

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä lokakuuta 1993 päivättyä ja 12.1.1994 korjattua asemakaavakarttaa.

TURKU - ÅBO

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	71 POHJOLA	NORRSTAN
Kortteli:	20	
Tontti:	2	
Kadut:	Kukkulakuja Kähärintie, osa	Kullegränd Kähärivägen, del
Virkistysalue:	Juhannuskukkula, osa	Johannehöjden, del
Liikennealue:	Nimetön pysäköintialue	Parkeringsområde utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	71 POHJOLA	NORRSTAN
Kortteli:	20, osat	
Virkistysalue:	Juhannuskukkula, osat	Johannehöjden, delar
Liikennealue:	Kähärintien pysäköinti- alue, nimi	Kähärivägens parke- ringsområde, namn
Luonnonsuojelu- alue:	Juhannusketo	Johannevallen

Kaupunginosa:	72 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Katu:	Kähärintie, osa	Kähärivägen, del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tontti-
jaonmuutos, jolla muodostetaan Pohjolan kaupungin-
osan 20. korttelin tontti 3.

Alueen sijainti:

Ruutukaava-alueen luoteispuolella, etäisyys kauppatorille linnuntietä n. 900 m. liite 1

Muutosalueen pinta-ala on n. 4,79 ha.

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985.

Seutukaava 2 vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986.

Ympäristöministeriö on vahvistanut taajamaseutukaavan 7.10.1988 ja täydennysseutukaavan 17.7.1991.

Muutosalueella sijaitsee seutukaavallinen suojelukohde, tammivyöhykkeen puolikulttuuriketo (Juhannuskukulan keto).

11.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymässä yleiskaavassa muutosalue kuuluu asuin- ja virkistystoimintojen vyöhykkeeseen. Juhannuskukulan keto on yleiskaavassa ehdotettu suojeltavaksi.

Yleiskaavan tarkistus on valmistumassa.

11.3 Asemakaavat

Alueelle on vahvistettu seuraavat asemakaavat:
liite 2

Pohjola-20-2	3.4.1957
Juhannuskukkula, osa	"
"	4.11.1957
"	4.9.1963
Kukkulakuja	29.5.1965
Juhannuskukkula, osa	"
Kähärintien osa	"
Nimetön pysäköintialue	"

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille Pohjola-20-2 on vahvistettu tonttijako 28.2.1962. Tontin ala on 23757 m². Katualueet, liikennealue ja osa virkistysalueesta on merkitty yleisten alueitten rekisteriin.

11.7

Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginhallitus 22.3.1993:

Tontilla Pohjola-20-2 sijaitsevan Juhannuskukkulan ammattioppilaitoksen laboratorio-osaston hankesuunnitelman hyväksyminen.

Opetusministeriö 19.4.1993:

Juhannuskukkulan koulun laboratorio-osaston laajenushankkeen sisällyttäminen ammatillisten oppilaitosten perustamishankkeiden valtionosuuksien ja -avustusten myöntämisestä koskevaan suunnitelmaan vuodelle 1993 jälkirahoitteisiin hankkeisiin.

Kaupunginhallitus 21.6.1993:

Juhannuskukkulan koulutalon prosessi- ja laboratoriotekniikan osaston suunnittelun käynnistäminen.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta
13.10.1993:

Asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyminen.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennetty 5.10.1993.

12

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa muutosalueen kokonaisuudessaan.

13

Väestö ja työpaikat

Tontilla 20-2 olevassa oppilaitoksessa on n. 80 työpaikkaa ja yksi asuinhuoneisto.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Muutosalue sijaitsee kaupungin ruutukaava-aluetta ympäröivällä pientaloasutuksen muodostamalla vyöhykkeellä. Pohjolan kaupunginosassa on vanhaa asemakaavantakaista asutusta, jonka lomaan, alueen korkeimman maastomuodon, Juhannuskukkulan rinteille on 1950-luvulla rakennettu joitakin kerrostaloja

sekä teknillisen ammattioppilaitoksen rakennusryhmä. Koulun päärakennuksen yläosa toimii kaupungin veden kulutusta tasaavana vesisäiliönä.

Ruutukaava-aluetta luoteispuolelta reunustava pääratapiha katkaisee katuyhteydet ratapihan toisella puolella oleviin kaupunginosiin. Näiden keskustayhteys on järjestetty ratapihan kummastakin päästä Satakunnantien sillan ja Koulukatu - Puistokatu-parin tunnelien välityksellä. Pohjolan kaupungin osan kaakkoisreunaa myötäilevä pääkatu, Köydenpunojankatu yhdistää nämä keskusta johtavat väylät.

14.2 Maankäyttö

Juhannuskukkulan koulussa on sähkö-, kone- ja metalli-, maanmittaus-, laboratorio- sekä kirjapainotekniikan opintosuunnat. Oppilaiden lukumäärä on n. 550. Tontin Pohjola-20-2 ensimmäiset rakennukset ovat valmistuneet 1950- ja 60-lukujen vaihteessa.

Rakennuskantaa on täydennetty 1960- ja 1980-luvuilla. Päärakennus on leveärunkoinen, n. 28 metrin korkuinen punatiilellä verhottu rakennus, jonka yläosassa on kaksi 4500 m³:n vesisäiliötä. Tontin muut rakennukset ovat keskusrakennukseen liittyviä 2-kerroksisia siipirakennuksia ja sitä ympäröiviä 1-2 -kerroksisia erillisiä opetus- ja työtiloja sisältäviä rakennuksia. Koulun rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä. Tontin luoteisrajalla, osittain puiston puolella on puolittain maahan upotettu pumppaamorakennus, jonka betonikatto toimii pysäköintialueena. Pumpaamon tehtävänä on siirtää vettä Parolanpuiston vesitornin piiriin, jossa on korkeampi paine.

Tontti rajoittuu sekä Köydenpunojankatuun että Kukkulakujan välityksellä Kähärintiehen. Koulun piha on n. 9-10 metriä ylempänä kuin Köydenpunojankatu. Tontin katuun rajoittuva reuna on jyrkkää kallioista rinnettä. Katuvarressa on jonkin verran tasaista aluetta, jota käytetään oppilaiden polku- ja moottoripyörien pysäköintiin. Koulupihalle johtaa rinteeseen rakennetut betoniportaat ja maastoon uurtunut polku. Kukkulakujalta on ajoyhteys tontille; kuja ja suurin osa piha-aluetta on asfaltoitu. Kähärintien laidassa, koulutontin kohdalla on yleinen pysäköintialue (70 ap), joka on rakennettu ja kestopäällystetty ja toimii mm. koulun pysäköintialueena.

14.3 Palvelut

Tontilla olevat tilat palvelevat kaupungin opetustointa sekä yhdyskuntateknistä huoltoa.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

liite 3

Tontti viemäröityy Kähärintielle. Vesisäiliö on liitetty sekä Kähärintiellä että Köydenpunojankadulla oleviin pääjohtoihin.

15

Luonnonympäristö

Pohjolan kaupunginosa sijaitsee lounaasta koilliseen suuntautuvalla harjulla, jonka korkein kohta on alueen keskellä sijaitseva Juhannuskukkula (huippu n. +35). Kaakkoon päin harjun rinne laskeutuu jyrkästi Köydenpunojankadulle päin.

Harjumaaston rakentamattomilla rinteiden osilla kasvaa sekä luonnonvaraista että istutettua puustoa. Juhannuskukkulan etelärinteen kasvilajisto on hyvin rikas. Tämä ketomaasto on ilmeisesti orapaat-saman ainoa esiintymispaikka Turun mantereella. Muita alueella esiintyviä kasvilajeja ovat mm. kataja, tuhkapensas ja käärmeenpistoyrtti. Rinteen kivilaji on amfiboliittia, jonka rakenne ja rapautuminen ovat selvästi nähtävissä.

16

Suojelukohteet

Juhannuskukkulan rinneketo luokitetaan luonnonsuojelukohteeksi sekä seutukaavassa että yleiskaavassa.

17

Ympäristön häiriötekijät

Läpikulkuliikennettä palvelevan Köydenpunojankadun liikennetiheys on n. 10000-11000 hay/vrk.

2

TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen tavoitteena on saattaa kaavallisen suojelun piiriin alueella oleva luonnonsuojelukohde sekä mahdollistaa Juhannuskukkulan ammattioppilaitoksen lisärakennustoimenpiteet maaston ja koulun sisäisen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Muutoksen alainen tontti ja sen rakennusala käsitteävät osan Juhannuskukkulan rinnekedosta. Rinne on kasvillisuudeltaan arvokasta ja maastoltaan vaikeasti rakennettavaa. Koulun rakennusryhmän lounaispuolella on rakennustoimenpiteiden yhteydessä

suoritettu maaston pengertämistä ja tasaamista, joka ulottuu osittain viereiselle virkistysalueelle. Kaavanmuutoksessa on suunniteltu suoritettavaksi "aluevaihtoja", joiden tuloksena sekä luonnon-suojelun että rakentamisen edellytyksiä voidaan parantaa. liite 4

32

Maanomistus

Koska koko alue on kaupungin, ei muutoksesta aiheudu omistussuhteiden tarkistuksia.

33

Kokonaismitoitus

Korttelialueen ja virkistysalueen rajantarkistusten seurauksena korttelialueen ala kasvaa n. 0,01 ha. Muodostettavan luonnonsuojelualueen pinta-ala on n. 1,10 ha. Virkistysalueen pinta-ala pienenee muutoksessa n. 1,10 ha ja katualueen n. 0,01 ha.

Korttelialueen rakennusoikeus määritetään muutoksessa tehokkuusluvulla $e = 1,0$, joka vastaa n. 23850 k-m²:ä.

34

Rakennettu ympäristö

34.21

Korttelialue

Tontin Pohjola-20-2 eteläkulmasta lohkaistaan n. 0,28 ha suuruinen rinnekedon osa, jonka vastineeksi tonttiin liitetään sen länsisivustalta sorapintaiseksi kentäksi tasattua aluetta Juhannuskukkulan puistosta. Myös tontin luoteisrajaa tarkistetaan siten, että se vastaa paremmin toteutettua maankäyttöä. Mm. tontin ja puiston rajalle rakennettu pumppaamo tulee rajantarkistusten seurauksena sijaitsemaan kokonaan tontin puolella.

Alue on kaavassa merkitty YOT-korttelialueeksi = "Opetustoimintaa ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue." Vesitornin huomioon ottamiseksi korttelialueelle on osoitettu erikseen rakennusala, jolla rakennuksen julkisivun yläreunan korkeus saa olla + 60,0, mikä vastaa n. 9 normaalikerrosta. Muuten saa korttelialueelle rakentaa enintään kolmekerroksisia rakennuksia. Tontitehokkuusluvun $e = 1,0$ käyttöä rajoitetaan lisämääräyksellä, jonka mukaan tontin maa-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 35 %.

Korttelialueen Köydenpunojankadun puoleinen rinne on kaavassa osoitettu luonnontilaisena ketona säilytettäväksi alueen osaksi, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Korttelialueen itäreunaan, samassa korttelissa olevan kerrostalotontin rajalle on varattu istutettavaa aluetta.

Tonttijaonmuutos hyväksytään kaavan yhteydessä. Uusi tonttinumero on Pohjola/20/3.

34.22 Katualue

Y-korttelialueelle johtavasta Kukulakujasta on tontin rajantarkistusten yhteydessä liitetty vähäinen alue tonttiin.

Kaavanmuutokseen on sisällytetty osa Kähärintien katualuetta ja siihen rajoittuva yleinen pysäköintialue kaupunginosien välirajan tarkistamiseksi.

34.23 ja .24 Virkistysalue ja luonnonsuojelualue

Juhannuskukkula-nimisestä virkistysalueesta on luontosuhteiltaan arvokas osa kaavassa erotettu luonnonsuojelualueeksi. Tarkoituksena on hankkia alueelle luonnonsuojelulain 9 §:n mukainen suojelupäätös.

34.3 Palvelut

Muutoksella ei ole vaikutusta alueen palvelutasoon.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon kannalta on eduksi, että alueella oleva pumppaamo saadaan muutoksessa sijoittumaan kokonaan tontille ja siihen mahdollisesti kohdistuvat rakennustoimenpiteet voidaan näin suorittaa kaavan puitteissa.

34.5 Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksissaan 28.9.1993 ja 18.11.1993 päättänyt esittää alueelle seuraavia nimiä:

Liikennealue
Kähärintien pysäköintialue - Kähärivägens pareringsområde

Luonnonsuojelualue
Juhannusketo - Johannevallen.

35 ja 36

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Kaavanmuutoksen peruslähtökohtana on ollut luonnonympäristön erityisarvojen suojeleminen. Kaavasuunnitelmassa tavoitetta on lähestytty osoittamalla kasvillisuudeltaan arvokas rinteen osa suu-
rimmalta osaltaan luonnonsuojelualueeksi ja suojaamalla myös korttelimaaksi jäävä alueen osa erityisellä kaavamerkinnällä.

37

Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttama melutaso on tontin rakennusalan rajalla n. 60 dB (A). Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista edellyttää, ettei opetustilojen sisämelutaso ylitä 35 dB eikä oppilaitoksia palvelevien ulkoalueiden melutaso 55 dB. Sisätilojen ohjearvo saavutetaan normaalirakentein. Maaston muoto, rinteen kasvillisuus ja koulurakennusten estevaikutus suojaavat piha-alueita, joiden melutaso ainoastaan vähäisellä pihan osalla nousee n. 57 dB:iin ja muilla alueen osilla alittaa ohjearvon.

4

TOTEUTTAMINEN

Vireillä olevan Juhannuskukkulan teknillisen ammattioppilaitoksen lisärakennushankkeen valtionavustuksen pohjalta rakentaminen on käynnistettävissä jo tämän vuoden aikana ja aloitettava viimeistään v. 1994.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Kaavanmuutos on laadittu kaupungin aloitteena.

52

Suunnittelu

Suunnitelma on laadittu kiinteistö- ja rakennusviraston kaavoitusosastolla.

Muutoksen valmistelussa on tehty yhteistyötä ympäristösuunnittelutoimiston, koulutoimintakeskuksen, talo-osaston ja kunnallisteknisen osaston kanssa.

Kaavanmuutosluonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 13.10.1993.

Muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot:

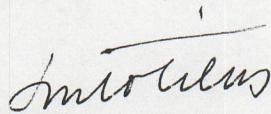
- pelastustoimen lautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- rakennuslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- opetuslautakunnalta
- talo-osastolta
- kunnallistekniseltä osastolta
- mittaus- ja tonttiosastolta
- vesi- ja viemärilaitokselta
- Varsinais-Suomen liitolta

Seuraavien naapuritonttien haltijoille on ilmoitettu kirjallisesti kaavan muuttamisesta:

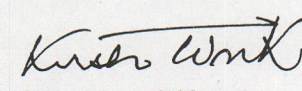
Pohjola-20-1
Pohjola-21-3
Kähäri-3-1, 2 ja 3

Turussa 14. päivänä lokakuuta 1993
Korjattu 12.1.1994 lausunnot

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Kirsti Wiik

LIITE

Tilastolomake 1

Kaava/päiväys POHJOLA-20-2, ym. alueet/14.10.1993, korj. 12.1.1994

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	k-m ² +/-
A						
AK						
AP						
AR						
AO						
AL						
AH						
A yhteensä						
Y						
YL						
YOT	2,39		23850	1,0	+0,01	+90
YS						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä	2,39		23850	1,0	+0,01	+90
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	2,39	49,9	23850	1,0	+0,01	+90
Kadut, tiet	0,10				-0,01	
Torit, katuauk.						
LT						
LP, LPY	0,16					
Yhteensä	0,26	5,4			-0,01	
VP, VL, VK	1,04				-1,10	
Muut virk. alueet						
Erityisalueet						
Suojelualueet	1,10				+1,10	
Vesialueet						
Yhteensä	2,14	44,7			±0	
KOKO KAAVA-AL.	4,79	100,0	23850	0,5	±0	+90
YHTEENSÄ						