

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	303	21.10.2014	4	
Kaupunginhallitus	242	25.05.2015	7	
Kaupunginvaltuusto	91	01.06.2015	10	

5232-2012 (613, 627, 021)

## Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; "Aitiopaikka", Nummi (os. Inspektorinkatu, Pispalantie) (17/2012) (Yt)

### Tiivistelmä:

**Kaava laaditaan Ylioppilaskylän ja Pispalantien väliselle pysäköintialueelle. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan opiskelija-asuntojen rakentaminen sekä opiskelija-asumista palveleva liike- ja toimistorakentaminen alueelle. Uudisrakentamisen tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkirakennetta näkyvällä paikalla kaupunkiin tuloväylän varrella sekä jatkaa alueen opiskelija-asuntorakentamista. Rakennusoikeus lisääntyy kaavam muutoksen myötä 10 205 k-m<sup>2</sup> ja asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän noin 210 henkilöllä.**

### Ksylv § 303

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti  
9.10.2014:

Nummen kaupunginosan korttelin 108 tontille 8 ja korttelin 109 tontille 8 sekä katu- ja liikennealueelle on laadittu 28.5.2014 päivätty ja 2.9.2014 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on keskusta-alueen täydennysrakentaminen ja opiskelija-asuntorakentamisen jatkaminen 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.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen maanomistajan anomukseen.

### Nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla kaupunkiin tuloväylän varrella.

Alue toimii pysäköintialueena, jonne on osoitettu osa lähialueen kortteleiden autopaikoista. Alue on suurelta osin asfaltoitua pysäköintikenttää. Pohjoisosassa on päiväkotirakennus ja jonkin verran nurmialuetta. Päiväkoti on toiminut viime vuodet päiväkotiryhmien väistötilana. Päiväkotitoiminta on päätymässä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	303	21.10.2014	4	
Kaupunginhallitus	242	25.05.2015	7	
Kaupunginvaltuusto	91	01.06.2015	10	

---

Alueen naapurissa oleva 1960-1970-luvulla rakennettu Ylioppilaskylä on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Rakentamisen myötä alueelta poistuu noin 100 kylpylähotelli Caribbean pysäköintipaikkaa. Nämä paikat voidaan sijoittaa kylpylähotellin pysäköintialueelle järjestämällä pysäköintialueen paikat tehokkaammin.

### Asemakaavan kuvaus

Ehdotus on laadittu Aitiopaikan opiskelija-asuinkorttelin arkkitehtikutsukilpailun voittaneen Optiplan Oy:n ”Kukka” ehdotuksen pohjalta. Inspektorinkadun ja Pispalantien rajaama korttelin osa on osoitettu opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varatuksi korttelialueeksi AL-1. Alueelle saa rakentaa 800 k-m<sup>2</sup> kokoisen päiväkodin.

Neljäkerroksinen yhteen rakennettu vapaamuotoinen kerrostalomassa rajaa korttelin sisään suojaisan sisäpihan. Rakennusoikeutta on 10500 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen Helsinginkadun puoleisille julkisivurakenteille on määrätty ääneneristävyysvaatimukset meluselvityksen mukaan. Korttelin läpi tulee rakentaa kävely-yhteydet. Pispalantien ja Inspektorinkadun kulmaan on osoitettu kortteliaukio Tutorintori.

Ajo alueelle on Inspektorinkadun puolelta uudisrakennuksen ja Ylioppilaskylän olevien rakennusten välistä sekä Kongressikujan puolelta. Pysäköintipaikkoja tulee sijoittaa 1 autopaikka /100 k-m<sup>2</sup> 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. Suuri osa autopaikoista sijoitetaan maan alle pi-maa -merkinnällä osoitetulle alueelle tai rakennusten alle kellariin.

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

Inspektorinkadun ja Pispalantien katualueet säilyvät ennallaan.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella 10 205 kerrosneliömetriä. Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavamuutoksen myötä noin 210 henkilöllä, kun asuminväljyydeksi on laskettu 50 k-m<sup>2</sup>/henkilö.

Kaavaprosessin vaiheet ja prosessin aikana saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavanmuutosehdotuksesta jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.4.2.

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa.

Kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun kaupungin ja yksityisen maanomistajan välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	303	21.10.2014	4	
Kaupunginhallitus	242	25.05.2015	7	
Kaupunginvaltuusto	91	01.06.2015	10	

---

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Aitiopaikka"
Liite 2	Tilastolomake "Aitiopaikka"
Liite 3	Kartta "Aitiopaikka"
Oheismateriaali 1	Geotekninen rakennettavuus selvitys, Geo-Master Oy 2012
Oheismateriaali 2	Tärinä- ja runkomelutarkastelu, Promethor Oy 2012
Oheismateriaali 3	Tie- ja raideliikennemeluselvytys, Promethor Oy 2012
Oheismateriaali 4	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 28.5.2014 päivätty ja 2.9.2014 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Aitiopaikka" hyväksytään ja esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: NUMMI 109.-11 ja 12.

Samalla lautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijoilta Turku Ausade Hotelli Oy:ltä ja Turun Ylioppilaskyläsäätiöltä kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavan laatimiskuluja	8 000 euroa
- kuulutuskuluja	500 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>8 500 euroa</b>

Kaavoituskustannukset jakaantuvat seuraavasti:

- Turun Ausade Hotelli Oy	4 250 euroa
- Turun Ylioppilaskyläsäätiö	4 250 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti selosti asemakaavanmuutosehdotuksen sisältöä kokouksen alussa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	303	21.10.2014	4	
Kaupunginhallitus	242	25.05.2015	7	
Kaupunginvaltuusto	91	01.06.2015	10	

---

#### Kh § 242

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 20.5.2015:

Asemakaavanmuutosehdotus "Aitiopaikka" on ollut julkisesti nähtävillä 27.10. - 25.11.2014 eikä siihen jätetty muistutuksia. Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäytösopimus on hyväksytty kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 29.4.2015 ja se on sovittu allekirjoitettavaksi 28.5.2015.

Liite 1	Selostus "Aitiopaikka"
Liite 2	Tilastolomake "Aitiopaikka"
Liite 3	Kartta "Aitiopaikka"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28.5.2014 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Aitiopaikka". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: NUMMI 109.-11 ja 12.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kattelus ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.

#### Kv § 91

Liite 1	Selostus "Aitiopaikka"
Liite 2	Tilastolomake "Aitiopaikka"
Liite 3	Kartta "Aitiopaikka"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28.5.2014 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Aitiopaikka". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: NUMMI 109.-11 ja 12.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied Turku Ausade Hotelli Oy  
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat  
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
tpv Kiinteistötoimiala  
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö  
kuul Vesterholm Teija