

ARKEOLOGINKATU
Selostus, luonnosvaihe

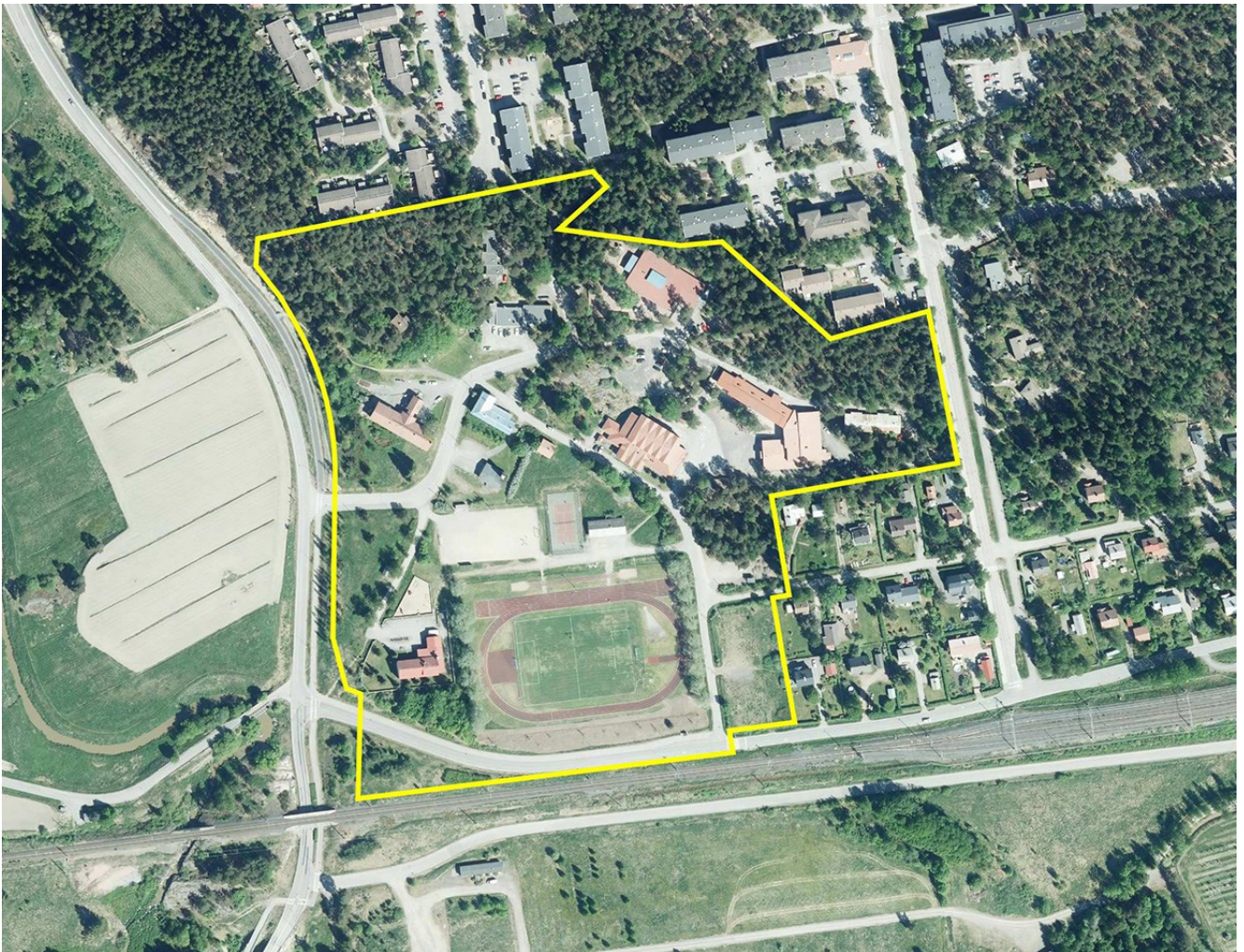
Diaarinumero: 11476-2018
Asemakaavatunnus: 17/2018

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

23.11.2020

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	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
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 Jäkärän päivähoitotilojen tilatarveselvitys	15
3.2.9 Maaperäselvitys	15
3.2.10 Luontoselvitys.....	15
3.2.11 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset	15
3.3 Maankäyttösopimus	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	17
4.4.1 Käynnistäminen.....	17
4.4.2 Vireille tulo.....	17
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	17
4.4.4 Toiminnallinen virkistysalue ja Maptionnaire-kysely	17
4.4.5 Päiväkodin sijoittumisvaihtoehdot.....	18
4.4.6 Paimalantien tiealue	19
4.4.7 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Virkistysalueet	23
5.3.3 Katu- ja liikennealueet sekä pysäköinti	23
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.5 Kaavan vaikutukset	24

5.5.1 Yleistä	24
5.5.2 Luonnonympäristö.....	24
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	24
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	25
5.5.5 Liikenne.....	25
5.5.6 Tekninen huolto.....	27
5.5.7 Ympäristön häiriötekijät	27
5.5.8 Muut vaikutukset	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä marras-
kuuta 2020 päivättyä asemakaava- ja asemakaavanmuutokarttaa **Arkeologinkatu 17/2018**
luonnosvaihe

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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:	Jäkärän urheilupuisto Lampolanpuisto (osa) Nimetön Nuorakeramiikanpuisto	Jäkärä 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), 35 ja 36	11 (del), 14 (del), 35 och 36
Kadut:	Arkeologinkatu Asematie (osa) Kivikaudenpolku (osa) Merovinkikatu Pronssikaudenpolku Rautakaudenpolku Viikinkikatu	Arkeologgatan Stationsvägen (del) Stenåldersstigen (del) Merovingergatan Bronsåldersstigen Järnåldersstigen Vikingagatan
Virkistysalueet:	Jäkärän urheilupuisto Kampakeramiikanpuisto Lampolanpuisto (osa) Nuorakeramiikanpuisto	Jäkärä idrottspark Kamkeramikparken Lampolaparken (del) Snörkeramikparken
Liikennealue:	Lunula	Lunula

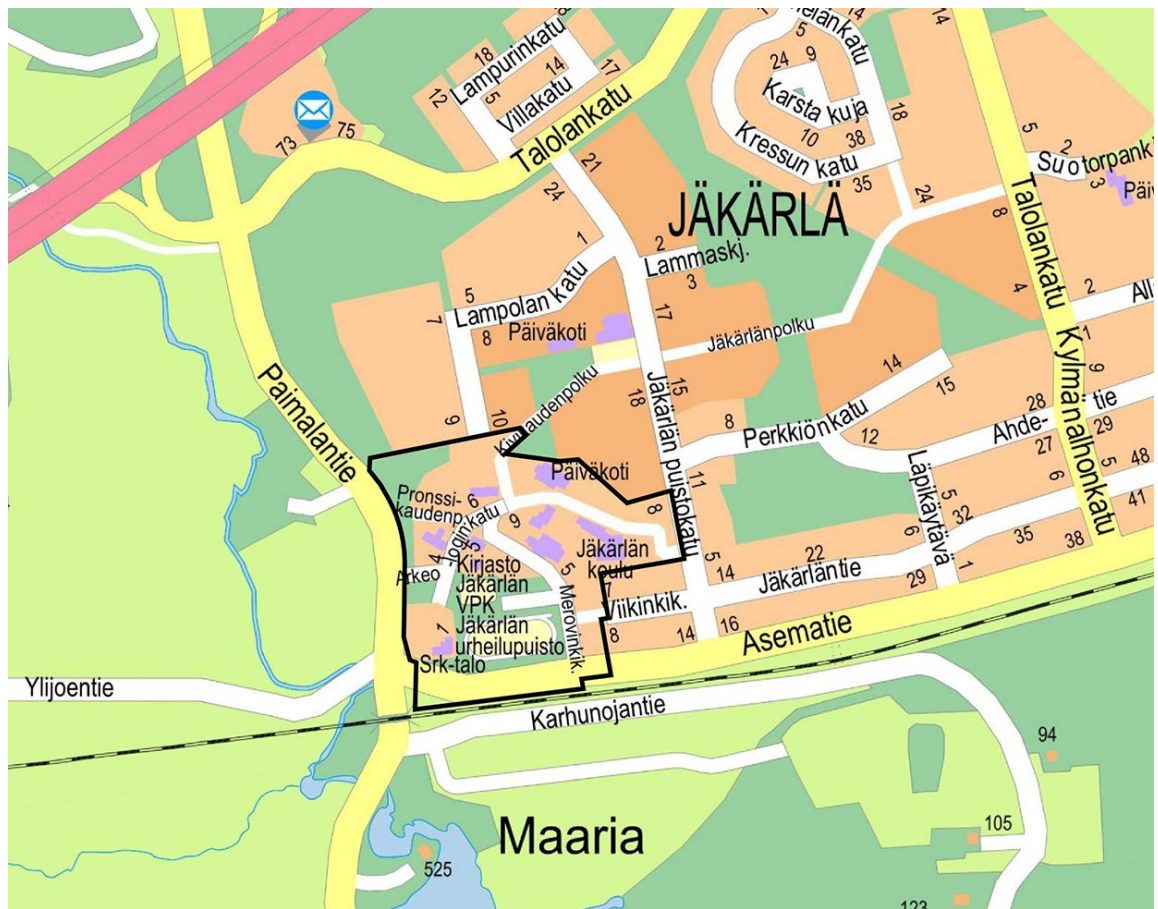
Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuu-
tokset: JÄKÄRLÄ (lisätään ehdotusvaiheessa)

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:
 Kaupunkiympäristötoimiala, 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
2. Asemakaavakartta 23.11.2020
3. Tilastolomake 23.11.2020
4. Maaperäselvitys kaava-alueelta 27.11.2018, SM Maanpää Oy
5. Kehittämissideoita Jäkärään – kyselyn tulokset 17.4.2020, Turun kaupunki

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristödirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 2017, Promethor Oy
2. Jäkärän päivähoitotilat – tilatarveselvitys 16.4.2018, Turun kaupunki

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	11.6.2019 § 265
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	20.6.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	vuodesta 2016 eteenpäin
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	
Kaavaehdotus lausunnoilla	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	
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 ennallaan. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan lisäksi alueen päiväkotij- ja suojelukysymyksiä. Suojelukysymysten ja alueella säilyvien rakennusten ja toimintojen vuoksi kaava-alueen täydennysrakentaminen tulee kokonaisuutena olemaan kohtalaisen vähäistä.

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

Arkeologinkadun ja Jäkärän puistokadun välisestä rakentamisalueesta muodostetaan kokonaisuudessaan yleisten rakennusten aluetta ja ensisijaisesti kaupungin omiin tarpeisiin. Arkeologinkadun länsipuolinen osa taas muutetaan myös asumisen mahdollistavaksi alueeksi. Seurakuntatalon kohta säilyy julkisluonteisessa rakentamisessa ja sinne mahdollisesta myös muiden palvelurakennusten, kuten päiväkodin toteuttaminen. Kaava mahdollistaa kahden uuden omakotitalotontin toteuttamisen. Nykyisillä virkistys- ja katualueilla ei tapahdu merkittäviä muutoksia.

Rakennusoikeus kasvaa 11520 k-m²:stä 16415 k-m²:iin. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa hieman yli 4200 m²:llä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei suoraan merkitse kaupungille merkittäviä tuloja eikä kovin suuria menoja. Huomattavasti 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 suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maarian kunnasta liitettiin suuria osia Turkuun vuonna 1944. Silloinen kirkonkylä sijaitsi Röntämäessä (Maarian kirkko). Kuntaliitoksesta jäljelle jääneen typistyneen 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. Typistynyt 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 9,66 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen 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. Mentäessä ylemmäs rinteessä puusto ja muu kasvillisuus lisääntyvät ja rakennukset peittyvät osittain kasvillisuuden taakse piiloon.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa tai voimakkaan ihmiskäytön vaikutuspiirissä, joten merkittävää luonnonympäristöä sieltä ei löydy.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on moninaista ja monen ikäistä. Vanhin rakennus on kirjastorakennus, joka on vanha talonpoikaistalo vuodelta 1847. Hiljakkoin kirjastotoiminta siirrettiin Yli-Maarian uuteen monitoimitaloon ja nyt rakennus on tyhjiillään. 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 alunperin 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.

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. Nykyisin rakennus toimii kaupungin vuokra-asuntolina. Jäkärälän 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.

Jäkärälän urheilupuisto sijoittuu edellä mainittujen rakennusten eteläpuolelle pääosin Asematien kupeeseen. Urheilupuistossa on yleisurheilukenttä, pallokenttä ja tennis-kenttä.

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 Jäkärälässä 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. Myös terveysaseman takana olevalla rivitalolla on nähty olevan arvoja. Käynnissä olevassa Maaria-Ilmaristen osayleiskaavassa kaavoitus on merkitsemässä suojeltaviksi kohteiksi entisen kirjastorakennuksen, kunnalliskodin sekä terveysaseman.

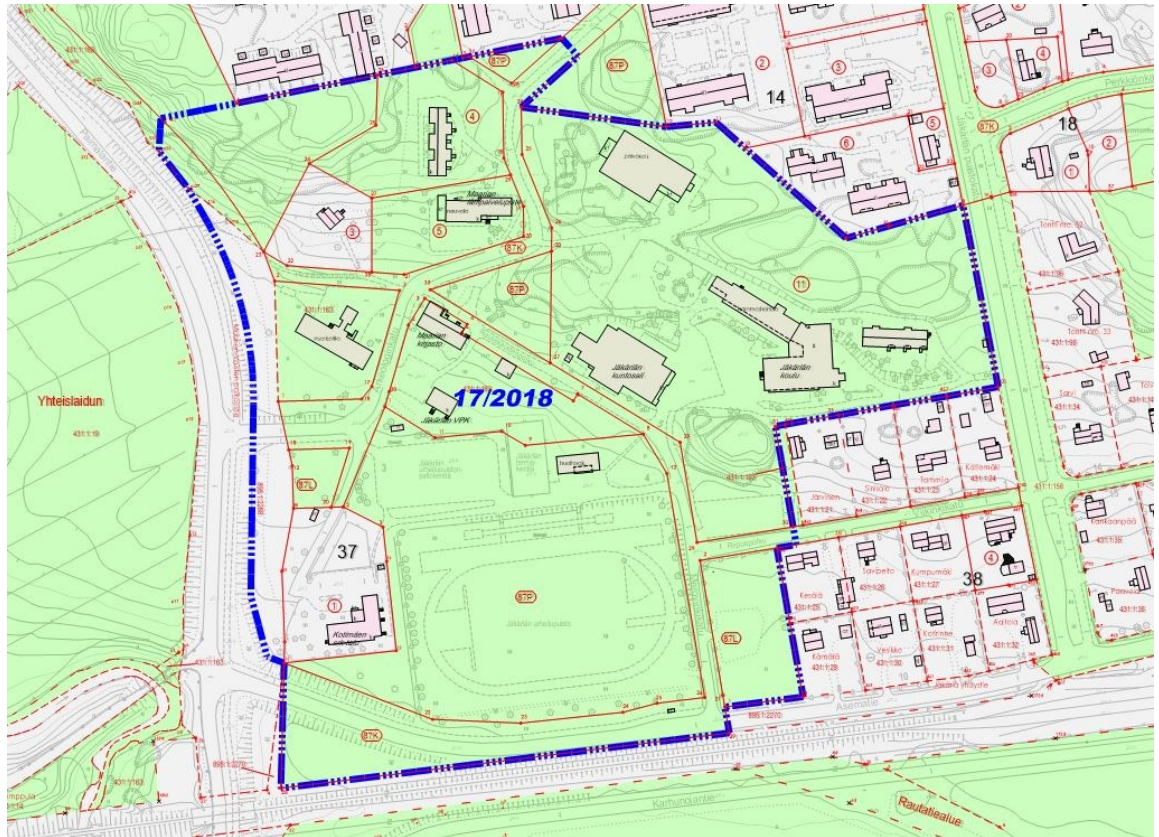
Suunnittelualueella on yksi muinaisjäänös. Se on aivan alueen luoteisreunan tuntumassa oleva kivikautinen asuinpaikka. Museokeskus on tarkistanut kohteen ja se on pitkälti tuhoutunut. Kohde ei Museokeskuksen mukaan rajoita korttelin 11 tontin 3 mahdollista lisärakentamista.



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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Seurakuntakodin tontti on Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja vanha tilanhoitajan talolle muodostettu tontti on yksityisessä omistuksessa. Lisäksi Paimalantien tiealue on 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, terveysasema (rajoitetusti palveluita), päiväkotia, alakoulu, hammashoitola, liikunta- ja kuntosalia sekä seurakunnan tarjoamat palvelut seurakuntatalossa. Varsinainen kirjastotoiminta on siirtynyt Yli-Maariaan samoin kuin neuvola, mutta kirjastoauto käy korvaamassa siirtynyttä kirjastotoimintaa.

Varhaiskasvatuksen osalta on tehty Jäkärää koskeva tilatarveselvitys v. 2017-2018 ja se on hyväksytty kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa 20.8.2018. Tilatarveselvityksessä on lähdetty siitä ajatuksesta, että Jäkärän muista kuin Arkeologinkadun yksiköstä luovutettaisiin ja että tälle kaava-alueelle toteutettaisiin poistuvia tiloja korvaava uudisrakennus. Joskus myöhemmin, jos ns. Jäkärän Kaila lähtee toteutumaan, voidaan harkita toisen uudisrakennuksen toteuttamista nykyisen Suotorpankujan päiväkodin alueelle.

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 kevyen liikenteen 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.

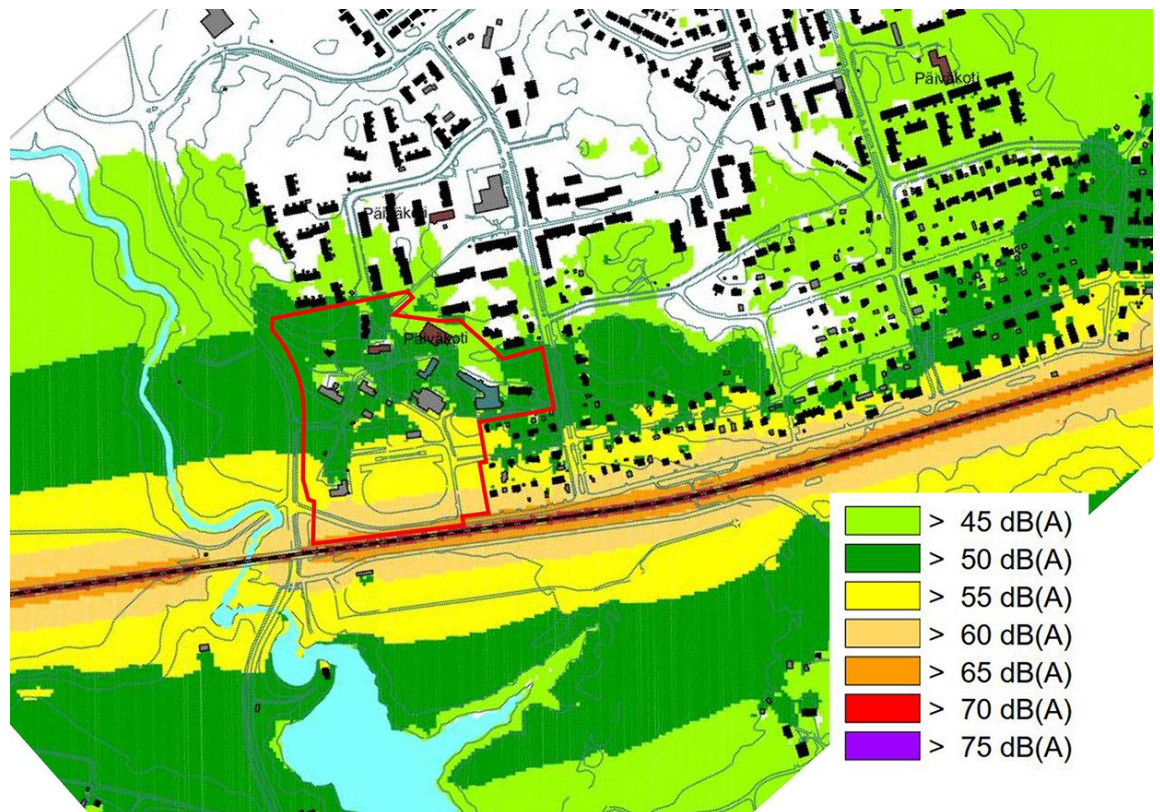
Ajoneuvoliikenteen osalta liikennejärjestelyt ovat osittain ontuvat ja kulkuväylistä on paikoitellen vaikea hahmottaa ovatko ne yleistä aluetta vai osa tonttia. Erityisesti Arkeologinkadun päiväkotikiikettä ja Jäkärän koulu ovat aikanaan asemoitu alueelle siten, ettei niille pääse parhaalla mahdollisella tavalla ajoneuvoilla. Esimerkkeinä mainittakoon, miten päiväkodille mennään sellaista väylää pitkin, joka näyttää jo aivan kevyen liikenteen väylältä ja onkin sitä osittain sekä miten koulun tavaraliikenne tulee jyrkästä kohtaa Jäkärän puistokatua 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

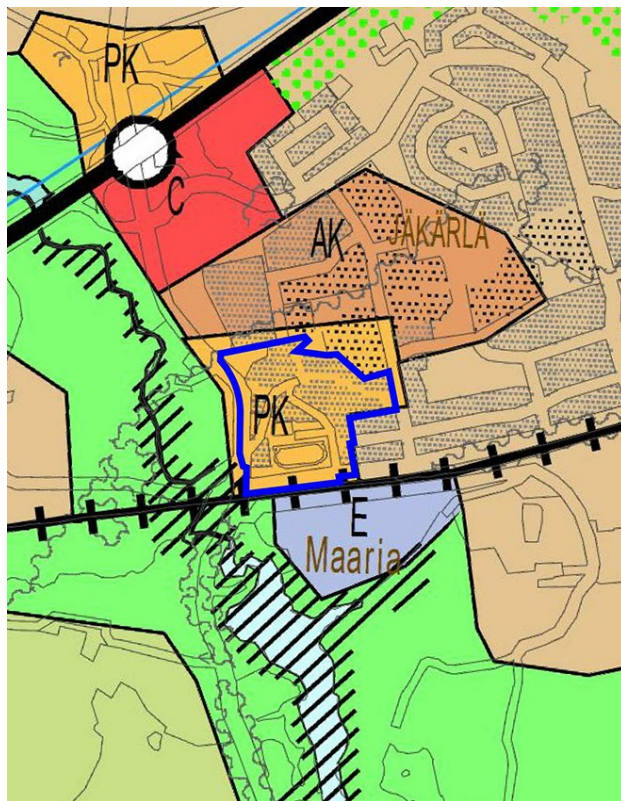
3.2.1 Maakuntakaava



Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen eli pääasiassa asumisen alueeksi (A).

Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava



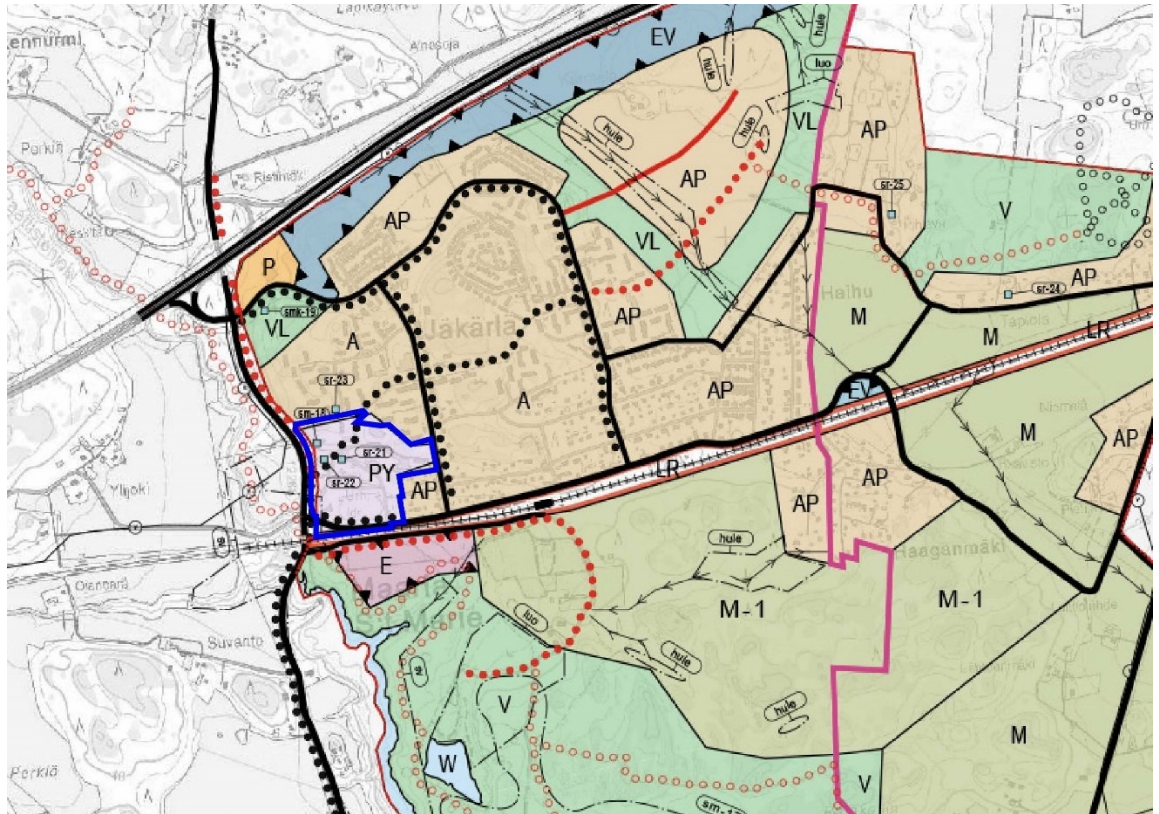
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Kyseessä on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa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

Kuva 8. Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.3 Maaria-Ilmaristen osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu erittäin laajaan Maaria – Ilmaristen osayleiskaava-alueeseen. Osayleiskaavaa laaditaan yhdessä Liedon kunnan kanssa. Viimeisin kaavaluonnos on hyväksytty Turun osalta Turun kaupunginhallituksessa 3.4.2017 § 147. Parhailaan ollaan laatimassa osayleiskaavaehdotusta.

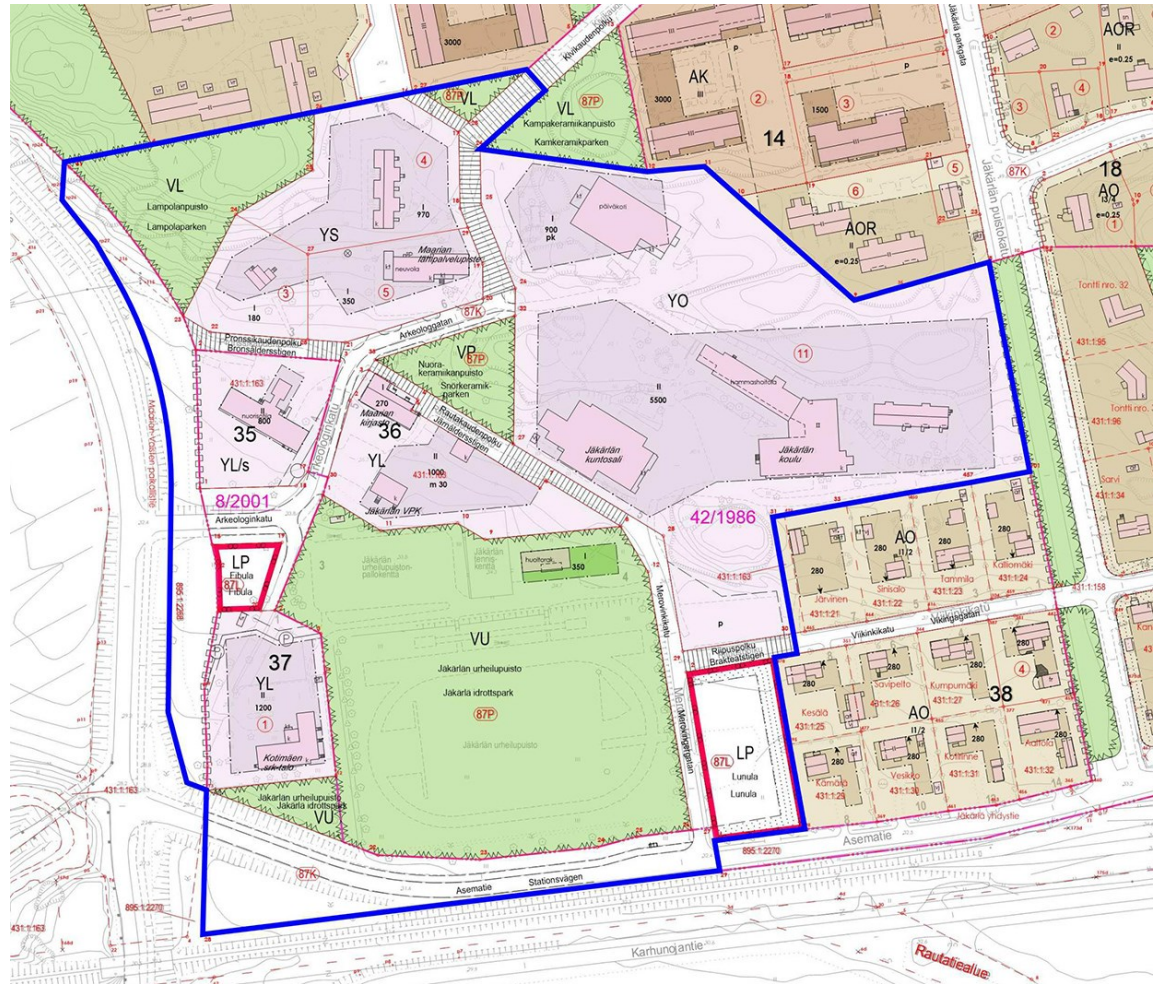
Hyväksytyssä luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu julkisen hallinnon ja palvelun alueeksi (PY).



Kuva 9. Ote Maaria – Ilmaristen osayleiskaavan viimeisimmästä luonnoksesta.

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 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tämän hetken asemakaavan ja kiinteistöjaotuksen välillä ei ole ristiriitoja. Tonttijaot ja lohkot 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 Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 17.11.2020.

3.2.8 Jäkärän päivähoitotilojen tilatarveselvitys

Tilapalvelukeskuksen johdolla on valmisteltu Jäkärän päivähoitotilojen tilatarveselvitys. Selvitystyöhön osallistui henkilöitä myös Sivistystoimialalta sekä Kaupunkiympäristötoimialalta.

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 Jäkärän 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. Jäkärän Kailan pientaloalue toteutuu ja sen väestökehitys edellyttää Jäkärään 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) alaspäin rakentamista ei suositella kaltevan saven ja tärinäriskin vuoksi.

3.2.10 Luontoselvitys

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikön mukaan alueelta tulee teettää luontoselvitys. Työ tullaan tekemään keväällä 2021, jotta mahdolliset luontoarvot ovat paremmin havaittavissa.

3.2.11 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Suunnittelualueen ympäristössä on voimassa erittäin laaja rakennuskieltoalue, joka on asetettu Maaria – Ilmaristen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskieltoalue ei kuitenkaan koske asemakaava- ja rakennuskaava-alueita. Rakennuskielto on alkanut 16.11.2016 ja se päättyy 25.9.2021.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

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 ennakoidaan 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: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Väylävirasto sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaikki suunnittelualueen rakentamiseen osoitetut 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. Uudelle päiväkodille tutkitaan sopivaa paikkaa. Urheilupuiston on käytännössä tarkoitus pysyä ennallaan, mutta sen kaavallisia aluerajauksia on tarkoitus tarkistaa. Kaavan yhteydessä tutkitaan lisäksi alueen 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 eteenpäin. 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 osoitetaan muu-alue ja muilta osin kuten mielipiteessä esitetään.

4.4.4 Toiminnallinen virkistysalue ja Maptionnaire-kysely

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 kaipaavat 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 Asematien varteen kaivattiin koko matkalle kevyen liikenteen 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 Liikuntapalvelukeskukselle. 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 uudispäiväkodin sijoittamista.

4.4.5 Päiväkodin sijoittumisvaihtoehdot

Jäkärälän päivähoitotilojen tilatarveselvityksen myötä kaavaprosessin yhteydessä on tutkittu mahdollisen uudispäiväkodin sijoittumisvaihtoehtoja. Lyhyesti voisi todeta, että hyviä paikkoja ei ole 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 päiväkotina olisi pihoineen mahdutettavissa alueelle. Ah-tautta aiheuttaa tilatarveselvityksessä haarukoitu päiväkodin todella suuri koko, n. 1700 brm². Jos tarve osoittautuukin nykyisen laskevan väestökehityksen myötä alhaisemmaksi, niin se luonnollisesti helpottaa päiväkodin sijoittamista alueelle.

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 uudispäiväkodin tarpeisiin. Rakennus voisi olla eräänlainen hybridirakennus, jossa olisi sekä kaupungin että seurakunnan tiloja. Tällaista rakennusta yritetään parhaillaan toteuttaa Runosmäkeen. 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 kaavaan 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. Ratkaisumalli mahdollistaa 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, kuten päiväkodin toteuttaminen. Lisämahdollisuuksia ja väljyyttä saadaan sillä, kun Fibulan toteuttamaton pysäköintialue ja tarpeeton osa Paimalantien tiealueesta liitetään kokonaisuuteen.

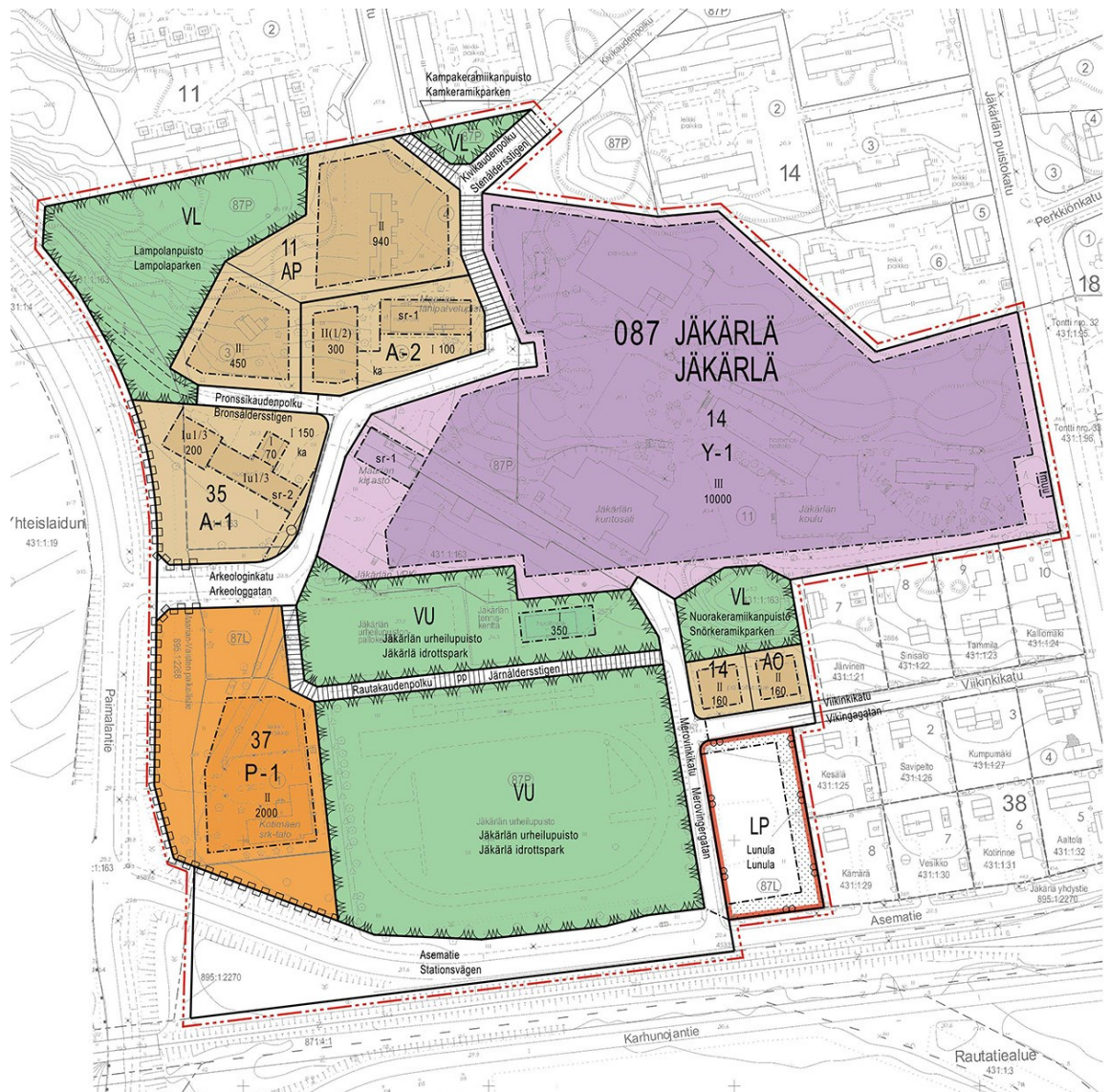
Muilta osin kaavassa ei ole ollut tarvetta tutkia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan perusrakenne on pääpiirteissään kuvattu jo luonnoksen perusratkaisun yhteydessä kappaleessa 4.4.7. Suunnittelualueella ei noin yleisesti ottaen tapahdu merkittäviä muutoksia. Nykyinen kaupunkirakenne nykyisine rakennuksineen säilyy pääosin ennallaan ja kaavalla lähinnä tarkistetaan käyttötarkoituksia ja eri alueiden keskinäisiä rajoja.

Koska kaavan perusrakenne ei olennaisesti muutu, ei muutu merkittävästi myöskään alueella olevat tontit tai niiden määrä. Entisen Riipuspolun varteen on sijoitettu kaksi pientä ja uutta omakotitonttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus on 16415 k-m², kun se aiemmin oli 11520 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten n. 4900 k-m²:llä. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala kasvaa Paimalantien tiealueen mukaan ottamisen verran eli hieman yli 4200 m²:llä. Yleisten rakennusten korttelialueen pinta-ala pienenee muutoksen myötä n. 9000 m²:llä ja vastaavasti uutena elementtinä asumiseen tulee pinta-alaa n. 1,4 ha. Yleisten rakennusten korttelialueen pinta-alan pienenemisestä huolimatta Y- ja P-korttelialueiden rakennusoikeus kasvaa 1500 k-m²:llä ja asumiseen tulee rakennusoikeutta n. 3400 k-m².



Kuva 11. Kaavaluonnos 23.11.2020.

Alueen nimistössä tapahtuu kaavamuutoksen myötä neljä muutosta. Fibulan pysäköinti-alue poistetaan. Riipuspolku poistetaan ja siitä tehdään osa Viikinkikatua. Rautakaudenpolku siirretään kaavallisena kulkuyhteytenä urheilupuiston ja pallokenttien väliin. Nykyisestä Rautakaudenpolun kulkuyhteydestä tulee osa yleisten rakennusten korttelialuetta ja kulkuyhteytenä se myös säilyy, ellei yleisten rakennusten korttelialueella tapahdu sellaista rakennushanketta tai muuta muutosta, joka tulisi kulkuyhteyden päälle. Nuorakeramiikanpuisto poistetaan kaavallisena puistona muodostettavalta isolta Y-korttelialueelta ja se siirretään koulun välituntipihaan vieressä olevan pienen metsäisen kukkulan kohdalle.

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. Selvää ei ole myöskään se, minkä toimintojen investointeihin kaupunki on valmis sitoutumaan. Jos esimerkeiksi otetaan Maptionnaire-kyselyssä paljon mainintoja saaneet ulkokuntoilulaitteet ja skeittipaikka, niin ne vievät aika vähän tilaa, jolloin ne ovat sijoitettavissa Jäkärän urheilupuiston VU-alueelle tai isolle Y-1 -korttelialueelle ilman erillisiä merkintöjä. Niiden sijoittelussa on lähinnä huomioitava se, ettei niitä sijoiteta liian lähelle asuntoja, koska erityisesti skeittailusta aiheutuu jonkin verran melua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Jäkärän koulun, liikuntahallin, entisen opettajien asuintalon, Arkeologinkadun päiväkodin, entisen kirjastorakennuksen sekä Jäkärän VPK:n nykyisin käyttämän rakennuksen ympärille on muodostettu suuri yleisten rakennusten korttelialue (Y-1). Korttelialueelle on osoitettu nykyistä suurempi rakennusoikeus sekä laaja rakennusala, jotta mahdolliset kehittämistoimet alueella olisivat helppoja toteuttaa. Koulun välituntipihaan 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-tonnista erilliseksi virkistysalueeksi. Jäkärän VPK:n rakennusta ei ole kaavassa erikseen huomioitu. 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. Entinen kirjastorakennus merkitään suojeltavaksi. Suojelun myötä rakennuksen kohdalle on osoitettu vain nykyisen rakennuksen kokoinen rakennusala eikä rakennusoikeutta ole lisätty, vaan rakennusoikeus on tarkoitus käsittää vain ne neliöt, mitä nykyisen rakennusrungon sisällä pystyy olemaan. Entisen kirjastorakennuksen läheisyydessä olevaa aittaa ei ole merkitty suojelukohteeksi. Vähäisenä ja vailla käyttöä olevana rakennuksena on katsottu, että siitä voidaan luopua, jos Y-alueelle on tarpeen toteuttaa jokin tärkeä ja tilaa vaativa rakennushanke.

Tämän Nuorakeramiikanpuistoksi nimettävän kukkulan eteläpuolelle on sijoitettu kaksi pientä omakotitalotonttia. Niiden kohdalla on tällä hetkellä pieni ja hieman epämääräinen pysäköinti-alue. Pysäköinti voidaan jatkossa hoitaa kokonaisvaltaisemmin erillisellä LP-alueella (Lunula), joka on ollut kaavallisesti olemassa ennestään.

Arkeologinkadun länsipuolella seurakuntatalon kohta muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. 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 yhdistämisellä saadaan muodostettua käyttökelpoinen ja iso tontti palvelurakentamiseen, kuten esim. päiväkodin ja seurakuntatiloja sisältävän hybridirakennuksen rakentamiseen. Vaikka tonttialue on iso, on rakennusala jouduttu pitämään suhteellisen pienenä, sillä tonttialueen läpi kulkee merkittävä määrä kunnallistekniikkaa. Seurakuntakotia ei merkitä kaavassa suojelluksi, koska kaavoituksen mielestä se ei ole rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti niin merkittävä. Ehdotusvaiheessa halutaan kuitenkin tutkia, miten voitaisiin tukea sen säilymistä käytössä rakennusoikeuden määrittelyllä niin, että rakennusoikeutta on käytössä ikään kuin enemmän, jos vanha rakennus pidetään käytössä.

Entisen kunnalliskodin kohta osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), jossa on lisäksi tarkoitus sallia myös nykyisen kaltainen toiminta. Tarkempi määräysteksti tehdään ehdotusvaiheessa. 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 rakennusalalle ei ole osoitettu numeerista rakennusoikeutta, on kerrosluvulla kuitenkin mahdollistettu kerrosalaan laskettavien tilojen sijoittaminen ullakolle 1/3 verran ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Mahdollisten kattolyhtyjen sijoittamista kattolappeille yms. yksityiskohtaisempia kaavamääräyksiä tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. Suojeltavan rakennuksen luoteispäätyyn on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta, mikäli rakennusta halutaan jatkaa. Korttelialueen tonttialaa on kasvatettu Paimalantien tiealueesta lohkaistavalla palalla sekä kaventamalla Arkeologinkadun alkupään ylileveää katualuetta.

Terveysaseman kohdalle toteutettua tonttijakoa ei ole tarpeen muuttaa, vaan sitä on käytetty pohjana kaavaratkaisussa. Rivitalon ja tilanhoitajan kohdat on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Rakennusoikeutta on kasvatettu ja rakennusala on väljä. Tällä on haluttu mahdollistaa lisärakentaminen ja/tai korvaava rakentaminen näille tonteille. Kumpaakaan rakennusta ei merkitä kaavassa suojelluksi. Tilanhoitajan rakennus on kaavoituksen mielestä tavanomainen eikä se ole kulttuurihistoriallisesti niin merkittävä, että se tulisi suojella. Rivitalo taas edustaa oman aikansa tasokkaampaa arkkitehtuuria, mutta rakennus on teknisesti erittäin huonossa kunnossa ja siksi sitä ei ole merkitty suojelluksi.

Terveysaseman tontin kohta osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2), jossa on lisäksi tarkoitus sallia myös nykyisen kaltainen toiminta. Tarkempi määräysteksti tehdään ehdotusvaiheessa. Terveysasema merkitään suojeltavaksi. Se edustaa 1960-luvun linjakasta ja modernistista arkkitehtuuria ja on lajissaan tyylikäs. Lisäksi se on pian yksi harvoista Kauko ja Olavi Reiman tuotannosta jäljellä olevista merkittävistä rakennuksista. Suojelun myötä rakennuksen kohdalle on osoitettu vain nykyisen rakennuksen kokoinen rakennusala eikä rakennusoikeutta ole lisätty, vaan rakennusoikeus on tarkoitus käsittää vain ne neliöt, mitä nykyisen rakennusrungon sisällä pystyy olemaan. Erilleen suojeltavasta rakennuksesta on osoitettu erillinen rakennusala ja rakennusoikeus, jotta lisärakentaminen tontille olisi mahdollista. Erilleen sijoitetulla rakennusalalla on haluttu säästää tontilla olevaa hienoa puustoa.

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.

Nykyinen Nuorakeramiikanpuiston kohta säilyy toistaiseksi ennallaan, mutta sen tullessa osaksi Y-korttelialuetta, voi sen kohdalle joskus toteutua muunkinlaista maankäyttöä. Kaavallinen Nuorakeramiikanpuisto on siirretty koulun välituntipihaan viereisen metsäkumpareen kohdalle, niin kuin aiemmin on jo mainittu.

Jäkärän urheilupuiston (VU) rajausta on muutettu pohjoisreunastaan siten, että tenniskenttä mahtuu nyt VU-alueen sisälle. Tenniskentän vieressä olevalle huoltorakennukselle on edelleen osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus. Rakennusoikeus on pidetty ennallaan 350 k-m²:ssä, mutta rakennusalaa on hieman muotoiltu uudestaan.

Urheilukentän ja pallokenttien välissä kulkee nykyisin polku, jolle on kaavamuutoksessa annettu merkittävämpi rooli. Polun kohta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi (Rautakaudenpolku). Tällä muutoksella halutaan varmistaa kevyen liikenteen sujuvien yhteyksien jatkuvuus, jos käy niin, että nykyinen Rautakaudenpolku liikuntahallin ja entisen kirjastorakennuksen välissä poistuisi käytöstä. Uuden Rautakaudenpolun merkitys kasvaa myös silloin, jos nykyisen seurakuntatalon kohta lähtee kehittymään nykyistä laajemmaksi ja monipuolisemmaksi. Kolmiomainen pala Jäkärän urheilupuiston kaavallista aluetta seurakuntatalon eteläpuolella on liitetty 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

Asematie ja Merovinkikatu säilyvät ennallaan.

Riipuspolku poistuu ja siitä tehdään osa Viikinkikadua. Käytännössä tämä tarkoittaa myös sitä, että läpiajo tulee Viikinkikadulla mahdolliseksi. Tämä ei ole liikennesuunnittelun mukaan ongelma, sillä läpiajon ennakoitaan olevan hyvin vähäistä.

Rautakaudenpolku saa kaavallisesti uuden paikan. Aihetta on käsitelty tarkemmin aiemmissa kappaleissa.

Arkeologinkadulle ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Sen alkupään katualuetta hieman kavennetaan ja seurakuntatalolle menevä haara poistetaan. Katualueen loppupää on muotoiltu niin, että ajoneuvoilla kääntyminen on mahdollista katualueen puolella.

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).

Fibulan toteuttamaton pysäköintialue on tarpeettomana osoitettu osaksi palvelurakennusten korttelialuetta.

Urheilutapahtumia, koulun tilaisuuksia yms. isompia pysäköintitarpeita varten on kaavassa edelleen pidetty mukana Lunulan pysäköintialue. Se on yhä toteuttamaton, joskin siinä on joskus ollut väliaikainen koulurakennus. Viereisen junaradan aiheuttaman melun ja värinän takia kohta sopii huomattavasti paremmin pysäköintiin kuin rakentamiseen. Viereisen asutuksen takia pysäköintialueella säilytetään leveät istutettavat alueet pohjois-, itä- ja eteläreunoilla.

Pysäköinnin järjestämiseen korttelialueiden sisällä on hankalaa puuttua kaavassa, mutta olisi suotavaa, että viimeistään silloin, kun tonteilla tapahtuu olennaisia muutoksia, pysäköinnin järjestämiseen kiinnitettäisiin huomiota.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Suojelluille rakennuksille on tarpeen määrittää tarkempia kaavamääräyksiä, mutta tämä tehdään vasta ehdotusvaiheessa.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Kaavamuutos mahdollistaa vähäisen lisä- ja täydennysrakentamisen, mutta pääosin muutokset ovat luonteeltaan teknistä hienosäätöä eri alueiden välisissä rajoissa sekä käyttötarkoituksissa. Täten kaavamuutokset aiheuttamat tai mahdollistamat muutokset ovat kokonaisuutena aika vähäisiä.

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 kaavamuutoksella vaikuteta myöskään merkittävästi alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Alueen avoimuuden ja ihmistoiminnan vaikutuksesta eläimistö ei ole alueella yleisestikään merkittävää ja kasvillisuus on monin paikoin istutettua.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen lisä- ja täydennysrakentamismahdollisuus on pidetty pienenä, jotta muutokset Maarian vanhan kuntakeskuksen kaupunkikuvassa jäävät vähäisiksi. Merkittävin muutos voi tapahtua seurakuntatalon kohdalla, mutta paikka on sovelias juuri julkiseen rakentamiseen ja joka on jatkossakin kyseisen kohdan ainut käyttötarkoituksellisuus.

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

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

Seurakuntataloa ei ole suoraan merkitty suojelluksi, jolloin on mahdollista, että se tulee puretuksi. Säilymistä tukevaa rakennusoikeuden määrittelyä tutkitaan vielä ehdotusvaiheessa.

Tilanhoitajan rakennusta ja aittaa ei ole merkitty suojelluksi, joten on mahdollista, että ne jossain vaiheessa tulisivat puretuiksi. Tilanhoitajan rakennuksen nykyinen omistaja

on tosin jo pitkällä rakennuksen kunnostamisessa, joten on oletettavaa, ettei rakennusta olla purkamassa.

Virkistysalueiden luonne ja käyttö säilyy hyvin pitkälti ennallaan. Tenniskenttä on toteutettu alueen asemakaavan laatimisen jälkeen, koska se on nykyisin ollut osittain Y-tontin puolella. Kaavamuutoksella sen sijoitus on turvattu.

Toiminnallisen virkistysalueen rakentaminen muodossa tai toisessa parantaisi varmasti Jäkärän elinvoimaisuutta ja lisäisi asukkaiden harrastusmahdollisuuksia. Missä määrin tätä tapahtuisi, on pitkälti kiinni siitä, kuinka monipuolisia ja miten hyvin eri väestöryhmiä palvelevia toimintoja alueelle toteutettaisiin.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

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

Kaavamuutos ei suoraan merkitse palveluiden heikkenemistä. Valtakunnassa meneillään olevan suurempiin yksiköihin keskittämisen johdosta tämä voi kuitenkin olla edessä. Tähän kaavamuutoksella pyritään varautumaan. Tavoitteena on, että vaikka palveluita mahdollisesti poistuisikin, niin alueella pystyttäisiin kuitenkin säilyttämään toiminnallisuutta ja rakennukset pihoineen käytössä.

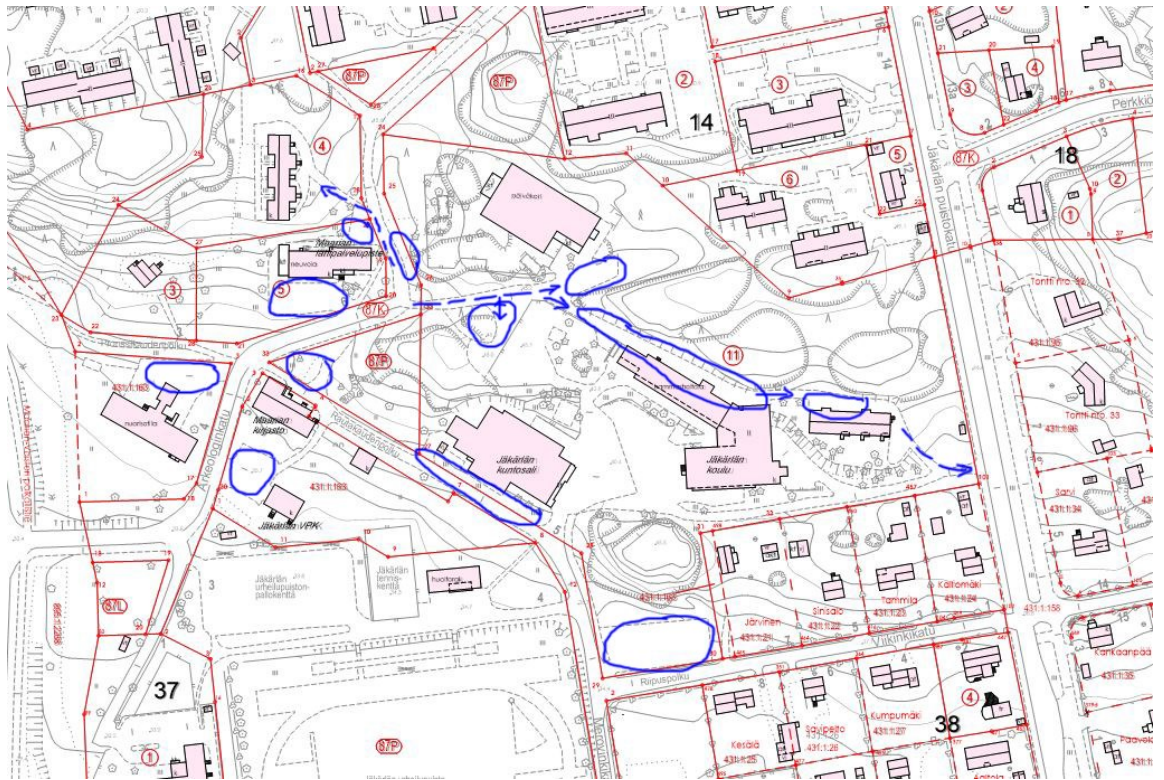
Varhaiskasvatuksen palveluiden osalta joku voi nähdä useasta pienestä yksiköstä luopumisen huonona, mutta niiden mahdollinen keskittäminen tapahtuisi kuitenkin Jäkärän sisällä. Keskittämisen lisäksi käyttöön saataisiin uudet ja/tai uudistetut tilat, joissa voisi saada mahdollisesti myös muita palveluja, kuten esim. seurakunnan perhekerhoja. Tämä uudistava muutos auttaisi pitämään yllä Jäkärän elinvoimaisuutta.

5.5.5 Liikenne

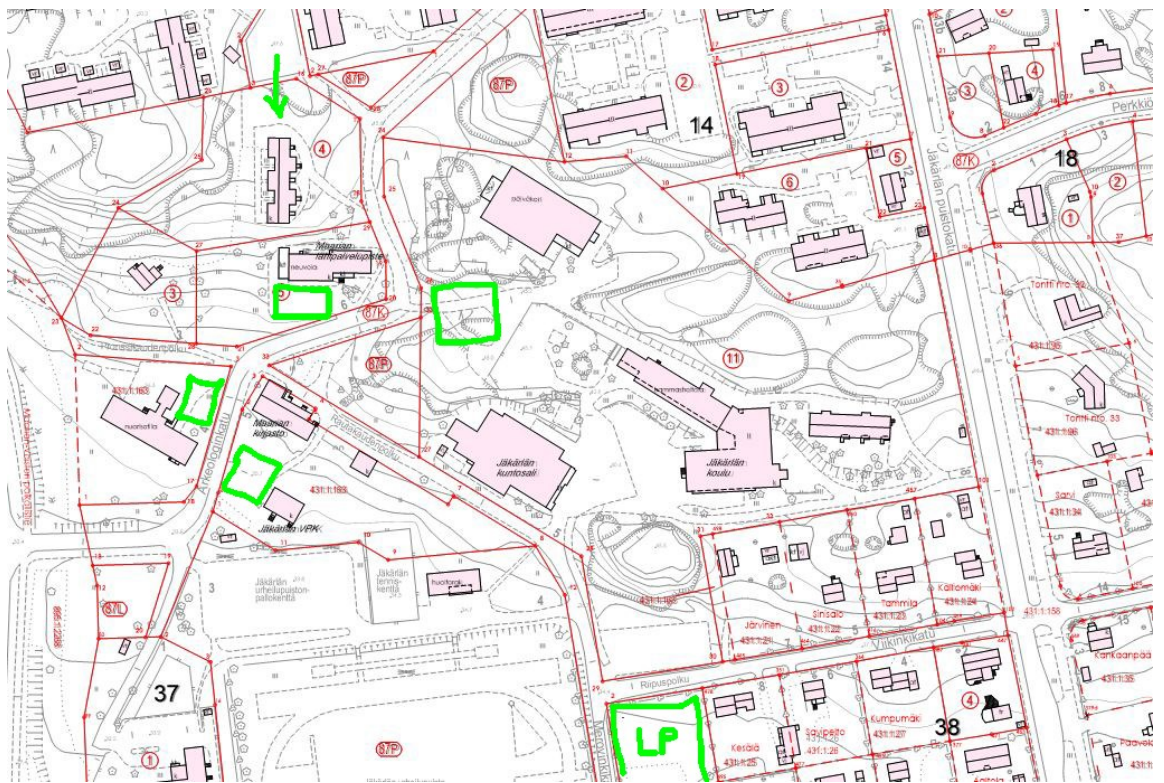
Liikenneverkossa ja liikennemäärissä ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Viikinkikadun avaaminen läpiajettavaksi voi herättää kadun varren asukkaissa vastustusta. Kadun liikennekäyttämistä on hyvä seurata ja tarvittaessa tehdä muutoksia, jos huomattavia ongelmia ilmenee.

Kivikaudenpolun suunnittelualueen puoleista päätä sekä Rautakaudenpolkua on nykyisellään käytetty osittain ajoneuvoliikenteeseen, vaikka kaava ei tätä olekaan mahdollistanut. Myös koulun takana menee kulkuyhteys, jota käytetään ajoneuvoilla ajamiseen. Nykyisille kiinteistöille ja rakennuksille kulku on järjestetty osittain jo ennen nykykaavaa, eikä nykykaavan myötä nykyisiin kulkuyhteyksiin ole jostain syystä katsottu aiheelliseksi puuttua. Yksi selkeä ongelma, mikä tilanteeseen on johtanut, on se, ettei kaikkien rakennusten yhteyteen tai niiden käyttöön ole osoitettu selkeitä pysäköintialueita (ks. kuva 12). 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. Yksi vaihtoehto parantamiseen olisi esimerkiksi kaupungin oman henkilökunnan pysäköinnin keskittäminen Lunulan pysäköintialueelle ja varaamalla asiointipysäköintiin selvästi osoitetut ja rakennetut pysäköintipaikat (ks. kuva 13). Näistä iso osa on jo olemassakin, mutta pienillä piha-aluejärjestelyillä niistä saisi käytettävämpiä.



Kuva 12. Alueet, joita nyt käytetään pysäköintiin ja alueen sisäiseen liikennöintiin.



Kuva 13. Ehdotelma siitä, miten pysäköintiä voitaisiin selkeyttää.

Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet eivät olennaisesti muutu aiemmasta. Pysäköinnin uudelleenjärjestely alueella parantaisi jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta, mutta parantaminen ei ole sidoksissa nyt tehtävään kaavamuutokseen.

5.5.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon järjestelmiin ei tule merkittäviä muutoksia.

Uudet AO-tontit ovat helposti liitettävissä kunnallistekniikkaan, sillä olevat linjat kulkevat Viikinkikadulla ja Riipuspolulla.

Palvelurakennusten korttelialueen läpi kulkevaa kunnallistekniikkaa on paljon ja se rajoittaa jonkin verran tontin rakennettavuutta. Tämä on huomioitu korttelialueen rakennusalueissa, jolloin voidaan väistää kaikkein isoimmat ja hankalimmin siirrettävät linjat. Korttelialueella risteilee suuri määrä myös erilaisia kevyempiä linjoja, kuten erilaisia kaapeleita, ja joita saatetaan joutua siirtämään muutosrakentamisen yhteydessä.

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 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 kahdelle uudelle omakotitalotontille. 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 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tietoa muista palvelutarjonnan mahdollisista muutoksista, kuin ajatukset Jäkärän varhaiskasvatuksen tilojen keskittämisestä ja uudistamisesta. Olennaiset muutokset palvelutarjonnassa voivat merkitä myös olennaisia muutoksia Jäkärän elinvoimaisuuteen ja imagoon. Jäkärän haavoittuvuutta korostaa sen irrallisuus ja etäisyys muusta kaupunkirakenteesta sekä sen yksipuolinen kaupunkirakenne. Jäkärä koostuu pääosin vain asunnoista. Pienen lisänsä rakenteeseen tuovat vähäiset kunnalliset ja yksityiset palvelut. Viimeaikainen kehitys kytkeä Moisio ja Yli-Maaria yhdessä Jäkärän 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 Jäkärästä Yli-Maariaan myös bussilla. Parantuneista kulkuyhteyksistä huolimatta Pohjois-Turun pitkät etäisyydet voivat silti luoda joillekin haastetta esimerkiksi palveluiden hakemiseen. Jäkärän elinvoimaisuuden kannalta onkin toivottavaa, että peruspalveluita säilyisi siellä jatkossakin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen ei suoraan merkitse kaupungille merkittäviä tuloja. Kahden uuden omakotitontin myynnistä tai vuokraamisesta saadaan vähän tuloja (myynti n. 30.000 €).

Kaavaan suoraan kytköksissä olevien yleisten alueiden muutoksista seuraa menoja yhteensä n. 452.000 € (alv 0 %). Näitä muutoksia ovat Riipuspolun parantaminen muun Viikinkikadun tasoiseksi (n. 20.000 €), Rautakaudenpolun toteutus (n. 76.000 €), Pronssikaudenpolun toteutus (n. 13.000 €), Kivikaudenpolun Lampolankadulle menevän haaran uusiminen (n. 14.000 €) sekä kustannuksiltaan merkittävimpänä Lunulan pysäköintialueen toteutus (n. 230.000 €). Tosin pysäköintialueen kustannus on n. 65.000 euroa halvempi, jos sen kuivatus voidaan toteuttaa kaadoilla ja avo-øjilla. Tilaajatehtävät ja 15 % hankevaraus ovat arviolta n. 99.000 €.

Edellä esitetyistä toimenpiteistä vain Riipuspolun muutos on tehtävä heti, mikäli omakotitontit halutaan saada myyntiin. Muilta osin toimenpiteet ovat jaksotettavissa pidemmälle ajalle ja esimerkiksi Kivikaudenpolun haaran uusiminen on mahdollista tehdä vasta siinä vaiheessa, kun sen alla oleva kunnallistekniikka pitää uusia.

Edellä mainittuja kohteita huomattavasti merkittävämpiä tuloja ja menoja syntyy, jos palvelutuotannossa tapahtuu muutoksia ja sen seurauksena aletaan kiinteistöjä myymään, muokkaamaan tai rakentamaan esimerkiksi uutta päiväkotia. Näitä ei ole tässä yhteydessä mahdollista arvioida sen tarkemmin, kun tällä hetkellä ei ole tiedossa yhtään konkreettista hanketta. Esimerkkinä kustannustasosta toimii kuitenkin Jäkärän päivähoitotilojen tilatarveselvityksessä mainittu uudispäiväkoti, jonka hinnaksi arvioitiin n. 5,3 M€ (alv 0% ja bruttoala 1759 m²).

Jos Jäkärään päätetään toteuttaa joitakin kehittämistoimia, niin näistä seuraa luonnollisesti myös menoja. Menojen suuruus määräytyy valittujen kehittämistoimien kappalemäärän, laajuuden ja laadun mukaan.

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

Turussa 23. päivänä marraskuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski