



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Tyys sija

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 34/2016
Diaarionumero 12105-2016

SELOSTUS
31.5.2018

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä toukokuuta 2018 päivättyä asemakaavanmuutostarttia. **Tyyssija (34/2016)**

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	109 (osa)	109 (del)
Tontit:	14,15	14,15
Julkinen kulkuväylä:	Katariina Aleksandrialaisen polku (osa)	Katarina av Alexandrias stig (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	109 (osa)	109 (del)
Tontti:	17	17
Julkinen kulkuväylä:	Katariina Aleksandrialaisen polku (osa)	Katarina av Alexandrias stig (del)
Kortteliaukio:	Aleksandrianaukio	Alexandriaplatsen

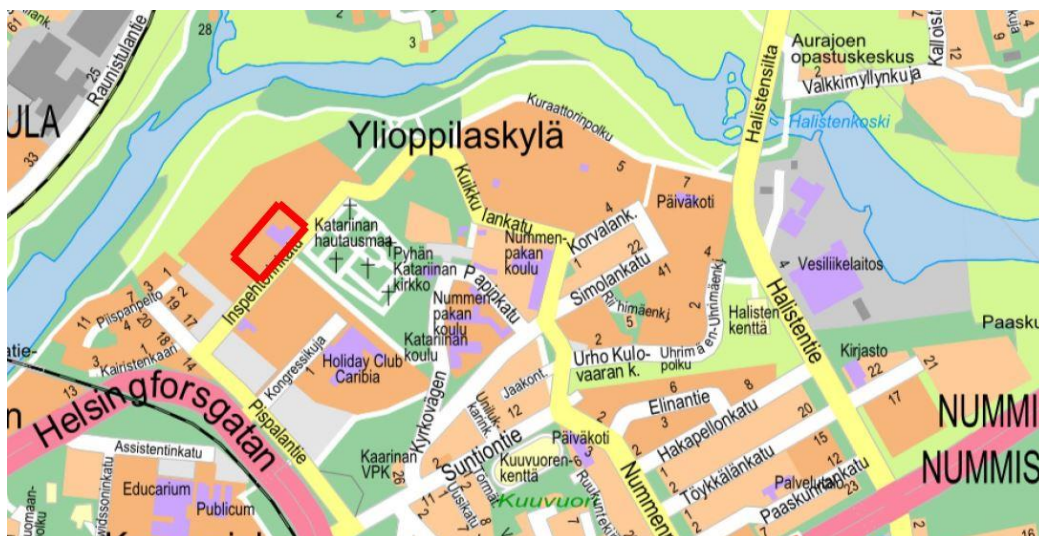
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos NUMMI-109.-17.

Asemakaavanmuutos on laadittu kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuuden kaavoituksessa Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

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

1.2

Kaava-alueen sijainti



Kuva: Sijaintikartta

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle, joka on noin 2 km päässä Kauppatorista koilliseen. Suunnittelualueetta rajaa kaakon puolella Inspektorinkatu ja muilla puolilla Ylioppilaskylän opiskelija-asuntokorttelit.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoitus on opiskelijoiden tarvitsemien palvelujen kehittäminen Ylioppilaskylän alueella sekä opiskelija-asuntojen rakentamisen mahdollistaminen, koska opiskelija-asuntojen tarve sopivalla etäisyydellä yliopistokampuksesta on suuri.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 16.1.2017
2. Asemakaavakartta 31.5.2018
3. Tilastolomake 31.5.2018

Oheismateriaali

- Tyyssija & Kyläkulma / Ylioppilaskylä Turku, Arvostelupöytäkirja Kilpailuvaihe 1 /Tyyssija, Turun Ylioppilaskyläsäätiö, 25.8.2017.
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, GEO-MASTERS Oy, 6.3.2017.
- Opiskelija-asuinalueen autopaikkatarkastelu, Turun Ylioppilaskyläsäätiö, Ylioppilaskylän länsiosa/Tyyssijan kaavoitettava alue sekä Nummenrannan, Ikituurin ja Aitiopai-kan korttelit, AD.CE Oy, 30.4.2018.
- Turun Ylioppilaskylä, Länsiosa sekä TYS hallintorakennus, Rakennetun ympäristön vaihteita 1967-2018, Turun Ylioppilaskyläsäätiö, AD.CE Suunnittelu Oy, 30.5.2018.

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu maanomistajan Turun Ylioppilaskyläsäätiön 11.11.2016 päivättyyn aloitteeseen asemakaavan laatimiseksi.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö on solminut kaupungin kanssa 16.12.2016 päivätyn sopimuksen kaavan valmistelutyöstä. Sopimuksessa on määritelty sopijaosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavan valmistelussa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.2.2017 § 22. Kaava-alueella suoritettiin katselmus ennen kokousta.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis. 16.1.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä.

Kaavan aloituskokous viranomaisille pidettiin 8.2.2017.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö järjesti yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kevään ja kesän 2017 aikana. Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ehdotuksen "Emo", jonka suunnittelijana oli Sigge Arkkitehdit Oy. Kilpailun tulos julkaistiin tiedotustilaisuudessa 5.9.2017.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 24.10.2017 päivätyn luonnoksen pvm. 7.11.2017 § 334.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat yksiköltä, Museovirastolta ja Turun kaupungin museokeskukselta. ELY-keskukselta ja Museokeskukselta saatiin lausunto.

Kaavaehdotuksesta (päivätty 31.5.2018) pyydetään viranomaislausunnot kesä - heinäkuussa ja ehdotus on julkisesti nähtävillä 11.6. - 10.7.2018.

2.2

Asemakaava

Kaava-alue on osoitettu opiskelija-asumiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen. Rakennusoikeus on 10 000 kerrosneliömetriä. Rakennusalueelle saa rakentaa nelikerroksisen tasakattoisen asuin- ja liiketilarakennuksen, jonka ensimmäinen kerros on luonteeltaan julkinen. Korttelin sisäpihalle muodostuu helposti saavutettava yhteinen aukio. Alueelle tulee arviolta 210 asukasta.

Kävely- ja pyöräily-yhteys, Katariina Aleksandrialaisen polku, Ylioppilaskylän poikki säilyy. Alue on osa Turun läntisen ylioppilaskylän valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuurihistoriallista ympäristöä (RKY), joka tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Turun ylioppilaskylän länsiosassa rajautuen Inspehtorinkatuun ja opiskelija-asuntokortteleihin. Alue on yliopiston ja Kupittaaan kampusalueen välittömässä läheisyydessä lähellä Turun keskustaa. Suunnittelualueella on kaksi tonttia. Alueen pinta-ala on 0,8 ha.

Suunnittelualueella on Turun ylioppilaskylää palvelevia palveluita, kuten Turun Ylioppilaskyläsäätiön asukastoimisto ja hallintorakennus, lähikauppa K-Kylänvalinta ja pubi Three Beers sekä pysäköintialuetta näille palveluille ja läheisille opiskelija-asunnoille. Alue on tasaista. Piha-alueilla ja pysäköintialueilla on lehtipuita ja pensaita.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Turun läntisen ylioppilaskylän rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja alue rajoittuu toiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen. Alue kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon.

Alue on Turun Ylioppilaskyläsäätiön omistuksessa.



Kuva: Nykyinen kauppa- ja toimistorakennus Inspehtorinkadulta



Kuva: Noin puolet suunnittelualueesta on pysäköintialueena

3.1.2

Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä. Piha- ja pysäköintialueella on joitakin lehtipuita ja pensaita.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Turun ylioppilaskylä rakennettiin entisille Nummen kylän peltomaille vuosina 1969–1979. Ylioppilaskunnan edustajisto hyväksyi joulukuussa 1965 ylioppilaskyläsuunnitelman, jonka mukaan noin 30 hehtaarin suuruiselle alueelle rakennettaisiin asuntoja 3000 opiskelijalle. Hankkeen toteuttamiseksi päätettiin perustaa säätiö ja järjestää suunnittelukilpailu.

Ylioppilaskylän suunnittelukilpailu järjestettiin kesällä 1967. Kilpailun voitti arkkitehti Jan Söderlund ja arkkitehtiylioppilas Erkki Valovirta ehdotuksella "9R". Läntinen eli vanha osa rakennettiin Söderlundin ja Valovirran suunnitelmien mukaan vuosina 1968–1972 ja itä-puoli 1975–1980.

Läntinen ylioppilaskylä muodostuu kolmesta suuresta, useita kerrostaloja käsittävistä tontista, joiden kainaloon jää kaksi tonttia, joita nyt tekeillä oleva asemakaavanmuutos koskee. Näistä toisella on toimiston ja kaupan käsittävä liikerakennus ja toinen palvelee parkkialueena. Ympäristön korttelimaiset asuinkerrostalojen tontit jakautuvat pienempiin, 50 m x 50 m kokosiin yksiköihin, nk. kortteleihin, jotka perustuvat neljään toisiinsa kulkukäytävillä kytkettyyn taloon.

Ylioppilaskylän länsiosan arkkitehtuuri perustuu strukturalismiin, jonka ihanteena on rakenteiden pelkistetty kauneus ja suorakulmainen johdonmukaisuus, mikä ilmenee niin ruutukaavaan perustuvassa asemakaavasommittelussa, rakennusten pohjaratkaisujen suorakulmaisuuksessa kuin julkisivuissa näkyvissä rakenteen ruudukoissa. Kolmikerroksinen, pelkistetty talotyyppi opiskelijahuoneineen ja pihoineen toistuu samanlaisena "korttelista" toiseen. Kolmikerroksiset asuinrakennukset ovat betonia, jonka verhona olevat puuelementit mahdollistavat värien käytön julkisivuissa. Puuelementtien kirkas väriyssuunnitelma on taiteilija Howard Smithin käsialaa.

Ylioppilaskylä ja etenkin sen länsipuoli on edustava esimerkki 1960-luvun kaupunkisuunnittelusta ja uudesta elementtirakentamisesta, joka poikkeaa tyystin aikakaudelle tyypillisestä lähiörakentamisesta. Vapaasti metsäiseen ympäristöön sijoitetun asuinalueen sijasta toteutettiin urbaani, tiivis asuinympäristö, jolla on liittymiä 1800-luvun ruutuasemakaavaan ja vehreään puukaupunkitraditioon. Ylioppilaskylän länsiosa on määritetty Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Asuinkerrostalot on suojeltu voimassaolevassa asemakaavassa aluekokonaisuutena merkinnällä AK-1/s (Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten, jolla ympäristö säilytetään). Inspektorinkatu 14:n liikerakennusta ja parkkipaikkaa ei ole sisällytetty suojelumerkintään.



Kuva: Läntisen Ylioppilaskylän opiskelija-asuntoja ja kävelyräitti

Kaava-alueen rakennukset

Kaava-alueen rakennukset rakennettiin vuosina 1969–1970. Alun perin kyseessä oli kaksi erillistä rakennusta, kauppa ja osakuntatalo/ravintola, jotka rakennettiin yhteen vuonna 1973. Ravintola palveli mm. kesähotellia ja sen viereinen tontti, jota käytetään parkkipaikkana, oli 1970-luvulla kesäisin vehreä turistikeidas kahvilaterasseineen ja uima-altaineen. Nykyisin liikerakennuksen toisessa päässä on edelleen kauppa. Kadunpuoleisessa päässä on Ylioppilaskyläsäätiön (TYS) toimitilat.



Kuva: Postikorttikuva kesähotelli Ikituurin altaalta 1970-luvulta (Varissuomi Oy)

Yksi-, osin kaksikerroksisen kauppa- ja toimistorakennuksen, jonka alkuperäinen nimi oli Ikituuri, pääty on Inspehtorinkadulle ja pääjulkisivu parkkipaikan suuntaan. Rakennus su-
lautui alun perin kyläkokonaisuuteen ilman korosteita. 1990-luvun lopulla tehdyn sanee-
rauksen yhteydessä rakennuksen kadunpuoleista päätyä muutettiin ja sen katolle lisättiin
pyramidimainen lasirakennelma, joka antaa valoa toimistotiloihin. Rakennus on painunut
epätasaisesti ja on sen takia huonossa kunnossa.

Suunnittelualueen rakennuksille on myönnetty purkulupa 30.5.2018 (lupapäätös 2018-585
§ 554). Rakennusten purkaminen alkaa arviolta syksyn 2018 aikana sen jälkeen kun Tu-
run museokeskus on lupapäätöksen ehtojen mukaisesti valokuvannut rakennukset.



Kuva: 2010-luvulla rakennettu Ikituuri-tornitalo Inspehtorinkadun päätteellä

Ylioppilaskylän täydentäminen 2000-luvulla

Ylioppilaskylän länsiosan ympäristö on muuttunut huomattavasti 2000-luvulla, jolloin sen
ympäristö on noussut runsaasti myös vapaarahoitteisia asuinkerrostaloja. Sigge Arkkiteh-
dit Oy:n suunnittelema Ikituuri-niminen opiskelija-asuintalo valmistui Inspehtorinkadun
päättenäkymäksi vuonna 2011. Parhaillaan on rakenteilla pohja-alaltaan ovaalin Ikituurin
ja vanhan Ylioppilaskylän väliin kukan muotoinen Aitiopaikka, jonka suunnittelusta vastaa

Optiplan Oy. Kummankin suunnittelu pohjautuu arkkitehtikilpailuun. Ikituurin kilpailu oli vuonna 2007 ja ”Kukan” vuonna 2012.

(Lähteet: Museopalveluiden lausunto kaavaluonnoksesta 13.12.2017 ja Turun Ylioppilaskylä, Länsiosa sekä TYS hallintorakennus, Rakennetun ympäristön vaiheita 1967-2018, AD.CE Suunnittelu Oy, 30.5.2018)

Kansallinen kaupunkipuisto

Ylioppilaskylän länsiosa on osa Turun kansallista kaupunkipuistoa. Kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvityksessä kuvataan, että Ylioppilaskylän modernistinen, aikansa ihanteita hyvin edustava, pienimittakaavainen alue kuuluu Akateemisen Turun kokonaisuuteen. Rakennusten sijoittelu ja piharakentaminen yhdessä puujulkisivujen käytön kanssa noudattelevat puutarhakaupungin ideaa.



Kuva: Korttelien läpi kuljettavat reitit ja vihreä ympäristö ovat tyypillisiä Ylioppilaskylälle

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto ja hulevedet

Teknisen huollon verkostot kulkevat Inspektorinkadulla. Kaava-alueen tontin 15 koillisnurkassa on muuntamo ja tontin koillisreunalla on muuntamolle tuleva Turku Energian sähkökaapeli.

Suunnittelualueella on Turun Ylioppilaskyläsäätiön huoltoyhtiön kaapeleita.

Alueen hulevedet ohjataan Ylioppilaskyläsäätiön hulevesiputkiin. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Aurajokea, johon hulevedet johdetaan. Turun Ylioppilaskyläsäätiön mukaan alueella ei ole ollut ongelmia hulevesien hallinnassa.

Palvelut

Alueella ja sen lähellä on monipuolisesti palveluita. Suunnittelualueella on Turun Ylioppilaskyläsäätiön asukastoimisto, lähikauppa ja lähipubi. Lähimmät päiväkodit ja Nummenpakan koulu ovat noin 400 metrin päässä. Kylpylähotelli Caribia monipuolisine palveluineen on 200 metrin päässä. Kirkkotien terveysasema ja Ylioppilaiden terveydenhuolto on noin 800 metrin päässä ja TYKS:n sairaala noin 1,5 kilometrin päässä.

Kupittaaan asema ja muut alueen palvelut sekä yliopistoalueen palvelut ovat noin kilometrin päässä.

Aurajoen rantojen virkistysalue reitteineen on noin sadan metrin päästä alueelta.



Kuva: Suunnittelualueella on lähikauppa, pubi ja TYS-toimisto

Päiväkodit

Tällä hetkellä Ylioppilaskylän alueella toimii kolme päiväkotia. Helmikuun 2017 tietojen mukaan lapsia päiväkodeissa on yhteensä 121. Päiväkotikäisten lapsiasukkaiden määrä Ylioppilaskylän, Nummenrannan ja Ikituurin alueella on 65. Ylioppilaskylän asukkaiden tarpeeseen nähden Ylioppilaskylän alueella on paljon päiväkotipaikkoja.

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.

Nummenrannan asemakaavassa (hyväksytty 7.10.2002) osoitettiin suunnittelualueelle päiväkotivaraus pienehkölle päiväkodille (800 k-m²) TYS:n toimistotalon viereiselle, nykyisin pysäköintikäytössä olevalle alueelle.

Liikenne

Suunnittelualueelle saavutaan Inspektorinkadun kautta. Inspektorinkatu on alueen kokoojaku, jonka laidassa on kävely- ja pyöräilytie. Inspektorinkadun liikennemäärä on noin 1700 autoa vuorokaudessa. Joukkoliikenteen reitti kulkee Inspektorinkadulla ja pysäkit ovat kaava-alueen kohdalla tai lähellä aluetta. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, arkena Inspektorinkadulta kulkee neljä linja-autovuoroa tunnissa.

Pyörätie Inspektorinkadun varressa on vilkas kaupungista jokirantaan ja Halisten suuntaan johtava pääpyöräilyreitti, jonka pyöräilijämäärät tulevat kasvamaan.

Pysäköinti

Suunnittelualueella sijaitsee Ylioppilaskylän läntisen osan autopaikoista 147 autopaikkaa. Näistä 34 on asemakaavan mukaisia toimisto- ja liikerakennuksen autopaikkoja, 6 on lyhytaikaiseen pysäköintiin varattuja autopaikkoja, 50 kohdennettuja tolppapaikkoja ja 57 merkitsemättömiä autopaikkoja. Autopaikkoja tulee rakentamisen myötä poistumaan.

Pysäköintipaikkojen kysyntää, tarjontaa ja riittävyyttä on arvioitu 30.4.2018 päivätyssä Opiskelija-asuinalueen autopaikkatarkastelussa (AD.CE Oy).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Maaperä, Geotekninen rakennettavuusselvitys

GEO-MASTERS Oy on laatinut 6.3.2017 päivätyn geologisen rakennettavuusselvityksen suunnittelualueelta. Selvityksessä todetaan, että maanpinta on tasovälillä +9.6...+10.6. Tarkastellulla alueella on ohuehkon täyttömaakerroksen alla savikerrostuma, jonka alapinnan taso on välillä -10...-15. Savikerroksen alapuolella on paksuja hiekka- ja sora-moreenikerrostumia (paksuus 6...10 metriä, koillisella osalla yli 10 metriä). Hiekka- ja sora-moreenikerrostuminen alla on kallio.

Rakennukset ja rakenteet perustetaan paaluilla savikerroksen alapuolella olevien hiekka- ja moreenikerrostumien varaan. Rakennusten alimmat lattiat on mitoitettava kantavina laattoina. Lähtökohtaisesti myös kevyemmät rakennukset on perustettava paaluilla. Ole- van yhdyskäytävän olosuhteet tulee selvittää.

Rakentamisessa tulee varautua siihen, että piha-alueet ja piha-alueelle rakennetut putki- johdot ja rakennelmat sekä rakennusten alapohjarakenteet tulevat painumaan rakennus- ten käyttöaikana. Painuminen tulee olemaan karkeasti arvioiden 200...350 mm 50 vuoden aikana. Putkijohtojen perustamistavassa tulee huomioida painuminen.

Muutokset rakennuspaikan kuivatusolosuhteissa aiheuttavat muutoksia läheisyydessä olevien rakennuspaikkojen orsivesiolosuhteisiin. Selvityksessä todetaan, että vähäiset muutokset rakennuspaikan orsivesiolosuhteissa eivät aiheuta muutoksia Inspektorinka- dun takana oleville rakennuksille.

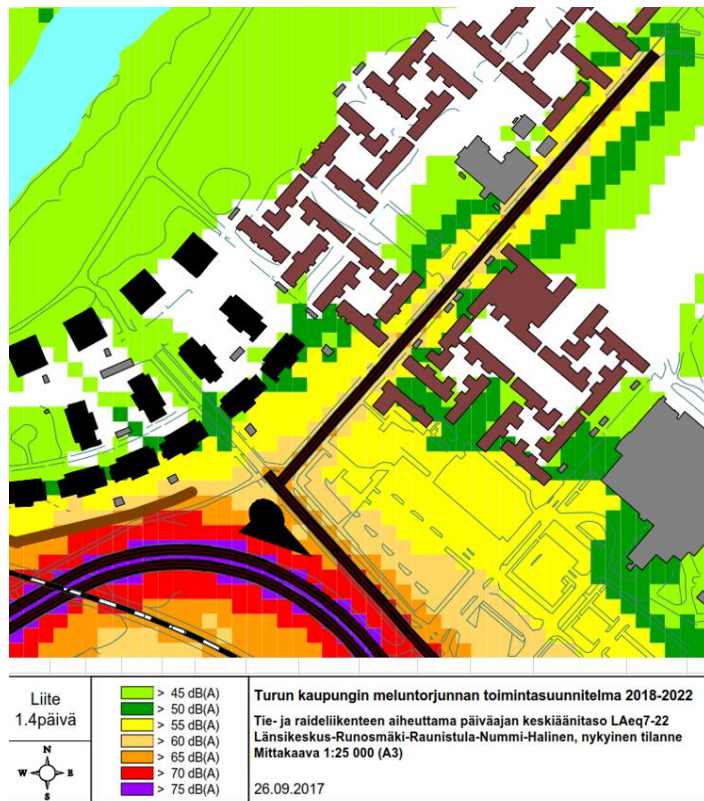
Pohjarakennustöissä tulee huomioida mm. työnaikaiset tukiseinärakenteet, läheisyydessä olevien rakennusten värinäsieto, maan mahdollinen paisuminen/siirtyminen paalutusalu- eella, työkaivantojen kuivanapito ja olevien rakennusten purkutöiden vaikutukset.

Maaperän haitta-aineet

Maaperässä ei ole tiedossa olevia haitta-aineita.

Liikennemelu

Inspektorinkadun liikenne tuottaa jonkin verran liikennemelua kaava-alueelle. Tontille ha- vainnekuissa esitetyn rakennusten sijoittamisella estetään melun kantautumista pihalle, mutta Inspektorinkatuun rajautuville ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille joudutaan asettamaan ääneneristävyysvaatimuksia liikennemelua vastaan, jotta melutason ohjear- vot asunnoissa täyttyvät.



Kuva: Liikennemelun nykytilanne (vuosi 2017), Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022, Promethor Oy, 26.9.2017

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on Turun Ylioppilaskyläsäätiön omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaava-alueita koskevat mm. tavoitteiden kohdat eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä kulttuuriperinnön säilymisestä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueella on suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus, YO-kylän länsiosa.

Uusi maakuntakaavaehdotus etenee maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018. Suunnittelualue on vireillä olevassa maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).



Kuva: Ote maakuntakaavasta

Turun kaupunkiseudun rakennemalli

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.

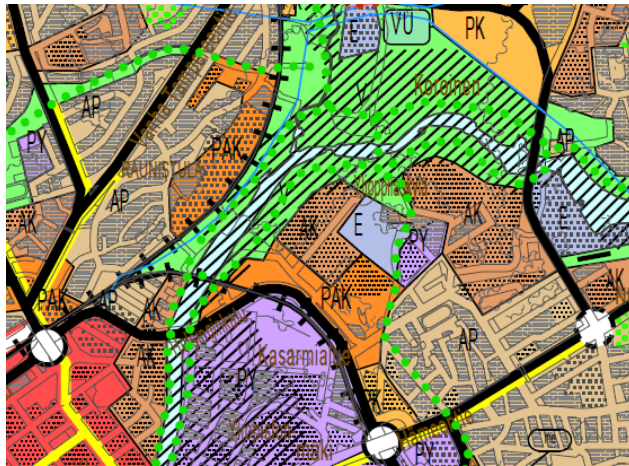
Rakennemallissa 2035 alue on asuinalueita aivan keskustatoiminnoiksi kehitettävän alueen vieressä. Inspektorinkadulle on esitetty kaupunkiliikenteen runkolinja.



Kuva: Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).

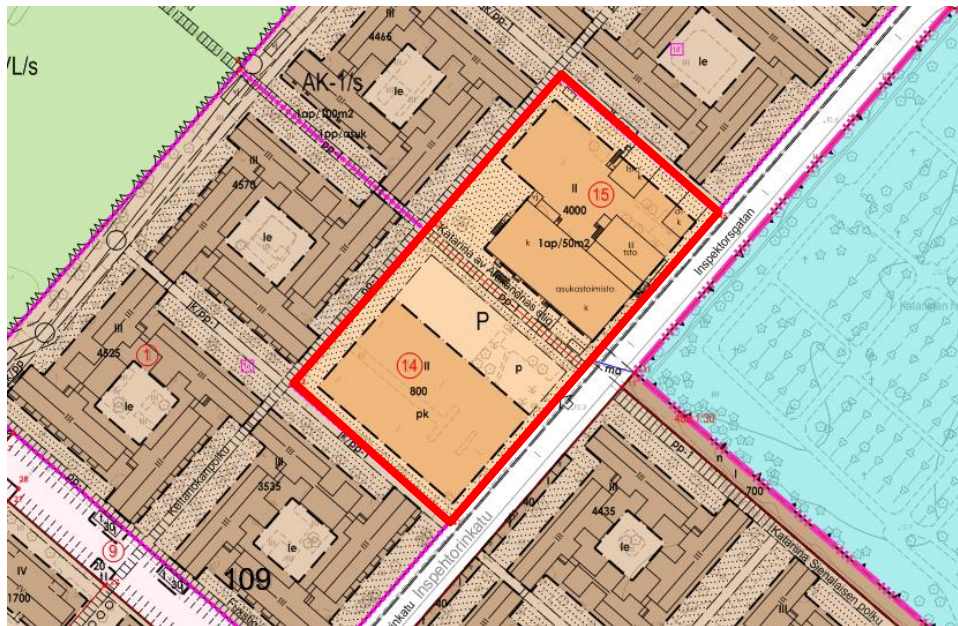


Kuva: Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Voimassa olevassa 7.10.2002 hyväksytyssä asemakaavassa 17/2001 suunnittelualue on palvelurakennusten korttelialuetta. Alueen koillisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 4000 k-m² ja jolle tulee osoittaa pysäköintipaikkoja 1 autopaikka 50 k-m² koh- ti. Lounaisosassa on rakennusala 800 k-m² päiväkodille sekä pysäköintialuetta. Molemmat rakennusalat ovat enintään kaksikerroksiselle rakennukselle.

Alueen läpi kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa ”Katariina Aleksandrialaisen polku”. Päiväkotiä ei ole toteutettu.



Kuva: Ote asemakaavasta

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella korttelissa 109 sijaitsee 10.6.2016 voimaan tulleen tonttijaonmuutoksen mukaiset tontit 14 ja 15.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 27.3.2018

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavamuutosaluetta lähellä on vireillä kaksi kaavamuutosta. Uhrimäen asemakaavamuutoksessa (9/2010) tutkitaan täydennysrakentamista Ylioppilaskylän itäosaan, selvitetään rakennusten suojelutarve ja tarkistetaan tonttien käyttötarkoituksmerkinnät. Raunistulan silta ja pyörätie (2/2015) kaavamuutoksessa tutkitaan mm. kävely- ja pyöräilysilan rakentamista Aurajoen yli Ylioppilaskylän ja Raunistulan välille.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun Ylioppilaskyläsäätiön 11.11.2016 päivättyyn aloitteeseen, jossa esitettiin alueelle kaavoitettavaksi opiskelija-asuntoja, TYS:n toimistotilat ja palveluja Ylioppilaskylän asukkaiden tarpeeseen.

Sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 16.12.2016.

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., Kuvvuoriyhdistys ry.

Lisäksi osallisia ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Sivistystoimialan hallinto, Turun Museokeskus, Telia Finland Oyj, Vammaisneuvosto, Nuorisovaltuusto sekä Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat sekä päättäjät.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017 Ilmoitus vireilletulosta sekä 16.1.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kirjeitse.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 16.1.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Suunnitteluvaihtoehtojen tutkimiseksi Turun Ylioppilaskyläsäätiö järjesti yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun kevään ja kesän 2017 aikana. Kilpailun tulos julkaistiin julkistamistilaisuudessa 5.9.2017. Turun Ylioppilaskyläsäätiö on tiedottanut asukkaitaan (kaava-alueen ja lähialueen käyttäjiä ja asukkaita) kilpailun vaiheista ja tuloksesta omilla internetsivuillaan ja asukaskirjeessään.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 7.11.2017 § 334 luonnoksen (päivätty 24.10.2017). Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Museovirastolta, museolta ja ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat yksiköltä. 13.12.2017 mennessä saatiin lausunnot museolta ja ELY-keskukselta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on opiskelijoiden palveluiden säilyminen ja kehittäminen alueella sekä alueen opiskelija-asuntorakentamisen jatkaminen, koska opiskelija-asuntojen tarve on suuri.

Kaavassa huomioidaan kansallinen kaupunkipuisto sekä RKY-alueet Turun läntinen ylioppilaskylä ja Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen. Kaavaprosessin yhteydessä selvitetään lasten päivähoidon sijoittumisen tarve ja tarkoituksenmukaisuus alueelle.

Kaupungin strategisista tavoitteista kaava toteuttaa tavoitteita vahvistaa Turun asemaa vetovoimaisena opiskelijakaupunkina, vahvistaa kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella sekä lisätä kaupungin kilpailukykyä tarjoamalla houkuttelevaa asumista kaikille.

Rakentamisella yhdistetään strategian mukaisesti vanhaa ja uutta rakentamista luovasti, tuetaan sujuvaa ja turvallista arkea palveluiden lisäämisellä ja edistetään kestävästä liikunnasta eheää kaupunkirakennetta hyödyntämällä.

Tyyssijan kaavamuutos on ohjelmoitu Kaupunkiympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa vuonna 2018 hyväksyttäväksi.

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 sopiva rakentamisen määrä on noin 10 000 k-m². Suuri osa pysäköinnistä on toteutettava rakenteellisena.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Turun Ylioppilaskyläsäätiö (TYS) järjesti yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kevään ja kesän 2017 aikana. Kilpailun palkintolautakuntaan kuului YYS:n ja kaupungin edustajia sekä kilpailijoiden valitsema arkkitehti-jäsen. Palkintolautakunnalla oli asiantuntijoita mm. Turun museokeskuksesta sekä YYS:n kiinteistökehityksestä.

Kilpailun tavoitteena oli luoda Ylioppilaskylän alueelle selkeä toiminnallinen keskus ”Ylioppilaskylän sydän” ja vahvistaa näin kylän identiteettiä ja omaleimaista luonnetta. Lisäksi tavoitteena oli parantaa ja nykyaikaistaa opiskelija-asukkaiden palveluja, tukea yhteisöllisyyttä, monikulttuurisuutta ja opiskelija-arjen sujumista sekä vahvistaa Ylioppilaskylän merkitystä osana tulevaa uutta kampusaluetta.

Arkkitehtuurikutsukilpailuun valittiin kolme tiukat laatukriteerit täyttävää (mm. vastaavia kohteita ja kilpailumenestystä arkkitehtikilpailuissa) arkkitehtitoimistoa, jotka tekivät ehdotuksensa alueen kehittämiseksi. Kaikki ehdotukset olivat korkeatasoisia, innovatiivisia ja tarjosivat erilaisia ratkaisuja alueen rakentamiseksi. Ehdotuksissa oli erilaisia kortteliratkaisuja, joilla muodostui julkista ja puolijulkista tilaa ulos ja sisälle. Ehdotuksissa oli huomioitu opiskelijoiden tarpeet ja tilojen joustavuus.



Kuva: Kilpailutyöt: ”Bröder”, ”Yhdessä” ja ”Emo”

Kilpailutyöt

”Bröder”, Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen

Ehdotuksen massoittelu ja yleisilme jatkavat olemassa olevaa kaupunkirakennetta kaupunkikuvallisia arvoja kunnioittaen. Rakennukset rajaavat kaksi tiiviisti rajattua eriluonteista pihapihapiiriä, julkisemman torikorttelin ja yksityisemmän pihakorttelin.

Umpikorttelimainen rakennusmassa on jäsenetty ylemmissä kerroksissa neljään lameliin jättämällä ylemmistä kerroksista pois osioita.



Kuvat: Kilpailuehdotus ”Bröder”, Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen

"Yhdessä", Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on selkeä, strukturalismin ihanteita kunnioittava yhteisöllinen suurkortteli, joka rajaa isoa yhteispihaa. Ratkaisu pyrkii eheyttämään ympäristön olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukemaan Ylioppilaskylän tunnistettavaa identiteettiä modernimmalla tavalla. Korttelin rakennusten mittakaava kunnioittaa olemassa olevaa rakennuskantaa. Julkisivujen rakeisuus ja värimaailma on tyylikäs ja elegantti.



Kuvat: Kilpailuehdotus "Yhdessä", Anttinen Oiva Arkkitechdit Oy

"Emo" Sigge Arkkitechdit Oy

Ovaalinmuotoinen korttelinkokoinen rakennus muodostaa sisäpihalle selkeän ja ison piha-aukion. Ovaalimuoto synnyttää vaihtelevia katu- ja pihatiloja. Suunnitteluratkaisu eroaa olemassa olevan ympäristön kaupunkirakenteesta, poikkeavalla massoittelulla on haluttu korostaa rakennuksen asemaa alueen merkkirakennuksena. Ympäröivästä rakenteesta voimakkaasti poikkeava rakennus ei pyri sopeutumaan ympäristöön eikä eheyttämään Ylioppilaskylän omaleimaista kaupunkirakennetta, vaan pyrkii pikemminkin luomaan oman erottuvan identiteettinsä YO-kylän keskuskorttelille.

Ehdotuksen lähtökohtana on ollut luoda alueelle selkeä keskus. Muotokieleltään moderniin hybridirakennukseen keskittyy opiskelija-asuminen ja asumista palvelevat yhteistilat sekä toimistot ja liiketilat ravintola- ja kauppapalveluineen korttelin ja ympäristön asukkaille.



Kuvat: Kilpailuehdotus "Emo", Sigge Arkkitechdit Oy

Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ehdotuksen "Emo", jonka suunnittelijana on Sigge Arkkitechdit Oy. Ehdotuksessa ovaalinmuotoinen rakennus on sijoitettu tontin keskelle. Korttelinkokoinen rakennus muodostaa sisäpihalle selkeän ja ison piha-aukion.

Perusteluissaan palkintolautakunta totesi, että omaleimaisen ja innovatiivisen rakennuksen sijoittaminen tälle paikalle on kiinnostava ja raikas ratkaisu. Valittu suunnitteluratkaisu eroaa olemassa olevan ympäristön kaupunkirakenteesta. Poikkeavalla massoittelulla on haluttu korostaa rakennuksen asemaa alueen julkisena merkkirakennuksena.

Turun museokeskuksen edustaja osallistui palkintolautakunnan työskentelyyn asiantuntijana. Kolmesta kilpailutyöstä museokeskus katsoi kahden (nimimerkit Bröder ja Yhdessä) tukevan ja jatkavan olemassa olevaa strukturalistista kaupunkirakennetta ja olevan sopu-soinnussa rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen säilymiselle asetettujen tavoitteiden kanssa. Pohja-alaltaan venytetyn ovaalin muotoinen ”Emo” oli Museokeskuksen arvion mukaan arkkitehtonisista ja toiminnallisista ansioistaan huolimatta ympäristön kanssa kilpaileva ja liian korostainen.

Museokeskus katsoi, että keskelle valtakunnallisesti arvokasta RKY-aluetta tehtävä uudisrakennus on mahdollinen vain siinä tapauksessa, että se on vanhan kokonaisuuden kanssa tasapainossa eikä muodostu mittakaavaltaan tai arkkitehtuuriltaan ristiriitaiseksi vanhan Ylioppilaskylän rakennusten kanssa.

Asemakaavanmuutosluonnos 24.10.2017

Kaavaluonnos laadittiin arkkitehtuurikutsukilpailun voittajatyön pohjalta. Kortteli on osoitettu opiskelija-asumiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen.

Ensimmäinen kerros on luonteeltaan julkinen ja sinne sijoitetaan liike-, toimisto- ja yhteis-tiloja. Korttelin sisäpihalle muodostuu helposti saavutettava yhteinen aukio. Alustavissa suunnitelmissa rakennukseen voisi sijoittua lähikaupan ja TYS:n toimiston lisäksi ravintola, kuntosali/liikuntatila ja korttelipesula.

Rakennus on nelikerroksinen ja tasakattoinen. Rakennusoikeus on 10 000 k-m². Tämän lisäksi maan alle saa toteuttaa pysäköinti-, varasto-, versta- ja teknisiä tiloja.

Liikenne kaava-alueella kulkee Inspektorinkatua pitkin. Kävely- ja pyöräily-yhteys, Katariina Aleksandrialaisen polku, Ylioppilaskylän poikki säilyy.

Autopaikkoja rakennetaan 22 autopaikkaa asuntoja varten sekä 18 autopaikkaa toimistotiloja varten ja 12 autopaikkaa pihalle liiketiloja varten.

Pyöräpaikkoja rakennetaan yksi pyöräpaikka 30 huoneistoneliömetriä kohti sekä 100 helposti saavutettavaa pyöräpaikkaa piha-alueelle. Puolet pyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja.

Alue on osa Turun läntisen ylioppilaskylän valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuurihistoriallista ympäristöä (RKY), joka tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella 5200 k-m². Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle on tulossa 175 uutta asuntoa ja arviolta noin 210 asukasta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 7.11.2017 § 334 luonnoksen (päiväty 24.10.2017).

Lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turun Museokeskukselta, Museovirastolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta 13.12.2017 mennessä. Lausunnot saatiin Museokeskukselta ja ELY-keskukselta.

Turun Museokeskus 13.12.2017

Turun museokeskus kuvaa lausunnossaan Turun Ylioppilaskylän ja kaava-alueen taustaa ja kulttuurihistoriallisen arvon perusteita sekä alueen rakentumisen vaihteita (ks. selostuksen kohta 3.1.3. Rakennettu ympäristö).

Lausunnossa todetaan järjestetyn kilpailun osalta, että kilpailun lähtökohtana oli, että alueelta puretaan kaikki nykyiset rakennukset ja tilalle tuleviin uudisrakennuksiin sijoitetaan uusia opiskelija-asuntoja yhteistiloineen sekä opiskelijoita palvelevia toimintoja poistuvien palveluiden tilalle. Turun museokeskuksen edustaja osallistui palkintolautakunnan työs-kentelyyn asiantuntijana.

Museokeskus ei vastustanut alkuperäisen ominaisluonteensa aiemmissa saneerauksissa monilta osin menettäneen ja rakenteellisesti huonokuntoisiksi määritetyn toimisto- ja liike-rakennuksen eikä sen vieressä sijaitsevan parkkipaikan korvaamista uudisrakennuksella. Museokeskus kuitenkin katsoi, että keskelle valtakunnallisesti arvokasta RKY-aluetta tehtävä uudisrakennus on mahdollinen vain siinä tapauksessa, että se on vanhan kokonai-suuden kanssa tasapainossa eikä muodostu mittakaavaltaan tai arkkitehtuuriltaan ristirii-taiseksi vanhan Ylioppilaskylän rakennusten kanssa.

Kolmesta kilpailutyöstä Museokeskus katsoi kahden (nimimerkit Bröder ja Yhdessä) tu-kevan ja jatkavan olemassa olevaa strukturalistista kaupunkirakennetta ja olevan sopu-soinnussa rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen säilymiselle asetettujen tavoit-teiden kanssa. Ovaalinmuotoinen ”Emo” oli Museokeskuksen arvion mukaan arkkitehto-nisista ja toiminnallisista ansioistaan huolimatta ympäristön kanssa kilpaileva ja liian ko-rosteinen. Ylioppilaskylän sisäänpäin kiertyvien pienehköjen ruutukorttelimaisesti ryhmi-tettyjen talojen julkisivut avautuvat ulospäin, mutta massiivinen ”Emo” kääntää ympäristöl-le selkänsä. Formalistisella otteella toteutetulla ehdotuksella on löyhähkö liittymä vuoden 1967 voittaneeseen kilpailuehdotukseen sisältyneisiin siilomaisiin autopaikoitusrakennuk-siin, jotka karsiutuivat pois heti suunnittelun alkumetreillä.

Palkintolautakunta nosti Emon ensimmäiselle sijalle perusteena sen tarkoituksenmukai-set ja toimivat tilaratkaisut ja kokeilunhaluinen wau-arkkitehtuuri, joka jatkaa Ylioppilasky-län 2000-luvun rakentamiselle Ikituurissa ja Aitiopaikassa valittua muotokieltä.

Turun museokeskuksen toteaa kantanaan, että asemakaavanmuutosluonnos mahdollis-taa Turun Ylioppilaskyläsäätiön järjestämässä arkkitehtuurikutsukilpailussa ”Tyyssija” en-simmäiselle sijalle asetetun ehdotuksen ”Emo” toteuttamisen. Ylioppilaskyläsäätiö on myös ilmaissut tahtonsa rakentaa nk. uudeksi kyläkeskukseksi lanseerattu asuin- ja liike-rakennus palkitun kilpailuehdotuksen mukaisesti.

Asemakaavanmuutosluonnoksessa ei rakennusala ole kuitenkaan rajattu ”Emon” mas-soittelun mukaiseksi, vaan suorakaiteeksi, jonka keskellä on tontin kahteen puolikkaa-seen jakava jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle osoitettu käytävä keskusaukioi-neen sekä molemmilla sivuilla istutettava tontinosa. Uudisrakennuksen edellytetään so-peutuvan RKY-alueelle julkisivujen jäsentelyn, materiaalien, värityksen ja mittakaavan osalta.

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosluonnos ”Tyyssija” on laadittu ot-taen huomioon valtakunnalliseksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritetyn alueen asettamat vaatimukset. Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutos-luonnokseen.

Kaavoituksen vastine

Kaupunkisuunnittelu yhtyy museon kantaan, että kilpailuehdotuksista ”Bröder” ja ”Yhdes-sä” huomioivat ja sopeutuvat olevan kaupunkirakenteen paremmin. Tavoite julkisesta uu-desta Ylioppilaskylän keskusrakennuksessa toteutuu kuitenkin paremmin kilpailun voitta-neessa ”Emo” ehdotuksessa. Yhteisöllisyys ja sen kehittämien opiskelijoiden hyväksi se-kä arkkitehtuurin innovatiivinen ja moderni ote ovat olleet Ylioppilaskylän rakentamisen tavoitteita alusta saakka. Valittu ratkaisu jatkaa tavoitteiden toteuttamista tuoden oman aikansa kerroksen alueen eri aikoina rakennettuun arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseen ra-kentamiseen.

Kaavassa annetaan määräyksiä RKY-alueen huomioimisesta rakennuksen suunnittelus-sa mm. julkisivun jäsentelyn, materiaalien värityksen ja mittasuhteiden osalta. Jatkosuun-nittelun osalta määrätään myös, että aluetta koskeissa suunnitelmista ja muutostoimen-piteistä on kuultava museoviranomaista. Kaavassa määrätään rakennuksen kattomuo-doksi tasakatto ja rakennuksen vesikaton korkeusasema.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 13.12.2017

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Turun läntisen ylioppilaskylän rakennet-tua kulttuuriympäristöä ja alue rajoittuu toiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennet-tuun kulttuuriympäristöön Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen. Valtakunnallisten alu-eidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnalli-sesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

ELY-keskus katsoo, että aluetta on mahdollista täydentää tarkalla yhteensovittavalla suunnittelulla. Kaavoituksessa ja muutoksen perusteluissa on syytä pohtia lisärakentami-sen sopeutumista Yo-kylän alkuperäisen suunnitelman tavoitteisiin ja toteutuneen alueen ominaispiirteisiin.

Voittaneen kilpailutyön ”Emo” kaarevat muodot ovat ELY-keskuksen näkemyksen mu-kaan sovitettavissa Ylioppilaskylän alkuperäiseen suunnitteluajatukseseen. Perusteluja pyö-reyden sopivuudelle voidaan löytää alkuperäisistä vuoden 1967 suunnitelman toteutumattomiksi jääneistä pyöreistä pysäköintilaitoksista. Rakentaminen on parhaiten sopeutetta-vissa ympäristöön, kun uudisrakentaminen ei ylitä nykyisten rakennusten korkeutta. Myös viereisen kirkkomaan kannalta tämä on perusteltua.

Asumisen lisäksi on tärkeä huolehtia yhteisöllisyyttä tukevista toiminnoista, jotka olivat Ylioppilaskylän alkuperäisenkin suunnitelman tavoitteena. Nämä seikat on huomioitu muutoksen suunnittelussa.

ELY-keskuksella ei ole muutoin toimialaltaan kaavaan lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine

Uudisrakentaminen on kerroksen korkeampaa kuin vanhan Ylioppilaskylän rakentaminen. Uudisrakentamisen korkeampi olemus korostaa rakennuksen roolia Ylioppilaskylän yhtei-söllisenä erottuvana keskuksena. Rakennus ei muodosta tornimaisesti muusta ympäris-töstä poikkeavaa uutta korkeaa elementtiä, vaan laajempaa kaupunkikuvaa tarkastelta-essa asettuu osaksi Ylioppilaskylän rakennusmassaa.

Kirkkomaan suunnalta otetuista valokuvista on pääteltävissä, että uuden nykyistä Ylioppi-laskylän rakentamista noin kerrosta korkeamman rakentamisen vaikutus kirkkomaan nä-kymiin jää pieneksi. Etäisyys kirkosta, pappilasta ja suuresta osasta hautausmaata sekä kirkkomaan runsas puusto vähentävät rakentamisen vaikutusta näkymiin. Suurin vaikutus on Inspehtorinkadun varressa, kirkkomaan muurin lähellä. Tästä uusi rakentaminen nä-kyy korkeampana osana Ylioppilaskylän rakentamisen kokonaisuutta.

Tilojen yhteisöllisyys ja opiskelijoiden kohtaamisen lisääminen ovat suunnittelun lähtökoh-tia. Kaavassa varataan ensimmäinen kerros julkisille tiloille.

Kaavassa annetaan määräyksiä RKY-alueen huomioimisesta rakennuksen suunnittelussa mm. julkisivun jäsentelyn, materiaalien värityksen ja mittasuhteiden osalta. Jatkosuunnittelun osalta määrätään myös, että aluetta koskevissa suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista. Kaavassa määrätään rakennuksen kattomuodoksi tasakatto ja rakennuksen vesikaton korkeusasema.



Kuva: Näkymä Pyhän Katariinan kirkon mäeltä kohti kaava-aluetta

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Kesäkuussa 2018 pyydetään viranomaisilta lausunnot 31.5.2018 päivätystä kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Sivistystoimialan hallinto, Turun Museokeskus, Museovirasto, Vammaisneuvosto sekä Nuorisovaltuusto. Kaupunkiympäristötoimialan eri yksiköiden asiantuntijoilta pyydetään samaan aikaan toimialan sisäiset kommentit.

Lausunnonjättöaikaa on noin 9 viikkoa ajalla 11.6. – 6.8.2018.

Lausunnon antaja:

Kaavoitus:

Nähtävilläolo

Kaavaehdotus (päiväty 31.5.2018) kuulutetaan nähtäville 9.6.2018. Nähtävilläoloaika on 11.6. - 10.7.2018.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen

Asemakaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu opiskelija-asumiseen tarkoitettuja asuntoja sekä liike- ja toimistorakentamista varten varatuksi korttelialueeksi. Rakennusoikeutta enintään nelikerroksisen rakentamisen mahdollistavalla rakennusosalalla on 10 000 k-m².

Ensimmäinen kerros on luonteeltaan julkinen ja sinne tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja yhteistiloja. Korttelin sisäpihan aukion tulee olla helposti savutettavissa ja sinne tulee järjestää riittävän leveät ja väljät kulkuyhteydet korttelin eri puolilta. Sijainniltaan ohjeellisen aukion koko on vähintään 400 m². Aukion nimi on Aleksandrianaukio.

Rakennusten julkisivujen jäsentelyssä, materiaaleissa, väriyksessä ja mittasuhteissa tulee huomioida Turun läntisen ylioppilaskylän valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakennusten kattomuoto on tasakatto. Katolle saa kiinnittää teknisiä laitteita, kuten aurinkopaneeleja vesikaton ylimmän korkeusaseman ylittäen. Laitteiden sijoittamisessa ja ulkonäössä tulee huomioida ympäristön arvot. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään +26.0.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden ylittäen rakennusosalalle kellaritilaa ja maanalaista tilaa pysäköintiä, ajoluiskia, varastoja, huoltoversaita, väestönsuojia, sosiaalitiloja, jätahuoltoa ja teknisiä tiloja varten. Maanalaisten tilojen pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta. Korttelin sisäpihalle tulee järjestää tarvittavat huolto- ja pelastustieyhteydet.

Inspektorinkadun puoleisen rakennusalan rajan saa ylittää ulokkeella. Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 4,0 metriä.

Inspektorinkadun puoleisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille annetaan ääneneristävyyksivaatimus 28 dBA.

RKY-alue huomioidaan määräyksellä: Alue muodostaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuurihistoriallisen ympäristön. Aluetta koskevissa suunnitelmista tai muutostöistä on kuultava museoviranomaista.

Alustavissa suunnitelmissa rakennukseen katutasoon voisi sijoittua lähikaupan ja TYS:n toimiston lisäksi ravintola, kuntosali/liikuntatila ja korttelipesula. Rakennuksen ylemmissä kerroksissa olisi pääasiassa opiskelija-asuntoja.

Auto- ja pyöräpaikat

Korttelialuetta varten on varattava opiskelija-asuntojen osalta vähintään 22 autopaikkaa ja liiketiloja varten vähintään 12 autopaikka pihalta ja toimistotiloja varten vähintään 18 autopaikkaa. Asuntojen yhteistiloille ei ole autopaikkavaatimusta. Polkupyöräpaikkoja tulee varata yksi kutakin 30 huoneistoneliömetriä varten sekä vähintään 100 pyöräpaikkaa sisäänkäyntien lähelle lyhytaikaiseen käyttöön. Pyöräpaikkojen tuulee olla helposti saavutettavia ja vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja.

Liikkuminen

Alueelle on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymää Inspehtorinkadulta. Liittymät sijaitsevat kaa-va-alueen itä- ja eteläreunassa. Ajoneuvoliittymiin tulee varata vähintään auton mittainen pysähtymistasanne sekä esteettömät näkemät ennen katualueelle ajoa.

Korttelin poikki kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoajolle varattu reitti, Katariina Aleksandrialaisen polku. Reitin yläpuolelle voi rakentaa, mutta vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Korttelinosaan, jossa Katariina Aleksandrialaisen polku ja Inspehtorinkatu risteävät, tulee maantasoon varata riittävästi avointa tilaa, jotta liikkujilla on hyvät näkemät eri suuntiin.

Hulevesi ja piha-alueet

Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma. Korttelialueen pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytäviä painanteita. Pihakan- nen ulkopuolisille alueille tulee istuttaa puita.

Alueelle on laadittava pihasuunnitelma. Piha-alueen tulee muodostaa korkealaatuinen Turun kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet huomioiva kokonaisuus yhdessä uudisrakentamisen kanssa.

Rakennusoikeus

Suunnittelualueelle on osoitettu 10 000 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden lisäys on 5200 k-m².

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 175 uutta asuntoa ja noin uutta 210 asukasta.

5.2

Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaupungin strategian tavoitetta, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella. Uudisrakentaminen toteuttaa strategian tavoitetta uuden ja vanhaa rakentamisen innovatiivisesta yhdistämisestä.

Kaavaehdotuksessa osoitettu rakentaminen toteuttaa Turun Ylioppilaskyläsäätiön tavoitetta rakentaa lisää opiskelija-asuntoja sekä lisätä ja parantaa opiskelijoiden palveluita Ylioppilaskylän alueelle ja yliopistokampuksen lähelle.

Rakentaminen lisää osaltaan opiskelija-asuntojen tarjontaa Turussa ja edistää kaupungin strategian mukaisesti Turun kaupungin asemaa opiskelijakaupunkina. Lisääntyvät palvelut edistävät opiskelijoiden turvallista ja sujuvaa arkea.

Rakentamisen määrä, korkeus ja rakentamisen tapa on osoitettu siten, että vanhan Ylioppilaskylän ja Pyhän Katariinan kirkon valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvot eivät vaarannu.

Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu päiväkotitoiminnan sijoittumista alueelle. Voidaan todeta, että päiväkotitoiminnan sijoittuminen kaava-alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Ylioppilaskylän alueella on alueen lapsimäärään nähden runsaasti päiväkotipaikkoja ja kylän alueella on päiväkotitoimintaan paremmin soveltuvia alueita.

5.3

Kaavan vaikutukset

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

Kaavan mahdollistama rakentaminen luo uuden selkeästi julkisen keskuksen Ylioppilaskylän alueelle. Monipuoliset palvelut ja yhteistilat luovat uusia mahdollisuuksia opiskelijoiden kohtaamiseen sekä vapaa-ajalla että opiskelujen osana. Opiskelijoiden palvelut alueella paranevat ja opiskelija-asuntojen määrä kasvaa.

Kun alueen nykyiset rakennukset puretaan, poistuu osa Ylioppilaskylän vanhasta rakenteesta. Purkaminen on perusteltua rakennusten huonon kunnan takia sekä sillä, että keskeinen alue voidaan käyttää tehokkaammin opiskelijoiden tarpeisiin.

Kilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen rakentaminen tuo uuden ja erilaisen elementin Ylioppilaskylän kaupunkikuvaan. Rakennuksen kattomuoto, materiaalit, betoni ja puu, sekä julkisivun toistuva rytmi kytkevät rakennuksen tiukan strukturalistiseen vanhaan Ylioppilaskylään. Pyöreitä muotoja oli ehdotettu jo alkuperäisessä Ylioppilaskylän suunnittelukilpailun voittotyössä vuonna 1968, tosin pysäköintitaloina, jotka eivät toteutuneet. Myöhemmin kaarevia muotoja on toteutettu Ikituurin opiskelija-asuinrakennuksessa ja rakenteilla olevassa Aitiopaikan opiskelija-asuinrakennuksessa.

Uuden asuinrakennuksen ja palveluiden rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

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

Vaikutukset RKY-alueeseen ja kansalliseen kaupunkipuistoon

RKY Turun läntinen ylioppilaskylä

Kaavan toteuttamisen myötä puretaan nykyinen toimisto- ja liikerakennus, joka on ollut osa Läntisen ylioppilaskylän rakennuskokonaisuutta. Kyseistä rakennusta on laajennettu ja korjattu useaan otteeseen, joten se ei ole alkuperäisessä muodossa. Rakennus on painunut epätasaisesti ja sen takia osin huonossa kunnossa. Samoin kaava-alueen ympäristöä ympäröivää opiskelija-asuintaloja on korjattu. Korjaukset on tehty alueen luonnetta kunnioittaen.

Kaavan rakentaminen tuo uuden elementin Läntisen ylioppilaskylän rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentaminen on kerroksen korkeampaa kuin vanhan Ylioppilaskylän rakentaminen. Uudisrakentamisen korkeampi olemus korostaa rakennuksen roolia ylioppilaskylän yhteisöllisenä erottuvana keskuksena. Rakennus ei muodosta tornimaisesti muusta ympäristöstä poikkeavaa korkeaa elementtiä, vaan laajempaa kaupunkikuvaa tarkasteltaessa asettuu osaksi Ylioppilaskylän rakennusmassaa.

Yhteisöllisyys ja sen kehittämien opiskelijoiden hyväksi sekä arkkitehtuurin innovatiivinen ja moderni ote ovat olleet Ylioppilaskylän rakentamisen tavoitteita alusta saakka. Valittu ratkaisu jatkaa tavoitteiden toteuttamista tuoden oman aikansa kerroksen alueen eri aikoina rakennettuun arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseen rakentamiseen ja RKY-alueeseen.

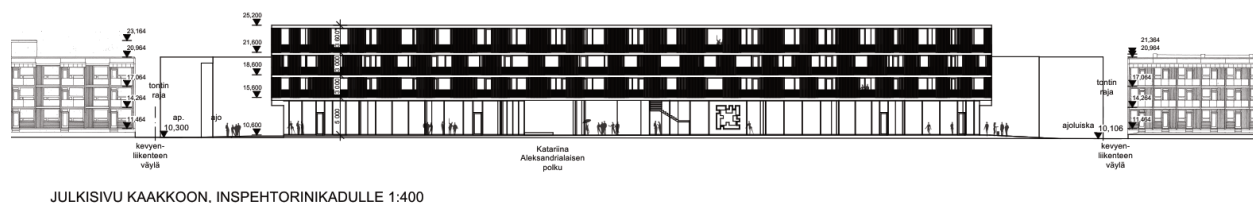
RKY Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen

Kaava-alueen lähellä olevaan Pyhän Katariinan kirkon ja kirkkomaan ympäristön RKY-alueeseen uudisrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta. Kirkko, pappila ja niihin kuuluvat rakennukset jäävät kauemmaksi rakentamisesta. Kaavan mahdollistama rakentaminen on kerroksen korkeampaa kuin ympäröivä rakentaminen ja sulautuu kirkon etäisyydeltä läntisen ylioppilaskylän rakennusten muodostamaan massa. Ympäristöön sopivilla väri- ja materiaalivalinnoilla rakennuksen näkyvyys kirkolle minimoidaan. Kirkkomaan puusto estää suorat näkymät uudisrakennukselle.

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alue on osa Turun kansallisen kaupunkipuiston Akateemisen Turun kokonaisuutta. Kansallisen kaupunkipuiston periaatteita jatketaan huolellisella pihojen suunnittelulla, materiaaleilla ja jatkamalla alueelle tyypillisiä korttelit yhdistäviä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Suunniteltu rakentaminen ei vaaranna Kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilymistä.

Kaavassa annetaan määräyksiä RKY-alueen huomioimisesta rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa mm. julkisivun jäsentelyn, materiaalien värityksen ja mittasuhteiden osalta. Jatkosuunnittelun osalta määrätään myös, että aluetta koskeissa suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.



Kuva: Julkisivu Inspektorinkadulle, Luonnos, 26.10.2017, Sigge Arkkitehdit



Kuva: Näkymä Pyhän Katariinan kirkon kirkkomaalta



Kuva: Nykytilanteen näkymä kirkkomaalta, Inspektorinkadun läheltä

Vaikutukset päiväkotitoimintaan

Kaavamuutoksella alueelta poistuu rakennusala päiväkodille. Tyyssijan kaava-alue ei ole paras sijoitusvaihtoehto päiväkodille, koska Ylioppilaskylän palvelut kokoava alue rakennetaan tiiviiksi ja monipuoliseksi keskuskortteliksi. Alueella tarvittavat palvelut täyttävät rakennuksen ensimmäisen kerroksen ja piha-alue ei ole riittävä päiväkotikäyttöön.

Ylioppilaskylän alueella toimii useita päiväkoteja, joten palvelun saatavuus alueella on hyvä. Ylioppilaskylän alueelta löytyy toimintaan paremmin sopivia paikkoja, esimerkiksi lähellä Halisten siltaa on hyvä sijainti päiväkodin sijoittamiseen myös jatkossa. Kyseiselle alueelle voidaan osoittaa päiväkotivaraus valmisteilla olevassa Uhrimäen kaavamuutoksessa.

Vaikutukset liikenteeseen

Inspektorinkadun ajoneuvomäärä on noin 1700 autoa vuorokaudessa. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla vain jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Pysäköintipaikkojen määrä vähenee nykyisestä, mutta liiketoilille osoitettujen autopaikkojen käyttöaste kasvaa todennäköisesti.

Paikan muuttuminen Ylioppilaskylän yhteisölliseksi keskuksesi tuo alueelle lisää liikkuja myös pyörillä ja kävellen.

Toisaalta suunniteltu asuminen ja palvelut kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on mahdollisuus käyttää kestäviä liikuntamuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen kävelyllä ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta.

Jalankulun ja pyöräilyn roolin korostuminen alueen liikkumisessa lisää tarvetta saneerata Inspektorinkatua kasvavien kulkumuotojen tarpeisiin. Kaavavaiheen jälkeen tullaan laatimaan jalankulun ja pyöräilyn aseman parantamiseksi hankeselvitys Inspektorinkadusta. Fölin pysäkkien nykyinen sijoittelu ei ole muuttuvassa ympäristössä enää tarkoituksenmukainen. Hankeselvityksessä huomioidaan myös Fölin pysäkkien sijoittaminen vastaamaan uutta rakentamisen tilannetta ja joukkoliikenteen tulevia tarpeita.

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

Vaikutukset pysäköintiin

Kaavassa määrätään rakentamaan vähintään 22 autopaikkaa opiskelija-asuntoja varten, 12 autopaikkaa pihalta liiketiloja varten ja 18 autopaikkaa toimistotiloja varten eli yhteensä vähintään 52 autopaikka. Tämä vastaa yhtä autopaikkaa noin 192 k-m² kohti. Kaavassa esitetty pysäköintivaatimus on selvästi väljempi kuin ympäröivän alueen vaatimus yksi autopaikka 100 kerrosneliömeriä kohti. Ympäröivien alueiden kaavaa voidaan kuitenkin pitää tältä osin vanhentuneena. Opiskelijakaupungeista mm. Espoo sallii opiskelija-asumiselle varatuilla alueilla autopaikkoja toteutettavan 60 % alueen pysäköintinormista ja Helsingissä autopaikkavaatimus opiskelija-asunnoille keskustan ja joukkoliikenteen lähellä sijaitseville alueilla on 1 ap/400-600 k-m².

Nyt esitetty autopaikkamäärä perustuu Turun Ylioppilaskyläsäätiön laatimiin laskelmiin autopaikkatarpeesta ja olevien autopaikkojen käyttöasteesta läntisen Ylioppilaskylän alueella. Kaavan yhteydessä on tehty 30.4.2018 päivätty raportti Opiskelija-asuinalueen autopaikkatarkastelu (AD.CE Suunnittelu Oy), jossa on kuvattu alueen pysäköintitilannetta laajemmin.

YO-kylän länsialueen opiskelija-asuinkorttelit ovat kokonaan TYS toimialueella. Tällaisella yhden toimijan asuinalueella autopaikkojen määrää on käytännössä mahdollista säätää tilanteen mukaan ilman, että kustannuksia siirrettäisiin alueen ulkopuolisten tahojen maksettavaksi. Asukkaiden autopaikat voivat sijaita muualla Ylioppilaskylän alueella. Etäisyys autopaikkaan voi kuitenkin kasvaa. Osalle asukkaista ja liiketilojen asiakkaille sekä alueella työskenteleville osoitetaan autopaikkoja tontilta.

Ylioppilaskylän länsiosan opiskelija-asuinalueella on todettavissa monet tutkimuksissa esitetyt autonomistusta ja autopaikkojen tarvetta vähentävät ominaisuudet:

- kaikki asunnot ARA-rahoitteisia vuokra-asuntoja
- asuntojen pieni koko, paljon yksin asuvia
- lähes kaikki asukkaat opiskelijoita, työssä käyviä asukkaita vain vähän
- asukkaiden ikärakenne koostuu pääosin nuorista aikuisista
- lyhyet välimatkat eli kävely-/pyöräilymatka keskustaan ja oppilaitoksiin
- monikulttuurisuus alueella (asukkaita yhdistävä opiskelijastatus tasoittaa monikulttuurisuuden vaikutusta, mutta alueella asuvien vaihto-opiskelijoiden huomattava määrä ja totaalin autottomuus lisää monikulttuurisuuden vaikutusta autojen vähyyteen)
- hyvät joukkoliikenneyhteydet
- alueen asuntojakauma on vahvasti painottunut pieniin 1-2 hengen asuntoihin
- alueella on jo ennestään ollut alueen asukkaille suunnattuja palveluja ja palvelut ovat jo aiemmin keskittyneet nyt kaavoitettavalle keskuskorttelin alueelle. Nyt suunnitellun keskuskorttelin myötä alueen asukkaille suunnattujen palvelujen määrä tulee kasvamaan ja monipuolistumaan. Keskuskortteliin sijoittuvat palvelut ovat lyhyen kävelymatkan päässä ja helposti saavutettavissa ilman autoa koko YO-kylän läntisen osan alueelta, mikä myös osaltaan vähentää auton omistamisen tarvetta.

TYS on ollut mukana Turun kaupungin kaavoituksen vetämässä yhteiskäyttöautohankkeessa. Hanke on ollut vielä valmisteluasteella, mutta sopimukset ensimmäisten yhteiskäyttövuokra-autojen sijoittamisesta ovat luonnosvaiheessa ja autot ovat mahdollisesti käytössä jo vuoden 2018 aikana. Mikäli autojen käyttö saadaan toimimaan helposti ja kohtuuhintaisesti, tulee tämä todennäköisesti vähentämään osaltaan autopaikkojen tarvetta.

Tällä hetkellä näkemys on, että edellä esitetyt läntisen Ylioppilaskylän autopaikat tulevat riittämään myös tulevaisuudessa. Mikäli oletusten vastaisesti autopaikat osoittautuisivat riittämättömiksi, on autopaikkojen lisääminen täysin mahdollista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Kairistenkaaren paikoitusalueelle (LPA-2) kahteen tasoon (kortteli 121, tontti 9).

Vaikutukset kunnan 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.

Kaava lisää kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa, joka puolestaan lisää Turun houkuttelevuutta opiskelijakaupunkina.

Vaikutukset lähiympäristöön

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

Rakentaminen vaikuttaa jonkin veran lähialueen opiskelija-asuntojen asukkaiden asumisviihtyisyyteen, kun totutut näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Näkymät tulevat muuttamaan avoimesta pysäköintikentästä rakennetuksi kaupunkitilaksi. Muutoksen voi kokea positiiviseksi, kun autokenttä muuttuu rakennetuksi ja huolitelluksi alueeksi. Alueen oleva puusto vähenee rakentamisen myötä. Uusi rakennus ja siihen sijoittuvat palvelut täydentävät kylän palveluita ja luovat yhteisöllisyyttä mahdollistavia tiloja.

Vaikutukset virkistykseen

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia virkistysmahdollisuuksiin alueella. Pysäköintipaikkana ollutta aluetta ei ole voinut käyttää virkistykseen. Korttelipihasta voi syntyä uusi yhteisöllinen oleskelualue.

Alueen lähiympäristössä on Aurajokilaakson virkistysalueet ja Caribbean kylpylän palvelut.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Alueen nykyinen puusto vähenee rakentamisen myötä, mutta korvaavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta istutetaan tilalle. Kaavamääräyksellä kansallisen kaupunkipuiston huomioimisesta ja pihasuunnitelman laatimisesta varmistetaan, että rakennuksen ulkoalueet toteutetaan niin, että Ylioppilaskylän vehreä ympäristökokonaisuus säilyy.

5.4

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Inspehtorinkadun liikenne tuottaa jonkin verran liikennemelua kaava-alueelle. Tontille havainnekuissa esitetyn rakennusten sijoittamisella estetään melun kantautumista pihalle, mutta Inspehtorinkatuun rajautuville ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille joudutaan kaavamääräyksellä asettamaan ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Ääneneristävyysvaatimus 28 dBA toteutunee normaalilla julkisivurakentamisella. Mahdollisten parvekkeiden lasitustarve tulee arvioida rakennuslupavaiheessa.

Maaperä ja perustaminen

Rakennettavuusselvitysten perusteella alueen rakentamisessa tulee varautua siihen, että piha-alueet ja piha-alueelle rakennetut putkijohdot ja rakennelmat sekä rakennusten alapohjarakenteet tulevat painumaan rakennusten käyttöaikana.

Pohjarakennustöissä tulee huomioida työnaikaiset tukiseinärakenteet, läheisyydessä olevien rakennusten värinänsieto, maan mahdollinen paisuminen/siirtyminen paalutusalueella, työkaivantojen kuivanapito ja olevien rakennusten purkutöiden vaikutukset.

5.5 Nimistö

Kaava-alueelle tarvitaan uusi nimi korttelin sisäiselle aukiolle. Kaava-alueen ympäristössä on käytetty opiskeluun ja uskontoon liittyvää aihepiiriä. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 13.2.2018 § 12.

Aleksandrianaukio-nimeä perusteltiin sillä, että Aleksandria kirjastoineen oli muinaisen sivistyksen merkittävä tyyssija

Uusi asemakaavassa muodostuva nimi on päätöksen mukaan:

Aleksandrianaukio – Alexandriaplatzen

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 on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

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

Turussa 31. päivänä toukokuuta 2018

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti