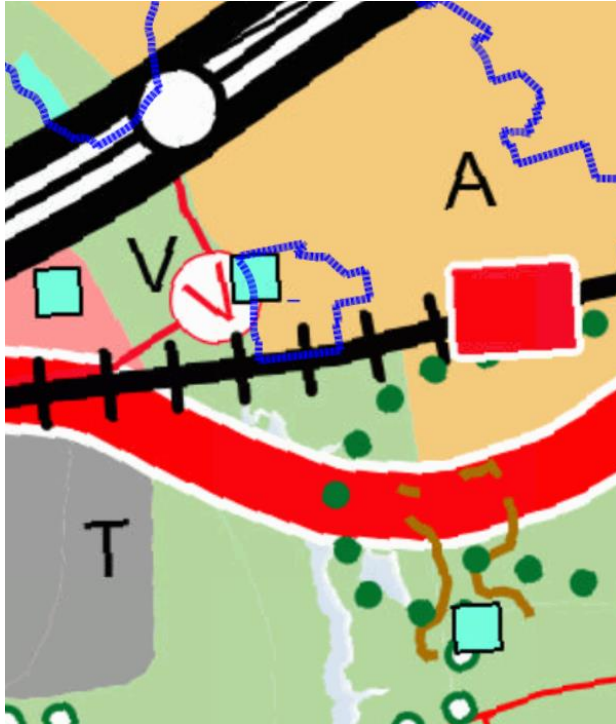


Kuva 6. Raideliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualueetta sivuavista tai suunnittelualueella olevista liikenneväylistä Paimallantie on vilkkain. Sen liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla n. 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällainen liikennemäärä on niin pieni, ettei sillä ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen maankäyttöön.

3.2 Suunnittelutilanne

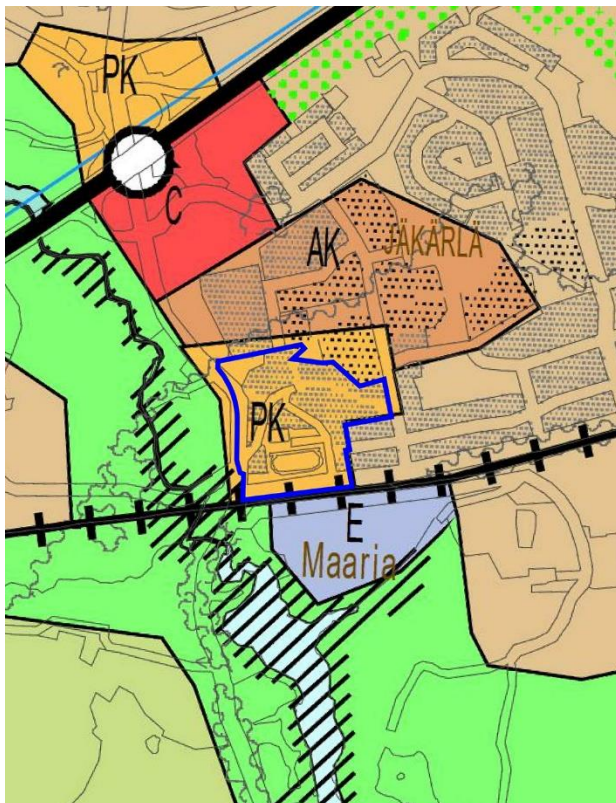
3.2.1 Maakuntakaava



Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen eli pääasiassa asumisen alueeksi (A).

Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava



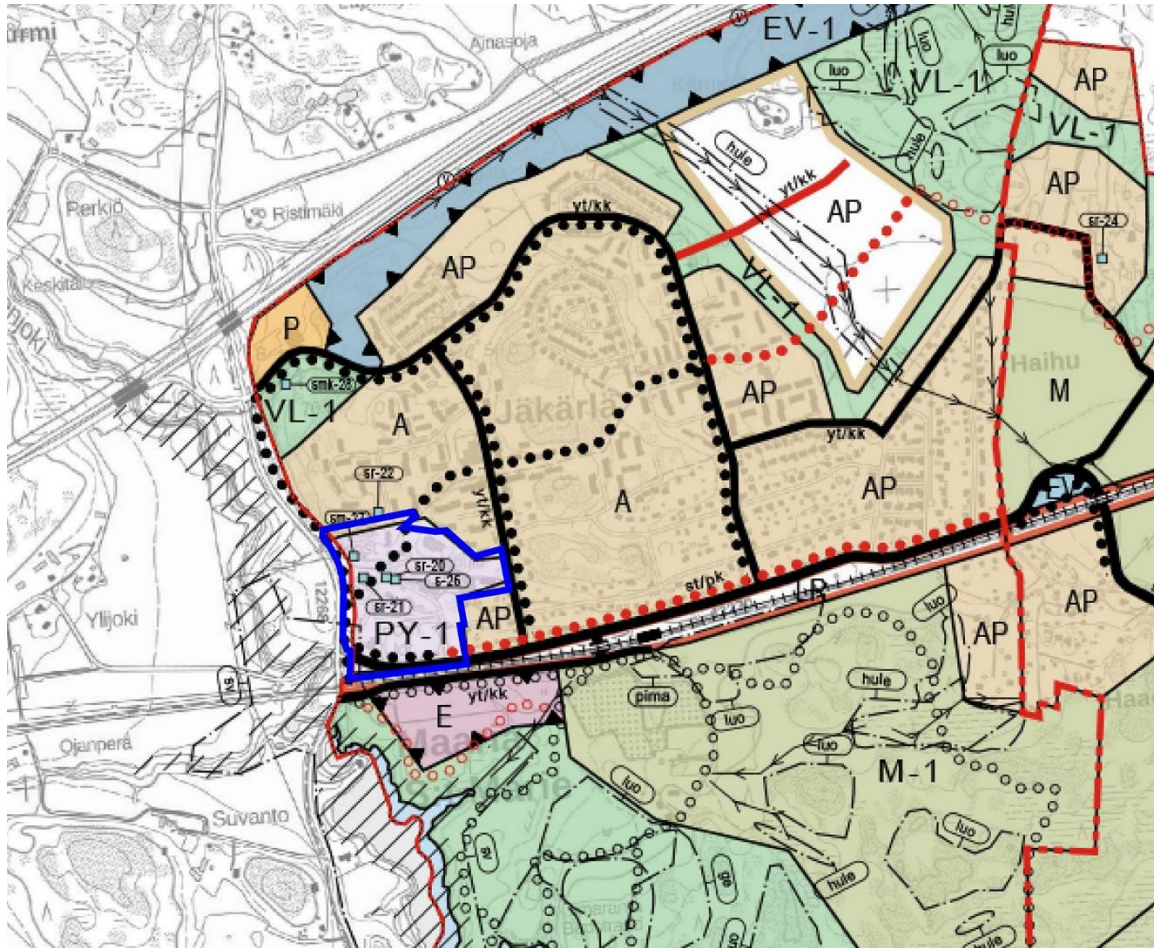
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Kyseessä on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Kuva 8. Ote Turun yleiskaava 2020:stä.

3.2.3 Maaria-Ilmaristen osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu erittäin laajaan Maaria – Ilmaristen osayleiskaava-alueeseen. Osayleiskaavaa laaditaan yhdessä Liedon kunnan kanssa. Viimeisin kaavaehdotus on hyväksytty Turun osalta Turun kaupunginhallituksessa 7.2.2022 § 60. Parhaillaan aluella tutkitaan pientaloalueiden lisäämistä.

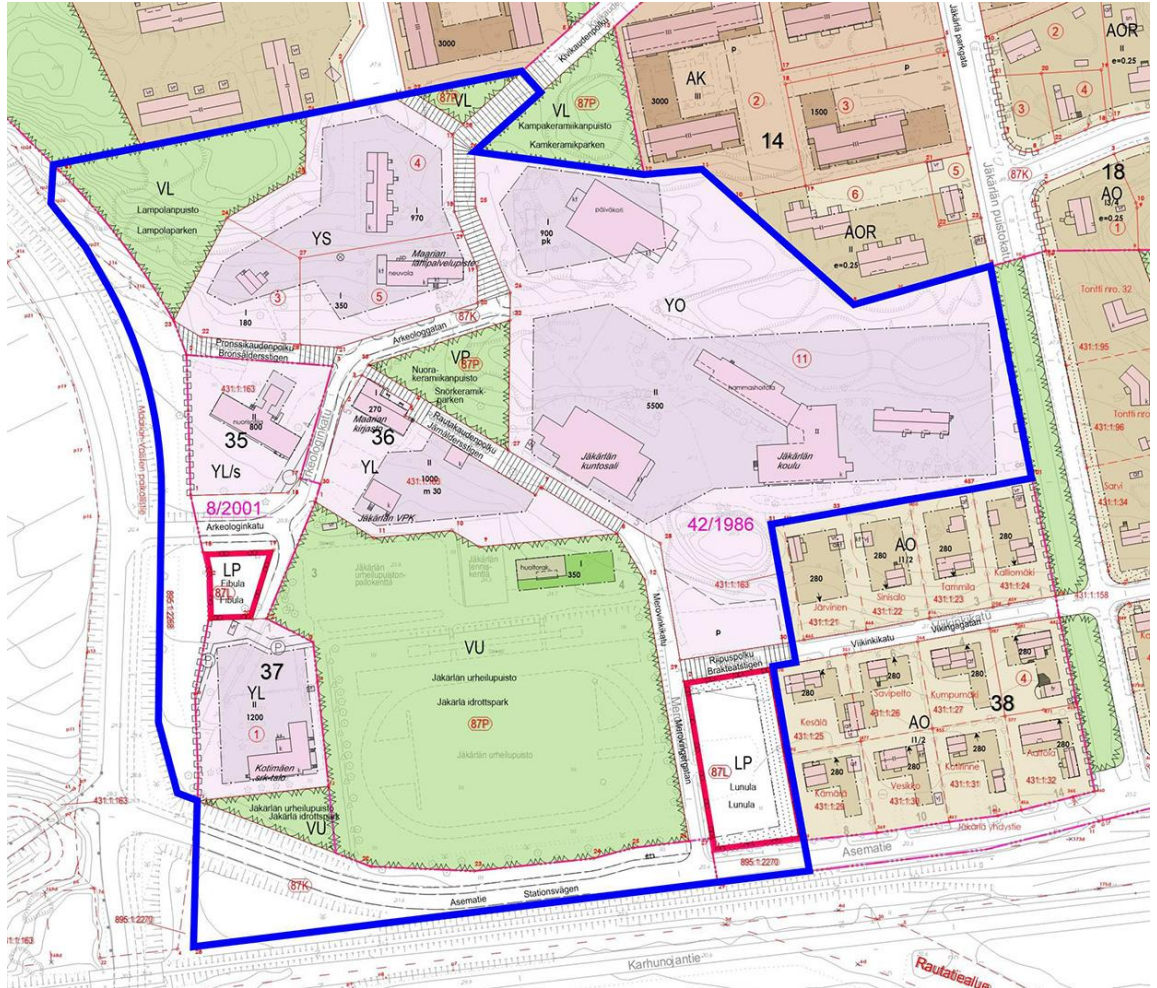
Viimeisimmässä hyväksytyssä ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu julkisen hallinnon ja palvelun alueeksi (PY-1).



Kuva 9. Ote Maaria – Ilmaristen osayleiskaavan viimeisimmästä ehdotuksesta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kaavoista vanhempi on kyseisen kohdan ensimmäinen asemakaava ja se on tullut voimaan 11.2.1989. Myöhemmin voimaan tullut (20.10.2001) on ollut asemakaavanmuutos tuohon ensimmäiseen asemakaavaan. Asemakaavanmuutos on koskenut seurakuntatalon ja nuorisotalon alueita ja sillä pystyttiin edesauttamaan eritasoristeyksen toteuttamista Toijalan radan ja Paimantalien välille.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tämän hetken asemakaavan ja kiinteistöjaotuksen välillä ei ole ristiriitoja. Tonttijaot ja lohkomiset on toimitettu nuorisotalon kiinteistöä lukuun ottamatta.

Vuonna 2015 terveysaseman kohdalla ollut yksi iso tontti jaettiin uudella tonttijaolla kolmeen erilliseen tonttiin. Terveysasema jäi yhdelle, terveysaseman työntekijöille aikanaan tehty rivitalo jäi toiselle ja entinen tilanhoitajan omakotitalo jäi kolmannelle. Tonttijakoa tarvittiin, jotta kaupunki pystyi myymään tuolloin entisen tilanhoitajan rakennuksen. Ostajana oli yksityishenkilö.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 14.8.2023.

3.2.8 Jäkärälän päivähoitotilojen tilatarveselvitys

Tilatarveselvitys laadittiin vuosina 2017-2018 silloisen Tilapalvelukeskuksen johdolla. Selvitystyöhön osallistui henkilöitä myös varhaiskasvatuksesta sekä kaupunkiympäristöstä.

Tilatarveselvitys on hyväksytty ensin kasvatus- ja opetuslautakunnassa 23.5.2018 § 96 sekä sen jälkeen kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa 20.8.2018 § 74.

Selvityksen keskeisin sisältö oli, että lähitulevaisuudessa Jäkärälän kaikista muista päivähoitorakennuksista ja -tiloista luovuttaisiin paitsi Arkeologinkadun rakennuksesta. Poistuvien tilojen tilalle rakennettaisiin tälle kaava-alueelle uudisrakennus ensisijaisesti kaupungin omana yksikkönä. Joskus kauempana tulevaisuudessa, jos ns. Jäkärälän Kailan pientaloalue toteutuu ja sen väestökehitys edellyttää Jäkärälään lisää päivähoitotiloja, niin siinä kohtaa voitaisiin toteuttaa uudisrakennus nykyisen Suotorpankujan yksikön paikalle. Tilatarveselvityksen yhteydessä tarkasteltiin alustavasti, minne tuo ensimmäisen vaiheen uudisrakennus voisi tulla tai ehkä ennemminkin, minne se voisi mahtua. Selvityksen yhteydessä arvioitiin, että uudisrakennus olisi bruttoalaltaan jopa n. 1760 m².

Tilatarveselvityksen käsittelyn yhteydessä kasvatus- ja opetuslautakunta evästi sijoituspaikan valintaa seuraavasti: ”Lisäksi kasvatus- ja opetuslautakunta päätti edellyttää, että Lunulan tontti pidetään suunnittelussa mukana. Tontin pohjoispuolella sijaitseva parkki-alue voitaisiin liittää tonttiin tai päiväkotitoteuttaa kaksikerroksisena. Mikäli päädytään entisen puukoulun tonttiin, tulisi liikennejärjestelyihin tehdä muutoksia saattoliikenteen sujumiseksi ja turvallisen koulutien turvaamiseksi.”

3.2.9 Maaperäselvitys

Suunnittelualueelta tehtiin pieni maaperäselvitys kaavoituksen pyynnöstä Fibulan ja Lunulan kaavallisilta, mutta toteuttamattomilta pysäköintialueilta.

Maaperäselvitys vahvisti kaavoituksen ennakkokäsityksen siitä, ettei Lunula ole erityisen hyvä paikka rakentamiseen. Radan tuntumassa maaperä on savea ja sen paksuus kasvaa radalle päin mentäessä. Maaperäselvityksen raportissa todetaan: ”Rakentaminen tulisi toteuttaa tutkitun alueen pohjoispuolella. Kairauspisteestä 5 (= Lunulan puolella välissä) alapäin rakentamista ei suositella kaltevan saven ja tärinäriskin vuoksi.

3.2.10 Sisäilma- ja rakennetutkimukset

Maarian lähipalvelupisteestä (=terveysasema) ja Jäkärälän koulutalosta on tehty sisäilma- ja rakennetutkimuksia Sirate Groupin toimesta. Terveysaseman tutkimus tehtiin rakennuksesta tehtyjen sisäilmailmoitusten johdosta ja koulun tutkimus osana teknisen peruskorjauksen hankesuunnittelua. Terveysaseman tutkimusraportti on päivätty 13.1.2021 ja koulun 19.2.2021.

Terveysaseman tutkimusraportissa todetaan rakennuksen sisältävän merkittäviä ongelmia. Näitä ovat mm. ulkoseinien ja alapohjarakenteiden kosteus- ja mikrobivauriot, yläpohjarakenteessa olevat viat sekä sisäpinnoille kertyvät teolliset mineraalikulut. Ongelmien takia rakennus poistettiin terveysasemakäytöstä helmikuun alussa 2021. Kaupungin tilapalveluiden näkemyksen mukaan rakennusta ei kunnosteta enää kaupungin omaan käyttöön.

Koulun tutkimusraportissa todetaan rakennuksen merkittävimpien rakenneaurioiden olevan alapohjarakenteissa. Mikrobivaurioita löytyi sekä alkuperäisestä koulurakennuksesta, että myöhemmästä laajennusosasta. Myös seinistä ja yläpohjarakenteista löytyi jonkin verran mikrobivaurioita. Lisäksi muitakin ongelmia raportissa mainitaan. Raportin pohjalta kaupungin tilapalvelut on todennut, ettei koulua välttämättä kannata peruskorjata, koska kaikkia ongelmia ei ehkä saada poistettua ja ettei ajauduttaisi jatkuvaan korjauskierteeseen ongelmalliseksi tiedettyjen rakenteiden kanssa. Näiden vaiheiden jälkeen konsernihallinto valmisteli kaupunginhallitukselle päätettäväksi, miten ratkaistaan Jäkärän ja Varissuon koulujen väistötilat ja niiden kytkäytyminen pidemmän aikavälin palveluverkkoon (3.4.2023 § 138). Aiheesta on kerrottu lisää kohdassa 4.4.12.

3.2.11 Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys. Selvitys valmistui 27.6.2021 ja sen laati Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Koska suunnittelualue on hyvin pitkälti rakennettua aluetta, siellä ei ole merkittäviä luontoarvoja eikä suunnittelualueella ole myöskään suurta merkitystä ekologisena käytävänä. Ainut huomionarvoinen kohde on Arkeologinkadun ja Rautakaudenpolun kulmauksessa oleva kallioketo, joka suositellaan jätettävän rakentamisesta vapaaksi.

3.2.12 Tärinä- ja runkomeluselvitykset

Selvityksissä suoritetuilla mittauksilla selvitettiin Jäkärän seurakuntatalon ympäristön soveltuvuutta rakentamiseen. Mittausten perusteella voidaan todeta, ettei raideliikenteen tärinä aiheuta alueella rakenteiden vaurioriskiä. Sen sijaan tärinä voi aiheuttaa viihtyvyyshaittaa ja tämä tulisi huomioida alueelle mahdollisesti rakennettavien rakennusten korkeuksissa ja rakenteissa sekä myös sen mukaan, mikä on kyseisten rakennusten käyttötarkoitus. Lisäksi suositellaan tärinäherkälle toiminnalle 100 metrin suojaetäisyyttä radasta. Mittaus- ja arviointitulosten sekä muista vastaavista kohteista saadun kokemuksen perusteella voidaan arvioida, ettei erillisiä runkomelun vaimennustoimenpiteitä tarvita.

3.2.13 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Suunnittelualueen ympäristössä oli pitkään voimassa erittäin laaja rakennuskieltoalue, joka asetettiin Maaria – Ilmaristen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskieltoalue ei kuitenkaan koskenut asemakaava- ja rakennuskaava-alueita. Rakennuskielto päättyi 25.9.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu kaupungin omaan aloitteeseen. Suunnittelualueen rakennusten käytössä on tapahtunut muutoksia mm. Yli-Maariaan toteutetun uuden monitoimitalon myötä ja näiden muutosten ennakoitaan jatkuvan. Tämän johdosta on katsottu tarpeelliseksi päivittää alueen asemakaavaa, jotta se vastaisi paremmin tulevaisuuden tarpeisiin.

4.2 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:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Maarian kyläyhdistys ry, Jäkärä-Paimala pientalot ry
- Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinnon tilapalvelut, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen Hyvinvointialue, Väylävirasto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaikki suunnittelualueen rakentamiseen varatut alueet on osoitettu nykyisessä asemakaavassa yleisille rakennuksille. Tulevaisuudessa yleiseen käyttöön ei tarvita enää näin paljon alueita ja tämän vuoksi osalle aluetta tutkitaan myös asumisen mahdollistamista. Urheilupuiston on tarkoitus pysyä nykyisenkaltaisena. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan lisäksi alueen koulu-, päiväkotij- ja suojelukysymyksiä. Suojelukysymysten sekä alueella säilyvien rakennusten ja toimintojen vuoksi kaava-alueen täydennysrakentaminen tulee kokonaisuutena olemaan kohtalaisen vähäistä.

Kaupunkiympäristölautakunta täydensi tavoitteita osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä sillä, että hankkeessa pitää selvittää alueen toimijoita ja asukkaita palvelevan toiminnallisen virkistysalueen sijoittamista kaava-alueelle. Lautakunta toivoi, että virkistysaluetta suunniteltaisiin yhdessä alueen asukkaiden kanssa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.6.2019 § 265.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2016 vuoteen 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.5.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 20.6.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.8.2019 mennessä. Asukasmielipiteitä ei jätetty, mutta Turku Energia Sähköverkoilta saatiin mielipide (ennakkolausunto).

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Olemassa olevalle Jäkärän puistokadun varrella olevalle muuntamolle tulee varata asiamukainen muuntamoalue.

Kaavoitus:

Muuntamolle on osoitettu muu-alue mielipiteen mukaisesti.

4.4.4 Toiminnallinen virkistysalue ja Maptionnaire-kysely keväällä 2020

Hetken mietittyään, miten asukkaita kannattaisi kuulla toiminnalliseen virkistysalueeseen liittyen, kaavoitus päättyi järjestämään asukkaille ja alueen toimijoille Maptionnaire-kyselyn. Perinteisen malliset yleisötilaisuudet ovat Jäkärässä kiinnostaneet tyypillisesti hyvin pientä joukkoa ihmisiä ja myös ikäjakauma on ollut suppea, kattaen lähinnä vain iäkäämpiä ihmisiä. Maptionnaire-kyselyn kautta ajateltiin, että vastauksia saadaan kattavammin eri ikäryhmistä. Tämän lisäksi kaavoitus halusi laajentaa kyselyn koskemaan koko Jäkärän aluetta ja kuulla laajemmin mitä jäkäräläiset ajattelevat omasta asuinalueestaan ja mitä siellä heidän mielestään pitäisi kaikkein eniten kehittää.

Maptionnaire-kyselyyn vastaaminen on yksinkertaista ja se tapahtuu nettiselaimen kautta. Vastauksia voi siten jättää millä tahansa laitteella, jolla vain pääsee nettiin. Vastaamisen osalta Maptionnaire-kyselyssä ideana on, että vastaaja sitoo kommenttinsa maantieteelliseen sijaintiin kartalle. Merkinnän voi tehdä joko pistemäisesti tai alueena. Merkinnät helpottavat vastausten tulkitsemista.

Kysely toteutettiin maaliskuussa 2020. Ajallisesti se toteutettiin tarkoituksella juuri ennen Turun ensimmäisen osallistuvan budjetoinnin eli asukasbudjetin käynnistymistä. Ajatus oli, että alueen asukkaat ja toimijat aktivoituisivat kyselyn avulla miettimään oman asuinalueensa parantamiskohteita ja joita voisi sitten kyselyn jälkeen ehdottaa asukasbudjettiin. Kyselystä tiedotettiin Wilma-järjestelmän kautta Jäkärän lapsiperheitä, sähköpostitse alueen yhdistyksiä ja lisäksi valmistelija vei paperiset mainokset Jäkärän kauppohen, terveysaseman ja nuorisotalon ilmoitustauluille.

Kysely oli kaavoituksen mielestä onnistunut. Vierailijoita kävi kyselysivustolla melkein 300 ja erilaisia toiveita, kommentteja ja parannusehdotuksia tuli melkein 160 kpl. Vastauksia saatiin myös eri ikäryhmistä. Kyselyn kooste on tämän selostuksen liitteenä, mutta otetaan tässä yhteydessä muutama poiminta mitä jäkäräläiset kyselyn perusteella eniten kaipaisivat alueelleen. Selvästi eniten mainintoja tuli ulkokuntoilulaitteista (26 mainintaa). Sen jälkeen eniten mainintoja tuli skeittipaikasta (9), frisbeegolfradasta (9) ja

Suotorpankujan kentän kuntoon laittamisesta (8). Vastausten enemmistön painottuessa liikunnallisiin asioihin, niin muista kategorioista useita mainintoja tuli mm. tyhjänä olevien palvelurakennusten muuttamisesta kokoontumis- ja harrastustiloiksi (7) ja miten Aseman tien varteen kaivattiin koko matkalle jalankulun ja pyöräilyn väylää (7). Myös kaupallisia palveluita kaivattiin lisää (6), mutta näiden toteuttaminen ei luonnollisesti ole Turun kaupungin käsissä.

Monia kyselyitä vaivaa se, että kyselyyn vastanneet eivät vastaamisen jälkeen välttämättä kuule koko asiasta enää mitään. Kaavoitus halusi välttää tämän ja siksi kaikkiin esitettyihin kommentteihin ja parannusehdotuksiin pyrittiin kirjoittamaan vastineet. Vastineiden kirjoittamista varten kaavoitus haastatteli myös muutamia muita kaupungin tahoja. Kyselyn koosteen valmistuttua kaavoitus lähetti sen takaisin päin jäkäräläisille Wilma-järjestelmän kautta sekä sähköpostilla alueen yhdistyksille. Lisäksi kaavoitus teki toimialakohtaiset koosteet esiin nousseista asioista ja toimitti ne tiedoksi toimialoille.

Toteuttamisen näkökulmasta kyselystä seurasi toisaalta runsauden pula. Vaihtoehtoja Jäkärälän kehittämiseksi on paljon ja myös niiden maantieteellinen sijainti vaihtelee. Nyt tehtävän kaavamuutoksen puitteissa ei täten pysty eikä kannata määrätä sitovasti kehittämistoimien toteuttamisesta. Ensin pitäisi määritellä mitä kehittämistoimia kaupunki on alueella valmis toteuttamaan ja sen jälkeen miettiä missä ne toteutetaan. Osa kehittämistoimista ei ole sidoksissa asemakaavoihin ollenkaan, vaan esimerkiksi Suotorpankujan kentän kunnossapitäminen vaatisi lisää määrärahoja Liikuntapalveluille. Jos kehittämistoimet olisivat esimerkiksi ulkokuntoilulaitteet ja skeittipaikka, niin nyt tehtävä kaavamuutos mahdollistaa niiden sijoittamisen vanhan kuntakeskuksen alueelle, mutta yhtä lailla Jäkärälän nykykaava mahdollistaa niiden sijoittamisen muuallekin Jäkärälään. Jos kehittämistoimia toteutetaan suunnittelualueelle, on tarpeen huomioida, ettei niillä vaikeuteta mahdollisten uudisrakennushankkeiden, kuten koulun ja/tai päiväkodin toteuttamista.

4.4.5 Päiväkodin sijoittumisvaihtoehdot

Jäkärälän päivähoitotilojen tilatarveselvityksen myötä kaavaprosessin yhteydessä tutkittiin mahdollisen uudispäiväkodin sijoittumisvaihtoehtoja kyselyn jälkeen vuoden 2020 loppupuoliskolla.

Lyhyesti voi todeta, että hyviä paikkoja ei ollut montaa. Lunula on ahdas ja rakentamiseen huono. Koulun ja Jäkärälän puistokadun välinen alue voisi pinta-alallisesti riittää, mutta se on maastollisesti haastava eikä Jäkärälän puistokadulta oikein saa tarpeeksi turvallista tonttiliittymää kadun jyrkkyyden takia (vrt. kuva 4). Tovin ajateltiin, että melkein ainoa realistinen vaihtoehto on rakentaminen nykyisen Nuorakeramiikanpuiston kohdalle. Tämäkin on hieman ahdas paikka, mutta kaksitasoisena päiväkoti olisi pihoineen mahdutettavissa alueelle. Luontoselvityksen myötä tämäkin sijainti osoittautui kuitenkin hyvin haastavaksi. Kaavassa on tarkoitus huomioida luontoselvityksessä esiin nostettu kallioketo, jolloin Nuorakeramiikan puiston kohdalle ei mahdu uudispäiväkoti.

Prosessin edetessä kaavoitus oli yhteydessä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kiinteistöjohtajaan ja kysyi seurakunnan näkemyksiä ja toiveita oman kiinteistönsä jatkosta ja kehittämisestä. Seurakunta esitti toiveenaan asuntorakentamisen sallimisen seurakuntatalon viereen. Tietyin reunaehdoin kaavoitus piti tätä mahdollisena, mutta oli hieman varauksellinen, koska kiinteistö on erittäin näkyvällä paikalla eikä näin julkinen paikka ole kaavoituksen mielestä kovin luonteva ainakaan tavalliseen asuntorakentamiseen. Pienen pohdinnan jälkeen kaavoitus sai idean siitä, että kaupunki ja seurakunta voisivat tehdä yhteistyötä ja valjastaa seurakunnan omistaman kiinteistön uudisrakennushankkeen tarpeisiin. Rakennus voisi olla eräänlainen hybridirakennus, jossa olisi sekä kaupungin että seurakunnan tiloja. Palveluiden tarjoamisen näkökulmasta tässä olisi synergiaetuja ja samalla kiinteistön alue saataisiin pidettyä julkisessa käytössä. Seurakunta piti ajatusta hyvänä.

4.4.6 Paimalantien tiealue

Suunnittelualueen kohdalla Paimalantien tiealue on kummallisen leveä. Kaavoitus lähti ELY-keskukselta selvittämään leveyden syytä ja onko Paimalantiellä tarpeen edes olla näin leveää tiealuetta. Leveys on todennäköisesti liittynyt Paimalantien ja Toijalan radan eritasoristeyksen toteuttamiseen, mutta kävi ilmi, ettei tie tosiaankaan tarvitse näin leveää tiealuetta. Niinpä kaavoitus esitti ELY:lle, että kartoitettaisiin tien tarvitsema todellinen tiealue ja loppuosan voisi ottaa mukaan kaavaan ja muuttaa niin suurelta osin tonttimaaksi kuin mahdollista. Tämä järjestely sopi ELY:lle hyvin. 10.9.2020 kaupungin mitauspuoli kävi yhdessä ELY:n edustuksen kanssa katsomassa ja kartoittamassa maastossa tarvittavan tiealueen ja sen jälkeen tieto toimitettiin kaavoitukselle. Tiedon pohjalta kaavoitus muodosti mahdollisimman selkeän ja yksinkertaisen rajan tiealueelle ja josta samalla tuli päivitetty kaava-alueen raja.

4.4.7 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuuden tonttipuolen kanssa rakennettiin kaavaluonnokseen sellainen ratkaisu, jossa Arkeologinkadun ja Jäkärän puistokadun välisestä rakentamisalueesta muodostetaan kokonaisuudessaan yleisten rakennusten aluetta ja ensisijaisesti kaupungin omiin tarpeisiin. Tällaisella yhdellä yhtenäisellä alueella on helpompi vastata tulevaisuuden mahdollisiin muutostarpeisiin. Luonnosvaiheen ratkaisumalli mahdollisti esim. uudispäiväkodin toteuttamisen myös tälle alueelle mitä nykykaava ei tee.

Arkeologinkadun länsipuolinen osa taas muutetaan myös asumisen mahdollistavaksi alueeksi. Tällöin on palvelutarpeiden muuttuessa mahdollista myydä ulos tarpeettomaksi käyneitä osia ikään kuin yksikkö kerrallaan. Tällaiset pienemmät ja yksittäiset yksiköt ovat luontevammin muutettavissa yksityisten toimijoiden toimesta esim. palveluasumiseen, rivitaloasumiseen tms.

Seurakuntatalon kohta säilyy julkisluonteisessa rakentamisessa ja sinne mahdollisesti myös muiden palvelurakennusten toteuttaminen. Lisämahdollisuuksia ja väljyyttä saadaan sillä, kun Fibulan toteuttamaton pysäköintialue ja tarpeeton osa Paimalantien tiealueesta liitetään kokonaisuuteen.

Muilta osin kaavassa ei ole ollut tarvetta tutkia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

4.4.9 Luonnosvaiheen lausunto ja asukasmielipide

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen Turku Energia Sähköverkot Oy lähetti luonnosvaiheen lausunnon. Lausunto on päivätty 22.1.2021.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Luonnoksessa esitetty Jäkärän puistokadun varrella sijaitsevan puistomuuntamolle varattu muu-alue tulisi olla kooltaan 6 x 9 metriä sisältäen nykyisen muuntamon vuokra-alueen. Samalla tulee tarkistaa 8 metrin etäisyys muuntamoalueen rajoista rakennusalan rajoihin.

Asemakaavaan tulee myös merkitä 6 x 9 metrin ET-alue Lampolanpuistoon lausunnon liitekuvassa esitetyn mukaisesti.

Kaavoituksen vastine:

Muu-alue on muutettu toiveen mukaisesti kokoon 6 x 9 metriä. Nykyinen vuokra-alue sisältyy muu-alueeseen. Muuntamoalueen rajoista on kahdeksan metrin etäisyys rakennusalan rajoihin.

Lampolanpuistoon on sijoitettu ET-alue lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Viikinkikadulla asuvalta asukkaalta tuli mielipide 8.8.2021:

1. Viikinkikadun läpiajo: Viikinkikadun läpiajo on ollut erittäin häiritsevää, vaikka Riipuspolkua pitkin ei saisi ajaa. Tämä johtuu mopoilijoista. Viikinkikadun tilanne pahenee, jos Riipuspolku poistetaan. Vastustan Viikinkikadun läpiajoa.
2. Läheisen kentän, koulun ja Nuorakeramiikanpuiston aiheuttama meluhaitta: Osoitteeseemme kantautuu jatkuvasti yöllistä melua läheiseltä kentältä, koulun pihalta sekä Nuorakeramiikanpuiston kallioilta. Urheilukentällä harjoitellaan keulimista mopoilla. Kovan melun takia öisin on ollut välillä vaikea nukkua.
3. Raideliikenteestä aiheutuva melu- ja värinähaitta: Raideliikenteestä aiheutuu tällä hetkellä asuinrakennukseemme kohtuutonta melu- ja värinähaittaa. Yläkerrassa oleskelu tavarajunan kulkiessa yöllä aiheuttaa huimausta. Heräämme lähes joka yö tavarajuniin. Matkustajajunista aiheutuu sen sijaan vain vähän häiriötä. Melua ja värinää tulisi pyrkiä vaimentamaan tekemällä Lunulan tontille vaimentavia toimenpiteitä.
4. Melu- ja liiketoimintahaitta Lunulan parkkipaikasta: Lunulan parkkipaikan tulevaisuus huolettaa. Jo vanhakin parkkipaikka tulevan Nuorakeramiikanpuiston vieressä aiheutti häiriötä. Tämä ei kuitenkaan ole aiheuttanut yhtä paljon häiriötä kuin mitä Lunulan parkkipaikka tulee aiheuttamaan, jos sen käyttöaste kasvaa.

Olen tutkinut karttakuvaa ja todennut, että puille ja pensaille varattu tila parkkipaikan ympärillä ei millään logiikalla ole riittävä, eikä poista meluhaittaa riittävästi. Olen ammatiltani luovan alan yrittäjä ja teen äänitystöitä, jotka vaativat hiljaisuutta. Äänitän laulajien laulua, äänikirjoja, radiomainoksia ja podcastejä erittäin herkällä äänityslaitteilla. Kyseessä on minun elinkeinoni. Työssäni pystyn huomioimaan aikataulujen mukaan menevät junat ja lentokoneet, mutta en parkkipaikkamelua, joka ei noudata minkäänlaista aikataulua ja jota ilmenee satunnaisesti.

Ehdotan parkkipaikan sisäreunoille toteutettavaksi vähintään 2 m korkean meluseinän estämään melun ja puheen kantautumista tontillemme. Tämä vähentäisi samalla urheilukentältä ja raideliikenteestä syntyviä meluhaittoja, joten se ratkaisisi useampia ongelmia kerralla. Mikäli meluaita paalutetaan mahdollisimman syväälle, se sitoisi

myös maaperää, vähentäen siten junistakin johtuvaa tärinää.

Kaavoituksen vastine:

1. Riipuspolkua oltiin poistamassa ja muuttamassa katua koko matkaltaan läpiajettavaksi. Ehdotusvaiheessa kaavan rakennetta kuitenkin muutettiin, jonka johdosta Riipuspolku pidetään edelleen kaavassa mukana ja ajoneuvoliikenteelle ei olla sallimassa läpiajoa. Mopoiilijoiden lainvastaiseen toimintaan kaavalla ei voida puuttua.
2. Asukkaan kuvaama ja kokemus meluhaitta on valitettavaa, mutta se ei johdu asema-kaavasta tai siihen nyt tehtävästä muutoksesta.
3. Raideliikenteen aiheuttama melu- ja tärinähaitta ovat myöskin valitettavia, mutta nekin eivät johdu asemakaavasta eivätkä ne muutu tämän muutoksen myötä.
4. Asemakaavallisesti Lunulan pysäköintialue on ollut olemassa jo vuodesta 1989 asti. Kaavallisesti tilanne ei siten ole muuttumassa. Paikalla on ollut aikoinaan tilapäinen koulurakennus 1990-luvulta 2000-luvun alkuun. Sen jälkeen kohta on ollut tyhjiillään, eikä pysäköintialuetta ole tähän päivään mennessä toteutettu.

Nyt jos suunnittelualueen pysäköintijärjestelyjä halutaan selkiyttää ja keskittää pysäköintiä myös Lunulan toteutettavalle pysäköintialueelle, niin tällä voisi olla merkittävää vaikutusta mielipiteen jättäjään. Haittoja voisi esiintyä, jos pysäköintialue olisi vain yksi avoin sora- tai asfalttikenttä eikä reunoille olisi tehty istutuksia. Pysäköintialueen järjestelyt voidaan kuitenkin toteuttaa siten, että alue jaetaan esimerkiksi reuna- ja istutuksin osiin, jolloin mopoilla keulimiset ja turhan päiväiset kruisailut eivät ole mahdollisia. Tilannetta voidaan edelleen parantaa istutettavalle alueelle toteutetulla kasvillisuudella, joka voi lisäksi olla tuuheaa ja ainavihantaa. Istutettavan alueen yli seitsemän metriä leveä vyöhyke tarjoaa hyvän mahdollisuuden katkaista näköyhteys pysäköintialueen ja naapuruston väliltä. Näillä toimilla parkkipaikasta ei arvioida aiheutuvan merkittävää haittaa naapurustoon.

Junaliikenteen tärinää vaimentavat toimenpiteet tulisi tehdä junaradan vieressä ja radan suuntaisesti, jotta niistä olisi hyötyä. Siten Lunulan pysäköintialueella tehtävillä toimilla ei olisi kovinkaan suurta merkitystä tärinänvaimennuksessa.

4.4.10 Keskustelut alueen rakennuksista syksyllä 2021

Syksyllä 2021 kaavoitus jatkoi keskusteluja alueen rakennuksista kaupungin tilapuolen sekä seurakuntayhtymän kanssa. Keskusteluja käytiin myös maastossa paikan päällä lokakuussa 2021. Kun kaavoitus sai tietää tilapuolen ajatukset, ettei koulurakennusta haluta välttämättä peruskorjata, esitti kaavoitus ratkaisumalliksi uuden koulurakennuksen rakentamista yhteishankkeena seurakunnan kanssa seurakunnan pääasiassa omistamalle alueelle. Tällöin olisi mahdollista saada aiemmin mainittuja synergiaetuja ja lisäksi vanha koulu voisi toimia käytössä uuden valmistumiseen asti, jolloin koululle ei tarvittaisi väistötiloja. Tämä ratkaisumalli kelpasi sekä tilapuolelle että seurakunnalle.

Uuden koulun valmistuttua vanha koulurakennus on mahdollista purkaa ja siltä vapautuvalle paikalle voidaan toteuttaa uusi päiväkotikoti. Päiväkotikoti voisi korvata parin vuoden takaisessa tilatarveselvityksessä mainitut muut kuin Arkeologinkadun yksikön tai haluttaessa vaikka kaikki Jäkärän nykyiset yksiköt.

4.4.11 Jäkärän urheilupuiston uudistushanke

Syksyllä 2022 kaavoitus sai tiedon, että kaupunkiympäristön toteutussuunnittelu on laatinut alustavat uudistussuunnitelmat urheilupuistosta liikuntapalvelukeskukselle. Suunnitelmia on tarkennettu vuoden 2023 aikana. Suunnitelmien perusteella yleisurheiluun tarkoitettut alueet uusitaan ja/tai kunnostetaan nykyisenkaltaisiksi. Sen sijaan yleisurheiluosion pohjoispuolella oleva kenttäalue kokisi suuremman muutoksen. Nykyiset hiekkaja tenniskentät korvattaisiin suunnitelman mukaan monitoimi- ja hiekkatekonurmikentillä sekä skeittialueella ja street workout-kuntoilulaitteistolla. Uudistuksen toteutumisen ajankohdasta kaavoituksella ei ole tässä kohtaa tietoa.

4.4.12 Keskustelut alueen rakennuksista keväällä 2023

Vuonna 2021 käytyjen keskustelujen jälkeen tilapuoli oli edelleen jäänyt pohtimaan koulutiloihin liittyvien kysymysten ratkaisemista. Lisäksi pohdintoihin tuli kiireellisyysaspekti mukaan, kun ympäristöterveys totesi, ettei koulurakennusta saa enää käyttää syksystä 2023 eteenpäin.

Uusin ratkaisumalli kaupungin omien palvelujen tuottamisesta alueella pohjautuu nyt sellaiselle ajatukselle, että Jäkärän koulu menee muutamaksi vuodeksi väistötiloihin ja sillä aikaa nykyinen koulurakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uudisrakennus. Uudisrakennus ei sisältäisi pelkästään koulutiloja, vaan siihen yhdistettäisiin myös päivähoitotiloja. Näin alueelle ei tarvitsisi rakentaa kahta eri rakennusta kahteen eri paikkaan. Aiheeseen liittyy kaupunginhallituksen päätös Jäkärän ja Varissuon koulujen väistötiloista, 3.4.2023 § 138.

Tästä muuttuneesta tilanteesta informoitiin myös seurakuntaa ja ettei kaupunki uusien käänteiden myötä voikaan enää tutkia alueelle yhteistä rakennushanketta. Tämän myötä kaavoitus pyysi seurakunnalta uutta näkemystä oman kiinteistönsä tulevaisuuden näkemistä.

Seurakuntayhtymän kiinteistöjohtaja toimitti kaavoitukselle yhteisen kirkkoneuvoston päätöksen sekä Maarian seurakunnan lausunnon seurakuntayhtymän tavoitteista kaavoitukseen liittyen. Seurakuntayhtymä toivoo, että nykyiseen seurakuntatalon tonttiin liitetään kaavaehdotuksessa osoitetut lisäalueet ja että seurakuntatalolle osoitettavan korttelialueen käyttötarkoituksissa sallitaan kokoontumistilojen lisäksi mm. asuminen eri muodoissaan.

4.4.13 Koulurakennuksen hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus teki 3.4.2023 § 138 periaatepäätöksen, että Jäkärän nykyinen koulurakennus puretaan ja se korvataan uudisrakennuksella. Tavoitteena on, että uusi rakennus aloittaa toimintansa lukuvuoden 2026–2027 alussa. Periaatepäätöksen jälkeen kaupungin tilapalvelut aloitti uudisrakennuksen hankesuunnitelman laatimisen. Hankesuunnitelma on valmistunut 19.9.2023. Se etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn loka-kuussa 2023. Kaavoitus katsoi hankesuunnitelman läpi, eikä siinä ollut ristiriitoja valmis-teilla olevaan kaavaan nähden.

4.4.14 Lausunnot ja nähtävillä olo

Asemakaava ja asemakaavanmuutos asetetaan nähtäville 30.10.-28.11.2023 väliseksi ajaksi.

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa 21.8.2023 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Kasvatuksen ja opetuksen hallinnolta, Konsernihallinnon tilapalveluilta, Liikuntapalveluilta, Museopalveluilta, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energialta, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymältä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen Hyvinvointialueelta, sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristön sisältä rakennusvalvonnalta ja tonttipalveluilta.

4.4.15 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan perusratkaisu muuttuu jonkin verran luonnosvaiheesta. Syitä tähän ovat muuttuneet ajatukset eri rakennuksista ja rakennushankkeista sekä kalliokedon huomiointi Nuorakeramiikanpuiston kohdalla. Lisäksi kaavoitus havahtui siihen, miten Merovinkikadun katualueen leveys ei vastaa sen pohjoispäässä olevaa todellista tilannetta, eli jalkakäytävä on osittain katualueen ulkopuolella. Katualueen leveys ei myöskään mahdollista jalkakäytävän jatkamista Riipuspolusta eteenpäin Asematielle. Tilanteen korjaamiseksi Merovinkikadun katualuetta täytyy leventää. Tämä muutos taas pienentää selvästi kahdelle ennestään pienelle omakotitontille varattua aluetta, jolloin kaavassa luovutaan kahden omakotitontin tavoittelusta ja ne muutetaan yhdeksi AP-tontiksi. Kulku tälle yhdelle tontille saadaan Merovinkikadulta tai Riipuspolun alkuosasta, jolloin Riipuspolkua ei tarvitse muuttaa koko matkaltaan läpiajettavaksi Viikinkikaduksi. Vaikka kaavan rakenne hieman muuttuu, ei ehdotusvaiheessa ole kuitenkaan tarpeen tutkia ja esittää useita kaavaratkaisuja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan perusrakenne pohjautuu pääosin nykykaavaan, mutta erityisesti käyttötarkoituksia on muutettu monen korttelialueen osalta. Urheilupuiston alue säilyy pääosin nykyisellään. Täten nykyinen kaupunkirakenne nykyisine rakennuksineen ja toimintoineen säilyy toistaiseksi pääosin ennallaan, mutta muuttuu useasta paikasta erilaiseksi, jos ja kun rakennuskannan ennakoitu muutoskierrös lähtee liikkeelle.

Koska rakentamiseen varatut alueet eivät kuitenkaan olennaisesti muutu, ei muutu merkittävästi myöskään alueella olevat tontit tai niiden määrä. Riipuspolun varteen, hieman epämääräisen pysäköintipaikan kohdalle, on sijoitettu yksi uusi pientalotontti (AP).



Kuva 12. Kaavaehdotus 21.8.2023.

Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa Paimalantien teialueen mukaan ottamisen verran eli hieman yli 4200 m²:llä. Yleisten rakennusten korttelialueen pinta-ala pienenee muutoksen myötä noin puolella niin, että sitä jää vielä hieman yli 2,4 ha. Vastaavasti uutena elementtinä asumiseen tulee pinta-alaa n. 1,4 ha ja palvelurakentamiselle hieman yli 8000 m².

Suunnittelualan rakennusoikeus on 15668 k-m², kun se aiemmin oli 11520 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten hieman yli 4100 k-m²:llä. Yleisten rakennusten rakennusoikeus pienenee n. 2000 k-m²:llä n. 9000 k-m²:iin eli suhteessa pinta-alan vähenemiseen nähden huomattavasti vähemmän. Asumiseen tulee uutta rakennusoikeutta n. 3000 k-m² ja P-korttelialueille tulee rakennusoikeutta hieman yli 3200 k-m².

Asumiseen osoitetuille alueille tulevan väestön määrää on vaikea arvioida, koska muutosten käynnistyminen on monen eri tekijän takana eikä asumisen laadustakaan ole tässä kohtaa tietoa. Kun alue on joka tapauksessa suppea ja asumiseen varattu rakennusoikeus kohtalaisen pieni, jäänee väestömäärän lisäys selvästi alle sadan.

Alueen nimistössä tapahtuu pieniä muutoksia. Fibulan pysäköintialue säilyy nimenä, mutta itse pysäköintialue vaihtaa paikkaa. Rautakaudenpolku säilyy nimenä ja osittain polkunakin, mutta sille varattu alue lyhenee ja vastaavasti Merovinkinkatu pitenee. Nuorakeramiikanpuisto säilyy nimenä ja virkistysalueena, mutta sen rajausta muuttuu jonkin verran. Kivikaudenpolun kahden haaran väliin jäävä pieni virkistysalue oli aiemmin ilman nimeä. Nyt sen rajausta hieman muutetaan ja samalla se nimetään viereisen Kampakeramiikanpuiston mukaan samalla nimellä.

Kaksi uuttakin nimeä tarvitaan. Urheilupuiston halkaiseva uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä nimetään Arkeologinpoluksi. Vanhasta koulun Y-tontista erotettu metsäinen kallio-kumpare nimetään Riipuspuistoksi. Nimistötoimikunta käsitteli näitä viimeisimpiä nimi-muutoksia ja -täydennyksiä kokouksessaan 30.11.2021.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavalle asetetut tavoitteet saavutetaan pääosin hyvin ja lautakunnan toivoma asukkaiden kuuleminen on suoritettu kattavasti.

Toiminnallinen virkistysalue sen sijaan on osittain haastava. Kaavaa laadittaessa ei ole ollut selvää käsitystä siitä, mitä toimintoja tämä toiminnallinen virkistysalue pitäisi sisältää ja missä laajuudessa. Selvää ei ole myöskään se, minkä toimintojen investointeihin kaupunki on valmis sitoutumaan. Asiaa on helpottanut huomattavasti vuonna 2022 esiin noussut urheilupuiston uudistamiseen tähtäävä yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma osoittaa aluetta kehittävät toiminnot ja jotka kaavoituksen mielestä täyttävät hyvin lautakunnan toiveen toiminnallisesta virkistysalueesta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Luonnosvaiheen jälkeen tulleiden muutosten myötä Y-korttelialuetta on supistettu hieman etelä- ja lounaisreunastaan. Korttelialue loppuu nykykaavan tapaan Rautakaudenpolkuun sekä Nuorakeramiikanpuistoon. Rakennusoikeutta ja kerroslukua on kasvatettu tulevaa koulun ja päiväkodin käsittävää uudisrakennusta varten. Rakennusala on muodostettu yksi yhtenäinen kahden erillisen sijasta. Jäkärän puistokadun puoleisella reunalla on pieni rakennusala sähköjakelun muuntamo varten.

Koulun nykyisen välituntipiha vieressä on metsäinen kukkula. Kukkula on houkutteleva paikka oppilaille, mutta koulun mukaan oppilaat eivät saa mennä sinne koulupäivän aikana, jonka takia kukkula on erotettu Y-tontista erilliseksi virkistysalueeksi.

Tämän Riipuspuistoksi nimettävän virkistysalueen eteläpuolelle on sijoitettu yksi pientalotontti (AP). Kohta on ominaisuuksiltaan sellainen, että se sopii asuinkäyttöön toisin kuin Lunulan pysäköintialue. Tästä syystä AP-tontin kohdalla olevasta nykyisestä, joskin hieman epämääräisestä pysäköintialueesta on luovuttu ja sen pysäköintipaikkatarve voidaan hoitaa esim. juuri Lunulan alueella.

Entinen kirjastorakennus merkitään suojeltavaksi ja samalla sille osoitetaan oma pieni palvelurakennusten korttelialue. Suojelun myötä rakennuksen kohdalle on osoitettu vain nykyisen rakennuksen kokoinen rakennusala eikä rakennusoikeutta ole lisätty, vaan rakennusoikeuden on tarkoitus käsittää vain ne neliöt, mitä nykyisen rakennusrungon sisällä pystyy olemaan.

Entisen kirjastorakennuksen läheisyydessä oleva aitta jää osaksi Jäkärän urheilupuiston virkistysaluetta. Sitä ei ole vähäisenä ja vailla käyttöä olevan rakennuksena merkitty suojelukohteeksi. Toisaalta osana virkistysaluetta sitä ei oikeastaan mikään muu hanke enää uhkaa, toisin kuin oli vielä kaavan luonnosvaiheessa.

Seurakuntatalon kohta muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Tämä muutos ei ole käytännössä iso, mutta edelleenkin Y-alkuiset alueet mielletään usein tarkoittavan vain kunnan käyttöön osoitettuja alueita ja P-alkuiset voivat olla myös yksityisten toimijoiden toteuttamia palveluita. Muutoksella halutaan korostaa sitä, miten kyseisen kohdan palvelut voivat olla kenen vain tuottamia. Korttelialue on muodostettu seurakuntayhtymän omistamasta tontista, kaupungin omistamasta virkistysalueen osasta ja Fibulan toteuttamattomasta pysäköintialueesta sekä Paimalantien tiealueesta lohkaistavalla palalla. Tällä yhdistämällä saadaan muodostettua käyttökelpoinen ja isohko tontti seurakuntayhtymän tarpeisiin. Ensisijainen käyttötarkoitus korttelialueella on jatkossakin erilaiset palvelut, kuten esimerkiksi seurakuntatalon tapainen toiminta. Käyttötarkoitusta on kuitenkin laennettu kattamaan myös palvelu- ja erityisasuminen, jotta korttelialueen käyttöä voidaan tarvittaessa monipuolistaa.

Vaikka seurakuntatalon kohdalle osoitettu korttelialue on kohtalaisen iso, on sen käyttö silti osittain rajallista. Ainakin tällä hetkellä. Korttelin läpi nimittäin kulkee merkittävä määrä kunnallistekniikkaa. Kunnallisteknisten linjojen vuoksi ne edellytetään korttelialueen määräyksissä huomioimaan, kun sinne suunnitellaan ja toteutetaan nykytilannetta muuttavia toimenpiteitä. Perinteinen tapa huomioida kunnallistekniset linjat olisi ollut osoittaa kaavassa niiden kohdalle johtorasite. Korttelin rakennuskannan muutokset voivat kuitenkin tapahtua vasta vuosien päästä ja jolloin myös kunnallistekniikan sijoittumiseen on voinut tulla muutostarpeita. Näiden muutostarpeiden ilmetessä, olisi tarpeen pyrkiä sijoittamaan linjat rakentamisaluetta vähemmän haittaavasti ja jolloin korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus ja laveampi rakennusala saadaan paremmin käyttöön.

Seurakuntataloa ei merkitä kaavassa suojelluksi, koska kaavoituksen mielestä se ei ole rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti niin merkittävä. Kaavoituksen näkökulmasta on kohtuullista ja vastuullista viranomaistoimintaa, että verovaroin ylläpidettävästä seurakunnan laajasta rakennuskannasta valikoituu suojelukohteiksi perustelluista syistä tärkeimmiksi osoittautuvat kohteet.

Entisen kunnalliskodin kohta osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), jossa on lisäksi sallittu myös nykyisen kaltainen toiminta. Rakennus merkitään suojeltavaksi. Rakennus on ilmeeltään yksinkertainen, mutta kuitenkin linjakas. Sen merkittävin arvo on kulttuurihistoriallinen, sen toimittua mm. kunnalliskotina ja Maarian kunnantalon. Suojelu on osoitettu rakennuksen pitkänomaiseen alkuperäiseen osaan niin, ettei myöhemmin tehty lisäsiipi rakennuksen takana kuulu suojelun piiriin. Rakennuksessa on olemassa selvä ullakkokerros, jonka käyttöönotto on haluttu mahdollistaa kaavassa. Vaikka suojellun rakennuksen rakennusosalalle ei ole osoitettu numeerista rakennusoikeutta, on kerrosluvulla kuitenkin mahdollistettu kerrosalaan laskettavien tilojen sijoittaminen ullakolle 1/3 verran ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Kattolyhtyjen sijoittamista kattolappeille sallitaan, jotta mahdollisiin ullakon tasolle sijoitettaviin tiloihin on mahdollista saada luonnonvaloa. Suojeltavan rakennuksen luoteispäätyyn on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta, mikäli rakennusta halutaan jatkaa. Korttelialueen tonttialaa on kasvatettu Paimalantien tiealueesta lohkaistavalla palalla sekä kaventamalla Arkeologinkadun alkupään yllivevää katualuetta.

Terveysaseman kohdalle toteutettua tonttijakoa ei ole tarpeen muuttaa, vaan sitä on käytetty pohjana kaavaratkaisussa. Tilanhoitajan talon kohta on osoitettu asuinpienpienien korttelialueeksi (AP). Rakennusoikeutta on kasvatettu ja rakennusala on väljä. Tällä on haluttu mahdollistaa lisärakentaminen tontille. Tilanhoitajan rakennusta ei merkitä kaavassa suojelluksi. Rakennus on kaavoituksen mielestä tavanomainen eikä se ole kulttuurihistoriallisesti niin merkittävä, että se tulisi suojella.

Terveysaseman ja sen takana olevan rivitalon kohdat on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), jossa on sallittu myös mm. terveydenhuollon toiminta. Rakennus- alasta on tonttipuolen esityksestä muodostettu nykyisen tonttirajan ylittävä yksi yhtenäisen kokonaisuus. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Näillä toimilla mahdollistetaan kohteen monenlaiset käyttö- ja kehittämismahdollisuudet, jota voidaan auttaa tarvittaessa vielä uudella tonttijaolla. Rakennusalueella olevalla lovella halutaan turvata tonttialueella olevien muutamien näyttävien puiden säilymistä.

Terveysasema oli tarkoitus merkitä suojelluksi. Se edustaa 1960-luvun linjakasta ja modernistista arkkitehtuuria ja on lajissaan tyylikäs. Lisäksi se alkaa olla pian yksi harvoista Kauko ja Olavi Reiman tuotannosta jäljellä olevista merkittävistä rakennuksista. Viime aikoina Turussa on kuitenkin paljastunut lukuisia ongelmia juuri 1960-luvun rakennuksista ja terveysasema on yksi niistä. Ongelmista on kerrottu rakennuksesta valmistuneessa tutkimusraportissa ja josta on maininta kappaleessa 3.2.10. Raportissa kerrotut löydökset eivät sinänsä vähennä rakennuksen arkkitehtonisia arvoja, mutta tekevät sen jatkokäytön ainakin kaupungin palvelutuotantorakennuksena hyvin haastavaksi. Ongelmien vuoksi rakennusta ei merkitä asemakaavassa suojelluksi. Valittu rakennusalan raja- alue mahdollistaa kuitenkin rakennuksen säilyttämisen.

Paimalantien varteen Lampolanpuiston reunalle on osoitettu sähköjakelun muuntamo- o varten pieni erityisalue (ET-1).

5.3.2 Virkistysalueet

Virkistysalueille kohdistuu jonkin verran muutoksia. Lampolanpuiston kaavallinen alue kasvaa, kun siihenkin liitetään osa tarpeettoman leveästä Paimalantien tiealueesta. Kampakeramiikanpuistoa on hienosäädetty siten, että Lampolankadun päästä lähtevää polkua voidaan joskus hieman siirtää ja saada se samalla pois tonttialueelta.

Nuorakeramiikanpuiston kohta säilyy pääosin ennallaan, mutta sen rajausta hieman muutetaan ja samalla mainitaan sen alueella olevasta kalliokedosta. Virkistysalueen rajausta kasvatetaan itään, jossa on puistomaisia piirteitä ja jolla on merkitystä paremman virkistysalueen aikaansaamiseksi. Sen sijaan alueen läntinen kolmiomainen kärki on muutettu katualueeksi. Kolmiomainen alue on ollut käytännössä parkkipaikkana ja joutomaana, ja jolla ei ole ollut merkitystä virkistysalueelle.

Koulun välituntipihaan viereisestä metsäkumpareesta on muodostettu Riipuspuisto-niminen virkistysalue, niin kuin aiemmin on jo mainittu.

Jäkärän urheilupuisto toimintoinen säilyy pääosin ennallaan. Se kuitenkin jakaantuu kaavallisesti kahteen osaan, kun urheilukentän ja pallokenttien välissä nykyisin kulkevalle polulle annetaan merkittävämpi rooli. Polun kohta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi (Arkeologinpolku).

Pohjoisempi osa urheilupuistosta kasvaa, kun sen rajausta jatketaan Merovinkikadulle ja Rautakaudenpolulle asti. Näin myös nykyinen tenniskenttä mahtuu jatkossa kaavallisen VU-alueen sisälle. Tenniskentän vieressä olevalle huoltorakennukselle on edelleen osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus. Rakennusoikeus on pidetty ennallaan 350 k-m²:ssä, mutta rakennusala on hieman muotoiltu uudestaan.

Eteläisempi osa urheilupuistosta pienenee hieman, kun seurakuntatalon eteläpuolella oleva pieni kolmiomainen pala liitetään osaksi seurakuntatalon palvelurakennusten korttelialuetta. Kolmiomainen pala on täynnä puustoa ja se on erotettu urheilupuistosta puurivillä ja pensailla, joten sillä ei ole ollut toiminnallista merkitystä urheilupuistolle.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet sekä pysäköinti

Asematien katualue säilyy muuten ennallaan, mutta Lunulan pysäköintialuetta on hieman pienennetty eteläreunastaan ja vastaavasti Asematien katualuetta kasvatettu, jotta voidaan mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn väylän jatkaminen Merovinkikadusta eteenpäin.

Merovinkikadun katualuetta on levennetty, jotta sen varteen on mahdollista toteuttaa jalakäytävä koko matkalle Asematieltä Riipuspuistolle asti. Liikuntasali-rakennuksen kohdalla Rautakaudenpolkua on lyhennetty ja Merovinkikatua pidennetty, jotta liikuntasalin edustalle on saatu järjestettyä lisää tilaa katualueelle. Katualueen levennykselle on osoitettu alue pysäköinnille ja mitoitettu se niin, että sinne voidaan haluttaessa toteuttaa pysäköintipaikkoja ajoneuvoille poikittain katuun nähden. Näin liikuntasalin edustalle on mahdollista toteuttaa isompikin määrä pysäköintipaikkoja. Ensisijainen tavoite on kuitenkin se, että tavanomainen pysäköinti keskittyy Fibulan ja Lunulan pysäköintialueille.

Riipuspolku pysyy muuten ennallaan, mutta sen ja Merovinkikadun risteysaluetta on muotoiltu väljemmäksi.

Urheilukentän ja pallokenttien välissä kulkeva polku osoitetaan siis jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi. Polun merkitys kasvaa erityisesti silloin, jos nykyisen seurakuntatalon kohta lähtee kehittymään nykyistä laajemmaksi ja monipuolisemmaksi.

Arkeologinkadulla tapahtuu muutamia muutoksia. Sen alkupään katualuetta hieman kavennetaan ja seurakuntatalolle menevä haara poistetaan. Entisen kirjastotalon pohjoispuolella katualueeseen liitetään kolmiomainen pala, jolla on ollut pysäköinnin mahdollistava kohta. Tämä pysäköintimahdollisuus on haluttu vahvistaa kaavalla, jos entiseen kirjastorakennukseen tulee sellaista toimintaa, jonka yhteydessä olisi hyvä olla liikuntarajotteisille pysäköintipaikka aivan sisäänkäynnin vieressä. Katualueen loppupää on muotoiltu niin, että ajoneuvoilla kääntyminen on mahdollista katualueen puolella.

Jäkärän VPK:n rakennusta ei ole kaavassa huomioitu enää ollenkaan. VPK:n mukaan rakennukset tilat ovat heille riittämättömät ja rakennuksen sijaintikaan ei ole paras mahdollinen. Koskennurmen kaavassa ollaan osoittamassa Auvaismäentien ja Koskennurmenkadun risteykseen palvelurakennusten korttelialue, joka on ensisijaisesti tarkoitettu VPK:lle uudeksi sijaintipaikaksi. VPK:n kohdalle onkin osoitettu pysäköintialue, ja jossa käytetään seurakuntatalon vierestä poistuvan Fibulan pysäköintialueen nimeä. Pysäköintialue voi tässä sijainnissa ja laajuudessa palvella niin urheilutoimintoja, kuin myös seurakuntatalon ja vanhan kirjastorakennuksen kohdalle tulevia toimintoja.

Pronssikauden polku muutetaan tavalliseksi kaduksi ja samalla sitä hieman lyhennetään.

Kivikaudenpolku säilyy muuten ennallaan, mutta Lampolankadulle menevä haara on tehty kulultaan hieman jouhevammaksi. Siirtäminen tosin vaatii aikanaan pienen kalliohouman louhintaa.

Paimalantien tiealue ei muuten ole kaavassa mukana, mutta ELY:n kanssa käytyjen keskustelujen perusteella osa siitä voitiin ottaa kaavaan mukaan ja osoittaa se muuhun käyttöön (ks. aiempi kohta 4.4.6).

Urheilutapahtumia, koulun tilaisuuksia yms. isompia pysäköintitarpeita varten on kaavassa edelleen pidetty mukana Lunulan pysäköintialue. Viereisen junaradan aiheuttaman melun ja tärinän takia kohta ei juuri muuhun sovi. Viereisen asutuksen takia pysäköintialueella säilytetään leveät istutettavat alueet pohjois- ja itäreunoilla. Lisäksi sen määräyksissä edellytetään sen jakamista osiin, jotta siitä ei muodostu esimerkiksi nuorison kruisailukenttää.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Suojeltuja rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka voisivat tervellä ne. Niihin kohdistuvista rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asumisen korttelialueille on asetettu vaatimus vähintään 0,8:n viherkertoimesta sekä palvelu- ja yleisille rakennuksille 0,7.

Yleisenä määräyksenä todetaan, että auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät sekä laatuvaatimukset tulee täyttää Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Ilmastotavoitteita ja kiertotaloutta varten kaavaan on otettu kaksi määräystä. Ensimmäinen on uudisrakennuksiin liittyvä vaatimus tuottaa niiden yhteydessä uusiutuvaa energiaa. Tämän kaavan alueella keinot ovat lähinnä aurinkoenergian hyödyntäminen sekä maalämpö.

Toinen vaatimus on liittää rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen yhteyteen selvitys purkumateriaalin kestävästä käsittelystä. On hyvin todennäköistä, että suunnittelualueen rakennuskannasta iso osa puretaan lähitulevaisuudessa. Tämän vuoksi on tärkeää, että kohteista tehdään purkukartoitus, jotta luodaan hyvät edellytykset purkumateriaalien tarkoituksenmukaiselle hyödyntämiselle ja laadukkaalle purkuprosessille. Purkukartoituksen kautta selviää mahdollisuudet purettavien rakennusosien, irtaimen ja laitteiden ohjaamiseksi uudelleenkäyttöön.

Tavoitteena on, että uudelleenkäyttöön ohjattavat käyttökelpoiset materiaalit käytetään kohteeseen rakennettavien uusien rakennusten ja rakennelmien yhteydessä. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset materiaalit hyödynnettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa. Jos tämäkään ei ole mahdollista, on käyttökelpoiset materiaalit toimitettava kierrätykseen hyödynnettäväksi muulla tavalla.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Kaava mahdollistaa vähäisen lisä- ja täydennysrakentamisen, mutta toisaalta rakennuskantaan voi kohdistua seuraavan n. 10 vuoden aikana suuriakin muutoksia. Täten kaavan aiheuttamat muutokset nykykaavaan verrattuna ovat aika vähäisiä, mutta muuten alueella tapahtuvat muutokset voivat olla merkittäviäkin.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen pinnanmuodostukseen, maaperään, veden kiertoon tai muihin vastaaviin ominaisuuksiin.

Kun alue on lisäksi ollut kokonaisuudessaan jo pitkään ihmistoiminnan muokkaamaa, ei kaavamutoksella vaikuteta myöskään merkittävästi alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Alueen avoimuuden ja ihmistoiminnan vaikutuksesta eläimistö ei ole alueella yleisestikään merkittävää ja kasvillisuus on monin paikoin istutettua.

Luontoselvityksessä esiin nostettu kallioketo säilyy, kun sen kohdalla oleva Nuorakeramiikanpuisto pidetään kaavassa mukana, eikä sen alueelle voi kohdistaa rakennustoimia.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan lisä- ja täydennysrakentamismahdollisuus on pidetty kohtalaisen pienenä ja rakentamisen paikat pysyvät siellä, missä ne ovat nykykaavankin aikana olleet. Tällä halutaan ohjata vanhan kuntakeskuksen ilmeen säilymistä nykyisen kaltaisena, joskin mahdolliset uudisrakennushankkeet voivat rakennuspaikkakohtaisesti muuttaa alueen ilmettä selvästi.

Ainut suunnittelualueelta tunnistettu muinaisjäänös jää virkistysalueelle eikä sen kohdalle kohdistu rakentamistarpeita.

Suojelluiksi esitetyt entinen kunnalliskoti ja entinen kirjastorakennus säilyvät. Käyttötarkoitusten päivittämisellä pyritään turvaamaan se, että rakennukset myös pysyvät käytössä. Käytössä pysyminen on monesti paras tie rakennuksen säilymiselle ja että rakennuksesta pidetään huolta.

Tilanhoitajan rakennusta ja aittaa ei ole merkitty suojelluiksi, joten on mahdollista, että ne jossain vaiheessa tulevat puretuiksi. Tilanhoitajan rakennuksen nykyinen omistaja on tosin kunnostanut rakennuksen perusteellisesti, joten on oletettavaa, ettei rakennusta olla purkamassa.

Virkistysalueiden luonne ja käyttö säilyvät pääosin ennallaan. Kaava ei tuo niihin olennaista muutosta, mutta urheilupuiston kokonaisuuteen liittyvien kenttien uudistussuunnitelmat monipuolistavat toteutuessaan alueen harrastusmahdollisuuksia. Kenttäuudistus palvelee lautakunnan toivomaa toiminnallista virkistysaluetta.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen asukas- ja työpaikkamäärä ei muutu merkittävästi. Siinä tapauksessa, jos asumisen mahdollistavalla palveluiden alueilla tapahtuu muutos asumiseen, niin silloin alueelta poistuu työpaikkoja ja ne korvautuvat asukkailla.

Kaava ei suoraan merkitse muutoksia alueen palveluihin tai niiden heikkenemistä. Jos tämän hetken trendinä oleva suurempiin yksiköihin keskittäminen jatkuu, voi myös palveluiden heikkeneminen olla edessä. Kaavalla pyritään kuitenkin varautumaan siihen,

että alue pysyy käytössä ja aktiivisena, vaikka joitakin palveluita mahdollisesti poistuisikin.

Varhaiskasvatuksen palveluiden osalta joku voi nähdä useasta pienestä yksiköstä luopumisen huonona, mutta niiden mahdollinen keskittäminen tapahtuu kuitenkin Jäkärän sisällä. Tavoite on, että Jäkärän Kailan uudisalueen toteutuessa myös Jäkärän itäosasta löytyy päivähoitotiloja, jolloin varhaiskasvatuksen palveluita löytyy kaikille jäkärläisille kävelyetäisyydeltä.

5.5.5 Liikenne

Liikenneverkossa ja liikennemäärissä ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Myöskään jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet eivät olennaisesti muutu aiemmasta. Jos Merovinkkadun varteen toteutetaan koko matkalle jalkakäytävä, se parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta.

Tällä hetkellä ajoneuvoliikenteeseen käytetään väyliä, jotka eivät ole siihen tarkoitettuja ja lisäksi pysäköintiä on vähän joka rakennuksen kulmalla. Ongelma juontuu osittain siitä, että kiinteistöille ja rakennuksille kulku on järjestetty joitakin osin jo ennen nykykaavaa. Toinen syy on se, ettei kaikkien rakennusten yhteyteen tai niiden käyttöön ole osoitettu selkeitä pysäköintialueita. Kaavamuutoksella ei ole tähän merkittävää vaikutusta, vaan parannuksia olisi voinut tehdä jo nykykaavankin pohjalta.

Pysäköintijärjestelyjä kannattaisi kuitenkin parantaa, sillä se selkeyttäisi alueiden muuta käyttöä sekä parantaisi liikenneturvallisuutta. Vastuutahona tässä on kaupunki itse. Ensi alkuun parantamista voisi suorittaa toteuttamalla Lunulan pysäköintialue sekä mahdollisia täydentäviä pysäköintipaikkoja liikuntasalin edustalle. Myöhemmin toimintojen ja rakennusten muuttuessa voi tarvittaessa toteuttaa lisäpaikkoja Fibulan pysäköintialueelle.

5.5.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon järjestelmiin ei tule merkittäviä muutoksia.

Uusi AP-tontti on helposti liitettävissä kunnallistekniikkaan, sillä olevat linjat kulkevat Viikinkikadulla ja Riipuspolulla.

P-1 -korttelialueen läpi kulkevaa kunnallistekniikkaa on paljon ja se rajoittaa selvästi tontin rakennettavuutta. Jos kunnallisteknisiä linjoja saadaan joskus siirrettyä pois rakennusalueelta, vapauttaisi se tontin käyttöä merkittävästi.

5.5.7 Ympäristön häiriötekijät

Ulkoiset häiriötekijät pysyvät ennallaan. Merkittävin melun ja tärinän lähde on jatkossakin Toijalan junarata. Kaavaratkaisu on sellainen, ettei junarata aiheuta merkittäviä ongelmia tai haasteita. Lunulan pysäköintialue säilytetään jatkossakin pysäköintialueena ja seurakuntatalon kohdalla oleva palvelurakennusten korttelialue sijaitsee juuri sen verran etäämmällä junaradasta, että se helpottaa melun ja tärinän torjuntaa. Ympäristömeluselvityksen mukaan yli 55 dB melua kulkeutuu junaradasta niin palvelurakennusten korttelialueelle kuin myös uudelle pientalotontille. Melu on näissä helppo torjua oikeanlaisella suunnittelulla, mutta tärkeää on silti muistaa sen huomiointi. Lisäksi palvelurakennusten korttelialueella on pehmeän maapohjan takia hyvä huolehtia riittävästä maaperän tutkimisesta ja oikeanlaisesta pohja- ja rakennesuunnittelusta, jotta mahdollinen tärinä ei tule aiheuttamaan ongelmia, kun tontin käyttöä joskus uudistetaan.

Paimalantien ja Asematien liikennemäärien ei ennusteta muuttuvan juuri mihinkään, joten niiden ajoneuvoliikenne ei aiheuta merkittävää tieliikennemelua suunnittelualueelle jatkossakaan.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä häiriöitä aiheuttavia toimintoja eikä tilanne muutu kaavamuutoksen myötä.

5.5.8. Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella on nykykaavaan verrattuna kohtalaisen vähän merkitystä kasvihuonekaasupäästöihin ja ilmastokestävyyteen. Merkittävin ja toki paikallisesti huomattava kasvihuonekaasupäästöjä tuottava tekijä on kaupungin suunnittelema nykyisen koulurakennuksen purku ja uuden koulu-päiväkotirakennuksen rakentaminen sen tilalle. Toisaalta koulurakennuksen olisi pystynyt toteuttamaan nykykaavankin pohjalta ja tällä kaavamuutoksella lähinnä turvataan vielä kauemmas tulevaisuuteen mahdollisesti liittyvät laajennus- ja/tai muutostarpeet.

Suoremmat tämän kaavan vaikutukset khk-päästöihin liittyvät juuri kaavan mahdollistamaan lisärakentamiseen sekä katu- ja pysäköintialueilla tapahtuviin kehittämistoimiin. Merkittävimmät lisärakentamismahdollisuudet on osoitettu kaupungin Y-korttelialueelle sekä seurakuntayhtymän P-korttelialueelle. Asumiseen osoitetuilla korttelialueilla lisärakentaminen on huomattavasti vähäisempää.

Vaikka lisärakentamismahdollisuudet toteutuessaan tuovat lisäyksen khk-päästöihin, toivotaan lisärakentamismahdollisuudella olevan positiivinen vaikutus alueen palvelutason. Palvelutason säilyminen tai jopa kehittyminen auttaa vähentämään mm. liikkumisesta aiheutuvia päästöjä. Paikallisia päästöjä saadaan vähennettyä myös sillä, kun uudisrakennukset alkavat tuottaa uusiutuvaa energiaa kaavamääräyksen velvoittamana.

Purkumateriaalien tehokkaampi hyödyntäminen ja uusiokäyttöön saaminen vähentävät yleisellä tasolla päästöjä sekä kehittävät kiertotaloustoimintaa.

5.5.9 Muut vaikutukset

Olennaiset muutokset palvelutarjonnassa voivat merkitä myös olennaisia muutoksia Jäkärlän elinvoimaisuuteen ja imagoon. Jäkärlän haavoittuvuutta korostaa sen irrallisuus ja etäisyys muusta kaupunkirakenteesta sekä sen yksipuolinen kaupunkirakenne. Jäkärlä koostuu pääosin vain asunnoista. Pienen lisänsä rakenteeseen tuovat vähäiset kunnalliset ja yksityiset palvelut. Viimeaikainen kehitys kytkeä Moisio ja Yli-Maaria yhdessä Jäkärlän kanssa yhdeksi isommaksi kokonaisuudeksi hieman helpottaa tilannetta. Tässä ovat auttaneet mm. hiljakkoin toteutettu Ylijoenmetsän puistokäytävä sekä Pyhän Marian tien silta ja Koskennurmenkatu, joita pitkin pääsee Jäkärlästä Yli-Maariaan myös bussilla. Parantuneista kulkuyhteyksistä huolimatta Pohjois-Turun pitkät etäisyydet voivat silti luoda joillekin haastetta esimerkiksi palveluiden hakemiseen. Jäkärlän elinvoimaisuuden kannalta onkin toivottavaa, että peruspalveluita säilyisi siellä jatkossakin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen ei suoraan merkitse kaupungille merkittäviä tuloja. Uuden pientalotontin myynnistä tai vuokraamisesta saadaan vähän tuloja (myynti n. 50.000 €).

Kaavaan suoraan kytköksissä olevien yleisten alueiden muutosten kustannusten vaihteluväli on 0,4–1,1 M€ (alv 0 %). Kustannuksia aiheuttavat Arkeologinpolun toteutus, Pronssikaudenpolun toteutus, Kivikaudenpolun Lampolankadulle menevän haaran uusiminen sekä Lunulan pysäköintialueen toteutus.

Mitään edellä esitetyistä toimenpiteistä ei kuitenkaan tarvitse suorittaa välittömästi. Toimenpiteet ovat jaksotettavissa pidemmälle ajalle ja esimerkiksi Kivikaudenpolun haaran uusiminen on kannattavaa tehdä vasta siinä vaiheessa, kun sen alla oleva kunnallistekniikka pitää uusia. Lunulan pysäköintialueen toteutus on tarpeen kytkeä koulu-päiväkotirakennuksen toteutukseen, eli että pysäköintialue on valmis siinä vaiheessa, kun uudisrakennus otetaan käyttöön.

Edellä mainittuja kohteita huomattavasti merkittävämpiä tuloja ja menoja syntyy, kun palvelutuotannossa tapahtuu muutoksia ja sen seurauksena aletaan kiinteistöjä myymään, muokkaamaan tai rakentamaan. Esimerkkeinä tällaisista merkittävistä kustannustasoista toimivat urheilupuiston uudistus ja uusi koulu-päiväkotirakennus. Näiden hankkeiden prosessit ovat vasta alussa ja siten kustannustasot vain suuntaa antavia, mutta urheilupuiston uudistus maksaa arviolta 2 M€ ja koulu-päiväkotirakennus 21 M€.

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

Turussa 21. päivänä elokuuta 2023

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski