

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä tammikuuta 2009 päivättyä ja 20.3.2009 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa **"TYS Ikituuri" (7/2008)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	108 (osa)	108 (del)
Katu:	Pispalantie (osa)	Pispalavägen (del)
Erityisalue:	Kairisnummi (osa)	Kairisslätten (del)
Julkinen kulkuväylä:	Fuksipolku (osa)	Fuxstigen (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	122 ja 108 (osa)	122 och 108 (del)
Kadut:	Pispalantie (osa) Kairispolku	Pispalavägen (del) Kairisstigen
Erityisalue:	Kairisnummi (osa)	Kairisslätten (del)
Julkinen kulkuväylä:	Fuksipolku (osa)	Fuxstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijako/tonttijaonmuutos:
Nummi-122.-1 ja Nummi-108.-8
Uusi korttelin numero: Nummi -122.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 7/2008
Diarionumero 2128 -2008

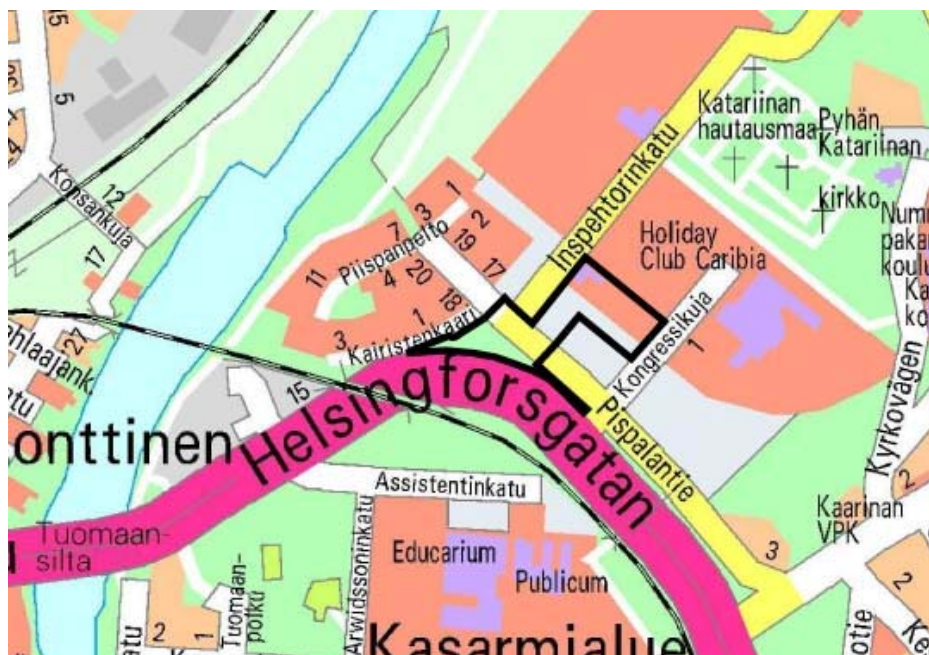
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasunnittelija Marja Westerlund

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu 11.3.2008 lähettämällä osallisille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä v. 2008 kaavoituskatsauksessa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 4.11.2008 hyväksynyt asemakaavanmuutosluonnoksen.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nummen kaupunginosassa. Alue rajautuu itäosaltaan Kongressikujaan, eteläosaltaan Helsinginkatuun sekä Turku-Karjaa-rataan ja luoteisosaltaan Kairistenkaareen sekä Inspehtorinkatuun. Alueen pinta-ala on 1,6777 ha.

SIJAINTIKARTTA



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "TYS Ikituuri".

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa opiskelija-asumista sekä liike- ja toimistokäyttöä palvelevan maamerkinomaisen rakennuksen sijoittuminen Helsinginkadun varteen. Lisäksi tarkistetaan alueen pysäköintijärjestelyitä, osoitetaan aluevaraus nimeä vailla olevalle kevyen liikenteen väylälle ja nimetään se katuverkon muutoin säilyessä ennallaan.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.3.2008
2. Asemakaavakartta 14.1.2009, muut. 20.3.2009
3. Tilastolomake 14.1.2009, muut. 20.3.2009
4. Ympäristömeluselvitys TYS Ikituuri, Raportti no PR-Y1268, Promethor Oy, 17.3.2008
5. Ulkoseinän ääneneristävyysmitoitus TYS Ikituuri, Raportti PR-Y1268-2, Promethor Oy, 24.8.2008
6. Pilaantuneen maaperän kunnostus, Pispalantie 22, Nummenranta, Työ 82101676, Loppuraportti, SCC Viatek Oy, 14.11.2002

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos pantiin vireille Turun Ylioppilaskyläsäätiön 6.2.2008 tekemän aloitteen pohjalta. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä haetaan lisäksi tonttijaon ja -muutoksen laatimista. Hakijan tavoitteena on, järjestä-mänsä suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti, toteuttaa alu-eelle asuin-, liike- ja toimistorakennus, joka toimisi samalla alueen maa-merkinä. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavan muuttamiselle ei ole estettä.

Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireille tulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelukaavakkeineen. Kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin myös v. 2008 kaavoituskatsauksessa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 15.9.2008 päivättyä kaavanmuutosluonnosta kokouksessaan 21.10.2008 § 660 jättäen sen tällöin pöydälle. Lautakunta hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 4.11.2008 § 699 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaehdotus, pvm. 14.1.2009, on laadittu hyväksytyn luonnoksen, käytyjen neuvottelujen ja tehtyjen selvitysten pohjalta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin vuoden 2009 alussa lausunnot niiltä viranomaisilta ja hallintokunnilta joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 26.1. - 24.2.2009 välisenä aikana eikä muistutuksia sitä vastaan jätetty.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Helsinginkadun, Kairistenkaaren ja Pispalantien rajaamalle alueelle osoitetaan uusi korttelialue opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten. Pispalantien itäpuolella olevan autopaikkojen korttelialueen määräyksiä tarkistetaan siten, että se palvelee myös uuden korttelin tarpeita. Suunnittelualueen pohjoisrajalle Helsinginkadun ja Inspehtorinkadun itäpään välinen ohjeellinen ulkoilureitti osoitetaan kevyen liikenteen kaduksi ja nimetään Kairispoluksi. Pispalantien katualue säilyy ennallaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläosaa rajaa Helsinginkatu ja Turku–Karjaa -rata. Muilla ilmansuunnilla suunnittelualueetta ympäröivät valmistumassa oleva Nummenrannan kerrostalovaltainen asuntoalue, Ylioppilaskylän vv. 1968 – 71 rakennetut asuinkorttelit sekä kylpylä- ja kongressihotellin rakennukset.

Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu Pispalantie, jonka itäpuolella on autopaikoitusalueita. Ne palvelevat lähialueen asukkaiden lisäksi kylpylä- ja kongressihotellin asiakkaiden autopaikoitustarpeita. Autopaikoitusalueen Inspehtorinkadun varrella sijaitsevassa yksikerroksisessa rakennuksessa toimivat päiväkotitoiminta ja lämpökeskus, lisäksi rakennuksessa on muutama asunto. Kadun varteen em. rakennuksen läheisyyteen on Ylioppilaskylän 30-vuotisen toiminnan kunniaksi pystytetty v. 1999 taiteilija Pepe Gonzalesin lasikuidusta, raudasta ja puusta tekemä 6,1 m korkea Monumental sculpture igitur -patsas.

Helsinginkadun ja Pispalantien välissä on Kairisnummen suojaviheralue, joka on rakentamaton lukuun ottamatta Helsinginkadun ja Inspehtorinkadun välistä kevyen liikenteen väylää. Väylä alittaa suunnittelualueetta rajaavan Turku–Karjaa -radan ylikulkusillan.

Luonnonympäristö

Alueen kasvillisuus koostuu Helsinginkadun pengerrysalueelle, Pispalantien varteen sekä autopaikoitusalueelle istutetuista puista, pensaista ja nurmikkoalueista sekä Kairisnummen suojaviheralueella villinä kasvavista puista. Varsinaista luonnonympäristöä itse alueella ei enää ole, mutta n. 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta virtaa Aurajoki, jonka rantojen virkistysalueille on toteutettu ulkoilureitit.

Suunnittelualueen maanpintaa on tasoitettu keskimäärin tasoon +11 ja maanpinta laskee Helsinginkadun ajoratoja kohden. Suunnittelualueen maaperä on pääosin savea, mistä johtuen Helsinginkatua on jouduttu tukemaan maansisäisin tuennoin, jotka ulottuvat myös suunnittelualueelle.

Palvelut

Inspektorinkadun varrella sijaitsee Turun Ylioppilaskyläsäätiön hallintorakennus, jossa toimivat myös päivittäistavarakauppa sekä baari. Inspektorinkadun varrella sijaitsee lisäksi päiväkotit. Kongressikujan varrella toimii kylpylä- ja kongressihotelli, jonka yhteydessä on myös liikuntatiloja.

Alue kuuluu Kirkkotien terveysaseman piiriin. Terveysasema sijaitsee suunnittelualueelta n. 700 m:n etäisyydellä ja samoissa tiloissa toimii myös ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö (YTHS). Alle kilometrin säteeltä löytyvät mm. Åbo Akademi, Turun yliopisto, Kauppakorkeakoulu, Turun yliopistollinen keskussairaala, Kaarinan vpk, Nummen urheilukenttä, Nummen päiväkotit, peruskoulun ja lukion yksiköitä sekä Pyhän Katariinan kirkko hautausmaineen. Lisäksi kaikki keskustan tarjoamat palvelut sijaitsevat lähellä, vain n. 1,5 km:n päässä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja verkostot on rakennettu pääosin katualueille, mutta myös autopaikkojen korttelialueelle sekä Kairisnummen suojaviheralueelle.

Liikenne

Alueen joukkoliikennettä hoidetaan kahdella bussireitillä. Reitti n:o 30 liikennöi Majakkarakannasta Kauppatorin, Tuomaansillan ja Helsinginkadun suunnasta Ylioppilaskylään ja reitti n:o 50 Ylioppilaskylästä Inspektorinkadun kautta Hämeenkadulle, Kauppatorille ja Hirvensalon Moikoisiin. Suunnittelualueelta on Turun linja-autoasemalle matkaa n. 1 km.

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu pääasiallisesti Helsinginkadulta Suntionkadun risteyksen liittymästä Pispalantietä pitkin. Pispalantiellä on nopeusrajoitus 40 km/h ja sen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on tällä hetkellä 2500 ajoneuvoa, v. 2025 mennessä liikenteen ennustetaan kasvavan n. 4000 ajoneuvon vuorokaudessa.

Pispalantieltä on Kongressikujan kohdalla järjestetty suuntaisliittymä Helsinginkadulle, jolla nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 50 km/h. Helsinginkadulla keskimääräinen vuorokausiliikenne on tällä hetkellä 33 000 ajoneuvoa, mistä raskaan liikenteen osuus on 10 %. Vuoteen 2025 mennessä liikennemäärän ennustetaan kasvavan n. 37 000 ajoneuvon vuorokaudessa.

Suunnittelualueelle sijoittuvat kevyen liikenteen reitit sijaitsevat Pispalantien koillisreunassa, autopaikkojen korttelialueen koillisrajalla Inspehtorinkadun ja Kongressikujan välillä sekä Helsinginkadun ja Inspehtorinkadun länsipään välillä. Näiltä kevyen liikenteen reiteiltä yhteydet jatkuvat mm. Aurajoen rantojen virkistysalueille sekä yliopiston ja keskustan suuntaan johtavalle Helsinginkadun alittavalle Uraputki-nimiselle alikululle.



NÄKYMÄ TURKU-KARJAA -RADAN ALIKULULTA SUUNNITTELUALUEELLE

Suunnittelualueetta sivuavan Turku-Karjaa -radan lähin rautatieasema sijaitsee n. 1,3 km:n etäisyydellä Kupittaalalla. Turun päärautatieasemalle matkaa kertyy n. 2 km.

Tämän hetkisen henkilöliikenteen säännöllisten junien luettelon mukaan Turku-Karjaa -radalla liikennöi junia klo 7.00 - 22.00 välillä ma-pe 30 kpl, la 27 kpl ja su 24 kpl. Klo 22.00 - 7.00 välisenä aikana henkilöjunia liikennöi 3-5 kpl viikopäivästä riippuen. Lisäksi rataosuudella liikkuu tarpeen mukaan radan kunnossapitoon liittyviä yksiköitä sekä myös VR Cargo:n tavarajunia pääsääntöisesti klo 6.50 -12.40 välisenä aikana.

Ympäristöhäiriöt

Helsinginkadun, Pispalantien ja Turku-Karjaa -radan liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle mm. meluhaittaa. Turun Ylioppilaskyläsäätiö on aiotulla rakennuspaikalla teettänyt Promethor Oy:llä ympäristömeluselvityksen (liite 4), jonka mukaan päivän keskiäänitaso koko kaavoitettavalla alueella on yli 60 desibeliä ja lähinnä Helsinginkatua olevalla vyöhykkeellä yli 65 desibeliä.

Suunnittelualueella on ympäristönsuojelutoimiston tietojen mukaan ollut toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Maaperää on viiemeksi tutkittu alueella voimassa olevan asemakaavan A17/2001, Nummenranta, yhteydessä. Ennen Nummenrannan kaava-alueen rakentamiseen ryhtymistä maaperää on myös puhdistettu. Maaperän kunnostamisesta on SCC Viatek Oy laatinut raportin (liite 6), josta käy ilmi, että esim. kevyen liikenteen väylän alle on jäänyt tavoitearvot ylittävää maata.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavalla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista (VNp 30.11.2000, tark. 13.11.2008). Näitä tavoitteita ovat mm.:

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen
- jalankulun ja pyöräilyn edellytysten parantaminen edistämällä niiden jatkuvuutta ja turvallisuutta
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu työpaikkojen ja asumisen alueeksi, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen. Lisäksi suunnittelualue on kokonaisuudessaan yleiskaavan melualue.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa A17/2001 "Nummenranta" (Kv hyv. 7.10.2002) suunnittelualue on osoitettu Kairisnummen suojaviheralueeksi (EV), Pispalantien katualueeksi sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-3), jolle on merkitty yksikerroksinen 320 k-m²:n suuruinen rakennusala huoltorakennusta varten. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartalla.

Muut suunnittelualuetta koskevat päätökset

Kiinteistölautakunta on (24.10.2007 § 764) myöntänyt Turun Ylioppilaskylästätiölle Kairisnummen suojaviheralueen osalle suunnitteluvarauksen 31.12.2008 asti. Suunnitteluvarauksesta pyydetyistä lausunnossaan ympäristö- ja kaavoituslautakunta on (5.5.2007 § 368) puoltanut sen myöntämistä. Suunnitteluvarauspäätöksessä edellytetään mm. että uudisrakentamisen tulee soveltua yhteen kaupunkikuvakokonaisuuden sekä Helsinginkadun sisääntuloväylän ympäristönäkymän kanssa. Päätöksessä on myös edellytetty, että suojaviheralueella olevaa kevyen liikenteen väylää varten varataan riittävän leveä katualue.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen katualueet on merkitty kiinteistörekisteriin. Lisäksi osalla LPA-korttelialuetta sekä Kairisnummen suojaviheraluetta on voimassa rekisterialueita, jotka eivät kuitenkaan ole alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus suunnittelualueella on suoritettu viimeksi 18.12.2008.

Maanomistus

Turun Ylioppilaskyläsäätiö omistaa osan Inspehtorinkadun varrelle sijoittuvasta korttelista 108, mutta pääosan suunnittelualueesta omistaa kaupunki.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Turun Ylioppilaskyläsäätiö on tehnyt aloitteen asemakaavanmuutoksesta sekä tonttijaosta ja tonttijaonmuutoksesta, jolla mahdollistettaisiin liike- ja asuinrakennuksen rakentaminen Inspehtorinkadun länsipäähän. Rakennus toimisi lisäksi kaupunkikuvallisena dominanttina Helsinginkadun kaarteessa.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavan muuttamiselle ei ollut esettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turkuseura ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Kuuvuoriyhdistys ry, Nummenmäen Pientalot ry ja aluekumppanuus Nummi-Halinen
- kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijaviranomaiset sekä teknisen huollon toimijat
- Lounais-Suomen ympäristökeskus, päättäjät

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, (liite 1).

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on 26.8.2008 neuvoteltu Turun Ylioppilaskyläsäätiön edustajien kanssa. Lisäksi ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston ja suunnittelutoimiston edustajien kanssa on keskusteltu mm. alueen maaperän pilaantuneisuudesta ja melusta.

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 11.3.2008 kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältyi myös mielipidetiedustelukaavake. Lisäksi kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin v. 2008 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet esillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutoshankkeesta jätettiin neljä mielipidettä:

1. Piispanpelto 1:ssä asuva asukas on jättänyt mielipiteen, jossa moititaan esitettyä tornitaloa liian korkeaksi, joka ei sovi matalasti rakennettuun ympäristöön, ei edes maamerkiksi. Se vaarantaisi Turulle tunnusomaisia näkymiä kukkulalta kukkulalle ja kirkontornista toiselle. Rakennuksen tulisi olla selvästi matalampi eli 5–6 -kerroksinen, jolloin se ei peittäisi avaria näkymiä.

Asemakaavatoimisto: Kaavatyön yhtenä lähtökohtana on ollut muodostaa ympäristöään selvästi korkeampi maamerkki, sillä matalampana se ei toimisi maamerkinä. Esitetty soikionmallinen halkaisijaltaan noin 25 metrin kaksitoistakerroksinen rakennus, jonka ylin korkeusasema olevasta maanpinnasta mitattuna asettuu noin +42 metriin, ei osu nykyisten kirkontornien välisille linjoille. Rakennus ei näin ollen tule olemaan kirkontornien eikä myöskään Turun kukkuloiden välisten näkymien esteenä, vaan oleellisemman näkemästeen maan tasolla sekä kirkontornien että kukkuloiden välillä muodostaa puusto.

2. As. Oy Assistentinranta os. Piispanpelto 3 on jättänyt mielipiteen, jossa halutaan kiinnittää huomiota siihen, että rakentamisvaiheen aikana Nummenrannan asukkaille turvataan vapaa liikenteen kulku sekä kevyen liikenteen turvallisuus Pispalantiellä, sitä risteävällä Inspektorinkadulla ja kevyen liikenteen väylällä. Myös tulevan kiinteistön autojen pysäköintipaikkojen riittävyydestä ja sijoittamisesta muualle kuin Pispalantien varteen tulee huolehtia, sillä tälläkään hetkellä pysäköintipaikkoja ei ole riittävästi Nummenrannan asukkaiden autoille.

Asemakaavatoimisto: Rakentamisvaiheen aikaiset liikennöintiin yms. liittyvät mahdolliset erityisjärjestelyt eivät ole asemakaavalla ratkaistavia asioita vaan korttelialueen rakentaja on vastuussa niistä.

Autopaikkanormi 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti noudattaa Ylioppilaskylän alueella opiskelija-asumisen kortteleissa käytössä olevaa pysäköintinormia ja on suunnittelutoimiston mukaan hyväksyttävällä tasolla. Mikäli asuntoja toteutetaan suunnitellut 84 kpl, tulee autopaikkoja osoittaa 58 kpl. Kaikki autopaikat tulevat mahtumaan niitä varten luonnokseen AL-1 -korttelialueen maanpäälliselle pysäköintialueelle (16 ap) sekä korttelissa mm. pysäköintiä varten rakennettavaksi sallittuun maanalaiseen tilaan (42 ap). Autopaikkojen riittävyyden takaamiseksi on suunnittelualueeseen otettu mukaan myös Pispalantien itäpuolella sijaitseva autopaikkojen LPA-1 -korttelialuetta ja varattu sinne pysäköintioikeus myös korttelia 122 varten. Sillä mikäli AL-1 -korttelialueelle ei maanalaisen pysäköinnin tiloja voitaisi toteuttaa esim. Helsinginkadun maansisäisten tuentojen vuoksi, merkitsi se 42 autopaikan sijoitustarvetta autopaikkojen kortteiliin.

3. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on pyytänyt huomioimaan, että korkea rakennus ja alueella oleva suuri asukasmäärä edellyttävät, että alueen pelastusteihin ja sammutusvesijärjestelyihin tulee kiinnittää huomiota ja että alueen sokkeloisuuden ja vaikeaselkoisuuden vuoksi sisäänkäynnin yhteyteen tulisi laatia aluekartta.

Asemakaavatoimisto: Pelastuslaitoksen esiin tuomat seikat kuuluvat lähinnä rakennuslupaviranomaisten valvottaviin ja kiinteistön omistajan taholta huolehdittaviin asioihin.

4. Suunnittelutoimisto on alustavasta luonnoksesta antamassaan lausunnossa tuonut mielipiteenään esiin että:

Tehdyn meluselvityksen mukaan päivän keskiäänitaso koko kaavoitettavalla alueella on yli 60 dBA ja lähinnä Helsinginkatua olevalla vyöhykkeellä yli 65 dBA. Liikennemelua ja kaavoitusta käsitellyt ns. LIME-työryhmä toteaa mietinnössään: Ympäristömelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, että ”jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55-60 dBA, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää hiljaisemmalta puolelta”. Alueelle suunnitellun asuintalon 84 huoneistosta vain 12 avautuu suuntaan, jolla melutaso on alle 60 dBA. Huoneistoista 35 avautuu vain julkisivulle, jolla melutaso on yli 65 dBA, mikä vaatii jo tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja julkisivun ääneneristyksessä.

Melutaso suunnitellun rakennuksen ja Pispalantien välisellä piha-alueella on päivällä yli 60 dBA, mikä ylittää valtioneuvoston määrittelemän päivän melutasolle ulkona annetun 55 dBA:n ohjearvon. Tehdyssä meluselvityksessä on luonnosmaisesti tutkittu, että pihan suojaaminen melulta vaatisi 2 metriä korkean umpinaisen aidan rakentamista rakennuksen ja Pispalankadun väliin. Melulta suojattua ulko-oleskelutilaa saadaan sijoitettua rakennuksen kattoterassille, mikäli sille rakennetaan 1,2 metriä korkea umpinainen aita.

Selvityksessä osoitetun piha-alueen laajuus on kuitenkin suunnittelutoimiston mielestä riittämätön näin suurelle asuintalolle eikä kattoterassia voi pitää riittävänä ja turvallisena ulko-oleskelutilana 84 huoneiston asuintalolle, jossa voi asua myös lapsia.

Kaavoitettavan alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta suojaviheralueena, jonka on tarkoitus toimia ”puskurivyöhykkeenä” ympäristöhaittoja tuottavien toimintojen ja herkästi häiriintyvien toimintojen kuten asumisen välillä voidaan jo päätellä, että meluntorjunnan ratkaiseminen alueella ei ole yksinkertaista. Meluntorjuntaa ei ole alustavassa asemakaavaluonnoksessa ratkaistu tyydyttävällä tavalla, eikä sillä ole muodostumassa turvallista, terveellistä ja viihtyisää asuinympäristöä.

Asemakaavatoimisto: Alueelle suunnitellun käyttötarkoituksen ja meluntorjunnan yhteensovittamisen on haasteellista. Selostuksen kohdassa 4.4 on selvitetty perusteet miksi tähän asemakaavaratkaisuun on kuitenkin päädytty.

Turvallisen, terveellisen ja viihtyisän ympäristön saavuttamiseksi asemakaavaluonnokseen on alustavaan kaavaluonnokseen verrattuna lisätty kaavamerkintöjä ja -määräyksiä mm. alla lueteltujen kohtien osalta:

- Ensimmäiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asumista.
- Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsinginkadun puolelle.
- Korttelialueelle on osoitettava riittävästi liikenteen melulta suojattua esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueita.

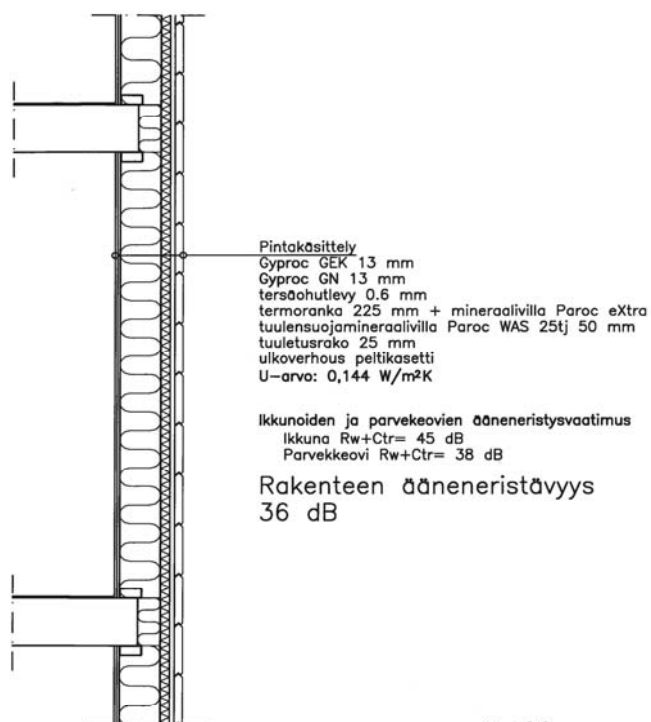
- Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja mikäli pilaantumista todetaan, on maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Suojaviheraluetta on hieman laajennettu suoristamalla sen rajausta ja siirretty se kiinni AL-1 -korttelialueella olevaan kolmionmuotoiseen rakennusalaan, jolloin suojaviheralueelle istutettua esim. liikenteen nostattamalta pölyltä suojaa antavaa puustoa ja pensaikkoa saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon.

Ehdotusvaiheessa kaavaan on vielä lisätty määräys parvekkeiden lasittamisesta mikä parhaimmillaan vähentää niiden melutasoa jopa 10 dB.

Korttelialueelle esitetyn soikionmuotoisen asuinrakennuksen tornimaisesta rakenteesta johtuen osa asunnoista suuntautuu pelkästään suurimman melulähteen eli Helsinginkadun suuntaan. Mutta, kuten alustavassa kaavaluonnoksessakin jo oli esitetty, on asemakaavaluonnoksessa rakennusaloille määrätty liikennemelua vastaan ääneneristävyysvaatimukset, jotka sijoittuvat välille 28–36 dB. Luvut perustuvat Promethor Oy:n tekemään ympäristömeluselvitykseen (liite 4).

Ulkoseinien ääneneristävyysvaatimuksen ollessa yli 30 dB edellytetään, että rakennuslupavaiheessa tulee meluntorjunnasta laatia erillinen selvitys. Meluongelman ratkaisemiseksi on Turun Ylioppilaskyläsäätiö jo tässä vaiheessa teettänyt Promethor Oy:llä ulkoseinän ääneneristävyysmitoitustutkimuksen (liite 5). Tutkimusraportin mukaan kohteeseen on löydettävissä ulkoseinärakenteeksi ja ikkunoihin sekä parvekeoviin ratkaisut, joilla sisätilojen äänitasot saadaan määräysten edellyttämälle hyväksyttävälle tasolle.

Määräykset täyttävästä ulkoseinärakenteesta on Narmaplan Oy laatinut alla olevan kaaviokuvaesimerkin:



41466
 TYS Ikituuri
 Ulkoseinärakenne
 25.08.2008 MHH

Ääneneristävyys- ja turvallisuusvaatimukset täyttävää ulko-oleskelutilaa on Promethor Oy:n laatiman ympäristömeluselvityksen mukaan mahdollista järjestää rakennuksen 12. kerroksessa laajat näkymät tarjoavalla esteettömästi saavutettavalla terassilla sekä aitaamalla aluetta tarpeellisessa määrin rakennuksen ja Pispalantien välisellä alueella. Lisäksi esim. Aurajokivarressa aivan suunnittelualueen läheisyydessä on tarjolla erinomaisia ulkoilumahdollisuuksia.

Suunnitellun rakennuksen asumiseen käytettävään osaan on tarkoitus rakentaa pelkästään opiskelija-asumiseen tarkoitettuja pienasuntoja, eikä niitä Ylioppilaskyläsäätiön edustajan mukaan käytännössä tulla vuokraamaan perheasunnoiksi, joten lasten määrä korttelialueella tulee olemaan hyvin pieni. On myös huomioitava, että n. 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ohjeelliset leikkikenttävaraukset sekä Piispanpuistikon että Nummenrannan virkistysalueilla. Ne ovat turvallisesti saavutettavissa Pispalantien varren jalkakäytävää pitkin. Lisäksi vajaan 500 metrin etäisyydellä sijaitsee Civiksenkentän leikkipuisto myös jalkakäytävällä varustetun Inspehtorinkadun päässä.

Korttelialueen osoittaminen opiskelija-asumista varten tälle alueelle puoltaa myös sen sijainti Ylioppilaskylän tarjoamien palveluiden läheisyydessä sekä se, että alue sijaitsee hyvien kevyen- ja joukkoliikenteen yhteyksien päässä Turun keskustasta. Esimerkiksi Helsinginkadun kongressi- ja kylpylähotellin kohdalla olevan kevyen liikenteen alikulun kautta on juoheva ja turvallinen yhteys Helsinginkadun länsipuolella sijaitseviin korkeakouluihin ja muihin oppilaitoksiin.

Kaavaluonnoskäsittelyn jälkeen ovat jättäneet mielipiteensä lausuntomuodossa Nummenmäen Pientalot ry ja Turun maakuntamuseo.

Nummenmäen Pientalot ry on pahoillaan siitä, ettei siltä ole pyydetty asiasta lausuntoa. Yhdistys haluaa tuoda julki huolensa 12-kerroksisen asuntotornin hallitsevasta vaikutuksesta alueen maisemassa sekä uusien asukkaiden ja liiketoimintojen aiheuttamasta pientaloalueen läpi ohjautuvasta liikenteen lisääntymisestä esim. Keskikadulla. Varsinkin raskaan liikenteen huomattava lisääntyminen on kohtalokasta kadun varren omakotitalojen perustuksille. Myös muut liikenteestä aiheutuvat haitat, kuten mm. ajaminen ylinopeudella ja yleisemminkin piittaamattomuus liikenteen säännöistä, huolestuttavat. Yhdistys ilmoittaa vastustavansa ko. hanketta, mikäli läpiajoliikenteen estämistä ei voida taata.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaehdotuksesta tullaan sen lausuntovaiheessa pyytämään lausunto myös Nummenmäen Pientalot ry:ltä.

Alustavassa Sigge Oy:n laatimassa luonnoksessa rakennettavaksi on esitetty 84 kpl asuntoja sekä liiketilaa n. 400 m². Kaavaehdotuksen edellyttämä autopaikkamäärä tulee olemaan 58 autopaikkaa, joista 12 on vieraspaikkoja (kts. laskentaperusteet s. 8 olevasta asemakaavatoimiston vastineesta As. Oy Assistentinrannan mielipiteeseen). On huomattava, että alueen todellinen automäärän kasvu saattaa jäädä tätäkin vähäisemmäksi sillä asuminen on tarkoitettu opiskelija-asumista varten. Todennäköistä on myös, että liikennöinti tulee pääsääntöisesti suuntautumaan nimenomaan keskustaan päin kävelyetäisyydellä sijaitsevien oppilaitosten suuntaan eikä pientaloalu-

een suuntaan. Mahdollinen rakentamisvaiheen aikainen liikenteellinen häiriö, kuten muukaan ylimääräinen liikenne Nummenmäen pientalojen suuntaan ei ole asemakaavalla ratkaistavissa vaan ongelma tulee hoitaa esim. liikennemerkkein ja liikennevalvontaa tehostamalla.

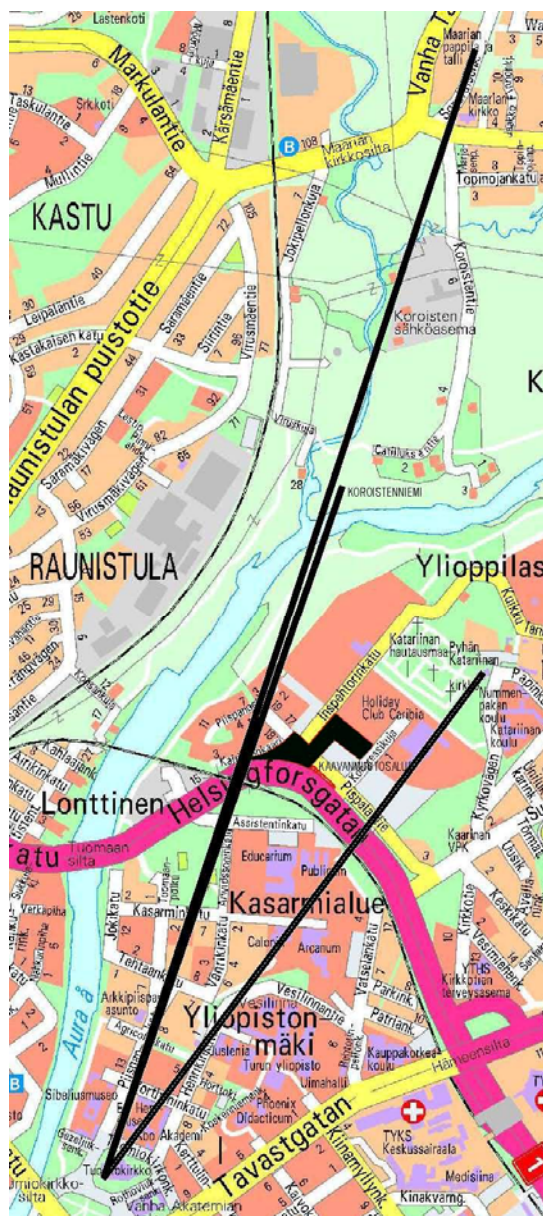
Turun maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että Turun tuomiokirkko on yksi Turun merkittävimmistä maamerkeistä, joka näkyy kauas. Tuomiokirkon asema keskeisenä maamerkinä tulee säilyttää jatkossakin. Tuomiokirkko näkyy tällä hetkellä erittäin hyvin Maarian pappilan ja Maarian kirkon muodostamaan ympäristöön, joten valmisteilla olevassa asemakaavassa tulee ottaa huomioon, että näkymä Maarian kirkolta Tuomiokirkolle säilyy jatkossakin.

Asemakaavatoimisto:

Suunniteltu rakennus tulee horisontissa asettumaan samaan siluettiin Turun tuomiokirkon kanssa.

Viereisellä kartalla mustalla viivalla esitetyistä näkymälinjoista kuitenkin ilmenee, että Tuomiokirkon näkyminen horisontissa ei Maarian kirkolta, Koroistenniemeltä eikä Pyhän Katariinan kirkolta esty vaan suunnittelualue, joka kartalla on osoitettu mustalla, tulee lähes kokonaisuudessaan jäämään näiden näkymälinjojen väliin.

Lisäksi on huomattava, että Tuomiokirkon korkeus meren pinnasta ristin huippuun mitattuna on +101,90 metriä kun taas kaavassa sallittu rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema meren pinnasta mitattuna on +53,00 metriä.



Seuraavalla sivulla olevista kuvista käy vielä ilmi, että Tuomiokirkon torni varsinkin Maarian kirkon portilta katsottuna jää tälläkin hetkellä jo lähes näkymättömiin puuston vuoksi. Lisäksi maiseman etualalla huomio kiinnittyy ensimmäiseksi moniin sähkölinjojen kannatinpylväisiin sekä Koroisten sähköaseman rakenteisiin.



NÄKYMÄ MAARIAN KIRKON PORTILTA TUOMIOKIRKOLLE, 6.12.2008



NÄKYMÄ MAARIAN PAPPILAN PORTILTA TUOMIOKIRKOLLE, 6.12.2008

Asemakaavaluonnoksen tarkistukset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymää kaavaluonnosta on 14.1.2009 päivätyssä kaavaehdotuksessa tarkistettu mm. seuraavasti:

- AL-1 -kaavamerkintä on muutettu muotoon:
Opiskelija-asumiseen tarkoitettuja pienasuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varattu korttelialue.

Lisäksi merkintään on lisätty määräykset mm. maanalaisten tilojen pihakannen raskaan pelastusajoneuvon kantavuudesta, maanalaisten tilojen ilmanvaihtohormien ym. rakenteiden ympäristöön sopeuttamisesta ja sijoittamisesta sekä parvekkeiden lasittamisesta.

- LPA-1 -korttelialueelle on lisätty määräys, joka sallii maanalaisten johtojen sijoittamisen korttelialueelle ja että korttelialue on soveltuvin osin jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus (päiväty 14.1.2009) pidettiin julkisesti nähtävillä 26.1. - 24.2.2009 välisenä aikana eikä kaavaehdotuksesta jätetty muistutuksia. Samanaikaisesti siitä pyydettiin lausunnot Turun Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Turun ympäristöterveydenhuollolta, Nummenmäen Pientalot ry:ltä, Ratahallintokeskukselta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta.

Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta puoltaa alueen asemakaavoittamista asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle, mutta esittää lausunnossaan, että kaavasta poistettaisiin määräykset maaperän puhdistusvelvollisuudesta, rakennusten julkisivujen ja väriyksen hyväksyttämismisvelvoite kaupunkikuvaviranomaisella sekä neuvotteluvelvoite suunnittelutoimiston kanssa korttelin istutussuunnitelmasta. Lisäksi lausunnossa esitetään, että AL-1 –korttelin jätehuoltomääräystä laajennetaan siten, että se sallii jätehuollon suorittamisen myös maanalaisessa tilassa.

Asemakaavatoimisto katsoo, ettei maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arviointimääräystä tule kaavasta poistaa sillä kaavaehdotus sallii kortteleiden 121 ja 122 välillä toteutettavan maanalaisten pysäköintitilojen välisen yhteyden Kairispolun kevyen liikenteen väylän alle ja kuten pilaantuneen maaperän kunnostusraportissa (liite 6) on todettu, on Kairispolun kevyen liikenteen väylän alla edelleen maata, jota kaivettaessa ei saa toimittaa maankaatopaikalle. Tästä johtuen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arviointimääräys tulee itse asiassa lisätä myös Kairispolun sille *pp-1* – merkinnällä osoitetulle osalle, jolla kyseinen maanalainen yhteys sallitaan.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja väriyksen ympäristöön soveltuvuus on syytä varmistaa ja säilyttää kaavassa määräys niiden hyväksyttämistä kaupunkikuvatoimielimellä sillä esitetty rakennuspaikka sijaitsee erittäin näkyvällä ja keskeisellä paikalla Helsinginkadun sisään tuloväylän varrella. On myös huomioitava, että tornimaisen rakennuksen yhtenä funktiona asumis-, liike- ja toimistokäytön lisäksi tulee olemaan sen toimiminen mahdollisimman edustavana uutena maamerkinä kaupunkiin saavuttaessa.

Neuvotteluvelvoite korttelin istutussuunnitelmasta suunnittelutoimiston kanssa voidaan jättää kaavasta pois, sillä AL-1 -korttelialueelle merkitty puurivi -merkintä on päädytty jättämään pois tontin pienen koon vuoksi. Myös kaavamääräys korttelin jätehuollon sijoittamisesta on päädytty jättämään pois, joten lausunto ei tältä osin anna aihetta kaavan tarkistamiseen.

Turun Vesiliikelaitos edellyttää lausunnossaan, että sen verkostot tulee kaavakartassa merkitä asianmukaisin kaavamerkinnöin.

Asemakaavatoimisto: Turun Vesiliikelaitoksen verkostot sijoittuvat kaavaehdotuksessa katu- ja suojaviheralueelle, joille sijoittuvia johtoja ei vallitsevan yleisen käytännön mukaisesti asemakaavassa osoiteta, joten lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Ratahallintokeskus tuo lausunnossaan esiin epäilyn siitä, ettei pelkkä rakennuksen paalutus kovaan pohjaan saakka riittäisi estämään liikenteestä aiheutuvan värinän johtumista uudisrakennuksen rakenteisiin. Tästä syystä Ratahallintokeskus edellyttää, että kohteessa on tehtävä värinätutkimus ja selvitys siitä miten mahdollinen värinä tulee torjumaan.

Asemakaavatoimisto: Turun Ylioppilaskyläsäätiö teettää kohteessa värinäselvityksen ja kaavaehdotuksen AL-1 -korttelialueelle lisätään määräys:

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen aiheuttaman värinän vaimentamiseen siten, että värinäselvityksessä olevia ohjearvoja tai niiden puuttuessa yleisesti käytössä olevia uusia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä.

Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Ympäristöterveydenhuolto, Turun museokeskus / Varsinais – Suomen maakuntamuseo ja rakennusvalvontatoimisto toteavat lausunnoissaan, että niillä ei ole oman toimialansa osalta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Nummen Pientalot ry ei ole antanut pyydettyä lausuntoa eikä myöskään lausuntopyynnin kirjjeessä annettuun määräaikaan 20.2.2009 mennessä ole ilmoittanut, että lausunto olisi myöhemmin tulossa.

Lausuntojen perusteella tehtyjen muutosten lisäksi asemakaavaehdotuksen AL-1 -korttelialueen rakennusalojen sijaintia ja kokoa on hieman tarkistettu ja korttelialueelle osoitettu puurivi -merkintä on poistettu. Lisäksi korttelialueen määräyksistä on poistettu määräykset:

- Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta.
- Korttelin jätehuolto tulee sijoittaa ensimmäisen maantasokerroksen yhteyteen.
- Korttelialueen istutussuunnitelmasta on neuvoteltava ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston kanssa.
- Polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten on korttelialueella varattava 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti, 1 pyöräpaikka liike- ja toimistorakentamisen 150 k-m² kohti ja 1 pyöräpaikka 12 kahvila- ja ravintolapaikkaa kohti.

AL-1 -korttelialueen määräykseen on lisätty määräys:

Ullakkokerrokseen saadaan sijoittaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen teknisiä tiloja, joiden julkisivut tulee sopeuttaa rakennuksen muuhun julkisivupintaan.

Suunnittelutoimiston esityksestä rakennusalojen ääneneristävyysmerkinnässä sana kokonaisääneneristävyys on muutettu muotoon ääneneristävyys. Lisäksi AL-1 -korttelin kaavamerkintään ja -määräykseen on tehty seuraavat sanapoistot tai -lisäykset:

- Opiskelija-asumiseen tarkoitettuja pienasuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varattu korttelialue.
- Rakennusten ensimmäiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuin-tiloja.
- Korttelialueelle saa asemakaavassa määrätty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä, ajoluiskia, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, maalammon talteenottolaitteita, varastoja, väestönsuojia

- yms. varten tiloja.
- Korttelialueen rakennusten julkisivut tulee toteuttaa ilman näkyviä elementtisaumoja ja niiden sokkelit kuten myös korttelialueen tukimuurit tulee verhoilla luonnonkivellä.
 - kaupunkikuvaviranomainen on korvattu termillä kaupunkikuvatoimielin
 - Parvekkeet on pyrittävä toteuttamaan rakenteeltaan sellaisina, ettei valtioneuvoston päätöksessä Vnp-993/92 annettu 55dB:n melutason enimmäisohjearvo ylitä.

Kaikki edellä kuvatut asemakaavaehdotukseen päivämäärällä 20.3.2009 tehdyt muutokset ovat kuitenkin luonteeltaan sellaisia, etteivät ne edellytä kaavaehdotuksen pitämistä uudelleen nähtävillä.

4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat myös oikeusvaltuisen yleiskaavan mukaisia. Lisäksi kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä, lähellä palveluita ja toimivan joukkoliikenteen piirissä tukee kestävästä kehitystä. Sitä on edellytetty kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä asunto- ja maankäyttöohjelmissa sekä Turku-strategiassa.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden olennaisin muutos tapahtuu osalla Kairisnummen suojaviheraluetta, jolle esitetään opiskelija-asuntojen sekä liike- ja toimistotilojen rakentamista. Lisäksi sille osoitetaan aluetta ja lankululle ja polkupyöräilylle varattua katua varten.

Kairisnummen suojaviheralueen osan muuttaminen muuhun käyttöön on ollut pohdinnassa jo Nummenrannan asemakaavoituksen yhteydessä ja v. 2004 alueella aloitettiin Nummenrannan toimistotalo -nimellä asemakaavanmuutostyötä. Sen yhteydessä alueella tutkittiin n. 6-kerroksisen toimistorakennuksen sijoitusmahdollisuutta, mikä korkeudeltaan vastaa n. 8-kerroksista asuinrakennusta. Kaavan muuttaminen tähän suuntaan kuitenkin raukesi, koska todettiin että näin suuri pelkän toimistorakentamisen määrä olisi poikennut liikaa alueella jo olevista muista toiminnoista ja aiheuttanut alueen liikenteeseen ja pysäköintialueille liiallista painetta.

Kaupungissa ei tällä suunnalla myöskään tällä hetkellä ole pulaa liike- ja toimistokerrosalasta, mutta sen sijaan kohtuuhintaisille opiskelijavuokra-asunnoille on tarvetta. Kaavalla ei kuitenkaan opiskelija-asumisen ja liike- ja toimistokäytön välisiä kerrosalamääriä ole nähty tarpeelliseksi tarkkaan eritellä sillä kaavan halutaan antavan liikkumavaraa näiden käyttötarkoitusten tilatarpeiden välillä ja myös siksi, että kaava-alue sijaitsee asumisen kannalta ongelmallisella melualueella. Kaava mahdollistaa siis myös pelkän liike- ja toimistorakentamisen toteuttamisen alueelle.

Kaavaharkinnassa on jouduttu kiinnittämään erityistä huomiota alueen sijaintiin liikenteellisesti haasteellisella paikalla. Haasteista ongelmallisin lieinee meluhaitta, joka pitää esim. rakenteellisin keinoin saada torjutuksi siten, että valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 asuinalueelle määriteltä korkein sallittu 55 dB:n melutason ohjearvo ei ylitä. Melu on rakenteellisesti torjuttavissa, mikä käy ilmi s.10 olevasta kaaviokuvasta sekä liitteestä 5. Rakennusaloille on niihin kohdistuvan melumäärän mukaisesti merkitty desibeliluvut, joilla määritetään vähimmäisarvot ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden osalle liikenteestä aiheutuvan meluhaitan torjumiseksi. Luvut perustuvat alueella tehtyyn meluselvitykseen, (liite 4). Tehtyjen selvitysten pe-

rusteella myös leikki- ja oleskelualueet edellytetään ja voidaan toteuttaa riittävästi liikenteen melulta suojattuina.

Asumisviihtyvyyden takaamiseksi ja liikenteestä aiheutuvan melun ja muiden päästöhaittojen minimoimiseksi kaavassa edellytetään parvekkeet lasitettaviksi ja että raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsinginkadun puoleiselle julkisivulle. Lisäksi liikenteen aiheuttaman tärinän vuoksi rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota tärinän vaimentamiseen siten, että asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä. Korttelialueella tulee myös osoittaa riittävästi liikenteen melulta suojattua esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueutta. Leikki- ja oleskelualueiden läheisyyteen ei myöskään saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin liittyviä maanpinnalle näkyviä ilmanvaihtohormeja ym. rakenteita ja niiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakentamiseen esitetyn alueen terveellisyyden takaamiseksi veloitetaan maaperän puhtaus selvittämään ja tarvittaessa puhdistamaan, sillä kuten selostuksen liitteestä 6 käy ilmi on esim. kevyen liikenteen väylän alle jäänyt maaperän puhtauden tavoitearvot ylittävää maata.

Liike- ja toimistorakentamisen osalta korttelialue sijaitsee hyvällä paikalla kaupungin sisääntuloväylän varrella ja mahdollista asiakaskuntaa löytyy Ylioppilaskylän lisäksi myös valmistumassa olevalta Nummenrannan kerrostaloalueelta. Pispalantien sujuvan ja turvallisen liikennöinnin varmistamiseksi on kaavaan merkitty ajoneuvoliittymäkieltomerkinnät Pispalantien puoleiselle LPA-1 -korttelialueen rajalle sekä AL-1 -korttelialueen rajan osalle.

Korttelialueen osoittamista opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja varten tälle alueelle puoltaa sen sijainti Ylioppilaskylän tarjoamien palveluiden läheisyydessä sekä se, että alue sijaitsee hyvien kevyt- ja joukkoliikennedyksien vieressä oppilaitosten läheisyydessä. Esimerkiksi kongressi- ja kylpylähotellin kohdalla olevan Helsinginkadun kevyen liikenteen alikulun kautta on sujuva ja turvallinen yhteys Helsinginkadun länsipuolella sijaitseviin korkeakouluihin ja muihin oppilaitoksiin.

Kaavan sallima rakennusoikeus on 4600 k-m^2 ja autopaikkavaatimus on 1 autopaikka 100 k-m^2 kohti ja 1 vieraspaikka 7 asuntoa kohti. Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n laatimassa alustavassa luonnoksessa on esitetty 84 asuntoa sekä n. 400 m^2 :n suuruista liiketilaa. Näillä perusteilla laskien edellytettäisiin 58 autopaikan rakentamista. Korttelin maanpäälle osoitetulle pysäköintipaikalle on suunnittelutoimistossa laaditun hahmotelman mukaan sijoitettavissa vain 16 autopaikkaa, siksi korttelin 122 autopaikkoja sallitaan sijoitettavan myös Pispalantien itäpuolella sijaitsevalle toistaiseksi osittain autopaikotuskäyttöön rakentamattomalle autopaikkojen korttelialueelle.



KORTTELIN 122 MAANPÄÄLLISEN PYSÄKÖIMISPAIKAN AUTOPAIKAT

Riittävien pysäköintipaikkojen varmistamiseksi kaavassa on sallittu myös maanalainen pysäköinti korttelin 122 alueella sekä mahdollistettu kortteleiden 121 ja 122 maanalaisten pysäköintitilojen välinen ajoyhteys Kairispolun alitse. Tällöin ei tarvitsisi toteuttaa kuin yksi ajoluiska ko. tiloihin sillä kortteiliin 121 ei vielä ole rakennettu maanalaisia pysäköintitiloja. Ajoluiskan toteuttamisesta lienee päästävissä sopimusteitse ratkaisuun korttelin 121 omistavan Turun Ylioppilaskyläsäätiön ja korttelin 122 sekä Kairispolun alueen omistavan Turun kaupungin kesken.

Koska esitetty rakennuspaikka sijaitsee keskeisellä ja erittäin näkyvällä paikalla kaupungin sisääntuloväylän kaarteessa on kaavassa päädytty esittämään Turun Ylioppilaskyläsäätiön järjestämän suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista korkeaa maamerkinomaista ja pohjamuodoltaan soikeaa kaksitoistakerroksista rakennusta, joka selkeästi erottuu Nummenrannan nauhamaisesti sijoittuvista tasakorkeista asuinkerrostaloista. Lisäksi rakennusmassa muodostaa Inspehtorinkadulle selkeän päätepisteen ja jäsentää alueen avoimia pysäköinti- ja katutiloja. Korkea rakennus myös muodostaa uutta mielenkiintoista kaupunkikuvaa Helsingin suunnasta Turun keskusta saavuttaessa eheyttäen ympäröivää kaupunkirakennetta yhdessä ns. Jokikadun asemakaavassa esitettyjen 5-9 -kerroksisten rakennusmassojen kanssa. Ja jotta rakennus ei häiritsi esim. Tuomiokirkon asemaa Turun hallitsevana maamerkinä, on uudisrakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema rajoitettu +53.00 metriin.

Uudisrakentamisen ympäristöönsä sopivuus on pyritty varmistamaan määrämällä mm. julkisivut toteutettavaksi ilman näkyviä elementtisaumoja, rakennuksessa käytettävästä sokkelimateriaalista sekä ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelusta. Lisäksi kaavassa edellytetään, että suunnitelmat julkisivujen ja värityksen osalta hyväksytetään kaupunkikuvatoimielimellä. Rakentamisessa mukaan lukien viherrakentaminen tulee ottaa huomioon Helsinginkadun maansisäiset tuennat.

Määrämällä autopaikkojen korttelialue (LPA-1) jäseneltäväksi soveltuvien osien puu- ja pensasistutuksilla sekä merkitsemällä Pispalantien katualueelle säilytettävät / istutettavat puurivit tavoitellaan viihtyisää, vihreää ja huoliteltua kaupunkiympäristöä.

Korttelialueen turvallisuuden takaamiseksi kaavassa määrätään, että maanalaisten tilojen pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö arvioi kaavanmuutosalueelle tulevan n. 100 asukasta mikä merkitsee n. 1,2 asukasta asuntoa kohti. Asukasmäärän laskentaperusteena ei tässä tapauksessa ole voitu käyttää kaupunginvaltuuston vv. 2006–2010 hyväksymässä Turun asunto- ja maankäyttöohjelmassa määritettyä kerrostalokortteleiden laskennallista asuntokokoa 80 k-m² / asunto kuten ei myöskään Tilastokeskuksen ennustetta asuntokunnan keskikooksi n. 1,7 asukasta / asunto, koska AL-1 -korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa opiskelija-asumiseen tarkoitettuja pientasuntoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,6777 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan opiskelija-asumiseen tarkoitettujen asuntojen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1), autopaikkojen korttelialueeksi

(LPA-1), suojaviheralueeksi (EV), Pispalantien ja Kairispolun katualueiksi sekä Fuksipolun julkiseksi kulkuväyläksi. Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 4920 kerrosalaneliömetriä jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu $e_a = 0,29$. Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, (liite 3).

5.3 Kaavan aluevaraukset

AL-1 = Opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varattu korttelialue

AL-1 -korttelialue on muodostettu Kairispolun, Pispalantien ja Kairisnummen suojaviheralueen rajaamalle kolmionmalliselle alueelle Helsinginkadun pohjoispuolelle.

Korttelialueelle on merkitty yksikerroksinen kolmionmallinen rakennusala sekä XI 4/5 -kerroksinen soikionmuotoinen rakennusala, jolla rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema saa olla +53,00 metriä. Kummallakin rakennusosalalla on luvuilla määritelty ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan. Korttelialueen rakennusoikeus on 4600 kerrosalaneliömetriä ja tehokkuusluku on $e = 2,40$. Korttelin ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista ja asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen ullakkokerrokseen saadaan sijoittaa teknisiä tiloja, joiden julkisivut tulee mukauttaa rakennuksen muuhun julkisivupintaan.

Korttelialueelle saa asemakaavassa määritetty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä, ajoluiskia, huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, lämmön talteenottolaitteita, varastoja, väestönsuojia yms. varten tiloja. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ym. rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueiden yhteyteen. Maanalaisten tilojen pihakannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa ilman näkyviä elementtisaumoja ja sokkelit kuten myös korttelialueen tukimuurit pitää verhoilla luonnonkivellä. Korttelin rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsinginkadun puoleiselle julkisivulle eivätkä parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli. Parvekkeet tulee rakennusvaiheessa lasittaa ja ne on pyrittävä toteuttamaan rakenteiltaan sellaisina, ettei valtioneuvoston päätöksessä annettu melutasen enimmäisohjearvo ylitä. Tontin rajalle sijoittuvien rakennusten julkisivuihin saa sijoittaa ikkunoita. Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja värityksen ympäristöön soveltuvuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Korttelialueelle on osoitettava riittävästi liikenteen melulta suojattua esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueita.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentaminen mukaan lukien myös viherrakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu vahinkoa Helsinginkadun maansisäisille tuennoille.

Ajoneuvoilla korttelialueelle liittyminen on sallittua vain kahdesta kohdasta Pispalantieltä. Korttelialuetta varten on varattava 1 autopaikka 100 k-m²

kohti sekä yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueelle osoitetulle pysäköimispaikalle ja korttelialueelle rakennettavaksi sallittuun maanalaiseen tilaan.

LPA-1 = Autopaikkojen korttelialue

Korttelialue sijaitsee Pispalantien ja Inspehtorinkadun risteyksen itäpuolella. Sille on sulkumerkkien sisään merkitty luettelo niistä kortteleista, joiden autopaikkoja sinne saadaan sijoittaa. Nämä korttelit ovat 108 / AK-1/s, 109 / AK-1/s ja AK-1, 121 / AK-1, 122 / AL-1. Ne sijaitsevat pääasiassa Inspehtorinkadun kummallakin puolella ja korttelit on osoitettu opiskelija-asumista varten.

Korttelialueelle on olevan huoltorakennuksen kohdalle merkitty rakennusala yksikerroksista 320 kerrosalaneliömetrin suuruista huoltorakennusta varten ja korttelialueelle saa sijoittaa maanalaisia johtoja. Korttelialue on soveltuvin osin jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin ja istutettavat alueenosat on merkitty sekä ohjeellisella että määräävällä merkinnällä. Alueelle on ohjeellisella merkinnällä esitetty myös autopaikoituksen mahdollinen sijoittelu.

Inspehtorinkadulta on autopaikkojen korttelialueelle osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, Pispalantieltä liittyminen ei ole sallittua. Korttelin pohjoisrajalle Inspehtorinkadun ja Kongressikujan välille on olemassa olemalle kevytliikenneyhteydelle osoitettu Fuksipolku – Fuxstigen-niminen aluevaraus yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa varten.

EV = Suojaviheralue

Helsinginkadun ja AL-1 -korttelialueen väliin jäävä n. 10 metrin levyinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi nimellä Kairisnummi – Kairisslänten.

Katualue

Katualueelle Pispalantie –Pispalavägen on merkitty säilytettävät / istutettavat puurivit.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa oleva Helsinginkadun ja Inspehtorinkadun välinen kevytliikenneväylä on osoitettu Kairispolku – Kairisstigen-nimiseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Sen Inspehtorinkadun puoleisella osalla pp-1 -merkityllä alueella sallitaan maanalainen ajoyhteys kortteleiden 121 ja 122 maanalaisten pysäköintitilojen välillä. Tämän katualueen osan maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ja mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä on taloudellista ja kestävä kehityksen mukaista sillä se hyödyntää ja täydentää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita kuten esim. palveluita ja teknistä huoltoa.

Kaupunkikuvaan Helsinginkadun sisään tuloväylän varrelle syntyy uusi maamerkki, joka kuitenkin ei kilpaile huomiosta olemassa olevan kulttuuriympäristön kanssa. Lisäksi rakennukset muodostavat Inspehtorinkadun

katunäkymään Helsinginkadun suuntaan tukevan päätteen ja jäsentävät alueen avointa pysäköinti- ja katutilaa.

Väestöön ja asumiseen

Kaavan mahdollistama asuin-, liike- ja toimistorakentaminen tulee lisäämään sekä opiskelijoiden vuokra-asuntotarjontaa että mahdollisesti myös alueen palvelutarjontaa. Väestörakenteessa ei tule tapahtumaan olennaista muutosta sillä asunnot tulevat olemaan opiskelija-asumiseen tarkoitettuja pienasuntoja. Turun Ylioppilaskyläsäätiö arvioi tornitalon tulevaksi asukasmääräksi n. 100 asukasta, mikä merkitsee n. 1,2 henkilöä asuntoa kohti. Tulevien asukkaiden näkökulmasta kaava-alueen sijainti Ylioppilaskylän tarjoamien palveluiden läheisyydessä hyvien kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksien päässä mm. korkeakouluista ja muista oppilaitoksista on erinomainen.

Elinympäristön terveellisyys paranee, sillä ennen rakentamisen aloittamista on maaperän tila veloitettu selvittämään ja mahdollisesti pilaantuneeksi todetut maa-alueet puhdistamaan. Uudisrakennuksen massa saattaa myös vaimentaa tai osittain jopa estää lähialueille kantautuvaa liikenteen melua.

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään alueen rakentamisvaihe mm. lisääntyvän raskaan liikenteen muodossa ja täydennysrakentamisen myötä mm. naapurustossa olevien kerrostalojen asunnoista avautuvat näkymät tulevat jonkin verran muuttumaan.

Palvelut ja työpaikat

Kaava sallii toteuttaa myös liike- ja toimistotilaa, mikä tarjoaa mahdollisuuden lisätä alueen palvelutarjontaa sekä uusien työpaikkojen syntyyn. Kaavan toteuttaminen merkitsee aikoinaan väliaikaiseksi rakennetun päiväkodin siirtymistä pois autopaikkojen korttelialueelta. Päiväkotia varten on kuitenkin jo olemassa aluevaraus Inspektorinkadun toisella puolella korttelin 109 palvelurakennusten korttelialueella.

Liikennejärjestelyt

Kaava-alueen pohjoisreunassa oleva valmiiksi rakennettu nimeämätön kevyen liikenteen raitti muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaudeksi ja nimetään nimistötoimikunnan esityksen mukaan nimellä Kairispolku - Kairisstigen. Pispalantien liikenneturvallisuus paranee liittymäkieltojen ansiosta, mutta muutoin kaavan katualueilla ei esitetä olennaisia muutoksia.

Uusien asukkaiden ja liiketoimintojen tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata lähistön katujen liikennemääriä eikä siksi edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä. Katualueiden varsille ei myöskään pitäisi aiheutua autopaikoitustarvetta sillä pysäköintiä varten on osoitettu alueet sekä korttelialueella että autopaikkojen korttelialueella. Kaava mahdollistaa myös maanalaisen ajoyhteyden muodostamisen kahden korttelin välillä.

Yhdyskuntatekniikka

Korttelin 122 rakentamisen toteuttaminen edellyttää TDC Oy:n omistaman kaapelin siirtoa. Lisäksi kortteleiden 121 ja 122 välisen maanalaisen ajoyhteyden toteuttaminen saattaa edellyttää joidenkin alueella jo olevien yhdyskuntateknisten johtojen siirtoja. Pispalantien ja Helsinginkadun välisellä alueella tapahtuvassa rakentamisessa, myös viherrakentamisessa, tulee huomioida Helsinginkadun maansisäiset tuennat.

Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä kaava-alueella ei ole, mutta sen ja ympäristön viihtyisyyttä tulevat parantamaan autopaikoitusalueelle määrätty istutettavat alueenosat sekä katualueelle säilytettäväksi / istutettavaksi määrättyt puurivit.

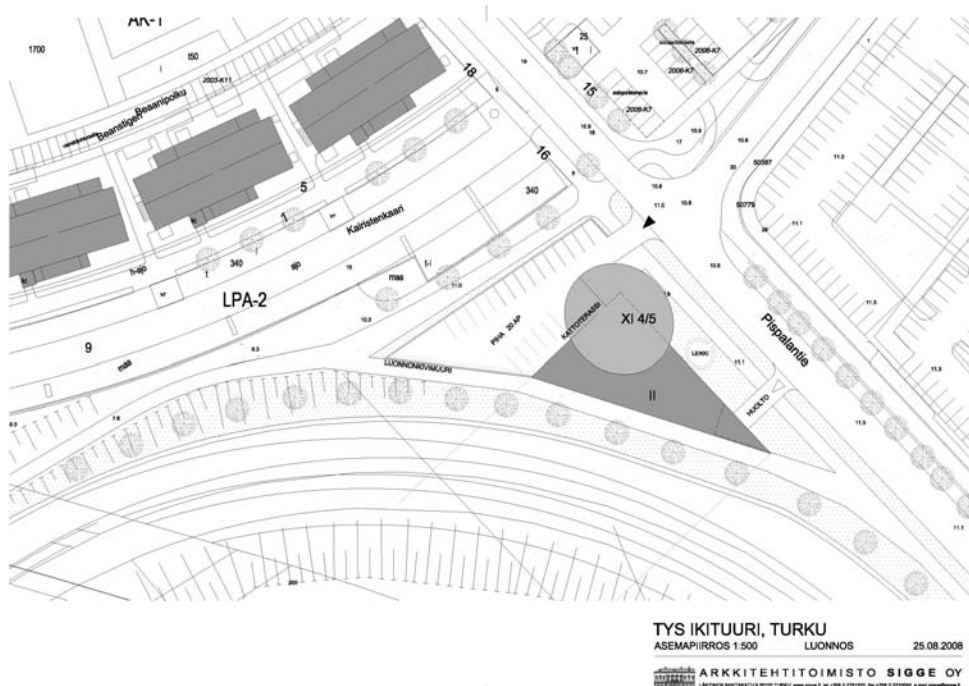
5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt esittää Helsingintien ja Inspektorinkadun länsipään välillä sijaitsevalle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle nimeä Kairispolku – Kairisstigen (13.5.2008 § 43).

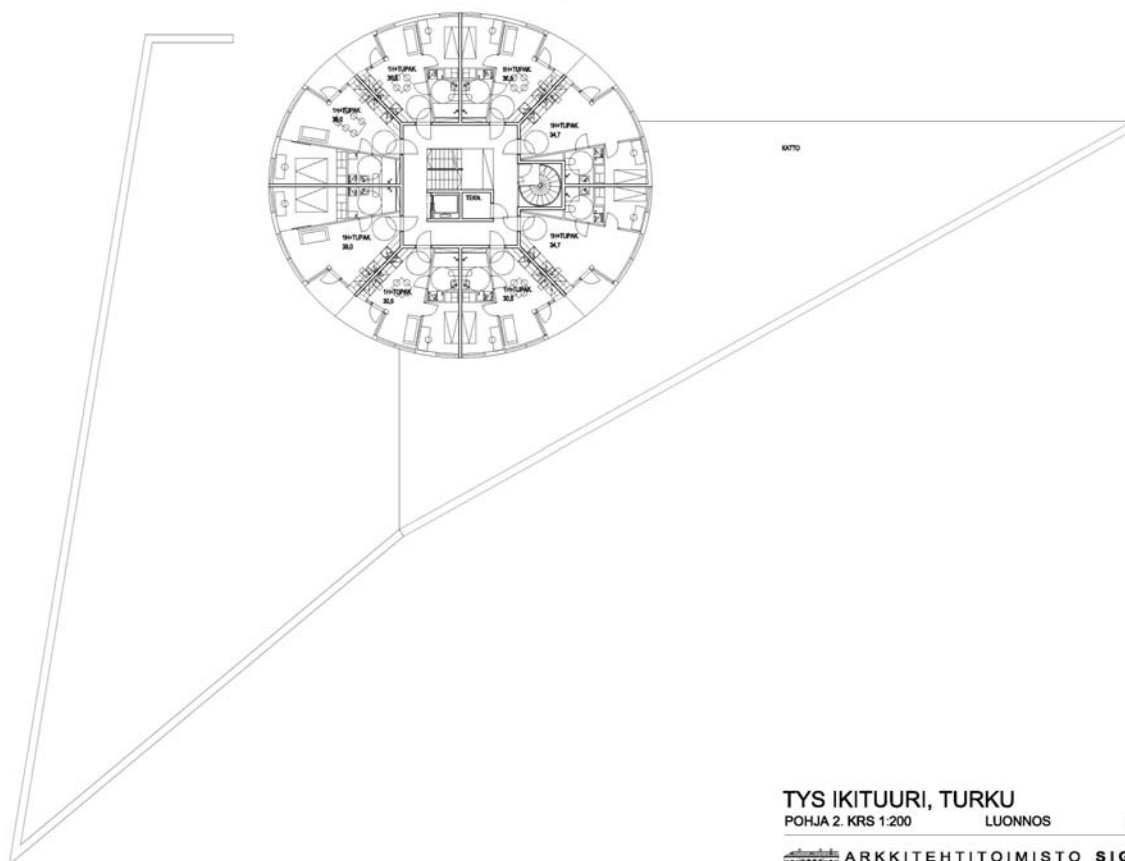
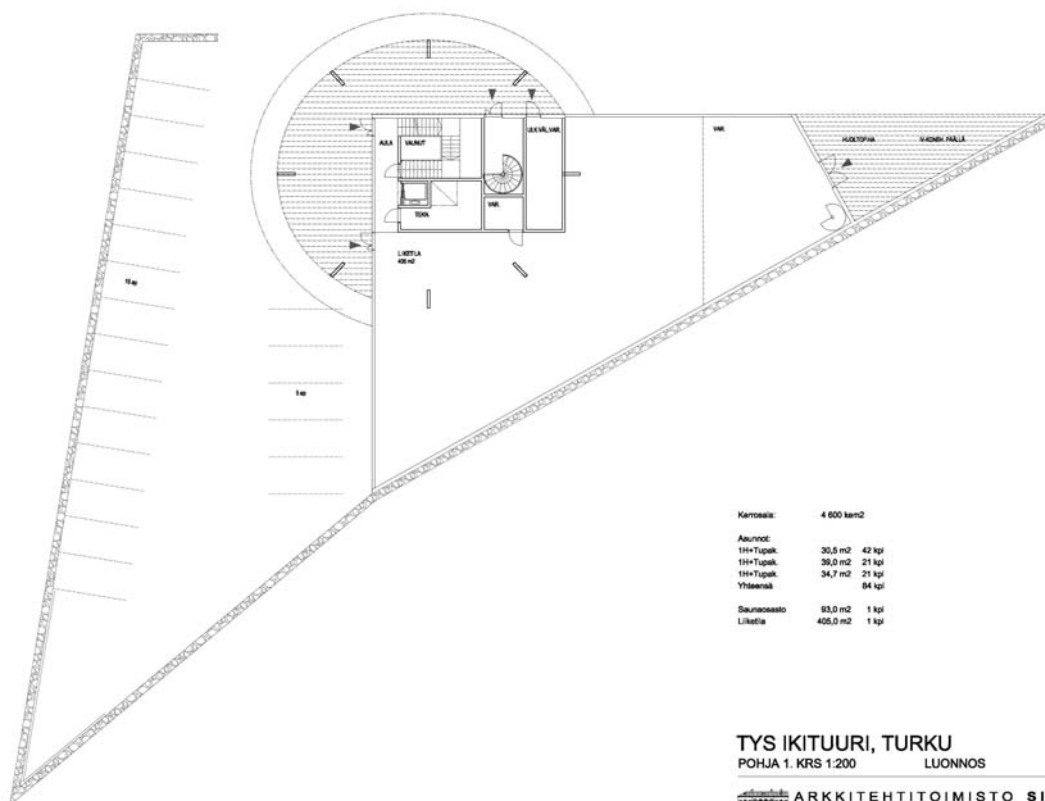
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

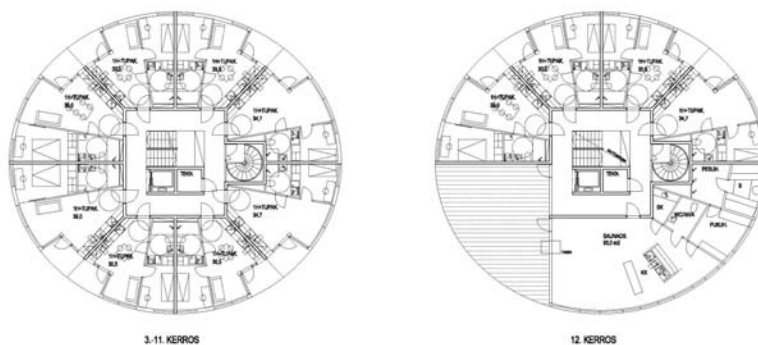
6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy on laatinut alla olevan asemapiirrosluonnoksen (pvm. 25.8.2008) alueen mahdollisesta toteuttamistavasta. Kaavakartan yhteydessä on lisäksi esitetty arkkitehtitoimiston laatima havainnekuva näkyvästä Helsinginkadun sisään tuloväylältä kaava-alueelle.



Alla Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n 25.8.2008 päivätyt luonnokset rakennuksen pohjien 1:stä, 2:sta ja 3.-12. kerroksesta.





TYS IKITUURI, TURKU
 POHJA 3.-12. KRS 1:200 LUONNOS 25.08.2008
 ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
 LÄHTÖKOHDE: RAKENTAMINEN TURKUN KAUPUNGIN KESKUSALUEELLA
 www.sigge.fi tai +358 9 2711000 fax +358 9 2711001 e-mail sigge@sigge.fi

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman tulee kaupungin ja rakennuttajatahon välille tehtäväksi tonteista luovutussopimukset minkä jälkeen rakentamistoimet alueella voidaan aloittaa, kunhan muut rakentamisen edellytykset, kuten esim. TDC Oy:n kaapelin siirto ja maaperän puhtaus, ovat olemassa.

Turussa 14. päivänä tammikuuta 2009
 muut. 20.3.2009 (mm. lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund