



” A i t i o p a i k k a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 17/2012
Diaarionumero 5232-2012

SELOSTUS
28.5.2014
muutettu 2.9.2014 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä toukokuuta 2014 päivättyä ja 2.9.2014 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. **"Aitiopaikka" (17/2012)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	108 ja 109	108 och 109
Tontit:	8 8	8 8
Kadut:	Inspehtorinkatu (osa) Pispalantie (osa)	Inspektorsgatan (del) Pispalavägen (del)
Liikennealue:	Autopaikkojen korttelialue (osa)	Kvartersområde för bilplatser (del)
Julkinen kulkuväylä:	Fuksipolku (osa)	Fuxstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	108 (osa), 109 (osa)	108 (del), 109 (del)
Kadut:	Inspehtorinkatu (osa) Pispalantie (osa)	Inspektorsgatan (del) Pispalavägen (del)
Julkinen kulkuväylä:	Fuksipolku (osa)	Fuxstigen (del)
Ohjeellinen kortteliaukio:	Tutorintori	Tutororget

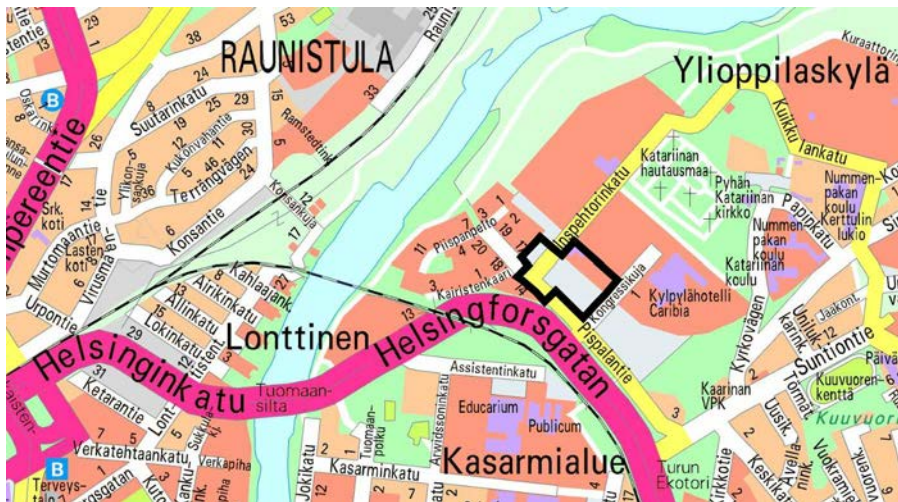
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: NUMMI 109. -11 ja 12

Erillinen tonttijako laaditaan korttelin 108 osalle.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosassa Ylioppilaskylän vieressä.

Alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä torista Turun keskustan tuntumassa ja Turun yliopiston vieressä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on alueen käyttötarkoituksen muutos, jolla tavoitellaan keskusta-alueen täydennysrakentamista ja opiskelija-asuntorakentamisen jatkamista alueella.

Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on mainittu, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella.

Keskustan täydentäminen on kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymän Turun kaupunkiseudun rakennemallin periaatteitten mukaista.

Aitiopaikan asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2014 kaupunginvaltuuston 2.12.2013 hyväksymässä asemakaavoitusohjelmassa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 16.10.2012, muutettu 16.12.2013
2. Asemakaavakartta 28.5.2014, muutettu 2.9.2014 (lausunnot)
3. Tilastolomake pvm 28.5.2014, muutettu 2.9.2014 (lausunnot)
4. Geotekninen rakennettavuusselvitys, Geo-Master Oy, 26.6.2012
5. Tärinä- ja runkomelutarkastelu, Promethor Oy, 26.9.2012
6. Tie- ja raideliikennemeluselvytys, Promethor Oy, 12.11.2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu alueen maanomistajien Turun Ylioppilaskyläsäätiön ja Turun Ausade Hotellit Oy:n asemakaavanmuutosanomukseen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.10.2012 § 420 lisäyksellä, että kaavoituksessa tullaan myös tutkimaan lasten päivähoiton sijoittumisen tarpeellisuus ja tarkoituksenmukaisuus kaava-alueella.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kuulutuksella 27.10.2012 ja kirjeitse osallisille (sis. 16.10.2012 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaavoituskatsauksessa 2013 ja 2014 on tiedotettu kaavasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä.

Asemakaavaprojektin perustamiskokous (aloituskokous) pidettiin 23.1.2013.

Alueelle on laadittu tie- ja raideliikenteen meluselvitys, tärinä- ja runkomelutarkastelu sekä geotekninen rakennettavuusselvitys.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö järjesti suunnittelukilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kevään 2013 aikana.

Asukastilaisuus 22.10.2013 Nummenpakan koululla.

Alustavasta luonnoksesta saatiin 6 mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 2.1.2014 päivätyn luonnoksen pvm. 21.1.2014 § 24, edellytyksellä, että asemakaavanmuutosehdotusta laadittaessa selvitetään päiväkotitilojen sijoittaminen kaava-alueella.

Kesäkuussa 2014 pyydettiin viranomaislausunnot 28.5.2014 päivätystä kaavamutosehdotuksesta. Lausunnot saatiin elokuun loppuun mennessä (lisätty 2.9.2014).

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella muutetaan autopaikkojen korttelialuetta asuin-, liike- ja toimistorakentamisen käyttöön Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Pysäköintipaikat sijoitetaan osin maanpäälle ja osin autokannen alle uusien rakennusten yhteyteen. Ajoneuvoliittymät alueelle ovat Inspehtorinkadulta ja Kongressikujalta.

Uudisrakentamisen tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkirakennetta näkyvällä paikalla kaupunkiin tuloväylän varrella sekä jatkaa alueen opiskelija-asuntorakentamista. Kaava mahdollistaa päiväkotitilojen sijoittamisen alueelle.

Rakentamisen sijoittamisessa ja korkeudessa huomioidaan Ylioppilaskylän valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat kaava-alueella tai sen lähellä. Verkostojen sijainti ja kapasiteetin riittävyys tulee ottaa huomioon rakentamisen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Kaavassa on varauduttu uuden muuntamon rakentamiseen.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö on alustavasti arvioinut, että rakentaminen aloitettaisiin vuonna 2016 ja kohde valmistuisi vuonna 2018.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 1,9 ha. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla kaupunkiintuloväylän varressa, lähellä Turun yliopistoa, Ylioppilaskylää ja Aurajokea. Kaava-alueen lähiympäristössä on opiskelija-asumista 1970-luvulta nykypäivään.

Suunnittelualueetta rajaa lännessä Inspehtorinkatu ja Nummenrannan asuintalot, pohjoisessa Ylioppilaskylä, idässä Kongressikuja ja kylpylähotelli Caribian pysäköintialueet sekä etelässä Pispalantie.

Alue toimii pysäköintialueena, jonne on osoitettu osa lähialueen kortteleiden 108, 109, 121 ja 122 opiskelija-asuntojen ja kylpylähotellin autopaikoista.

Ajoyhteydet alueelle ovat Kongressikujaa ja Inspehtorinkatua pitkin. Alue on suurelta osin asfaltoitua pysäköintikenttää, jossa on yksittäisiä puita ja istutuksia. Pohjoisosassa on jonkin verran nurmialuetta ja 1960-luvulla rakennettu yksikerroksinen päiväkotirakennus, jossa on myös lämmönjakokeskus.

Alueen lähiympäristöä ovat Ylioppilaskylä, kylpylähotelli Caribia, TYS:n opiskelija-asuntorakennus Ikituuri sekä Nummenrannan asuinalue. Turun ylioppilaskylän läntinen osa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



Näkymät alueelta

3.1.2

Luonnonympäristö

Alue on rakennettua pysäköinti- ja katualuetta sekä päiväkodin piha-alueita. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

Maaperä

Geotekninen rakennettavuusselvitys

Geo-Master Oy:n tekemässä 26.6.2012 päivätyssä geoteknisessä rakennettavuusselvityksessä on esitetty tarkasteltavan alueen pohjaolosuhteet yleispiirteisesti ja lisäksi arvioitu pohjaolosuhteiden erityispiirteitä.

Tarkasteltavalla alueella maanpinta on tasovälillä +10.43...+12.19. Ylimpänä luonnonvaraisena maa-ainessedimenttinä yhtenäinen savikerrostuma. Savikerrostuman päällä on paikoin paksuhkoja täyttömaakerroksia. Savikerrostuma on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Lähtökohtaisesti savikerrostuma tulee kutistumaan tulevaisuudessa voimakkaasti jatkuvana prosessina.

Savikerrostuman alapuolella on paksuja hiekka- ja sorakerrostumia, joiden tiiveys vaihtelee voimakkaasti. Hiekka- ja sorakerrostumien alapuolella on moreeni/kallio.

Selvityksen mukaan rakennukset on perustettava tukipaaluilla kantavan pohjakerrostuman varaan. Tukipaalujen pituudet vaihtelevat 21 m...25 m. Rakennusten alimmat lattiat on mitoitettava kantavina laattoina. Asuinrakennuksia kevyemmät rakennukset (autotallit, autokatokset, tekniset tilat, varastotilat, muuntamot, mainostornit jne.) on perustettava tukipaaluilla.

Rakennuksen ympärillä tulee varautua piharakenteiden suurehkoon painumiseen. Karkeasti arvioiden piharakenteiden painumisen määrä tulee olemaan 150 mm...250 mm/50 vuotta. Piha-alueella voidaan putkijohdot perustaa kiviainesarinan välityksellä perusmaan (savikerrostuman) varaan. Tällöin putkijohtojen viettokaltevuuksien mitoituksessa on otettava huomioon piha-alueen painuminen.

Rakennusten alueella on putkijohdot kannatettava kantavasta laatasta. Rakennusten ulkoseinien alueella on putkijohdot perustettava käyttäen siirtymärakenteita.

Alueen ympäristö ei aseta erityisvaatimuksia pohjarakennustöiden toteuttamiseen (ei erityisiä värinäherkkyyksiä, ei erityisiä pohja- tai orsivesiriskejä, ei poikkeuksellista savimaan geomekaanista häiriintymisherkkyttä).

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti kaupunkiin tuloväylän varrella. Tällä hetkellä alueen kaupunkikuva on hajanainen. Laajat pysäköintikentät leimaavat aluetta. Ikituuri-niminen 11-kerroksinen opiskelija-asuntorakennus on alueen maamerkki.

Vanhan Ylioppilaskylän tiiviisti rakennetut 3-kerroksiset rakennukset rajaavat aluetta idässä ja Nummenrannan kaaren muotoon rakennetut 5-kerroksiset asuinrakennukset pohjoisessa.

Kylpylähotellihotelli Caribia ja sen laajat pysäköintikentät ovat oma kokonaisuutensa kaava-alueen vieressä.



Pispalantie ja Inspektorinkatu

Turun ylioppilaskylän läntinen osa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, joka edustaa 1960-luvun strukturalistista suunnittelua. Arkkitehtien Jan Söderlundin ja Erkki Valovirran suunnitteleman Turun ylioppilaskylän vanhan, läntisen puolen rakentaminen aloitettiin arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta 1968. Kolmikerroksinen, pelkistetty talotyyppi opiskelijahuoneineen ja pihoineen toistuu samanlaisena korttelista toiseen muodostaen tiukan suorakulmaisen verkoston. Rakennukset ovat betonia, jonka verhona olevat puuelementit mahdollistavat värien käytön julkisivuissa.



Läntisen Ylioppilaskylän reitistöä, oikealla Fuksipolku

Kaava-alueella on Arkkitehtitoimisto Söderlund ja Valovirran 1968 suunnittelema alun perin hotellin vastaanottokeskukseksi ja lämpökeskukseksi rakennettu, yksikerroksinen, tasakattonen, lautavuorattu rakennus, jota laajennettiin vuonna 1972. Rakennus on osa merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltua läntistä Ylioppilaskylää. Rakennuksessa on nykyisin päiväkotij- ja lämpökeskus. Päiväkotitoiminta on loppumassa kaavan myötä ja rakennus aiotaan purkaa. Kaavalausunnoissaan Museopalvelut ja ELY-keskus eivät ole nähneet estettä rakennuksen purkamiselle (muutettu 2.9.2014).



Päiväkoti

Tekninen huolto

Alueella ja alueen lähiympäristössä on teknisen huollon verkostot. Alueella on alueellinen lämmönjakelukeskus, joka tulee säilymään. Kaava-alueella on maalämpökaivoja, jotka ovat viereisessä korttelissa sijaitsevan Turun Ylioppilaskyläsäätiön Ikituuri-rakennuksen käytössä.

Kaukolämpöputki kulkee korttelialueella Pispalantien puoleisella sivulla sekä Inspehtorinkadun risteyksen lähellä. Kaukolämpöputki voidaan joutua siirtämään rakentamisen yhteydessä (lisätty 2.9.2014).

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä ja kilometrin säteellä on useita päiväkoteja. Noin puolen kilometrin päässä on myös Nummenpakan koulu (ala- ja yläkoulu) sekä Turun yliopisto ja Åbo Akademi. Lähikaupat ovat parin sadan metrin päässä. Kaava-alueen vieressä olevassa Caribbean kylpylähotellissa on hotelli- ja kylpylätoimintaan liittyviä ravintoloita ja kuntosali. Kirkkotien terveysasema ja YTHS ovat noin puolen kilometrin päässä ja TYKS:n sairaala on noin kilometrin päässä.

Keskustan palvelut ovat noin 1,5 kilometrin päässä.

Aurajoen rantojen virkistysalueelle pääsee parin sadan metrin päästä alueelta.

Alueen päiväkotitilanne

Aitiopaikan asemakaavamuutoksen yhteydessä on tullut tarve kartoittaa päivähoitopaikkojen tilanne Ylioppilaskylän alueella.

Kunnallista päivähoitoyksikön sijoittamista on tutkittu Johannes Yrttiahon valtuustoaloitteeseen vastaamisen yhteydessä. Kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyssä pyydettiin tutkimaan myös päiväkotien sijoittamismahdollisuuksia alueella.

Tällä hetkellä Ylioppilaskylän alueella toimii neljä päiväkotia. Näistä kaava-alueella sijaitsevan Inspektorinkadun päiväkodin toiminta on loppumassa Aitiopaikan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

Inspektorinkadun päiväkoti on jo pitkään toiminut väistötilana, ja on kiinteistön omistajan mukaan ollut purku-uhan alla. Kaava-alueella voimassa olevassa, 7.10.2002 hyväksytyssä Nummenrannan asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu päiväkotia. Kyseisessä kaavassa korvaava päiväkotivaraus osoitettiin TYS:n toimistotalon viereiselle alueelle. Sinne on kaavan mukaan mahdollista rakentaa päiväkoti (rakennusoikeus 800 kem).

Ylioppilaskylän välittömässä läheisyydessä Nummenpuistokadulla sijaitsee uusi kunnallinen Kuuvuoren päivähoitoyksikkö. Tarvetta omalle alueella sijaitsevalle päiväkodille vähentää myös kaava-alueen keskeinen sijainti. Laskennallisella saavutettavuusalueella, eli 2 km säteellä kaava-alueesta, on useita päiväkoteja.

Varhaiskasvatuksen tekemän Päivähoidon palveluverkkoselvityksen 2012 mukaan Itäisellä varhaiskasvatusalueella, johon Yo-kylän lisäksi kuuluvat Halinen, Hannunniittu, Varisuo, Lauste ja Pääskyvuori, on lapsia 2 867 (tammikuu 2013). Lasten määrä kasvaa ennusteen mukaan voimakkaimmin Halisissa ja Hannunniitussa, ei niinkään Yo-kylässä tai Nummessa. Kaiken kaikkiaan lapsimäärän kasvu on kaupungin hitainta, noin 3,7 % (105 lasta) ajanjaksona 2013 - 2018. Selvityksessä todetaan, että päiväkotien saavutettavuus on hyvä. Myös liikenteellisesti kaikki päiväkotiryhmät sijaitsevat noin 200 metrin päässä lähimmästä linja-autopysäkistä. Varhaiskasvatuksella ei ole suunniteltuja tilahankkeita alueelle vuosina 2012 - 2018.

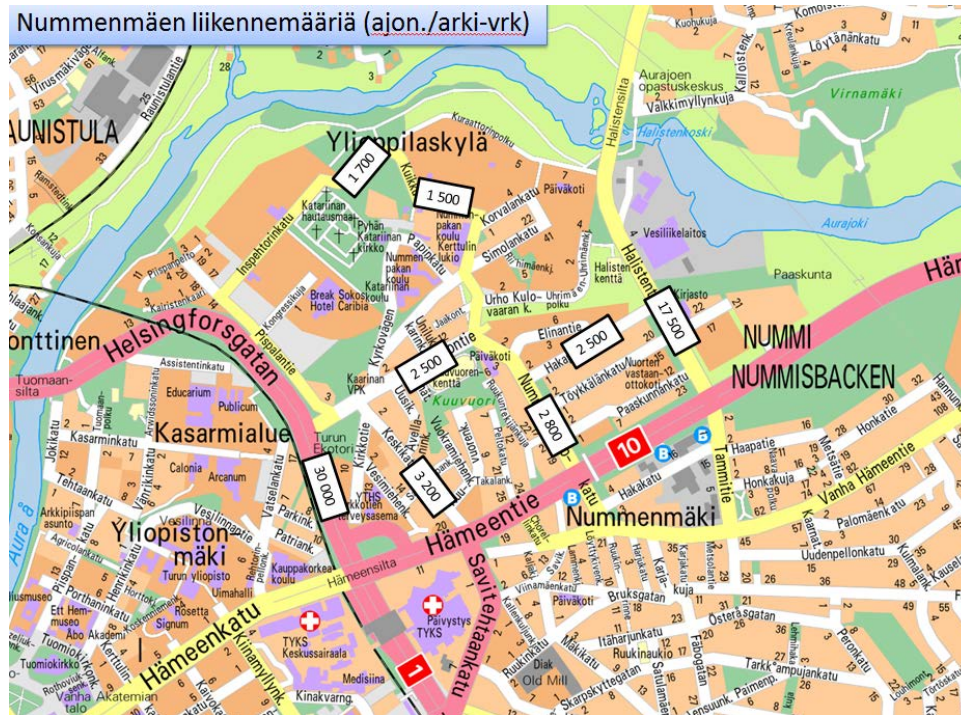
Asemakaavamuutosalue on suhteellisen pieni ja sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien ympäröimänä. Kunnalliset päivähoitoyksiköt toteutetaan nykyisin suurina yksikköinä. Kaava-alue ei sovellu tällaisen useita päiväkotiryhmiä sisältävän rakennuksen sijoittamiseen. Päiväkoti tarvitsee myös rauhalliset ja riittävän suuret piha-alueet, jotka ovat mielellään yhteydessä viheralueeseen. Näitä alueella ei pystytä osoittamaan.

Pienempi päiväkoti on mahdollista sijoittaa kaavamuutosalueelle. Paikka ei kuitenkaan ole ihanteellinen päiväkodille. Piha-alue on kooltaan rajallinen, rakennusmassa varjostaa osin aluetta ja yhteyttä viheralueeseen ei ole. Kaavan ehdotusvaiheessa lisätään merkintä, joka sallii päiväkodin rakentamisen alueelle.

Liikenne

Kaava-alueen vieressä kulkee vilkkaasti liikennöity Helsinginkatu, joka on kaupungin sisääntuloväylä. Ajoyhteydet Helsinginkadulta kaava-alueelle, Ylioppilaskylään ja Nummenrannan asuinalueelle ovat Pispalantietä pitkin. Kylpylähotelli Caribbean liikenne käyttä Kongressikujaa ja pysäköintialueen ajoratoja.

Caribiassa järjestettävien suurien yleisötilaisuuksien aikana alueella on paljon liikennettä ja alueen liikenneverkko ruuhkautuu hetkellisesti.



Alueen liikennemäärät

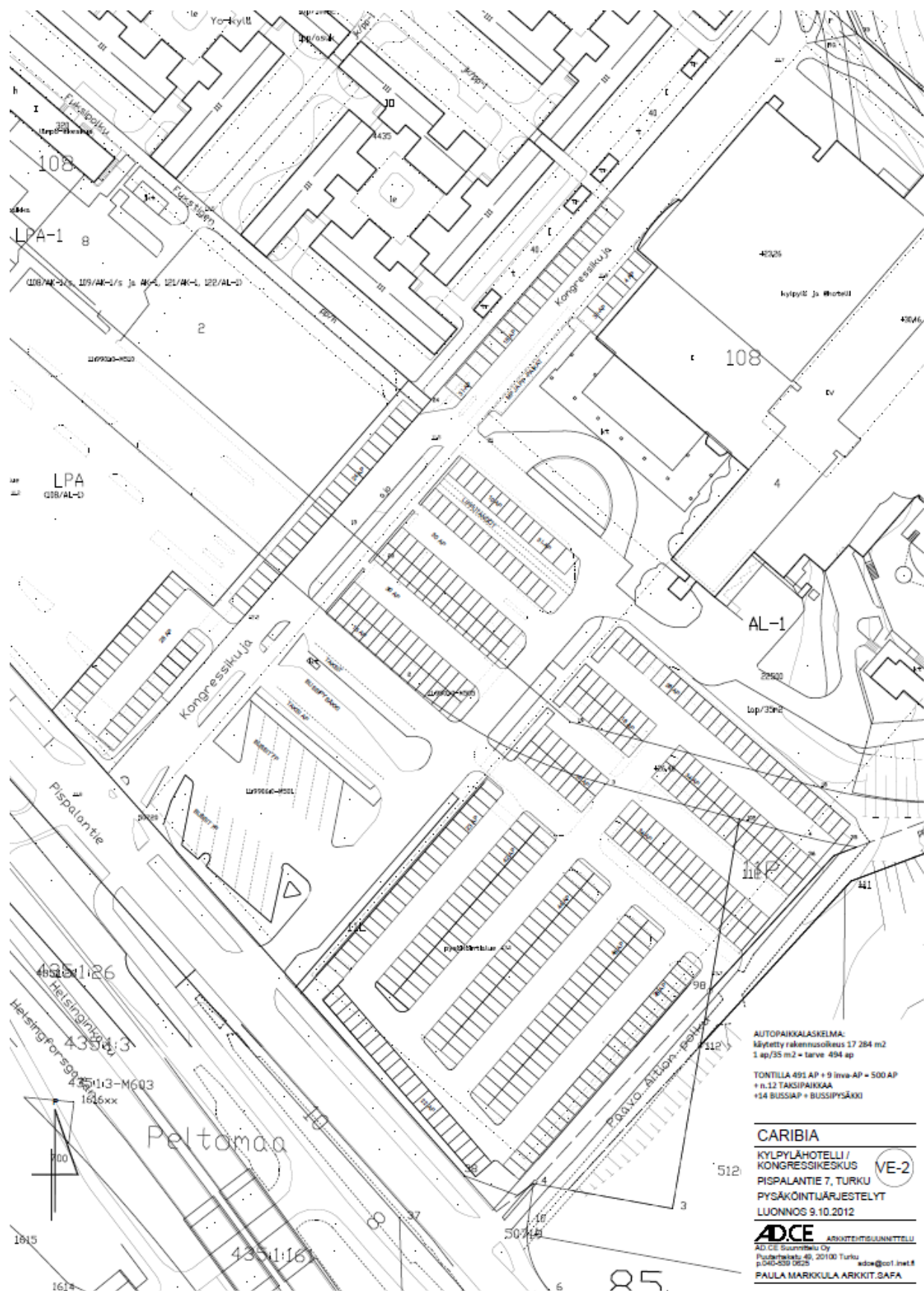
Joukkoliikenteen bussivuoro ajaa Kauppatorilta neljä kertaa tunnissa Ylioppilaskylään. Kaava-alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä.

Kaava-alueen vierestä kulkee kävely- ja pyöräily-yhteydet Helsinginkadun suuntaisesti, Helsinginkadun alittaen yliopistolle, Ylioppilaskylän läpi kohti Halisia sekä Aurajoen rantaan. Pyöräily- ja kävely-yhteydet alueelta ovat toimivat ja vilkkaassa käytössä.

Kaava-alue on tällä hetkellä pysäköintialueena Ylioppilaskylän asukkaille ja kylpylähotelli Caribbean asiakkaille. Ylioppilaskylän osalta pysäköintipaikkojen määrä on ollut riittävä. Caribbean yleisötilaisuudet kuormittavat kylpylähotellin paikkoja, jolloin yleisötilaisuudet vaikuttavat väliaikaisesti pysäköintiin laajemmalla alueella.

Kaavan ja siihen liittyvän arkkitehtikilpailun yhteydessä on tutkittu pysäköinnin järjestämistä Ylioppilaskylän alueella ja erityisesti kylpylähotelli Caribbean alueella, koska kaavan myötä osa Caribbean kaava-alueella olevista pysäköintipaikoista poistuu. Laskelmien mukaan kaava-alueelle jää tarve sijoittaa 41 autopaikkaa kylpylähotellin käyttöön. Opiskelijasumisen osalta kaava-alueelle jää siellä jo olevat opiskelijasuntokortteleiden 90 pysäköintipaikkaa.

Kylpylähotellin kaavan mukaiset pysäköintipaikat voidaan järjestää Turun Ylioppilaskyläsäätiön konsultin AC.DC Suunnittelu Oy:n arkkitehti Paula Markkulan tekemien tutkielmien mukaan Caribbean pysäköintialueella, kun "Aitiopaikan" kaava-alueelle sijoitetaan edellä mainitut 41 autopaikkaa. Esitetyillä järjestelyillä Caribbean pysäköintipaikkojen määrä ei vähene nykytilanteesta. Pysäköintipaikkojen riittävyys edellyttää pysäköintialueen uudelleenjärjestämistä.



AUTOPAIKKALASKELMA:
 Käytetty rakennuskoikeus 17 284 m²
 1 ap/35 m² = tarve 494 ap

TONITILLA 491 AP + 9 Inva-AP = 500 AP
 + n.12 TAKSIPAIKKAA
 +14 BUSSIPA + BUSSIPYSÄKKI

CARIBIA
 KYLPYLÄHOTELLI /
 KONGRESSIKESKUS
 PISPALANTIE 7, TURKU
 PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT
 LUONNOS 9.10.2012

ADCE ARKITEHTI SUUNNITTELU
 AD CE Suunnittelu Oy
 Puutarhatehtaankatu 40, 20100 Turku
 p.040-531 0522 adce@colinet.fi
 PAULA MARIKKULA ARKIT. SAFA

Caribian pysäköintijärjestelyt, luonnos 9.10.2012, AD.CE Suunnittelu Oy/Paula Markkula

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kemikaaliratapihan vaikutus (lisätty 2.9.2014)

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja.

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 700 metrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellyn alueen itäosasta.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy ja Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy.)

Kaava-alue on edellä mainituissa turvallisuusselvityksissä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntäalueen laidalla. Palavan kaasun jälkisytyntäalueelle jää toriaukio ja pieni osa pysäköintialuetta kaava-alueen luoteisosassa.

Turvallisuusselvityksissä tutkittujen amoniakkivuodon, palavan nesteen tulipalon ja bleve-ilmiön vaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle.

Kaavassa ei ole tarvetta esittää erityisiä rakentamista koskevia määräyksiä suuronnettomuusvaaran takia.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole Ympäristönsuojelun tietojen perusteella pilaantuneita maa-alueita.

Tärinäselvitys

Promethor Oy:n tekemässä 26.9.2012 päivytyssä tärinä- ja runkomelutarkastelussa on tarkastellut tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa tärinää Pispalantien ja Inspektorinkadun kulmassa. Tarkastelu on suoritettu tutkimalla aikaisemmin tarkastelualueen lähistöllä tehtyjen mittausten tuloksia, sillä nykyisin parkkipaikkana toimivalla alueella mittausten suorittaminen olisi ollut hyvin hankalaa. Aikaisemmat mittausalueet sijaitsivat tarkastelualueita lähempänä rautatietä ja Helsinginkatua.

Tarkastelulla arvioitiin tärinän voimakkuutta rakennusten vaurioitumisriskin ja tilojen asumisviihtyvyyden kannalta.

Mittaustulosten perusteella voidaan arvioida, että liikenteen aiheuttama tärinä ei aseta erityisvaatimuksia rakennusten sijoittelulle tai rakenteille tarkastelualueella. Tieliikenteen hidastetöyssyjen sijoittamisen mahdollisuutta Pispalantielle ja Inspektorinkadulle tulee tarvittaessa arvioida erikseen uudisrakennusten sijaintien ollessa tiedossa.

Rakennusten vaurioitumisriski

Tuloksen perusteella voidaan arvioida, että liikenteen tärinä ei aiheuta vaurioriskiä kaava-alueelle sijoitettaville rakennuksille, koska alueen lähistöllä tehdyissä tärinämittauksissa ei ole mitattu painottamattoman värähtelynopeuden resultantille maksimiarvoa 4 mm/s ylittäviä arvoja, vaikka mittauspisteet ovat sijainneet lähempänä junarataa ja Helsinginkatua kuin nykyinen tarkastelualue.

Tärinän vaikutus asumisviihtyvyyteen

Selvityksessä todetaan, että liikenteen tärinä ei aiheuta suositusarvot ylittävää viihtyvyyshaittaa tarkastelualueelle sijoitettaviin rakennuksiin.

Lähimpänä kaava-aluetta maasta mitatuista värinäsignaaleista saatujen tulosten mukaan on epätodennäköistä, että tarkastelualueelle tulevissa rakennuksissa rungon tai lattioiden värähtely ylittäisi suositusarvoa 0,30 mm/s.

Tehtyjen mittauksien mukaan resonanssi-ilmiö ei aseta rajoituksia alueelle sijoitettavien rakennusten kerrosmäärään. Rakennuksen lattian resonanssitarkastelun avulla voidaan määrittää välipohjien ominaistajuudet, joita tulee välttää alueen rakentamisessa. Lattian värähtelyn resonanssitarkastelun perusteella ala- ja välipohjien ominaistajuus ei aseta rajoituksia rakennuksien jänneväleille.

Aikaisempien lähempänä rataa tehtyjen mittausten perusteella voidaan arvioida, että runkomelu ei aiheuta ongelmia kaava-alueelle sijoitettavissa rakennuksissa.

Tie ja raideliikenteen meluselvitys

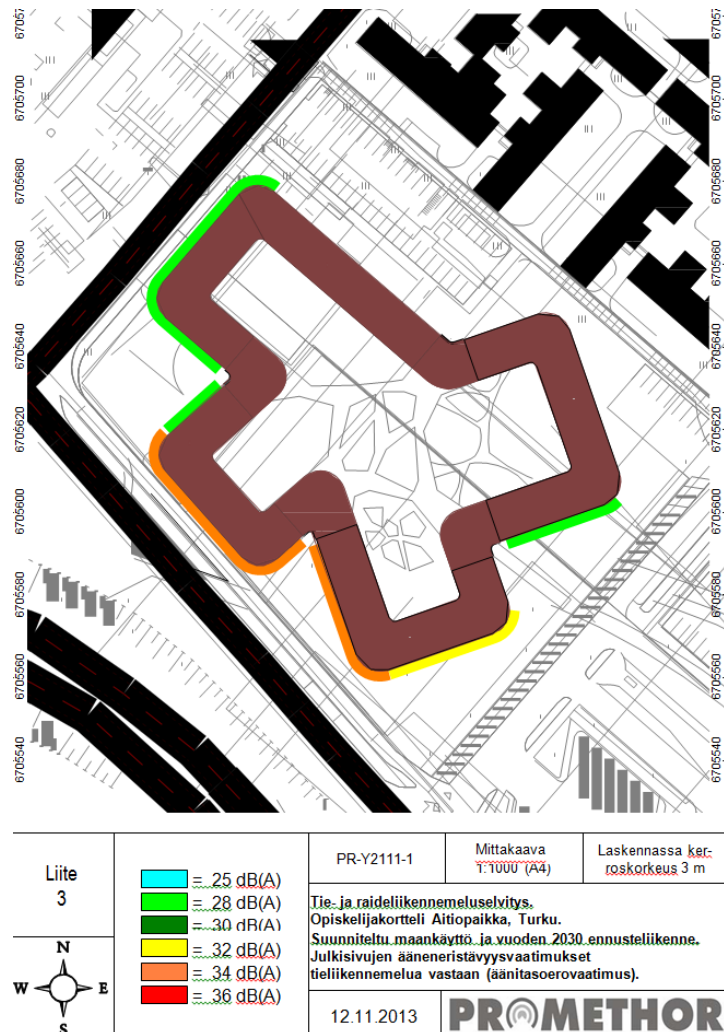
Promethor Oy:n 12.11.2013 päivätyssä tie- ja raideliikenteen meluselvityksessä on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asuinkerrostalo-kohteessa Aitiopaikka. Selvityksessä on tarkasteltu piha-alueen melutasoa ja meluntorjuntatarvetta suunnitellulla maankäytöllä käyttäen vuoden 2030 ennusteliikennettä. Lisäksi on määritetty julkisivun ääneneristävyysvaatimukset ja parvekkeiden lasitustarve.

Promethor on laatinut kohteeseen meluselvityksen vuonna 2012 arkkitehtikilpailua varten (raportti PR-Y1949, päivätty 26.9.2012). Selvityksessä tarkasteltiin melutasoista suunnitteluun ja rakentamiseen aiheutuvia vaatimuksia, ja se toimi arkkitehtikilpailun yhtenä lähötietona.

Piha-alueen ja ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Kohteen kannalta merkittävin melulähde on Helsinginkatu ja Pispalantie. Rautatien vaikutus kokonaismelutasoon on vähäinen. Laskennan perusteella rakennusmassoittelu on hyvin piha-aluetta suojaava ja melutaso alittaa sisäpihalla ohjearvot ilman meluntorjuntaa. Näin ollen lisämeluntorjuntaa ei ole tarpeen rakentaa.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus tieliikennemelua vastaan on suurimmillaan 34 dB. Tämän suuruisen vaatimuksen luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Vaatimukset aiheutuvat Helsinginkadun, Pispalantien ja Inspehtorinkadun liikenteestä.

Junaliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimimelutasot ovat pienempiä kuin 70 dB eikä niistä siten aiheudu lisävaatimuksia julkisivujen ääneneristävyydelle.



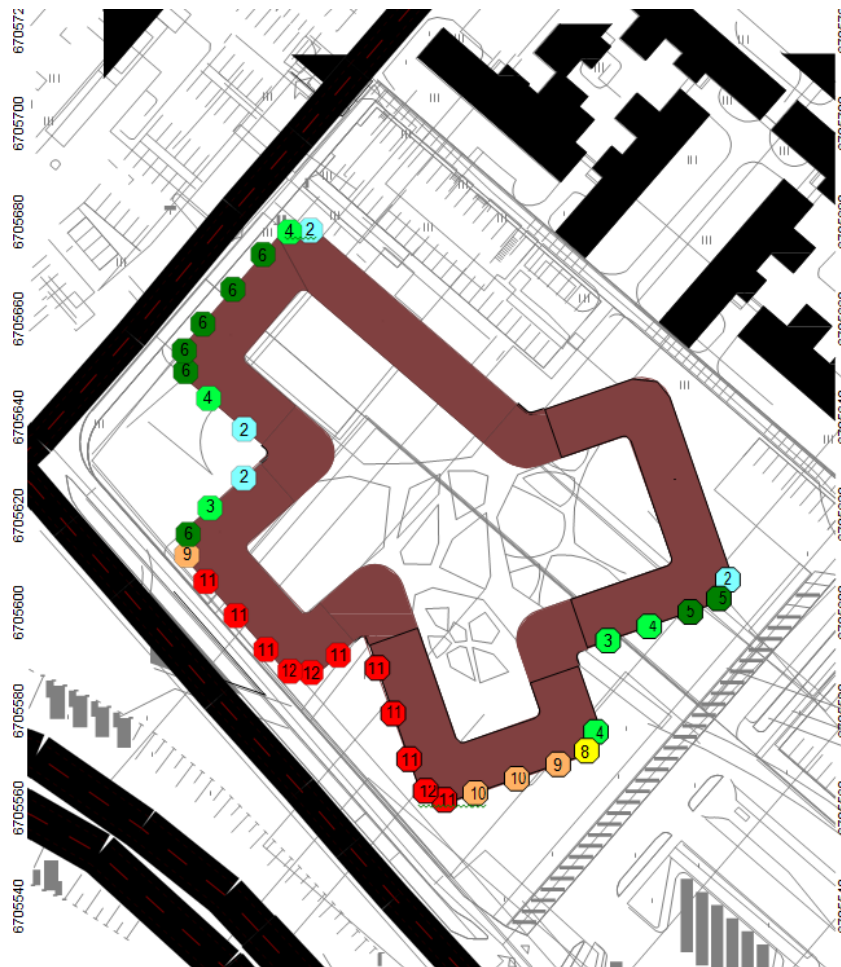
Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Liite 3)

Parvekkeiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu yleistä käytäntöä, jonka mukaan parvekkeet tulee lasittaa, mikäli keskiäänitaso kyseisellä julkisivulla ylittää valtioneuvoston päätöksen päiväjän ohjearvon 55 dB(A). Esitetty eristävyysluku kuvaa parvekkeeseen kohdistuvan äänitason ja päiväjän ohjearvon välistä eroa (äänitasoero).

Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset ovat kohteessa suuruudeltaan 0...12 dB. Parvekkeet, joille on liitteen 4 melukartassa esitetty vaatimusarvo, tulee lasittaa tavoitearvon saavuttamiseksi. Julkisivuilla, joilla vaatimus on yli 6 dB, tavoitearvon saavuttamiseksi lasituksen lisäksi parvekkeen kattoon tulee asentaa ääntä imevää materiaalia.

Parvekkeilla, joilla ääneneristävyysvaatimus on suuruudeltaan 11...12 dB, tavoitearvon saavuttaminen vaatii parvekelasitusratkaisun osalta normaalia parempaa eristävyyttä. Näiden parvekkeiden osalta lasitusratkaisu tulee mitoittaa rakennuslupavaiheessa tarkemmin, kun parvekkeen tarkka rakenne on selvillä (parvekkeen koko ja lasituspinta-ala).

Niiden julkisivujen, joille ei ole esitetty eristävyysvaatimusta, parvekkeita ei ole melun näkökulmasta katsottuna tarpeen lasittaa.



Liite 4 	= 1-2 dB(A) = 3-4 dB(A) = 5-6 dB(A) = 7.8 dB(A) = 9-10 dB(A) = 11-12 dB(A)	PR-Y2111-1	Mittakaava 1:1000 (A4)
	Tie- ja raideliikennemeluselvitys. Opiskelijakortteli Aitiopaikka, Turku. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2030 ennusteliikenne. Parvekelasituksen ääneneristävyyksivaatimukset (äänitasoero-vaatimukset).		12.11.2013

Parvekelasitusten ääneneristävyyksivaatimukset (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Liite 4)

Huoneistojen sijoittamisen osalta todetaan, että yleisen käytännön mukaisesti sellaisia asuinhuoneistoja tulisi välttää, jotka avautuvat vain yhteen suuntaan, jos ko. suunnan julkisivulla päiväajan keskiäänitaso on yli 60 dB(A). Suositus ei täyty tarkastellun rakennuksen tapauksessa Pispalantien puolella. Koska kyseessä on opiskelija-asuintalo, ovat huoneistot kooltaan pieniä ja avautuvat todennäköisesti vain yhteen suuntaan.

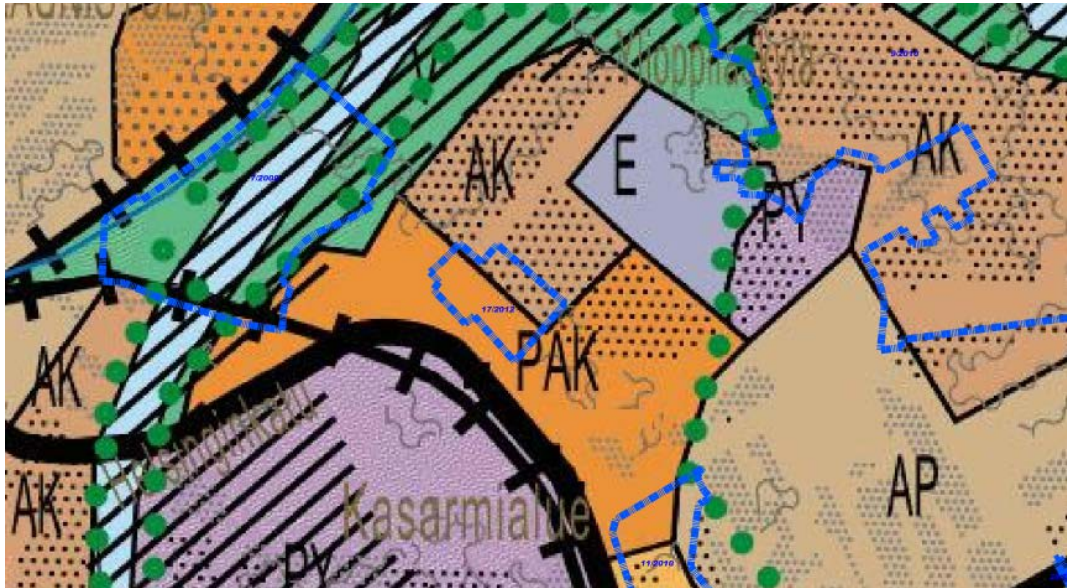
Tarkasteltavassa kohteessa asuinhuoneet voidaan sijoittaa vapaasti rakennuksen kaikille julkisivuille. Kohteessa julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset ovat suurimmillaan suuruudeltaan keskikorkeita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta katualueet (noin 0.22 ha) ovat kaupungin omistuksessa ja auto-paikkojen korttelialueet (noin 1.64 ha) yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun yleiskaava 2020



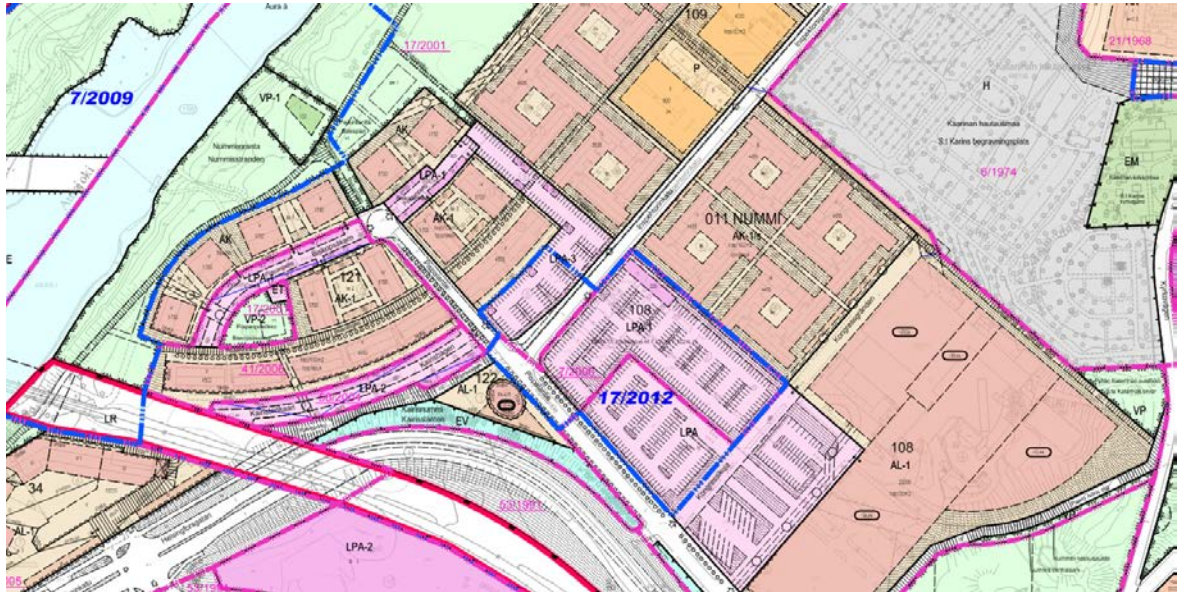
Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

Itäosa aluetta on 7.10.2002 hyväksytyssä asemakaavassa (kaavatunnus 17/2001) osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon saa sijoittaa korttelin 108 AL-korttelialueen (kylpylähotelli Caribbean) autopaikkoja.

Länsiosa aluetta on 11.5.2009 hyväksytyssä asemakaavassa (kaavatunnus 7/2008) osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), johon saa sijoittaa kortteleiden 108, 109, 121 ja 122 opiskelija-asumiseen osoitettujen korttelinosien autopaikkoja sekä katualueeksi (Pispalantien osa). Osa päiväkotij- ja lämpökeskusrakennuksesta on merkitty huoltorakennuksen rakennusalaksi, jolla saa rakentaa 310 k-m² yhteen kerrokseen.

Korttelin 109 tontti 8 on 7.10.2002 hyväksytyssä asemakaavassa (kaavatunnus 17/2001) osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-3), johon saa sijoittaa 108, 109 ja 121 kortteleiden autopaikkoja. Inspehtorinkadun osa on osoitettu katualueeksi samassa kaavassa.

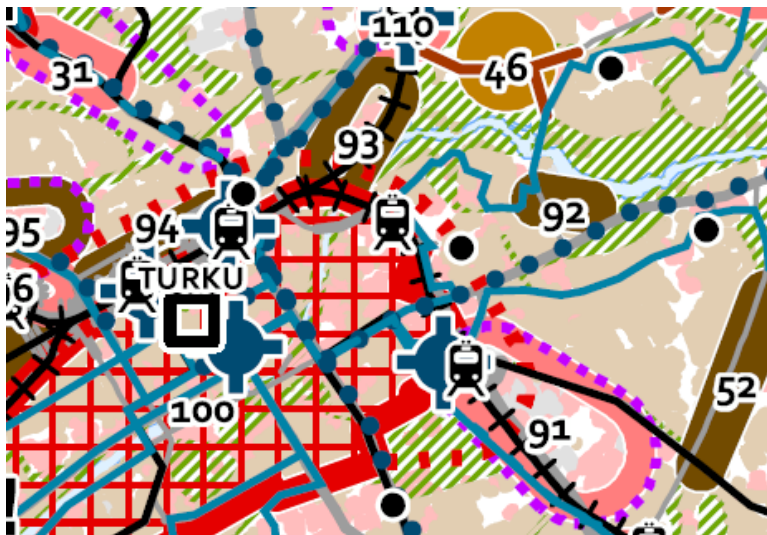


Asemakaavatilanne

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

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

Kaava-alue on rakennemallissa keskustatoimintojen alueen reunalla ja keskustatoimintojen alueeksi kehitettävällä alueella. Aluetta sivuaa maakunnallinen paikallisjunaliikenteen verkko ja suunniteltu junaliikenteen seisake on alueen vieressä. Kaupunkiliikenteen runkolinja kulkee kaava-alueen vierestä Ylioppilaskylän läpi.



Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella on 11.5.2009 hyväksytyn tonttijaon mukainen tontti 853-11-108-8 ja 17.11.2003 hyväksytyn tonttijaon mukainen tontti 853-11-109-8 sekä osa määräalasta 11:9906:0-M501.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 19.5.2014.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueen lähistöllä on vireillä Raunistulansilta-niminen (7/2009) asemakaavanmuutos, jossa tutkitaan Aurajoen ylittävän kävelysillan sijoittamisvaihtoehtoja sekä Uhirimäki-niminen (9/2010) asemakaavanmuutos, jossa Ylioppilaskylän itäpuolelle tutkitaan joukkoliikenteen runkobussilinjan linjausvaihtoehtoja ja selvittää uusien asuinrakennusten sijoittamismahdollisuuksia. Kaavat ovat alkuvaiheessa, ja niistä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kirkkotie-niminen asemakaavanmuutos on hyväksytty valtuustossa 2012. Kaava mahdollistaa 6-8-kerroksisen asuinrakentamisen alueelle (muutettu 2.9.2014). Inspektorintien varrella on toteutumaton palvelurakennusten korttelialue ja kylpylähotelli Caribbean alueelle ei ole toteutettu pysäköintitaloa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun Ylioppilaskyläsäätiön ja Turun Ausade hotelli Oy:n anomukseen, jossa esitettiin alueen muuttamista opiskelija-asumiseen. Anomuksen mukaan opiskelija-asunnoille on kasvava tarve ja uudet asunnot on järkevä toteuttaa Ylioppilaskylän alueelle. TYS:n tavoitteena on keskittää mahdollisimman paljon opiskelija-asumista Ylioppilaskylään.

Kaavamuutoksen laadinta maanomistajien anomuksen pohjalta on aloitettu vuonna 2012.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry/Nummenpakan seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Nummenmäen pientalot ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Kuuvuoriyhdistys ry.

Lisäksi osallisia ovat Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Vaapa-aikatoimiala/Museopalvelut, Liikennevirasto, Sivistystoimiala /varhaiskasvatus/itäinen varhaiskasvatusalue, Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu-, rakennusvalvonta-, joukko-liikenne- ja suunnitteluyksikkö sekä päättäjät.

4.2.2

Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kuulutuksella 27.10.2012 ja kirjeitse osallisille (sis. 16.10.2012 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Kaavoituskatsauksessa 2013 ja 2014 on tiedotettu kaavasta.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioitavat tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.10.2012 § 420. Tämän jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin osallisille.

Valmisteluaineisto sekä 16.10.2012 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 6 kpl kirjallista mielipidettä. Lähialueen asukkaat ja asukasyhdistykset ovat huolissaan pysäköintitilanteesta ja lisääntyvästä liikenteestä. Kylpylähotelli Caribbean kiinteistössä vuokralla oleva yrittäjä on huolissaan toiminnan vaatimien pysäköintipaikkojen riittävydestä.

Arkkitehtikilpailun voittaneesta suunnitelmasta pyydettiin ja saatiin lausunnot Museopalveluilta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta loka-marraskuussa 2013.

Asukastilaisuus pidettiin Nummenpakan koululla 22.10.2013. Tilaisuudessa esiteltiin kaavan lähtökohtia ja arkkitehtikilpailun voittanutta ehdotusta.

Paikalla oli kahdeksan osallista, TYS:n edustajat ja kaupungin vuorovaikutussuunnittelija, kaavoittaja ja liikennesuunnittelija. Lisääntyvä liikenne, alueen pysäköintiongelmien ja erityisesti kaava-alueen ulkopuolella olevan Keskikadun liikenneongelmien mietityttivät osallistujia. Suunnitelmaa ei vastustettu.

Alustava luonnos lähetettiin osallisille marraskuun 2013 alussa. Mielipiteet pyydettiin 2.12.2013 mennessä. Alustavasta luonnoksesta saatiin 6 mielipidettä. Mielipiteissä Piispanpellon asukkaat olivat huolissaan lisääntyvästä liikenteestä, jo nykyisin ongelmallisen pysäköintitilanteen huononemisesta sekä poistuvista päivähoitopaikoista. Nummenmäen pientalot ry ilmaisi mielipiteessään, että poistuvat pysäköintipaikat on korvattava eri toimijoille ja toimenpiteet Keskikadun liikenteen katkaisemiseksi on aloitettava kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaava-aluetta laajennettiin Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamotarpeen takia käsittelemään korttelin 109 tontti 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma muutettiin ja päivitettiin (16.12.2013).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 2.1.2014 päivätyn luonnoksen 21.1.2014 § 24, edellytyksellä, että asemakaavanmuutosehdotusta laadittaessa selvitetään päiväkotitilojen sijoittaminen kaavaan.

Kesällä 2014 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamutosehdotuksesta. Lausunnot saatiin elokuun loppuun mennessä (lisätty 2.9.2014).

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asunto-, toimisto- ja liikekäyttö alueella.

Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella.

Kaavan tavoitteena on lisätä asumista olevien palveluiden, kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien lähellä. Keskustan lähialueen tiivistäminen ja olevan kunnallistekniikan hyväksikäyttäminen on taloudellista ja se säästää luontoa ja energiaa.

Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, jossa keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on osoittaa vuoteen 2035 mennessä 8000 uutta asukasta vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna.

Turun kaupungin asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014-15 Aitiopaikka on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2014. Asemakaavoitusohjelma on hyväksytty kaupungin talousarvion liitteenä kaupunginvaltuustossa 2.12.2012.

Asemakaavanmuutosanomuksen mukaan maanomistajien tavoite on opiskelija-asuntojen rakentaminen alueelle. TYS:n tavoitteena on keskittää mahdollisimman paljon opiskelija-asumista kampusalueelle ja Ylioppilaskylän yhteyteen.

Alue on ollut pysäköintialueena. Alueen opiskelija-asuntojen asukkaat ja kongressihotelli Caribbean asiakkaat tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Kaavan tavoitteena on osoittaa tarvittavat pysäköintipaikat myös kaavan toteutuessa.

Kaava-alueella on toiminut pieni päiväkotitoiminta. Päiväkotipaikkojen tarve on Turussa suuri. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa päiväkotitoiminta kaava-alueella myös jatkossa.

Vanha Ylioppilaskylän länsiosa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee huomioida uudisrakentamisen sijoittamisessa, tavassa ja määrässä.

4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Arkkitehtikilpailulla tutkittiin alueelle sijoitettavan rakentamisen määrää, korkeutta ja sijoitumista sekä pysäköinnin toteuttamista. Saatujen ehdotusten perusteella voitiin arvioida, että paikalle sopii suhteellisen matala rakentaminen, joka antaa tilaa myös vanhalle Ylioppilaskylälle. Rakennusten massan on hyvä muodostaa muurimainen rakenne, joka suojaa pihaa melulta. Osa pysäköinnistä on toteutettava rakenteellisena.

Kaavaprosessin aikana Turku Energian taholta ilmeni tarve muuntamon sijoittamiselle korttelin 109 tontin 8 Inspektorinkadun puoleiseen reunaan.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Turun Ylioppilaskyläsäätiö järjesti arkkitehtikilpailun keväällä 2013 alueen suunnittelusta. Kutsukilpailuun valittiin 5 toimistoa korkeatasoisten ilmoittautuneiden arkkitehtitoimistojen joukosta.

Palkintolautakuntaan kuului TYS:n, Turun kaupungin ja Corbel Oy:n (kylpylähotelli Caribian kiinteistön omistaja) edustajat sekä kilpailijoiden nimeämä jäsen arkkitehti Tuomo Siitonen. Turun Ylioppilaskyläsäätiön asukastoimikuntien edustajat tutustuivat ehdotuksiin ja antoivat oman lausuntonsa kilpailuehdotuksista.

Kilpailu osoitti, että kaava-alueelle on sovitettavissa tavoiteltu uudisrakennuskokonaisuus. Taitavalla suunnittelulla kokonaisuus löytää paikkansa ja roolinsa kaupunkirakenteessa. Useissa ehdotuksissa on koko kilpailualueella käsitelty herkkäpiirteisesti ja paikan luonne ymmärtäen. Parhaimmillaan uudisrakennuksilla on kyetty kehittämään julkisten katutilojen luonnetta ja samalla synnytetty tilallisesti kiinnostavia eri julkisuusasteisia ulkotiloja korttelin eri osiin. Pääsääntöisesti tiloista löytyy oikeansuuntaista mittakaavallista käsittelyä ilman liioittelevia korostuksia.

Kilpailuehdotuksissa on kiinnostavan erilaisia lähestymistapoja uudisrakennusten massoittelemiseen. Ääripäin on jakaa rakennus useaksi massaksi tai toisaalta muodostaa koko rakennuskannasta selkeästi yksimassainen kokonaisuus ("Kukka"). Useissa ehdotuksissa Ikituurin eteen on jätetty aukio.

Kilpailuehdotuksissa on pitäyditty hyvin pitkälti tasakorkeassa rakentamisessa. Näin uudisrakentamisella toisaalta luodaan vastapainoa ja jalustaa korkeammalle Ikituurille ja samalla luontevasti jatketaan muun ympäristön tasakorkeaa rakentamista. Rakentamisen korkeuden osalta hyväksi on osoittautunut kolmi-nelikerroksinen rakentaminen. Sisäpihat tarjoavat yleensä mahdollisuudet vehreyteen – tosin autokansien päällä erityisesti puuistutusten mahdollisuudet ovat rajalliset. Puuistutusten ja viherrakentamisen yksityiskohdat ovat ratkaistavissa jatko suunnittelussa.

Liikenteellisesti haastavimmat osat hankkeen toteutumisesta ovat kilpailualueen ulkopuolella, eivätkä eri ratkaisut poikkea tässä suhteessa toisistaan.

Pysäköinnin järjestäminen ja riittävän autopaikkamäärän varmistaminen ovat tärkeä osa hanketta. Kilpailun parhaissa ehdotuksissa järjestelyt ovat kehitettävissä toteuttamiskelpoisiksi. Kilpailu on kuitenkin osoittanut, että ilman rakenteellista satsausta pysäköintiä ei pystytä toteuttamaan.

Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ”Kukka” nimisen ehdotuksen, jonka tekijä on Optiplan Oy. Palkintolautakunta antoi kunniainninnan ehdotukselle ”Riemumaisteri”, jonka tekijöinä on ARK-House arkkitehdit Oy.

Perustelut

Palkintolautakunta

Palkintolautakunta piti voittanutta ehdotusta persoonallisena kortteliratkaisuna, jossa suljettu pehmeälinjainen rakennusmuoto rytmittää katunäkymiä muodostaen sisälleen julkisuusasteeltaan erilaisia pihatiloja. Samalla kun muoto täydentää ja jatkaa Ylioppilaskylän korttelirakennetta se irrottautuu omaksi kaupunkikuvalliseksi osaksi, joka toimii yhdessä Ikituurin vertikaalin volyymin kanssa. Se sallii myös näkymän sisääntulosuunnasta vanhaan kylään.

Ikituuria vastapäätä sijaitsevan aukion laidalle sijoittuvat yhteiskäyttö- ja palvelutilat tukevat aukion toiminnallisuutta.

Rakennuksen massoittelu rajoittaa läntiseltä Ylioppilaskylältä tulevan kevyen liikenteen kulkua. Ratkaisu rauhoittaa sisäpihan asukkaiden oleskelua ja käyttöä varten. Piha-alue on jalankulun näkökulmasta turvallinen.

Maanpäällinen autopaikointus on selkeä ja helppo lumen aurauksen ja liukkauden torjunnan näkökulmasta. Sisäpihan huoltamista vaikeuttavat huonot huoltoyhteydet.

Kilpailuehdotuksen alustavan arvion mukaan kaikki maalämpökaivot voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan ja nykyisessä käytössään.

Turun ylioppilaskyläsäätiön asukastoimikunta

Turun Ylioppilaskyläsäätiön asukastoimikunnan lausunnon mukaan positiivisimmat palautteet asukkailta keräsivät ehdotukset Kukka, Matti & Teppo sekä Riemumaisteri. Kukan positiivisina puolina nähtiin kaunis ulkomuoto, joka heijasteli sekä Ikituurin että Ylioppilaskylän arkkitehtuuria, miellyttävä sisäpiha, hyvä asuntojakauma, ekologinen kattoratkaisu sekä kukan avoimuus joka säilyttää myös vanhan Ylioppilaskylän näkymät. Negatiivisena Kukassa nähtiin sisäpihan mahdollisesti hankala huollettavuus.



Voittanut kilpailuehdotus ”Kukka” (Optiplan Oy)



Kunniamaininnan saanut kilpailuehdotus "Riemumaisteri" (ARK-House Arkkitehdit Oy)

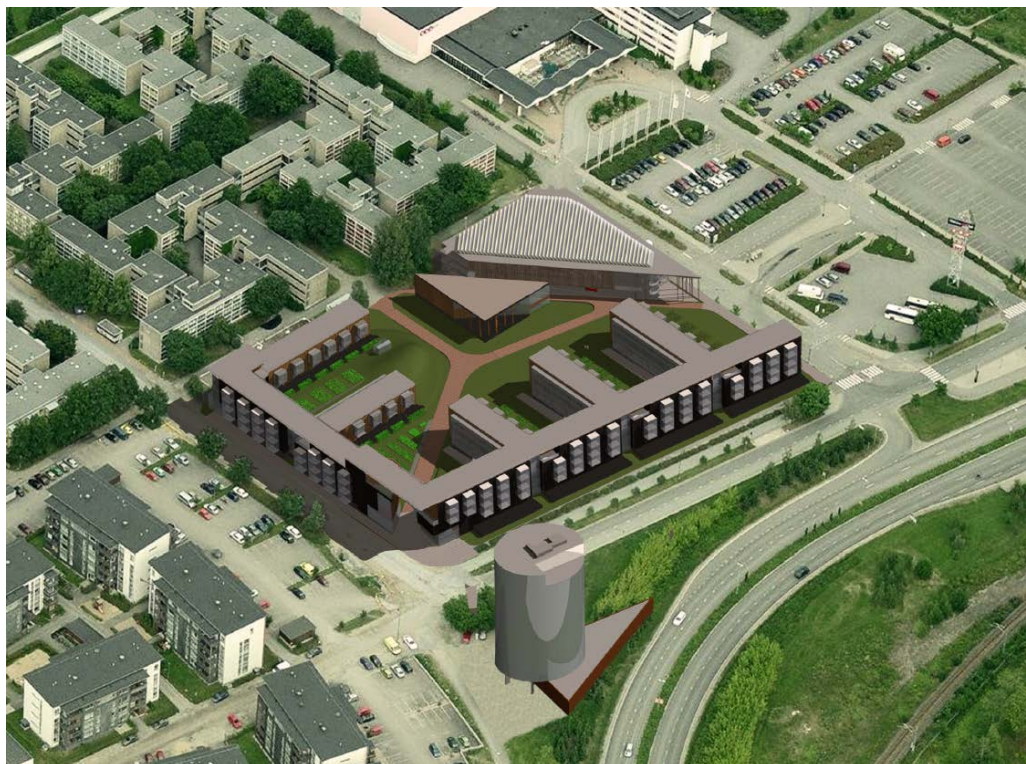


Kilpailuehdotus "Matti ja Teppo" (Linja Arkkitehdit Oy)



Aksonometria

Kilpailuehdotus "Tuplatori" (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Arkkitehtitoimisto Frondelius-Keppo-Salmenperä Oy)



Kilpailuehdotus "Ekotuuri" (ARRAK-arkkitehdit Oy)

Luonnos 2.1.2014

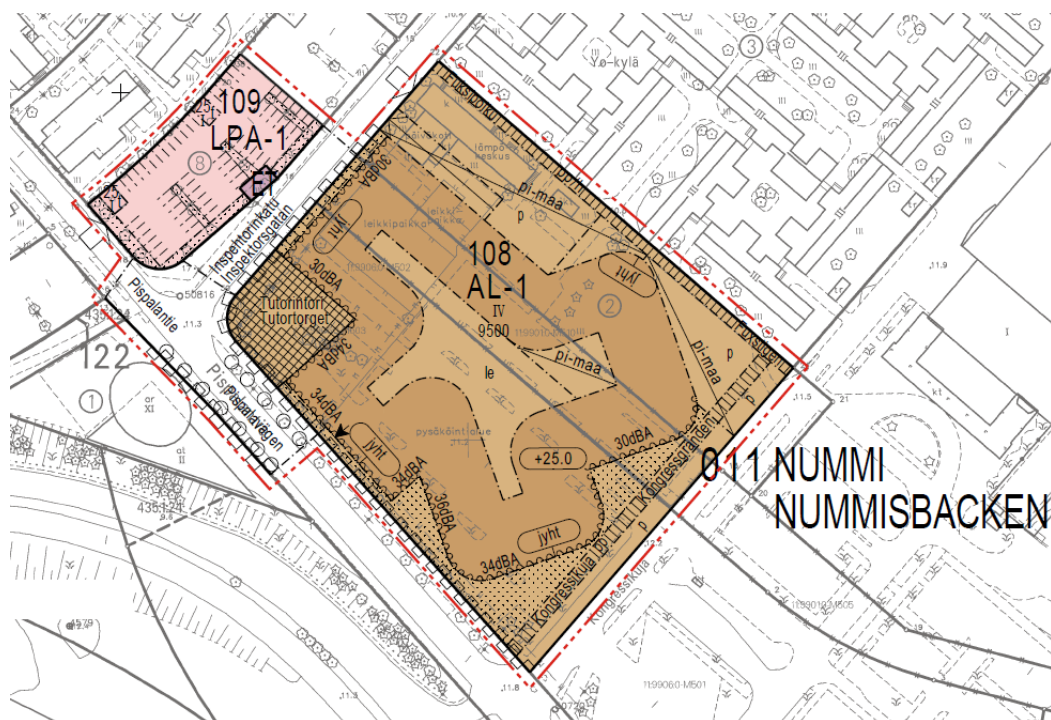
Kaavaluonnos laadittiin Aitiopaikan opiskelija-asuinkorttelin arkkitehtikutsukilpailun voittaneen Optiplan Oy:n "Kukka" ehdotuksen pohjalta. Inspehtorinkadun ja Pispalantien rajaama korttelin osa on osoitettu opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varatuksi korttelialueeksi AL-1.

Neljäkerroksinen yhteen rakennettu vapaamuotoinen kerrostalomassa rajaa korttelin sisään suojaisan sisäpihan. Rakennusoikeutta on 9500 k-m². Rakennuksen Helsinginkadun puoleisille julkisivurakenteille on määrätty ääneneristävyysvaatimukset meluselvityksen mukaan. Korttelin läpi tulee rakentaa kävely-yhteydet.

Pysäköintipaikkoja tulee sijoittaa 1 autopaikka / 100 k-m² sekä 1 vieraspaikka / 15 asuntoa. Lisäksi alueelle tulee sijoittaa siellä nykyisin olevat lähialueiden opiskelija-asumista palvelevat 90 autopaikkaa ja 41 autopaikkaa kylpylähotelli Caribbean käyttöön. Caribbean autopaikat tulee sijoittaa kaava-alueen kaakkoisosaan.

Korttelin 109 tontille 8 sijoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, ET, muuntamo varten. Muu osa tontista 8 säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA-1).

Inspehtorinkadun ja Pispalantien katualueet säilyvät ennallaan.



Luonnos 2.1.2014, hyväksytty KSYL 21.1.2014.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS-vaiheessa jätettiin 6 kirjallista mielipidettä. Osallisia huolestuttivat pysäköintipaikkojen riittävyys, liikenneongelmat alueella ja Kuvuuoressa sekä massiivisen rakentamisen vaikutus pientaloalueen viihtyisyyteen. Kaavalla haluttiin mielenkiintoista ja korkealaatuista arkkitehtuuria ja vapaa-aikaa ja harrastamista tukevaa toimintaa sekä monipuolista kauppaa ja lounaspaikkaa alueelle.

Piispanpellon asukas 15.8.2012

Alueella on pysäköintiongelma. Nykyinen pysäköintialue on hyvin tehokkaassa käytössä. Tulevia pysäköintipaikkoja täytyy rakentaa myös maan alle.

9.10.2012 Misha Dellinger

Turussa olisi tärkeä painottaa arkkitehtonisesti kiinnostavaan rakentamiseen. Nyt olisi mahdollisuus rakentaa hienoa ja kokeellista.

Arkkitehtuurin mielenkiintoisuus huomioitava kaavavaiheessa.

27.10.2012 ja 12.11.2012 Nummenmäen Pientalot ry

Asemakaavan muutos tuhoaa alueen asumisympäristöä. Liikenteen merkittävää lisääntymistä viereisellä pientaloalueilla ei huomioida massiivista rakentamista suunniteltaessa. "Kirkkotien" ja "Aitiopaikan" kaavoitus tuhoaa läheisen pientaloalueen asumisviihtyisyyden ja aiheuttavat suurta vaaraa Keskikadun koululaisliikenteelle.

Kuuvuoren alue on muutettava pihakatualueeksi kaavoituksen yhteydessä. Keskikadulle on saatava useita korotuksia ylinopeuksien hillintään.

Asemakaava poistaa alueelta pysäköintipaikkoja. Pysäköinti on Kuuvuoren alueella ongelma sairaalassa asioivien paikoituksen takia. Kaavoituksessa on varattava riittävästi pysäköintitilaa asukkaiden ja vierailijoiden käyttöön.

Sokotel Oy 28.11.2012

Sokotel Oy harjoittaa kongressi-, kokous- ja kylpylähotelli Caribbean liiketoimintaa Turussa. Pienempien kokouksien lisäksi Caribiassa järjestetään kuukausittain yli 1000 hengen megatapahtumia. Viikonloppuisin hotelli on täynnä hotelli- ja kylpylävieraita. Megatapahtumien aikaan ja viikonloppuisin autopaikoituksessa on ongelmia. Vieraat hakevat autoilleen paikkoja lähialueelta ja -kaduilta.

Asemakaavan mukaan hotellin autopaikkavaatimus on 1 ap/35 k-m², mikä tekee asemakaavan edellyttämien autopaikkojen määräksi 643. Tällä hetkellä autopaikkojen lukumäärä on 500, mikä ei vastaa asemakaavan mitoitusta eikä tarpeita.

Sokotel Oy ei hyväksy tilannetta, jossa paikkoja vähennetään entisestään, on kestävä tonttä, että Caribbean liiketoimintaa vaikeutetaan Turun kaupungin ja kiinteistönomistajien kiinteistöhankeilla.

Mikäli puuttuvat ja poistuvat paikat pyritään järjestämään Caribbean olevalle pysäköintialueelle, se tulee tarkoittamaan kaiken viherympäristön poistamista, joka on asiakkaiden viihtyisyyden sekä kaupunkikuvan kannalta kestävä tonttä.

On välttämätöntä, että kaikki Caribbean nykyiset paikat pysyvät ja istutuksilla toteutettu viihtyisyys säilyvät.

Asemakaavanmuutoksen tulisi sisältää vapaa-aikaa ja harrastamista tukevaa toimintaa, jolloin alueesta tulisi vapaa-aikaan keskittyvä alue.

Asunto Oy:t Amanuenssinranta, Dosentinranta, Professorinranta, Assistentinranta ja Dekaaninranta, 30.11.2012

Pysäköinti on todella vaikea ongelma alueella jo nyt. Vieraspysäköintiä ei ole ja niitä tarvitaan lisää. Miten pysäköintiongelma on tarkoitus ratkaista, kun asukasmäärä ja liikenne kasvavat kaavamuutoksen myötä?

Kaavoitusyksikkö:

Kaavan laatimisen yhteydessä suunnitellaan uuden rakentamisen vaatimat pysäköintipaikat sekä alueella nykyisin olevat muiden kortteleiden pysäköintipaikat.

Caribbean pysäköintialueen uudelleenjärjestetyillä pystytään järjestämään kylpylähotellin tarvitsemat paikat myös jatkossa. Lisäksi kaavassa veloitetaan järjestämään 41 paikkaa kylpylähotellin tarpeisiin.

Caribia voi alueella voimassa olevan kaavan sallimissa puitteissa toteuttaa pysäköintiä AL-1 korttelialueelle. Kaavamääräys sallii pysäköintilaitoksen tai maanalaisen pysäköinnin rakentamisen kaavassa määrätyn enimmäisrakennusoikeuden lisäksi.

Liikenteen vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavaselostuksessa ehdotusvaiheessa. Liikenne tulee lisääntymään jonkun verran, mutta lisäys on maltillista olevaan liikenteeseen verrattuna. Liittymä suunnitellulle rakennukselle on Inspehtorinkadulta.

Keskikadun liikenneongelma on tiedossa kaupungilla ja selvitys läpiajon estämisestä käynnistetään jollain aikataululla.

Turun kaupungin Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 mukaan tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin lähellä keskustaa. Näiden alueiden täydennysrakentaminen on taloudellista, ekologista ja tukee kestävästä kehitystä.

Kaavamuutosanomuksen mukaan opiskelija-asunnoille on kasvava tarve ja uudet asunnot on järkevä toteuttaa Ylioppilaskylän alueelle. Kaupungilla tai maanomistajalla ei ole tarvetta sijoittaa alueelle vapaa-aikaa ja harrastamista tukevaa toimintaa.

Kaava-alueesta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jossa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen rakentamiseksi.

Valtuustoaloite, Johannes Yrttiaho 1.10.2012

Turun päiväkotijonot ovat lainvastaiset. Kunnallisia päiväkotipaikkoja tarvitaan lisää. Sopivien tonttien puute vaikeuttaa osaltaan päiväkotien rakentamista.

Alueelle on rakennettu runsaasti viime vuosina ja alueelle tulee lisää asukkaita. Inspehtorinkadun päiväkoti on poistettu käytöstä ja se puretaan uuden kaavan toteutuessa. Alueella olevat päivähoitoyksiköt eivät riitä, alueelle tarvitaan lisää kunnallisia päiväkotipaikkoja. Esittää, että kaupunki huolehtii kaavan valmistelun yhteydessä siitä, että kaavoitettavalle alueelle varataan mahdollisuus rakentaa kunnallinen päiväkoti.

Kaavoitusyksikkö:

Aloitteeseen on vastattu 27.8.2013 ja aloite on merkitty käsitellyksi kaupunginvaltuustossa 28.10.2013 § 8. Päiväkotitarve on merkitty tutkittavaksi kaavoituksen yhteydessä. Kaava-alue ei ole paras mahdollinen kunnallisen päivähoitoyksikön sijoittamiseen, koska alue on osin liikennemelualueella, suoraa yhteyttä virkistysalueeseen ei ole ja alue on pinta-alaltaan pieni nykyisin kunnallisissa päiväkodeissa käytettävään päiväkotiyksikkökokoon nähden. Varhaiskasvatuksen tekemässä päivähoiton palveluverkkoselvityksessä (30.11.2012) itäiselle palvelualueelle ei ole suunniteltu uusia yksiköitä.

Lausunnot arkkitehtikilpailun voittaneesta ehdotuksesta

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat 23.10.2013

Kaavasta on aiemmin laadittu 16.10.2012 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä käyty aloitusvaiheen neuvottelu.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee osittain valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin kuuluvalla alueella Turun läntinen Ylioppilaskylä; tosin aivan sen reunassa. Alueen suunnittelussa on oleellista rakentamisen korkeuden sovittaminen rakennettuun ympäristöön.

ELY-keskus pitää valittua ehdotusta "Kukka" onnistuneena. Voittaneen ehdotuksen pohjalta alueelle pystytään laatimaan asemakaava, joka ottaa huomioon rakennetun ympäristön vaalimista koskevat vaatimukset.

Museopalvelut 7.11.2013

Uusi asuinkortteli tulee sijoittumaan vanhan Ylioppilaskylän ja uuden, pyöreämuotoisen opiskelija-asuintalon väliin. Kukan muotoinen asuinrakennus levittäytyy koko korttelin alueelle. Korttelissa on tällä hetkellä päiväkotirakennus, jonka on suunnitellut 1972 arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta liittyen osana koko Ylioppilaskylän kokonaissuunnitelmaa. Päiväkotia ei ole kilpailuehdotuksessa esitetty säilytettäväksi. Turun läntinen Ylioppilaskylä on listattu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY-2009). Päiväkoti kuuluu tämän aluerajauksen sisälle. Ylioppilaskylän aluekokonaisuuteen onkin kuulunut oleellisesti asuinrakennusten lisäksi kaupat ja päiväkodit alueen muodostaessa näin oman tiiviin sosiaalisen yhteisönsä. Ylioppilaskylä erottui myös maisemassa omana kokonaisuutenaan.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että uusi asuinrakennus muodostaa oman kokonaisuutensa Ylioppilaskylän aluekokonaisuuden viereen eikä Museokeskuksella ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

Mielipiteet luonnosvaiheessa

Nummenmäen pientalot ry 18.11.2013

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus on hyvä ja kannatettava. Poistuvien parkkipaikkojen korvaamisesta eri tarvitsijoille on huolehdittava täysmääräisesti. Lähialueilla erityisesti Kuuvuoressa on pula pysäköintipaikoista.

Lisärakentaminen tuo lisää liikennettä alueelle. Tämän kaavan valmistelun yhteydessä on välttämätöntä käynnistää valmistelu Keskikadun katkaisemiseksi sopivasta kohdasta.

As Oy Dosentinrannan hallitus 2.12.2013

Hallitus on käsitellyt asiaa eikä sillä ole huomautettavaa "Aitiopaikka"-hankkeen alustavasta asemakaavaluonnoksesta. Hallitus haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota kahteen seikkaan, jotka toivomme otettavan huomioon hankkeen jatkovalmistelussa: 1. Hankkeen myötä alueelta poistuu huomattava määrä paikoituskapasiteettia, alueella on jo nyt niukasti paikoitustiloja 2. Hankkeen myötä poistuu myös päiväkotia, Turussa on muutenkin niukasti päivähoitopaikkoja

As Oy Assistentinranta 29.11.2013 ja 4.12.2013

Mielipiteen jättäjät ovat huolissaan rakentamisen vaikutuksista alueen pysäköintitilanteeseen, koska pysäköintitilanne koko Nummenrannan alueella on tällä hetkellä hälyttävän huono. Pysäköintipaikkoja ei ole tarpeeksi tällä hetkellä edes nykyisille alueen asukkaille. Uudisrakennuksen alta hävitettävät pysäköintipaikat on korvattava uusilla ja rakennettava riittävästi paikkoja uudisrakentamisen tarpeeseen.

Esitettyjen pysäköintipaikkojen lukumäärä kuulostaa lähtökohtaisesti tyydyttävältä. Kaupunki on tiedostanut alueen haasteellisen pysäköintipaikkatilanteen. Kysyvät, onko pysäköintinormi tavanomaista alueella ja Turussa yleensä ja onko vieraspaikkoja mitoitettu laskemiin.

Ovat huolissaan lisääntyvän liikenteen vaikutuksista Piispanpellon asukkaisiin. Uudisrakentaminen lisää liikennettä alueen pääkaduille ja juuri Piispanpellon ainoalle sisäänmenoväylälle.

Asukas 30.12.2013

Mielipiteen jättäjä tiedustelee kaavan ja rakennushankkeen aikataulua. Hän on huolissaan päiväkotipaikkojen ja autopaikkojen riittävydestä alueella. Rakentaminen vähentää paikkoja, minne korvaavat paikat sijoitetaan.

Kaavoitusyksikkö:

Pysäköinti ja liikenne

Kaavan laatimisen yhteydessä suunnitellaan uuden rakentamisen vaatimat pysäköintipaikat sekä alueella nykyisin olevat muiden kortteleiden pysäköintipaikat.

Alustavan luonnoksen pohjana on ollut Turun Ylioppilaskyläsäätiön järjestämä arkkitehtikilpailu. Voittaneessa ehdotuksessa on uudisrakennukseen esitetty 175 opiskelija-asuntoa, joista suurin osa pieniä kaksioita. Asukkaita tämän perusteella arviolta noin 210, kun asumisväljyydeksi lasketaan 50 k-m²/asukas.

Samassa ehdotuksessa on 236 autopaikkaa (92 autopaikkaa maan päällä ja 144 autopaikkaa kellarissa). Näistä autopaikoista 90 kpl varataan Turun Ylioppilaskyläsäätiön jo rakennettujen kortteleiden käyttöön (sama määrä kuin TYS:llä on nykyään alueella) ja 41 autopaikkaa Caribbean käyttöön. Caribbean pysäköintipaikan osalta on tehty luonnossuunnitelma pysäköintialueen käytön tehostamiseksi, jolloin Caribbean p-alueelle saadaan voimassa olevassa kaavassa vaadittu pysäköintipaikkamäärä.

Liikenteen vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavaselistuksessa ehdotusvaiheessa. Liikenne tulee lisääntymään jonkun verran, mutta lisäys on maltillista olevaan liikenteeseen verrattuna. Liittymä suunnitellulle rakennukselle on Inspektorinkadulta. Liitteenä on liikennesuunnittelun kuva liikenteen suuntautumisesta ja nykyisistä liikennemääristä. Autoliikenteen ei arvioida suuntautuvan Piispanpellon alueelle.

Keskikadun liikenneongelma on tiedossa kaupungilla ja selvitys läpiajon estämisestä käynnistetään jollain aikataululla.

Päiväkoti

Kaupunkisuunnittelu ja varhaiskasvatus tulevat kartoittamaan yhteistyössä tämän asemakaavan ja alueen muiden asemakaavojen valmistelun yhteydessä alueen tulevaa päiväkotitarvetta pidemmällä aikavälillä. Lähialueilla on useita toimivia päiväkoteja.

Ehdotusvaiheessa kaavaan tullaan lisäämään kaavamääräys, joka mahdollistaa päiväkodin rakentamisen kaava-alueelle.

Turku Energia Oy 12.11.2013

Turku Energia Sähköverkot Oy tarvitsee sähköjaketulle muuntamopaikan. Asemakaavaan tulee merkitä muuntamopaikka ET-alueena (5 m x 10 m). Asemakaava-alueella tulee laajentaa viereiselle tontille, jotta sähköjaketun muuntamo voidaan ottaa käyttöön jo tulevan rakennuksen rakentamisvaiheessa.

Kaavoitusyksikkö

Kaava-alueella laajennetaan ja ET-alue merkitään kaavaan.

Liikennevirasto 21.11.2013

Asemakaava-alueen lounaispuolella noin 100 metrin päässä kulkee Kirkkonummi - Turku -rataosa. Junaliikenteestä saattaa aiheutua kaava-alueelle melu-, runkomelu- ja tärinähaittoja. Asuinrakennukset tulisi sijoittaa alueelle, jossa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot eivät ylity.

Asuinrakentamista ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää.

Liikenteen tärinästä on olemassa VTT:n selvitys vuodelta 2004. Suosituksen mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Liikenneväylien läheisyydessä olevilla alueilla liikenteen aiheuttama tärinä ja melu voivat heikentää asumismukavuutta ja aiheuttaa terveyshaittoja. Haittavaikutuksia voidaan lieventää mm. asunnon runkorakenteen valinnalla ja rungon eristämällä perustuksista, ikkunoiden valinnalla, lisäämällä etäisyyttä liikenneväylään tai meluidalla tai tärinää estävällä ponttiseinällä. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kalio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavoitusyksikkö:

Kaava-alueesta on tehty tärinä- ja runkomelutarkastelu ja tie- ja raideliikenteen meluselvitys. Tärinä- ja runkomeluselvityksessä todetaan, että tärinä ei aiheuta vaurioriskiä tai viihtyvyyshaittaa eikä runkomelu aiheuta ongelmia kaava-alueelle rakennettavissa rakennuksissa.

Meluselvityksen perusteella rakennuksen Helsinginkadun puoleisille julkisivujen rakenteille määriteltiin ääneneristävyysvaatimukset (ks. myös kohta 3.1.3).

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 2.1.2014 päivätyn asemakaavaluonnoksen 21.1.2014 § 24 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi. Samalla lautakunta päätti, että asemakaavanmuutosehdotusta laadittaessa selvitetään päiväkotitilojen sijoittaminen kaavaan.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta (lisätty 2.9.2014)

Kesäkuussa 2014 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Museopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Joukkoliikenne, Sivistystoimiala, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikennevirasto.

ELY-keskus/ Ympäristö- ja luonnonvarayksikkö, Liikennevirasto, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Vesiliikelaitos toteavat, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos /Riskienhallinta 18.7.2014

Suunnittelualue sijoittuu Turun kemikaaliratapihan vaikutusalueelle (kohonnut riski). Kemikaaliratapihan vaikutus on esitettävä kaava-aineistossa ja suuronnettomuuden vaara on huomioitava kaavasunnittelussa.

Kaava sallii maanalaisten tilojen toteuttamista. Kohdissa, jossa edellytetään pelastuslaitoksen ajoa tai toimia, on huomioitava kansiin kantavuus pelastuslaitoksen kalustolle. Fuksipolku on osoitettu tällä hetkellä pelastustieksi. Em. perusteella Fuksipolku tulee toteuttaa pelastuskaluston vähimmäisvaatimusten mukaisesti.

Kaava-alueen pelastustoimen vedenottopisteet on tarkastettava riittäviksi.

Kaavoitusyksikkö:

Kaavaselostuksen lähtötiedot kohtaan Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt on lisätty kuvaus kemikaaliratapihan vaikutuksesta. Kaavassa ei ole tarvetta esittää erityisiä rakentamista koskevia määräyksiä suuronnettomuusvaaran takia.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan rakennusvaiheessa alueelle tehtävissä vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Kaavamääräyksissä määrätään, että pihakannen on kestävä raskaan pelastusajoneuvon painon. Fuksipolun osalta lisätään kaavamääräystekstiin, että Fuksipolku on toteutettava pelastustienä.

Rakennusvalvonta 24.7.2014

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: Porrashuonetta koskevaa kaavamääräystä tulee tarkentaa: "... porrashuoneen ja sivukäytävien 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan, ..."

Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista ei koske parvekkeita. Parvekkeiden melutasovaatimusta tulee harkita.

Kaavoittajan tulee tutkia, että kaikki vaaditut autopaikat on mahdollista toteuttaa AL-1 -alueelle.

Kaavoitusyksikkö:

Porrashuonetta koskeva kaavamääräys tarkennetaan ehdotettuun muotoon.

Parvekkeiden meluntorjunnan osalta tarkennetaan määräystä ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä siten, että jos merkinnän puoleiselle julkisivulle sijoitetaan parveke tai terassi, tulee se suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin tai meluestein.

Arkkitehtikilpailun aikaisissa viitesuunnitelmissa on tutkittu autopaikkojen sijoittamista alueelle. Voittaneessa ehdotuksessa on esitetty 236 autopaikkaa, joista 92 maanpäällä.

Kaavakartalla suurennetaan hieman piha-alueita (pi-maa), jolle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa, jotta pysäköintiä voidaan tarvittaessa sijoittaa maan alle enemmän. Tämän lisäksi autopaikkoja voidaan sijoittaa myös rakennusaloille kellaritiloihin.

Ympäristösuojelu 25.8.2014

Hulevedet

Hulevesien hallinnan osalta asemakaavamääräyksissä on esitetty suositus vettäläpäisevien pintamateriaalien käytöstä piha- ja pysäköintialueilla. Korttelikohtaisia hulevesiä koskevia merkintöjä tai määräyksiä ei kaavaan ole sisällytetty. Lähialueella hulevesien hallinnan kannalta merkittävimmät tilavaraustarpeet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle Heltingintien ja Pispalantien väliseen painanteeseen. Nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetti tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.

Viherkatot

Ympäristösuojelun näkemyksen mukaan AL-1 korttelialueen kaavamääräykseen tulisi sisällyttää suositusluonteinen määräys, joka edistäisi viherkaton rakentamista kohteeseen yhtenä vartenotettavana vaihtoehtona. Määräys voisi olla esim. viherkattona rakennettavan osuuden vähimmäispinta-alaa koskeva lausuma, joka ei aiheuttaisi kohtuutonta kustannusvaikutusta eikä sitoisi liikaa rakennussuunnittelua.

Polkupyöräpaikat

Kaavamääräyksessä ei ole mainintaa polkupyöräpaikoista. Turun kaupungin rakennusjärjestykseen on sisällytetty asemakaavoitusta täydentävä määräys polkupyörien pysäköinnistä ja säilyttämisestä. Rakennusjärjestyksen määräys edustaa vähimmäistasoa, jota koskevia suunnitelmia tarkastellaan rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Polkupyörän käyttöön vaikuttaa merkittävästi myös säilytystilojen sijainti, suojaisuus sääoloilta ja helppo saavutettavuus. Jos pyöräilyn asemaa kulkumuotona halutaan kaavoituksen keinoin edistää, tulisi kaavamääräyksiin sisällyttää vaatimukset mitoitukseltaan riittävästä ja sääoloilta suojaavista pyöräsuojista.

Ehdotus kaavamääräykseksi: AL-1 -korttelialueelta on varattava 1 polkupyöräpaikka jokaista opiskelija-asuntoa kohti. Enintään puolet asuntojen ja erillisten liike-, toimisto- tai vastaavien työtilojen mitoittamista polkupyöräpaikoista saa sijoittaa pihalle.

Kaavoitusyksikkö:

Hulevedet

Alue on tällä hetkellä rakennettua pysäköintialuetta eli alue on jo suurelta osalta vettäläpääsemätöntä pintaa. Rakentaminen ei tuo alueella syntyvien hulevesien määrään suurta muutosta.

Alueen hulevesiverkoston kapasiteettia on alustavasti tutkittu yhdessä alueen toteuttajan kanssa. Alustavasti alueelta tulevat vedet voidaan johtaa Ylioppilaskylän puoleisiin hulevesiviemäriin. Tarkemmat kapasiteetilaskelmat tehdään rakentamiseen liittyvissä vesija viemärisuunnitelmissa.

Kaavaan lisätään määräys, että alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.

Viherkatto

Arkkitehtikilpailun voittaneessa ”Kukka” ehdotuksessa on viherkatto. Viherkaton rakentamiskustannukset ovat huomattavat, joten kaavamääräyksellä ei haluta pakottaa viherkaton rakentamiseen.

Viherkattojen rakentaminen on yksi keino, jota voidaan käyttää hulevesien hallintaan alueelle laadittavassa hulevesisuunnitelmassa.

Polkupyöräpaikat

Rakennusjärjestyksen mukainen polkupyöräpaikkojen määrä (2 pyöräpaikkaa / asunto ja 1 pyöräpaikka / 150 liiketila k-m²) on hyvä tässä kohteessa, koska asunnot ovat pieniä.

Riittävät polkupyöräpaikat ja pyörien helposti saavutettavissa oleva säilytys ovat olleet keskeisesti esillä jo TYS:n Aitiopaikan arkkitehtikilpailun kilpailuohjelmassa.

Kaavamääräyksiin lisätään määräys polkupyöräpaikoista. Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava säältä suojattuun tilaan ja pyöräpaikat tulee olla helposti ja esteettömästi saavutettavissa ja soveltua jokapäiväiseen käyttöön.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 27.8.2014:

”Aitiopaikka” asemakaavanmuutoksen johdosta tulee alueelle huomattavaa arvonnousua, joten kiinteistönomistajien ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimuksia, joilla kiinteistönomistajat osallistuvat alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erilliset esitykset tarvittavista maankäyttösopimuksista.

Kaavoitusyksikkö:

Kaavaselostuksessa on mainittu, että kohteeseen laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

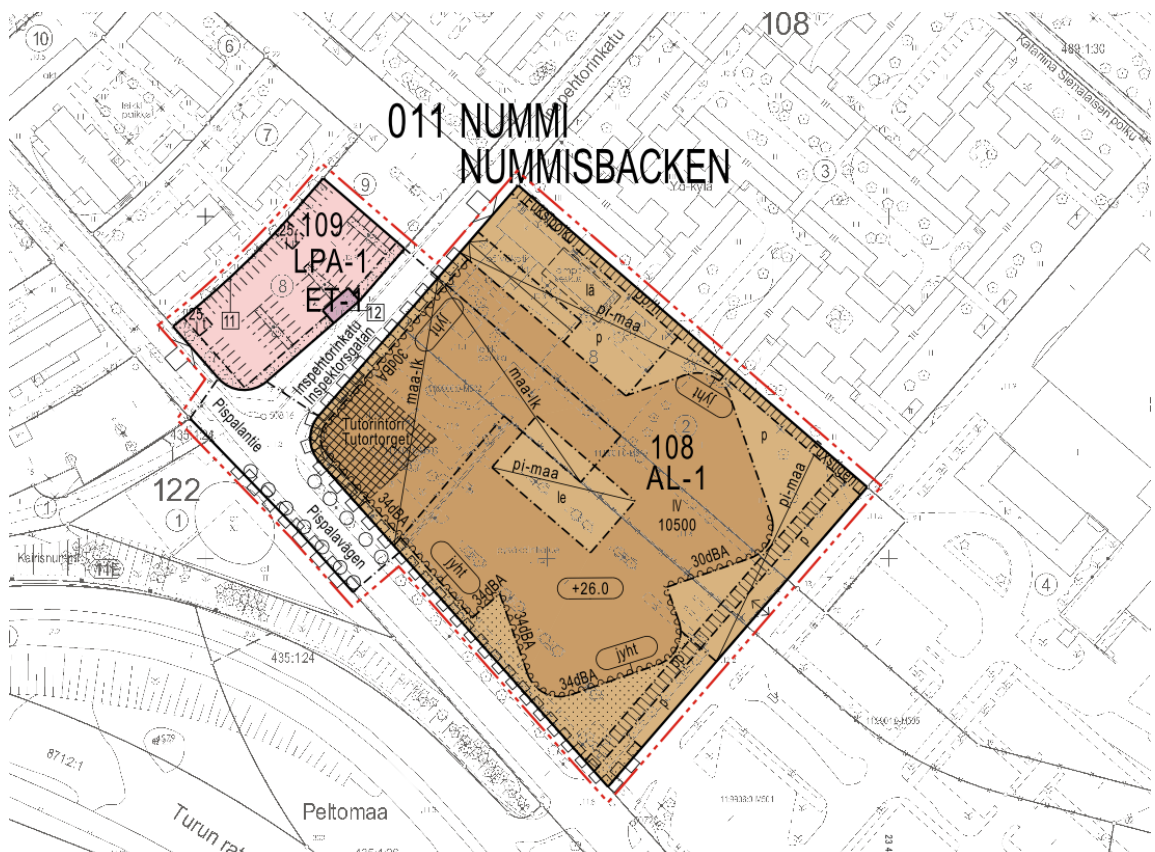
Kaava-alueen Pispalankadun, Kongressikujan, Inspehtorinkadun ja Ylioppilaskylän rajaama alue osoitetaan opiskelija-asumiselle sekä liike- ja toimistorakentamiselle varatuksi korttelialueeksi AL-1. Alueelle saa rakentaa 800 kerrosalaneliömetrin suuruisen päiväkodin.

Pispalantien, Inspehtorinkadun ja Nummenrannan talojen rajaama alue, korttelin 109 tontti 8, osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1. Alue on mukana kaavassa, koska kaava-alueelle on tarpeen sijoittaa muuntamo.

LPA-1 autopaikkojen korttelialueella saa sijoittaa 108, 109 ja 121 kortteleiden autopaikkoja. Inspehtorinkadun varteen sijoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, ET-1, muuntamo varten.

Muu osa tontista 8 säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA-1).

Inspehtorinkadun ja Pispalantien katualueet säilyvät katualueina.



Asemakaavaehdotus 28.5.2014 muutettu 2.9.2014 (lausunnot)

Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen toteutetaan nelikerroksisena yhteen rakennettuna vapaamuotoisena kerrostalomassana, joka rajaa korttelin sisään suojaisen sisäpihan.

Rakennuksen Pispalantien, Inspehtorinkadun ja Kongressikujan puoleisille julkisivurakenteille on määrätty ääneneristävyysvaatimukset meluselvityksen mukaan. Ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimus on 34 dBA Pispalantien puolella ja 30 dBA Kongressikujan ja Inspehtorinkadun puolella.

Mikäli tämän julkisivun puolelle sijoitetaan parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin tai meluestein (lisätty 2.9.2014).

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa ilman näkyviä elementtisaumoja. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Pispalantien puoleiselle julkisivulle. Rakennusten julkisivujen ja värityksen soveltuvuudesta ympäristöön tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritelty +26.0 metriä. Määräys ei koske teknisiä laitteita. Kilpailuvaiheessa rakennukseen ehdotettiin aurinkokeräimiä, jotka voivat sijaita katolla.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan yli ja ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

Pihajärjestelyt

Inspehtorinkadun ja Pispalantien kulmaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kortteliaukio "Tutorintori", joka liittyy saumattomasti katualueeseen. Aukion koko tulee olla vähintään 500 m².

Korttelin keskelle muodostetaan suojainen leikki- ja oleskelualue. Korttelin sisäpihalle tulee järjestää huolto- ja pelastustieyhteys sekä kävely-yhteydet korttelin läpi. Kävely-yhteydet palvelevat Ylioppilaskylän sisäistä liikkumista ja jatkavat alueella jo olevaa korttelin välistä kävelyreitistöä.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa Fuksipolku säilyy kaavassa. Fuksipolku on toiminut aiemmin alueen pelastustienä ja tulee jatkossakin toteuttaa pelastustienä. Kongressikujan suuntaisesti osoitetaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka jäsentyy osaksi Kongressikujan katutilaa, eikä sitä sen takia ole erikseen nimetty.

Alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma (lisäys 2.9.2014). Pihalla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita.

Kaukolämmönjakokeskukselle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennusala uudisrakennuksen ja olevan Ylioppilaskylän väliin, olevan lämmönjakokeskuksen paikalle.

Pysäköinti, liittymät ja maanalainen rakentaminen

Autopaikoitusta sijoitetaan maanpäälle uudisrakennuksen ja vanhan Ylioppilaskylän väliin sekä Kongressikujan varteen. Ajo alueelle on Inspehtorinkadulta ja Kongressikujalta. Maanalaiselle pysäköinnille osoitettu alue on kaava-alueen vanhan Ylioppilaskylän puoleisessa osassa. Pysäköintiä voidaan sijoittaa myös rakennusaloille kellaritiloihin (lisäys 2.9.2014). Ajoluiska maanalaiseen pysäköintiin on Inspehtorinkadulta.

Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 100 k-m² sekä 1 vieraspaikka / 15 asuntoa. Asuntojen yhteistilat eivät mitoiteta autopaikkavaatimusta.

Lisäksi alueelle tulee sijoittaa siellä nykyisin olevat lähialueiden opiskelija-asumista palvelevat kortteleiden 108/AK-1/s, 109/AK-1, 121/AK-1 ja 122 AL-1 90 autopaikkaa ja 41 autopaikkaa kylpylähotelli Caribbean korttelin 108/AL-1 käyttöön. Caribbean autopaikat tulee sijoittaa Kongressikujan puolelle pysäköimispaikaksi merkitylle alueelle.

Maanalaisten tilojen pihakannen on kestävä raskaan pelastusajoneuvon painon. Maanalaisiin tiloihin liittyvien ilmanvaihtohormien ja muiden rakenteiden on sopeuduttava ympäristöönsä, eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueiden läheisyyteen.

Kaavakartassa on osoitettu alue, jossa on olevia maalämpökaivoja, jotka ovat osa korttelin 122 asuinrakennuksen (Ikituuri) lämmitysjärjestelmää. Kaivot tulee ottaa huomioon rakennusvaiheessa.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti ja 1 polkupyöräpaikka kutakin 150 liike-, toimisto- tai päiväkotikerrosneliometriä kohti. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuun tilaan. Polkupyöräpaikat tulee olla helposti ja esteettömästi saavutettavissa ja soveltua jokapäiväiseen käyttöön (lisätty 2.9.2014).

Rakennusoikeus

Kaava-alueen AL-1 korttelialueelle on osoitettu 10 500 k-m² rakennusoikeutta. Sallitusta kerrosalasta saa käyttää 800 k-m² päiväkotia varten. Rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneiden ja sivukäytävien 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan, lämmönjakokeskuksen, autopaikkoja kellaritiloihin rakennusalalle sekä maanalaista tilaa pysäköintiä, ajoluiskia, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, lämmön talteenottolaitteita, varastoja, väestönsuojia ja vastaavia tiloja varten.

LPA-1 autopaikkojen korttelialueelle saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä 50 k-m² ja ET-1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle enintään 25 k-m² muuntamorakennuksen (lisätty 2.9.2014).

Alueelle sijoittuisi arviolta 210 uutta asukasta, kun asumisväljyydeksi on laskettu 50 k-m²/henkilö.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaupungin Asunto- ja maankäyttöohjelman sekä Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitetta, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella.

Kaavaehdotuksessa osoitettu rakentaminen toteuttaa Turun Ylioppilaskyläsäätiön tavoitetta rakentaa lisää opiskelija-asuntoja Ylioppilaskylän alueelle ja yliopistokampuksen lähelle. Rakentaminen lisää osaltaan opiskelija-asuntojen tarjontaa Turussa.

Rakentamisen määrä, korkeus ja sijoitus on osoitettu siten, että vanhan Ylioppilaskylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot eivät vaarannu.

Kaupunkikuva täydentyy, kun keskeisellä paikalla, kaupunkiin tuloväylän varressa oleva alue rakennetaan.

Kaavan toteuttaa tavoitteen osoittaa tarvittavat pysäköintipaikat myös kaavan toteutuksessa. Kaavassa osoitetaan uudisrakentamisen ja alueelle jo osoitetut opiskelija-asuntojen pysäköintipaikat sekä osa kylpylähotellin tarvittavista pysäköintipaikoista.

Kongressihotelli Caribbean pysäköintialue joudutaan järjestämään ja rakentamaan uudelleen, jotta tarvittavat paikat saadaan alueelle. Kiinteistön omistajan tulee sitoutua tarvittaviin pysäköintijärjestelyihin. Tämä on mahdollista tehtyjen viitesuunnitelmien mukaan. Caribbean pysäköintialueelle on myös mahdollista rakentaa pysäköintilaitos tai maanalaista pysäköintitilaa. ks. myös kohta 3.1.3

Kaava mahdollistaa päiväkotitoiminnan kaava-alueella.

5.3

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

Kaava-alueen maankäyttö tehostuu huomattavasti kaavan myötä. 0-vaihtoehdossa rakennusoikeutta on vain huolto- ja talousrakennuksille noin 400 k-m². Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on 10 500 k-m² opiskelija-asumiseen, toimisto- ja liiketiloiksi sekä 50 k-m² talousrakennuksille. Tonttitehokkuus on $e = 0,73$.

Alueen lähiympäristön asuinkortteleiden tehokkuudet vaihtelevat vanhan Ylioppilaskylän noin $e = 1.0$:sta Ikituurin $e = 2.4$:een.

0-vaihtoehdossa korttelialueet on varattu kokonaan pysäköintiin. Alue on laaja ja tasainen pysäköintikenttä. Kaavaehdotuksessa alue rakennetaan. Nelikerroksinen rakennusmassa rajaa kortteliin sisäpihan, aukion ja istutettavia alueita.

Kaavaehdotuksessa Ylioppilaskylän rakennettuun ympäristöön kuuluva päiväkotirakennus puretaan. Samassa rakennuksessa oleva kaukolämmönjakokeskus voidaan tarvittaessa säilyttää. 0-vaihtoehdossa päiväkotirakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala huolto-rakennukselle.

Kaavaehdotuksessa keskeisellä paikalla, kaupunkiin tuloväylän varrella, oleva alue rakennetaan. Uudisrakentaminen täydentää kaupunkikuvaa, kun keskeisesti sijaitseva pysäköintikenttä muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

Kaavan käyttötarkoitus muuttuu pysäköintialueesta opiskelija-asumiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Uuden asuinrakennusten rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Kaavan rakentaminen laajentaa osaltaan keskusta-aluetta.

Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueen haasteena on liiallinen avoimuus ja selkeiden rajaavien elementtien puute.

Uudisrakentaminen eheyttää alueen kaupunkikuvaa avoimesta pysäköintialueesta rakennetuksi ympäristöksi. Alue on kaupunkikuvan kannalta keskeinen kaupunkiin tuloväylän varrella. Rakentaminen jatkaa alueen opiskelija-asuntorakentamista.

Uudisrakennus muodostaa Pispalantien toisella puolella sijaitsevan Ikituurin tornin kanssa koko Ylioppilaskylän alueiden käyntikorttina toimivan ”portin” koko alueelle.

Ympäristöanalyysien ja arkkitehtikilpailun pohjalta valittiin sellainen kaavavaihtoehto, joka sopeutuu korkeudeltaan ympäristön rakentamiseen ja sallii näkymän sisääntulosuunnasta vanhaan Ylioppilaskylään. Rakennus toimii raja- ja reunavyöhykkeenä koko alueelle ja huomioi alueen maamerkinä toimivan Ikituurin opiskelija-asuintornin. Samalla kun uudisrakennuksen muoto täydentää ja jatkaa Ylioppilaskylän korttelirakennetta se irrottautuu omaksi kaupunkikuvalliseksi osaksi, joka toimii yhdessä Ikituurin vertikaalin volyymin kanssa. Ehdotuksessa esitetty rakentaminen on kooltaan, korkeudeltaan ja mittakaavaltaan lähellä ympäristön olevaa rakennuskantaa.

Uudisrakentaminen jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa, jossa rakennukset muodostavat selkeämassaisia suuria kokonaisuuksia. Katualue on kaupunkimainen ja selvästi rajattu. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan vahvistaa Ylioppilaskylän säilyviä kulttuuriarvoja.

Ikituuria vastapäätä rakennetaan kortteliaukio ”Tutorintori”, joka muodostaa uuden kohtaamispaikan alueelle. Aukion laidalla, rakennuksen maantasokerroksessa, olisi sopiva paikka liike- tai toimistotilalle.

Uudisrakennuksen suljettu pehmeälinjainen rakennusmuoto rytmittää katunäkymiä muodostaen sisälleen julkisuusasteeltaan erilaisia pihatiloja.

Nelikerroksinen uudisrakentaminen on kerroksen korkeampaa kuin vanhan Ylioppilaskylän kolmekerroksinen rakentaminen. Rakennuksen vesikaton korkeusasemaksi on määritetty +26. Ympäristössä Nummenrannan kerrostalot ovat neljä tai viisikerroksisia ja ellipsinmuotoinen Ikituuri on 11-kerroksinen.

Uudisrakentamisen ja olevien kerrostalojen väliin jää tilaa noin 25-40 metriä. Vanhan Ylioppilaskylän rakennusten päädyt, jotka tulevat lähemmäksi rakennusalaan, ovat ikkunattomia.

Korttelialue on käytetty tehokkaasti rakentamiseen ja pysäköintiin. Pysäköinnin sijoittaminen pääosin maan alle antaa mahdollisuuden autottomaan ja suojaamaan korttelipihaan.

Väestöön ja asumiseen

0-vaihtoehtoon verrattuna asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavamuutoksen myötä noin 210 henkilöllä, kun asumisväljyydeksi on laskettu 50 k-m²/henkilö. Uudisrakentaminen lisää opiskelija-asumisen määrää ja helpottaa näin opiskelijoiden asunnon saantia. Kaava-alueen rakennukseen toteutetaan pieniä opiskelijoille sopivia asuntoja. Arkkitehtikilpailussa uudisrakennukseen esitettiin 175 asuntoa.

Yksin ja kaksin asuvien määrä on Turussa suuri ja osuus kasvaa. Pienet asunnot ovat olleet viime vuosina kysytyjä.

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaupunkimaisen ja elävän miljööön mahdollistamiseksi asemakaavassa sallitaan liike- ja toimistotilojen sijoittaminen alueelle. Kaava mahdollistaa myös päiväkodin rakentamisen alueelle. Uudet asukkaat tuovat lisää käyttäjiä alueen palveluille.

0-vaihtoehtoon verrattuna alueelta poistuu autopaikkoja, jotka ovat olleet kylpylähotelli Caribbean käytössä. Poistuvat paikat pystytään järjestämään kylpylähotellin alueelle pysäköintialueen uudelleenjärjestelyllä. Pysäköintialueen uudelleen järjestelyn jälkeen pysäköintipaikat sijaitsevat lähempänä kylpylää.

Virkistykseen

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia virkistysmahdollisuuksiin alueella. Pysäköintipaikkana ollutta aluetta ei ole voinut käyttää virkistykseen.

Alueen lähiympäristössä on Aurajokilaakson virkistysalueet ja Caribbean kylpylän palvelut. Korttelipihan keskelle muodostuu alue asukkaiden oleskelua ja leikkiä varten.

Liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueella on jo paljon liikennettä ja lähellä on vilkkaasti liikennöityjä katuja. Inspehtorinkadun ajoneuvomäärä/vrk on noin 1700 autoa ja Helsinginkadun noin 30 000 autoa. Alueen liikenne on melko vilkasta varsinkin kylpylähotellin tapahtumien aikana, jolloin liikenne ruuhkautuu hetkellisesti.

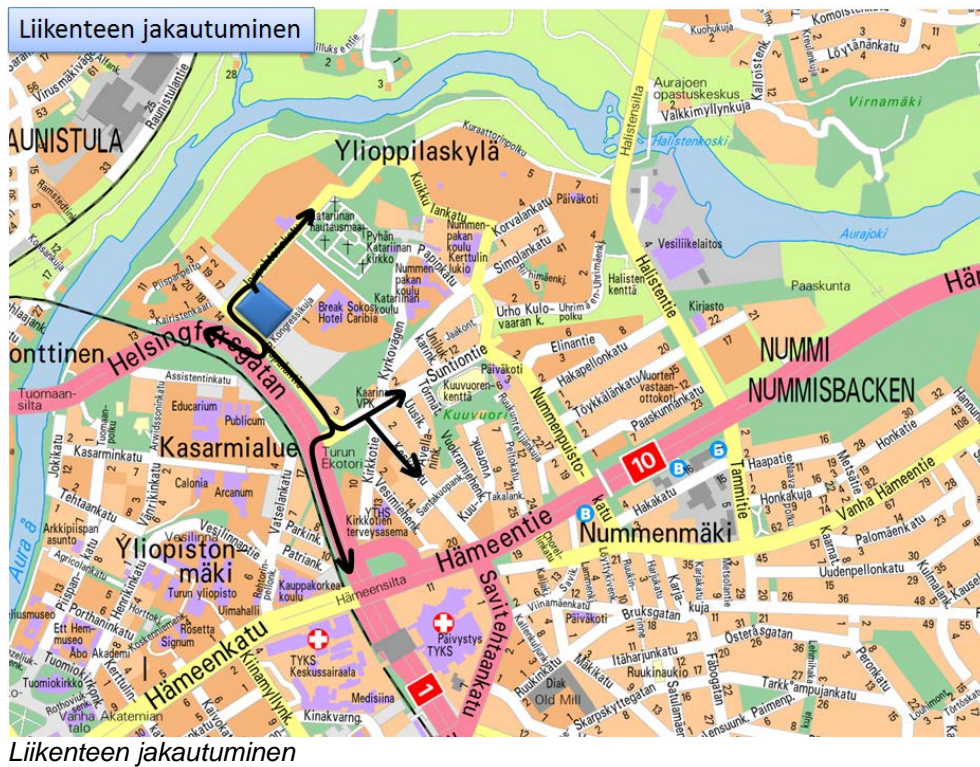
Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla vain jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. 0-vaihtoehtoon verrattuna lisäys on mahdollisesti pienempää, koska 0-vaihtoehto sallisi korttelin 108 osaan noin 390 pysäköintipaikan rakentamisen. Nykyisin alueella on noin 230 toteutettua autopaikkaa, joista Inspehtorin kadun puolelta ajavat noin 90 autopaikan autot. Kaavaehdotuksessa alueelle tulisi noin 240 autopaikkaa.

Kaavassa liikenne painottuu jonkin verran enemmän Inspehtorinkadulle, koska ajo maanpäälliseen ja maanalaiseen pysäköintiin on sitä kautta. Kongressikujan puolta käyttävät lähinnä kylpylähotelli Caribbean käyttöön varattujen 41 autopaikan käyttäjät. Inspehtorinkujan puolelta ajavat kaavan mukaan noin 200 autopaikan autot. Lisääntyminen nykyiseen Inspehtorinkadun puolen pysäköintiin on noin 110 autoa.

Liikenteen lisääntymisen määräksi voidaan tästä arvioida, että rakennettavien noin uuden 110 parkkipaikan autoja käytetään 2-3 kertaa/vrk. Tästä saadaan noin 330 uutta automaattia Inspehtorinkadulla.

Automatkat jakaantuvat eri suuntiin, mutta painottuvat lähinnä Helsinginkadun suuntaan.

Kongressikujan liikennemäärät pysyvät samoina, koska kylpylähotellin pysäköintialueen uudelleen järjestelyillä alueelle saadaan sama autopaikkamäärä kuin nykyisin.



Toisaalta suunniteltu asuminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja liikuntapalvelujen käyttäjillä on mahdollisuus käyttää kestäviä liikuntamuotoja. Henkilöautotarkojen korvautuminen kävelyllä ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energian kulutusta.

Kaavaehdotuksessa on määrätty rakentamaan 1 autopaikka /100 k-m² ja yksi vieraspaikka 15 asuntoa kohti. Asuntojen yhteistilat eivät mitoita autopaikkoja.

Autopaikkavaatimus on linjassa Ylioppilaskylän ja Nummenrannan autopaikkavaatimuksen sekä muiden keskustan lähialueella olevien täydennysrakentamiseen tähtävien asemakaavanmuutosten kanssa.

Alueen sisäiset kävely- ja pyöräilyliikenteen reitit säilyvät ja niitä täydennetään. Kaava-alueen korttelipihan läpi rakennetaan kävely-yhteydet, jotka palvelevat Ylioppilaskylän sisäistä liikkumista ja jatkavat alueella jo olevaa korttelin välistä kävelyreitistöä.

Asumiseen

Kaava lisää asumismahdollisuuksia keskeisellä paikalla, yliopiston lähellä ja keskustan tuntumassa. Paikoituksen järjestäminen osin pihakannen alle luo mahdollisuuden suojaosan, viihtyisän ja turvallisen piha-alueen rakentamiseen.

Korttelipihan keskelle rakennetaan leikki- ja oleskelualue.

Rakentaminen vaikuttaa jonkin veran lähialueen opiskelija-asuntojen asukkaiden asumisviihtyisyyteen, kun totut näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Erityisesti Fuksipolun varren rakennusten Pispalantien puoleiset näkymät tulevat muuttamaan avoimesta pysäköintikentästä rakennetuksi kaupunkitilaksi. Muutoksen voi kokea positiiviseksi, kun autokenttä muuttuu rakennetuksi ja huolitelluksi alueeksi.

Uusi rakennusmassa suojaa myös Helsinginkadun liikennemelulta.

Talouteen

Nykyisten kunnallisteknisten verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen on taloudellista myös, koska kalliilta uusilta kunnallisteknisiltä investoinneilta ja uusien palvelujen rakentamiselta vältytään.

Kaukolämpöputki kulkee korttelialueella Pispalantien puoleisella sivulla sekä Inspehtorinkadun risteyksen lähellä. Näiden putkien mahdollisesta siirrosta voi tulla kustannuksia (lisäys 2.9.2014).

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista.

5.4

Nimistö

Alueella nimistössä käytetään opiskeluun liittyvää aihepiiriä. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 3.12.2013 § 60. Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan: Tutorintori – Tutortorget ja Kongressikuja – Kongressgränden.

Kongressikuja nimi jätettiin ehdotusvaiheessa pois kaavakartan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta, koska alue rajautuu ja hahmottuu osaksi jo olevaa Kongressikujaa ja nimeämislle ei ole tarvetta.

Asemakaavassa muodostuu nimi Tutorintori – Tutortorget sijainniltaan ohjeelliselle kortteliaukiolle.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Turun Ylioppilaskyläsäätiö on alustavasti arvioinut, että rakentaminen aloitettaisiin vuonna 2016 ja kohde valmistuisi vuonna 2018.

Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat kaava-alueella tai sen lähellä. Verkostojen sijainti ja kapasiteetin riittävyys tulee ottaa huomioon rakentamisen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kaavassa on varauduttu uuden muuntamon rakentamiseen.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä AL-1 korttelialueella olevan kaukolämpöputken siirtämistä. Siirtäminen on alueen toteuttajan ja Turku Energian välinen asia (lisäys 2.9.2014).

Turussa 28. päivänä toukokuuta 2014
Muutettu 2.9.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti