

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä tammikuuta 1992 päivättyä ja 11.11.1992 tarkistettua asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	PÄÄSKYVUORI (15)	SVALBERGA (15)
Puisto:	Varisvuori (osa)	Kråkberget (del)

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	PÄÄSKYVUORI
Korttelit:	3 (tontti 1), 49, 50, 51, 60
Kadut:	Huuhkajantie Hännikönkatu Suokatu (osa) Talvitie (osa)
Puistot:	Palometsänpuisto (osa) Talvipuistikko (osa)
Erityisalue:	nimetön

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUU

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	PÄÄSKYVUORI (15)	SVALBERGA (15)
Korttelit:	60, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92	60, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92
Kadut:	Haarapääsky Pääskynlento Räystäspääsky Talvitie (osa) Tervapääsky Törmäpääsky	Ladusvalan Svalsvägen Hussvalan Fimbulvägen (del) Tornsvälan Backsvälan
Puistot:	Marjavuori (osa) Pääskyvuori Pääskyvuoren leikkipaikka Varisvuori (osa)	Bärberget (del) Svalberga Svalberga lekplats Kråkberget (del)

Asemakaava-alue sijaitsee n. 4 km etäisyydellä Turun keskustasta itään. Alueen rajoina ovat idässä Pääskyvuoren omakotialue ja Marjavuoren puisto, etelässä Talvitie ja Littoistentie, lännessä

Puolustuslaitoksen Pääskyvuoren kasarmin alueet ja pohjoisessa Huhkonvuoren ja Varisvuoren puistot.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 on vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985 ja seutukaava 2 3.4.1986. Taajamaseutukaava, seutukaava 3, on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.10.1988. Täydennysseutukaava eli seutukaava 4, joka käsittelee erityisesti vesiensuojelua on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.1991. Alue on seutukaavassa merkitty virkistys- ja erityisalueeksi.

11.2 Turun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.1976. Alue on yleiskaavassa merkitty virkistys- ja erityisalueeksi. Uudessa, 10.3.1992 päivättyssä yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty asuin- ja virkistysalueeksi.

11.3 Alue on osittain kaavoittamatonta, suureksi osaksi 2.7.1947 ja 29.6.1959 vahvistettujen asemakaavojen erityis-, puisto-, kortteli- ja tiealuetta.

11.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys on sisäasiainministeriön 7.7.1964 vahvistama.

11.5 Alueella on useita maarekisterissä olevia tiloja.

11.6 Alue ei ole rakennuskiellossa.

11.7 Turun kuntasuunnitelman asunto-ohjelmassa alue kuuluu asuntotuotantoa varten inventoituihin alueisiin.

11.8 Pohjakartta 1:1000 on laadittu kiinteistöviraston mittausosastolla ja täydennetty 17.2.1992.

12 Maanomistus

Alue on lähes kokonaan valtion tai kaupungin omistuksessa. Valtion omistamaa maata hallitsee puolustusministeriö.

13 Väestö- ja työpaikat

Alueella sijaitsee Pääskyvuoren koulu ja yksi 1 1/2 -kerroksinen omakotitalo, joissa on muutama asukas ja työpaikka.

14

Rakennettu ympäristö

- 14.1 Alue on pääosin rakentamatonta kallioista metsämaata.
- 14.2 Alueen eteläreunassa kulkee Littoistentieltä haarautuva Talvitie. Talvitieltä erkanee tieyhteys Pääskyvuoren kasarmin alueelle.
- 14.3 Alueella sijaitsevassa Pääskyvuoren koulussa toimii peruskoulun ala-aste. Muut lähipalvelut haetaan n. puolen kilometrin päästä Littoistentien eteläpuolelta Pääskyvuoren palvelukeskuksesta.
- 14.4 Vesijohdot ja viemärit kulkevat kaava-alueella Talvitiellä, josta ne haarautuvat viereiselle Suokadulle. Lähin kaukolämpöjohto kulkee kaava-alueen länsipuolella Jaanintielle. Telen Salo-Turku kaukokaapeli kulkee alueen halki Pääskyvuoren vahvistinasemalle.

15

Luonnonympäristö

Alue käsittää Pääskyvuoren korkeimmat, kallioiset lakialueet ja niiden välisen suoalueen sekä laki-alueilta pohjoiseen, itään ja etelään viettävät sankkaa kuusikkoa kasvavat rinteet.

2

TAVOITTEET

Kaavan laatimisen tavoitteena on omaleimaisen, pääasiassa aravarahoitteisia pien- ja kerrostaloja käsittävän asuntoalueen suunnittelu puolustusvoimilta vapautuvalle alueelle, ottaen huomioon maaston ja kasvillisuuden antamat lähtökohdat ja säästämällä olevaa luontoa.

3

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Kaavaratkaisussa asuinkortteleita on osoitettu Pääskyvuoren päällä sijaitseville alueille ja niiltä koulun suuntaan viettävään etelärinteeseen.

Puistoalueet ympäröivät korttelialueita, jolloin pääsy ympäröivään luontoon on esteetön.

32

Alueen kaavoittaminen liittyy valtion ja Turun kaupungin välisen työryhmän neuvotteluihin välisistään kiinteistöjärjestelyistä.

33

Kaava-alueen pinta-ala on n. 40 ha.

Asemakaavalla on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 36910 k-m², josta on kerrostaloissa 10200 k-m², kerros- tai rivitaloissa 5400 k-m², rivitaloissa 15850 k-m² ja omakotitaloissa 5440 k-m².

Asukasluvuksi asumisväljyydellä 1 as/35 brm² tulee n. 1050 asukasta.

Asuinkerrosalan lisäksi on osoitettu autotallien tai talousrakennusten rakennusala omakotitonteille 960 k-m².

Liikerakennusten kerrosalaa on osoitettu 100 k-m² kioskia varten.

Yleisten rakennusten kerrosalaa koulua varten on osoitettu tehokkuudella $e = 0,3$ n. 7680 k-m², josta on toteutunut 5470 k-m².

34

Rakennettu ympäristö

34.1

Kokonaisrakenne

Asuntoalue on suunniteltu siten, että korkeampien IV -kerroksisten kerrostalojen ryhmä ympäröi Pääskytuoren huippua alueen eteläpäässä lähellä koulua, ja matalampien II -kerroksisten kerros- ja rivitalojen ryhmät reunustavat tätä aluetta ja vaihtuvat I -kerroksisten rivitalojen ja omakotitalojen ryhmiksi etäännyttäessä pohjoiseen kauemmas koulusta. Rakennusten sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon maaston muodot ja ilmansuunnat.

34.2

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueita on osoitettu kerrostaloille merkinnällä AK, asuinkerros- tai rivitaloille merkinnällä AKR, rivitaloille merkinnällä AR ja omakotitaloille merkinnällä AO.

Rakennustyyppi korttelissa on osoitettu kerrosluvulla ja rakennusosalalla tai sille ohjeellisena merkityllä rakennuksen paikalla.

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä rakennusosalalle.

AK-, AKR- ja AR-korttelialueille on autopaikkoja rakennettava vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi vieraspaiikkoja 1 ap/7 asuntoa, AO-korttelialueilla 2 autopaikkaa/tontti. Korttelialueilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin 200 m² kohti ja autopaikat, jätesäiliöt ja tomutuspaikat on erotettava muusta

piha-alueesta suojaistutuksilla tai -aidoilla.

Yhteistä leikki- ja oleskelualueutta on korttelialueilla osoitettava vähintään 10 m² asuntoa kohti ja kullekin pihatason liittyvälle asunnolle on järjestettävä tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila.

Rivi- ja kerrostalokortteleissa ei tonttia saa aidata toista tonttia vasten.

Pääskyvuoren koulun YO-korttelialue on säilytetty nykyisen kaavan mukaisena lukuunottamatta katulinjauksen aiheuttamia muutoksia.

Lisäksi on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue merkinnällä KL, lähinnä kioskia varten nykyisen kaavan puistoalueelle Littoistentien ja Talvitien risteykseen.

34.22

Liikenne alueelle on ohjattu nykyiseltä Talvitieltä haarautuvaa kokoojakatua pitkin Pääskyvuoren koulun ja omakotialueen välitse, jolloin omakotialueelle koituva häiriö on mahdollisimman pieni. Risteyksjärjestelyjen vuoksi täytyy koulun viereinen omakotitontti lunastaa pääasiassa katu- ja puistoalueeksi.

Kokoojakadun länsireunassa kulkee kevyen liikenteen reitti ja kokoojakadulta haarautuvat tonttikadut omakotitonteille.

34.23

Asuntoaluetta ympäröivä metsä on osoitettu merkinnällä VL virkistyskäyttöön ja sinne on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Puolustusvoimien alueelle on osoitettu ajoyhteys virkistysalueen kautta nykyistä tietä pitkin.

Koulun korttelin ja uuden asuntoalueen väliin on osoitettu merkinnällä VK alue leikkikenttää varten.

34.3

Leikkipuiston viereiseen asuintaloon on varattu mahdollisuus yhden 300 m² päivähoitoyksikön rakentamista varten.

Peruskoulun ala-aste sijaitsee alueella, samoin kioskin tontti. Muut lähipalvelut haetaan Pääskyvuoren aluekeskuksesta noin puolen kilometrin päästä Littoistentien eteläpuolelta.

34.4

Alue liitetään viereisiin vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoihin. Telen Salo-Turku kaukokaapeli joudutaan siirtämään virkistysalueelle.

4

TOTEUTTAMINEN

Alueen rakentaminen alkaa kaavallisen, kiinteistö-
teknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa
ajassa.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavoitus on aloitettu liittyen valtion ja
Turun kaupungin välisiin neuvotteluihin välisistään
kiinteistöjärjestelyistä.

Asemakaavuosaston laatima kaavaluonnos on hyväksyt-
ty kaavoitusjaostossa 12.9.1991.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa kuultiin kaava-
alueen maanomistajia ja naapureita ynnä muita asi-
anosaisia.

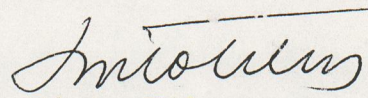
20.1.1992 päivätty asemakaavaehdotus on laadittu
hyväksyttyä luonnosta jatkokehitellen.

Lausuntopyyntö on lähetetty pelastustoimen-, ter-
veys-, ympäristönsuojelu- ja rakennuslautakunnille,
katurakennus-, kiinteistö- ja mittausosastoille
sekä koululautakunnalle, seutukaavaliitolle ja
Telen Lounais-Suomen piirille. Myös museolautakunta
antoi kaavoituksesta lausuntonsa.

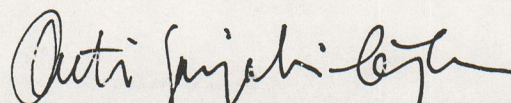
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.6.1992 Suomen valtion
ja Turun kaupungin välisen maanvaihotosopimuksen.

Turussa 20. päivänä tammikuuta 1992
Tarkistettu 11.11.1992

Asemakaava-arkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Outi Sarjakoski-Löytönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1
Tilastolomake osa 2

TILASTOLUOKA Osa I	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelitehok- kuusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos ha ±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
AKR	1,70	12,5		5400			+1,70	+5400
AK	3,07	22,5		10200			+3,07	+10200
AP								
AR	5,71	42,0		15870			+5,71	+15870
AO	2,13	23,0		5440+a960			-4,08	-7760+a96
AL								
AH								
AM								
AV								
A (vanha kaava)							-0,38	-1440
A yhteensä	13,61	100	33,2	36910+a960			+6,02	+22270+a96
Y								
YH								
YL								
YO	2,60			7680			-0,30	-900
YS								
YY								
M								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	2,60	100	6,3	7680			-0,30	-900
K								
KL	0,12			100			+0,12	+100
KT								
K yhteensä	0,12	100	0,3	100			+0,12	+100
T								
TT								
TV								
TY								
Yhteensä		100						
Yhteensä	16,33			45650			+5,84	+21470
Kadut, tiet	2,62		6,4				+1,16	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	2,62	100					+1,16	
VP, VL, VK	22,02		53,8				+3,79	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	22,02						+3,79	
Erityisalueet							-8,87	
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	40,97		100				+1,92	

YLAISTOIMAKE Osa 2	Oltavuuden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asuin-kerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A KR.	154		35					79
AK	291		35					155
AP								
AR	453		35					201
AO	155		35					64
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	1053							499
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
M								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
nteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								