

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Itäinen ylioppilaskylä

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Kartta 1. Karttaote itäisestä Ylioppilaskylästä. Kaava-aloitetta koskevat alueet on rajattu punaisella.

### Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutosaloite koskee kortteihin 110 tontteja 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 18, kortteihin 111 tonttia 3, kortteihin 100 tontteja 7 ja 8 sekä kortteihin 29 tontteja 17, 19 ja 20. Kaavanmuutosalue sijaitsee Nummessa, Ylioppilaskylän alueella. Aloitteen on tehnyt maanomistaja.

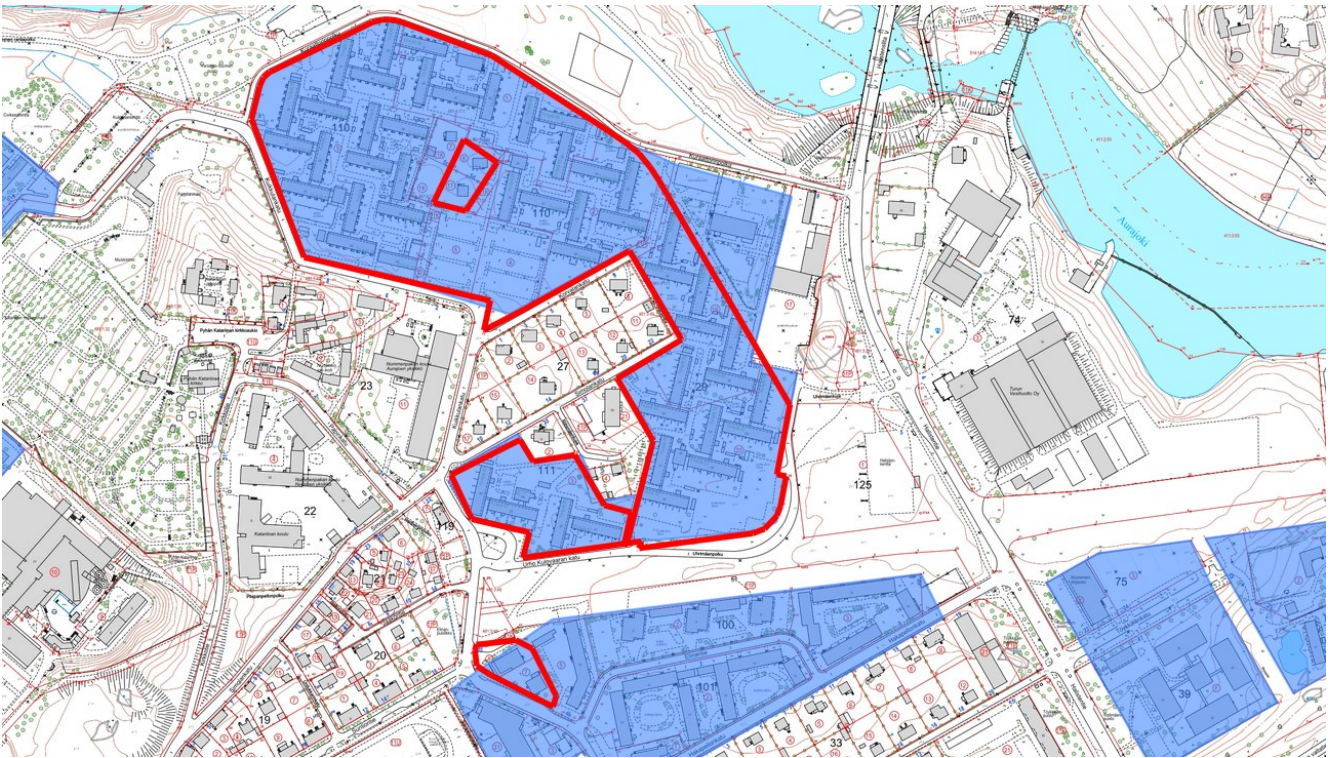
Aloitteen hakijan tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistaminen Ylioppilaskylän itäisellä asuinalueella. Asuinalueetta täydentämällä voidaan kasvattaa opiskelija-asuntojen määrää vastaamaan nykyistä kysyntää.

Kaava-aloite koskee osaa vuonna 2009 käynnistyneestä Uhrimäki-aseamakaavanmuutosalueesta. Itäisen ylioppilaskylän kaavan valmistelun aloittamisen myötä Uhrimäki-kaavan valmistelu keskeytetään, ja sen sisältämät tavoitteet tutkitaan uudelleen ja jäljelle jäävät alueet käsitellään erillisenä kaavamuu- tokseksi niiden tonttien osalta, jotka eivät ole mukana Itäisen ylioppilaskylän suunnittelualueessa.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Kaava-aloite koskee kahta erillistä yhtenäisinä alueina toteutunutta kokonaisuutta. Korttelien 29, 110 ja 111 1970-luvulla rakennetut kolmikerroksiset lamellitalot kietoutuvat laajana yhtenäisenä kokonaisuutena omakotialueen ympärille. Kohtisuorasti toisiinsa nähden rakennetut lamellit muodostavat suojaisia, vehreitä piha-alueita ja alueella on runsaasti suuria puita. Asuinalue on arvostettu ja omaleimainen kokonaisuus ja se on sekä historiallisesti, että ympäristöllisesti arvokas alue. Pohjoisen alueen aluetehokkuus on noin 0,65.

Eteläinen pienempi alue on osa Elinantien varteen muodostuvaa 1960-luvun taitteessa rakennettua yhtenäistä kaava-aluetta. Alue koostuu nelikerroksisista lamellitaloista ja kymmenkerroksisista pistetalloista. Kaava-aloitetta koskevalla korttelin 100 tontilla 7 on yksikerroksinen liikerakennus ja tontilla 8 on yksikerroksinen kerhorakennus. Alueella on suuria puita ja alueen aluetehokkuus on 0,2.



Kartta 2. Yhtenäisesti toteutuneet kaava-alueet merkitty karttaan sinisellä. Kaavanmuutosalue on rajattu punaisella.

Alue rajautuu pohjoisessa Aurajokilaaksoon, joka on arvokas luontoympäristö ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Tämä edellyttää, että jatkosuunnittelussa huomioidaan suunnittelualueen ympäröivän rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön, vesistön ja eliöstön ominaispiirteet. Alue kuuluu suurilta osin hulevesiverkoston päävaluma-alueeseen. Korttelin 110 tontin 5 osalta maankäytön suunnittelu edellyttää erillistä riskinarviointia, sillä alueella on ollut teollista toimintaa, joka on saattanut saastuttaa maaperää. Lisäksi alueella sijaitsee lukuisia maanalaisia teknisen huollon johtoverkostoja, joka tulee huomioida alueen täydentämisessä.

Tavoitteet tukevat Turun kaupungin tavoitetta vahvistaa Turun asemaa vetovoimaisena opiskelijakaupunkina tarjoamalla riittävästi kohtuuhintaisia opiskelija-asuntoja ja tarjoamalla opiskelijoille tarkoitettuja palveluita kampusalueen lähellä. Tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta lähelle olemassa olevia pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiä ja monipuolistamalla

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

paikallista palvelutarjontaa. Päästöjen hillitsemiseksi Turun kaupunki tulee rajoittamaan asemakaavoissa rakentamisen ilmastopäästöjä kaavamääräyksillä. Ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on suositeltavaa säilyttää nykyisiä rakennuksia tai hyödyntää niiden runkoja lisärakentamisessa. Hanke tukeutuu jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja infrastruktuuriin, eikä se siten edellytä merkittäviä investointeja.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

## Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan XL. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa vuoden 2024 syksyllä. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



## Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: liikenne, hulevedet, aluekokonaisuuteen keskittyvä rakennushistoriallinen selvitys, luontoarvot, pilaantunut maa, kiertotalousselvitys, vähähiilisyiden arviointi, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve sekä arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

## Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan tai tontin haltijan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaavat asemakaavapäällikkö Anri Linden ja kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)