



Kylänkulma

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 23/2018

Diaarinumero 13784-2018

SELOSTUS

20.11.2020

muutettu 10.2.2021 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus.....	17
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	17
3.1.6 Liikenne	18
3.1.7 Tekninen huolto	20
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	21
3.2 Suunnittelutilanne	27
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	27
3.2.2 Maakuntakaava.....	27
3.2.3 Rakennemalli	28
3.2.4 Yleiskaava.....	29
3.2.5 Asemakaava	30
3.2.6 Rakennusjärjestys.....	30
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	31
3.2.8 Pohjakartta.....	31
3.2.9 Selvitykset.....	31
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.....	31
3.3 Maankäyttösopimus	32
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2 Osalliset.....	33
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	33
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	33
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	36
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	40
4.4.1 Aloite.....	40
4.4.2 Käynnistäminen	40
4.4.3 Vireille tulo	40
4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen	40
4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	41
4.4.6 Luonnoskäsittely	41
4.4.7 Lausunnot	42
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	42
4.4.9 Ehdotuskäsittely.....	42
4.4.10 Lausunnot.....	43
4.4.11 Nähtävillä olo ja muistutukset.....	43
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	44
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	44
5.2.1 Korttelialueet.....	45

5.2.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	46
5.2.3	Katu- ja liikennealueet.....	46
5.3	Nimistö.....	46
5.4	Kaavan vaikutukset.....	46
5.4.1	Yleistä.....	46
5.4.2	Luonnonympäristö.....	46
5.4.3	Rakennettu ympäristö.....	49
5.4.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	52
5.4.5	Liikenne.....	52
5.4.6	Tekninen huolto.....	53
5.4.7	Ympäristön häiriötekijät.....	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	53
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	53
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	53
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	54

ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. marraskuuta 2020 päivättyä ja 10.2.2021 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Kylänkulma (23/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	29	29
Tontit:	17, 19 ja 20	17, 19 och 20
Kadut:	Korvalanpolku Uhrimäenkuja Uhrimäenpolku	Korvalastigen Offerbacksgränden Offerbacksstigen
Virkistysalueet:	Elinanpuisto (osa) Elinanpuiston tenniskenttä Halistenkoskenkenttä Korvalanpuistikko	Elinaparken (del) Elinasparkens tennisplan Hallisforsplan Korvalaskvären
Suojaviheralue:	Halistentien piennar	Hallisvägrenen

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	29 ja 125	29 och 125
Tontit:	22 – 24 ja 1	22 – 24 och 1
Kadut:	Korvalanpolku Uhrimäenkuja Uhrimäenpolku	Korvalastigen Offerbacksgränden Offerbacksstigen
Virkistysalue:	Elinanpuisto (osa)	Elinaparken (osa)
Muinaismuistoalue:	Hallinkorvan puistikko	Hallinkorvaskvären

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
NUMMI 011-29.-22-24 ja -125.-1.

Uusi korttelinumero: NUMMI 011-125

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Turun kaupungin tilaamana kaavakonsultti:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Osmontie 34, 00610 Helsinki, puh. 010 4090

Juha Suominen, ins. YKS-451, juha.suominen@fcg.fi

Janne Pekkarinen, ins. (AMK), janne.pekkarinen@fcg.fi

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosaan kortteliin 29, Ylioppilaskylän itäosaan. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 7,2 ha. Suunnittelualue rajautuu idässä Halistentiehen, etelässä Hakapellonkatuun ja Elinantiehen, lännessä Simolan- ja Korvalankadun pientalokortteliin sekä pohjoisessa Kuraattorinpolkuun.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm 26.11.2018, muutettu 5.12.2018, täydennetty 10.6.2019, täydennetty osallisilla 22.7.2019, kaavanmuutosaluetta on laajennettu 28.10.2019
2. Asemakaavakartta 20.11.2020, muutettu 10.2.2021 (lausunnot)
3. Tilastolomake 20.11.2020
4. Vuorovaikutusraportti 20.11.2020, muutettu 10.2.2021 (lausunnot)
5. Geotekninen rakennettavuusselvitys, 10.03.2017 (päivitetty 15.03.2019), Geo-Master Oy, Jyrki Suominen
6. Tielikennemeluselvitys, Kylänkulman asemakaavanmuutos, 15.3.2019, 21.4.2020 ja 28.10.2020 Promethor Oy
7. Turku, Hallinkorvan puistikko, Arkeologiset koetutkimukset 16. – 20.4.2020, Muuritutkimus Oy, 21.4.2020
8. Kaavan viitesuunnitelma, Anttinen Oiva arkkitehdit Oy, 5.11.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Nummenrannan luontoarvojen perusselvitys

”Kaupunkipuistossa”, arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2017

Turun ylioppilaskyläsäätiö Ylioppilaskylän itäosa/ Kylänkulman kortteli, Opiskelija-asuinalueen autopaikkatarkastelu, 11.6.2019, AD.CE Suunnittelu Oy

Oxvägens daghem / Kuraattorinpolun päiväkodin korvaava päiväkotit Hankesuunnitelma 21.9.2020

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden opiskelija-asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan päiväkodin ja huoltorakennusten paikalle muuttamalla voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua autopaikkojen korttelialuetta asuinrakentamiseen. Uudelle päiväkodille osoitetaan korttelialue Halistentien ja Uhrimäenkujan kulkumauksesta.

Asemakaavamuutoksella edistetään Turun kaupungin strategista tavoitetta olla Suomen paras opiskelijakaupunki, jossa on myös Suomen parasta opiskelija-asumista. Opiskelija-asuntolan alue laaditaan vuonna 2017 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen ja 2020 laaditun viitesuunnitelman pohjalta. Alueelle liikennöinti järjestetään Halistentien kautta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu Turun Ylioppilaskyläsäätiön (TYS) aloitteeseen. Alueen omistaa pääosin TYS.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	4.12.2018 § 508
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella ja kaavoituskatsauksessa (vuodet)	8.12.2018 2019, 2020
Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 kpl	15.1.2019 mennessä
Aloituskokous viranomaisille	9.5.2019
Asukastilaisuus	28.8.2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan laajennuksen tavoitteet	5.11.2019 § 423
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	9.6.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	30.11.-29.12.2020 Lausuntoaika 15.1.2021 saakka

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos osaltaan toteuttaa Turun yleiskaavan 2020 tavoitteita.

Kaavan tavoite on turvata opiskelijoiden asuntotarjonta Ylioppilaskylän alueella jatkossakin ja jatkaa alueen opiskelija-asuntorakentamista, koska opiskelija-asuntojen tarve sopivalla etäisyydellä yliopistokampuksesta on suuri. Rakennettavan uuden opiskelija-asuintalon vuoksi alueelta puretaan olemassa oleva päiväkoti, lukuun ottamatta rakennuksen maanalaista väestönsuojatilaa sekä alueen huoltorakennukset. Uudisrakentamisen tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkirakennetta. Uudisrakentaminen sijoittuu pieneltä osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson maisema-alueeseen ja kansallisen kaupunkipuiston raja-alueeseen.

Poistuvalla päiväkodille osoitetaan uusi korttelialue, joka mahdollistaa 5-ryhmäisen päiväkodin rakentamisen piha- ja pysäköintialueineen. Kerrostalotontit 17 ja 20 ovat kaavateknisistä syistä otettu mukaan kaavanmuutokseen, koska näiden kautta muodostuu uusi ajoyhteys uudelle muodostuvalle tontille. Korvalanpuistikko liitetään kortteliin 29 osaksi tontteja 22 ja 23. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys säilyy Korvalankadun ja Kuraattorinpolun välillä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Hallinkorvan puistikon rautakautinen kiinteä muinaisjäänös, joka huomioidaan asemakaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin.

Uhrimäenpolku palvelee jatkossa ainoastaan jalankulkua ja polkupyöräilyä varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistötekniikan toimenpiteitä, rakennuksien purkamista ja maa-aineksien vaihtoa ja kunnallistekniikan rakentamista. Siirtosuunnitelmien laadinta, hankkeen kilpailutus ja toteutus vie aikaa noin 1-1,5 vuotta.

TYS:n tavoitteena on, että uuden asuinrakennuksen rakennustyöt alkavat alueella vuoden 2022 aikana.

Kuraattorinpolun päiväkotipalveluiden tulee poistua nykyisistä tiloista kesään 2022 mennessä. Hankesuunnittelun tulee olla valmis kaupungin päätöksentekoon syyskuun 2020 loppuun mennessä. Kilpailutus, suunnittelu ja toteutus vie arviolta noin 2,5 vuotta. Uusi rakennus tulee olla muuttovalmis vuonna 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Turun Ylioppilaskylä on Suomen suurin yksittäinen opiskelija-asuntokohde. Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Turun torilta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 7,22 ha. Suunnittelualueella sijaitsee päiväkotia ja huoltorakennuksia sekä Ylioppilaskylän itäisen osan asuinkerrostaloja ja näitä palvelevia jalankulku- ja pyöräilyväyliä sekä pysäköinti- ja virkistysalueita. Aluetta rajaa pohjoisessa Aurajokivarren virkistysalue (Nummenranta), rajautuva Kuraattorinpolku ja etelässä Elinanpuiston asuinalue ja Halisten hiekkakenttä. Alue sijaitsee lähellä Halistentien länsipuolista Halisten kylämäkeä, Halistenkoskea ja Turun Vesilaitos Oy:n tonttia.



Kuva 2. Asemakaavaa muutetaan Turun Ylioppilaskylän itäisessä osassa Halistentien varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee ylioppilaskylän itäosassa yhdyskuntarakenteen pohjoisreunalla ja valtakunnallisesti arvokkaan Aurajokilaakson maisema-alueen reunalla (päivitysinventoinnin 2015 mukaan *Aurajokilaakson viljelymaisema*). Aurajokilaakso on Suomen vanhimpiin kulttuurimaisemiin kuuluva jokilaakso, joka ulottuu Turusta Oripäähän. Aurajoki on kalliosaarekkeiden ja savisten rantojen reunustama. Rannat ovat melko jyrkkiä. Aurajokilaakson maaseutumaiseman arvotekijöitä ovat rakennusperinnöltään merkittävät kirkkoympäristöt, vanhat kartanot ja maatilat, vanhat reittinsä säilyttäneet keskiaikaisperäiset tielinjat, edelleen jatkuvan aktiivisen maatalouden avoimina pitämät jokilaaksonäkymät sekä vanhoille laidunmaille muodostuneet arvokkaat perinnebiotoopit. Aurajokilaakson viljelymaisema muodostaa arvokkaan maisemallisen jatkumon Saaristomeren kansallispuiston, Airiston merimaisemien sekä Turun kansallisen kaupunkipuiston kanssa. Aurajokilaakso on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.

Suunnittelualueelta pohjoiseen maisema on avointa peltoa, joten alueelle näkyy kaukaa Koroisten ja Halisten suunnasta. Aurajoen rannassa on Nummenrannan virkistysalue, jonka leveys vaihtelee noin 50 metristä 135 metriin. Aurajoen pohjoispuolella on laaja Koroisten peltoaukea, jolla kulkee kulttuuriulkoilureitti (Suomen sydän – aikamatka historiaan). Jokivarressa on pääasiassa matalaa kasvillisuutta ja vain paikoitellen yksittäisiä puita tai puuryhmiä. Halistenkoski sijaitsee noin 140 m etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella rajauksella.

Maaperä ja maastonmuodot

Maaperä on pääasiassa savea. Rakennettavuusselvityksen mukaisella alueella savikerrostuman alapinnan taso on korkeustasovälillä -2...+11 m. Savikerrostuman alapuolella on ohuita hiekka- ja sora-moreenikerrostumia. Hiekka- ja sora-moreenikerrostumien alapuolella on kallio.

Rakennettavuusselvityksen (Geo-Master Oy, 2019) mukaan alueella, jossa *savikerrostuman alapinta on tason +8.0 alapuolella* rakennukset perustetaan paaluilla savikerrostuman alapuolella olevien sora-moreenikerrostumien ja kallion varaan. On todennäköistä, että paikoin on paaluissa käytettävä kalliokärkiä. Paalujen kantavuuden mitoituksessa tulee ottaa huomioon negatiivisen vaippahankauksen mahdollisuus. Rakennusten alimmat lattiat on mitoittava kantavina laattoina. Lähtökohtaisesti myös kevyemmät rakennukset (autotallit, autokatokset, tekniset tilat, varastotilat, muuntamot, mainostornit jne.) on perustettava paaluilla.

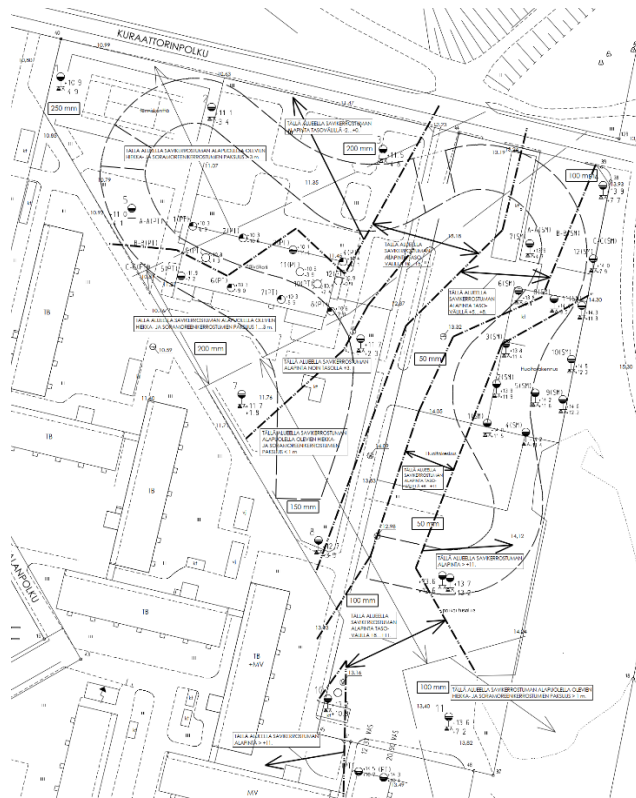
Alueella, jossa *savikerrostuman alapinta on tason +11.0 yläpuolella* rakennukset perustetaan antura- tai laattaperustoilla sora-moreenikerrostumien ja kallion varaan. On mahdollista, että alimmat lattiarakenteet voidaan rakentaa tiivistettyjen täyttöjen välityksellä sora-moreenikerrostumien ja kallion varaan. On varauduttava myös kallion louhintaan. Rakennusten alimmat lattiat on mitoittava kantavina laattoina.

Alueella, jossa savikerrostuman alapinta on tasovälillä +8.0...+11.0 rakennukset perustetaan paaluilla (lyhyet paalut) tai antura- tai laattaperustoilla savikerrostuman alapuolella olevien sora-moreeni-kerrostumien/kallion varaan. On todennäköistä, että paikoin on paaluissa käytettävä kalliokärkiä. Lähtökohtaisesti rakennusten alimmat lattiat on mitoitettava kantavina laattoina. On mahdollista, että paikoin alimmat lattiarakenteet voidaan rakentaa tiivistettyjen täyttöjen välityksellä sora-moreenikerrostumien ja kallion varaan. On mahdollista perustaa kevyitä rakennuksia ja rakenteita laatta- tai anturaperustoilla saven varaan, mikäli suuri määrä erillisvaatimuksia toteutuu.

Maaperän painumisennusteet on esitetty rakennettavuus selvityksen liitekartalla. Maanpinnan painumaennusteet perustuvat olettamukseen, että savimaata kuormittavien täyttöjen paksuus on keskimäärin 0.6 m ja kunnallistekniikka kaivetaan 2...2.5 m:n syvyyteen. Piha-alueella voidaan putkijohdot perustaa kiviainesarinan välityksellä perusmaan varaan. Tällöin putkijohtojen viettokaltevuuksien mitoituksessa on otettava huomioon piha-alueen painuminen. Rakennusten alueella on putkijohdot kannatettava kantavasta laatasta. Rakennusten ulkoseinien alueella on putkijohdot perustettava käyttäen siirtymärakenteita.

Lähtökohtaisesti tarkasteltavan alueen ympäristö ei aseta erityisvaatimuksia pohjarakennustöiden toteuttamiseen (ei erityisiä värinäherkkyksiä, ei erityisiä pohja- tai orsivesiriskejä, ei poikkeuksellista savimaan geomekaanista häiriintymisherkkyttä). Olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden purkutöiden vaikutukset pohjarakennustöihin tulee systemaattisesti selvittää. (TYS, Kylänkulma, Geotekninen rakennettavuus selvitys, 15.3.2019. Geo-Master Oy, Jyrki Suominen.)

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista, muuta ympäristöä korkeammalle nousee vain muinaismuistoalueen kallio, jonka lakialue on noin +20 metrissä merenpinnan yläpuolella (mpy). Maanpinnan korkeusasema on noin +14,5 m mpy suunnittelualueen eteläosassa ja noin +11 metrissä mpy suunnittelualueen pohjoisosassa. Maasto laskee noin 4 metriä noin 140 metrin matkalla muinaismuistoalueen länsireunalta kohti luodetta. Halistentien korkeusasema on +13,9 m Kuraattorinpolun liittymän kohdalla ja noin +15,5 m muinaismuistoalueen eteläpuolella kohdassa, jolta uusi liittymä suunnittelualueelle on ajateltu toteuttaa.



Kuva 4. Ote Rakennettavuus selvityksen liitekartasta GEO 164126.1000 A (Geo-Master Oy, 12.4.2019).

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmisten muokkaamaa rakennettua ympäristöä pysäköinti-alueineen, kävelyreitteineen, sorakenttineen ja nurmikkoineen. Suunnittelualueen pohjoispuolella virtaavan Aurajoen etelärannalla on Nummenrannan puistoalue, jossa kulkee virkistysreitti kulttuurimaisemassa.

Muinaismuistoalueella (SM-1) on kulutukselle herkkää kasvillisuutta, jossa saattaa esiintyä uhanalaisia lajeja tai kaupunkialueella harvinaisia kallioketolajeja esim. uhanalaista mäkikaura- ja heinäketoa. Suunnittelualueen eteläosassa on laaja viher-/nurmialue (Elinanpuisto).

Alue on luonnonympäristöltään pääosin kulttuurivaikutteista. Muinaismuistoalueella on kulutukselle herkkää kasvillisuutta. Alueella kasvaa edustavaa ketokasvilajistoa ja muinaismuistoalueelle tyypillisiä arkeofyyttikasvilajeja. Kohde on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi perinnemaisema-alueeksi. Ketokasvilajistoa ovat mm. keltamatara, mäkitervakko, mäkivirvilä, hietalemmikki, kissankello, lampaannata, mäkikaura, ahdekaura ja tuoksusimake. Muinaismuistoalueella on merkitystä osana ekologista viherkäytäväverkostoa.

Turun kaupungin ympäristötarkastajalta saadun tiedon mukaan, ei ole näyttöä rakennuksissa olevista lepakoista, eikä lepakkoselvitystä tarvita.

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa polun rajaama osa Aurajokivarren Nummenrannan virkistysalueesta kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuiston *Jokilaakson kylien* osaluueeseen. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan *Jokilaakson kylien* alueella päätavoitteena on säilyttää elinvoimainen maaseudun kulttuurimaisema. Huomioita tulee kiinnittää maisematilan erityispiirteiden säilymiseen ja erityisesti avoimien alueiden reunoihin. Rakennusperintö pidetään hyvässä kunnossa perinteisiä rakennustapoja kunnioittaen. Perinnebiotooppeja ja muinaismuistoalueita hoidetaan säännöllisesti. Virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään edelleen ja olemassa olevat yhteydet pidetään kunnossa.



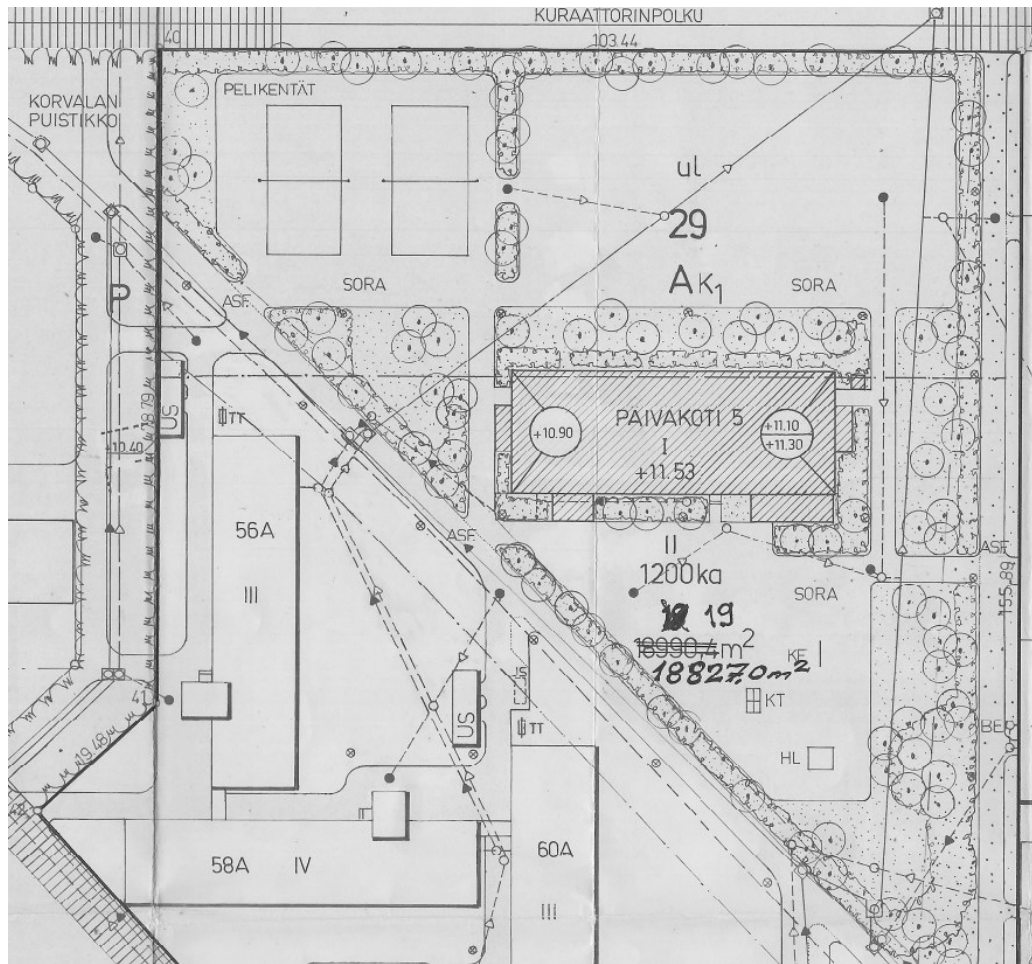
Kuva 5. Ote kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman suunnitelmakartasta *Jokilaakson kylät*. Kaava-alueen likimääräinen raja on esitetty punaisella viivalla. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu vaalealla keltaisella värillä *maisemallisesti arvokas avoin kulttuuri- ja luonnonmaisema*. Musta viivarasteri osoittaa *arvokkaan luontoalueen* ja sininen katkoviivaympyrä *uuden laituriipaikan*. (Turun kaupunki, 2011)

Maisemallisesti arvokkaiden avoimien kulttuuri- ja luonnonmaisemien osalta ensisijaisena toimenpiteenä on mainittu Ylioppilaskylän ja joen välisen alueen kehittäminen hyötyviljelyn ja puutarhakulttuurin puistoalueeksi. Alueella nykyisinkin toimivaa palstaviljelyaluetta voisi tarpeen mukaan laajentaa. Asutukseen rajautuvalla osuudella voisi ympäristön viihtyisyyttä lisätä esimerkiksi hedelmäpuustutuksilla. Aurajokivarren kirsikkapuutarhan yleissuunnitelmassa (2009) osoitetaan Nummen rantapolun varrelle kirsikkapuuta. Kirsikkapuustutukset sopivat hyvin hyötyviljely- ja puutarhateemaan, mutta puiden sijoittelussa on erityisesti huomioitava säilytettävät näkymälinjat rantapolulta Aurajoelle ja Ko-roistenniemelle. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty uusi laituriipaikka Halistentien sillan länsipuolelle. (Turun kulttuuripääkaupunkipuisto 2011, Hoito- ja käyttösuunnitelma.)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella on pääosin matalaa korkeimmillaan kolmikerroksista kerrostalorakentamista, joka on tarkoitettu opiskelijoille. Opiskelijakerrostalojen korttelialueet ovat muodostuneet asemakaavanmuutoksilla 1970- ja -90 -luvuilla ja ne ovat toteutuneet kaavan mukaisesti. Purettavat päiväkotit ja huoltorakennukset ovat yksikerroksisia.



Kuva 6. Ote Turun ylioppilaskylän päiväkodin asemapiirustuksesta (Turun kaupunki 1976)



Kuva 7. Vasemmassa kuvassa huoltorakennus ja oikealla päiväkotirakennus.



Kuva 8. Kuvassa vasemmallä kävelytie ja oikealla olemassa olevia opiskelijataloja.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on Halisten kenttä ja avointa Elinanpuiston nurmi-
kenttää.



Kuva 9. Kuvassa vasemmallä Halisten kenttä ja oikealla Elinanpuisto.



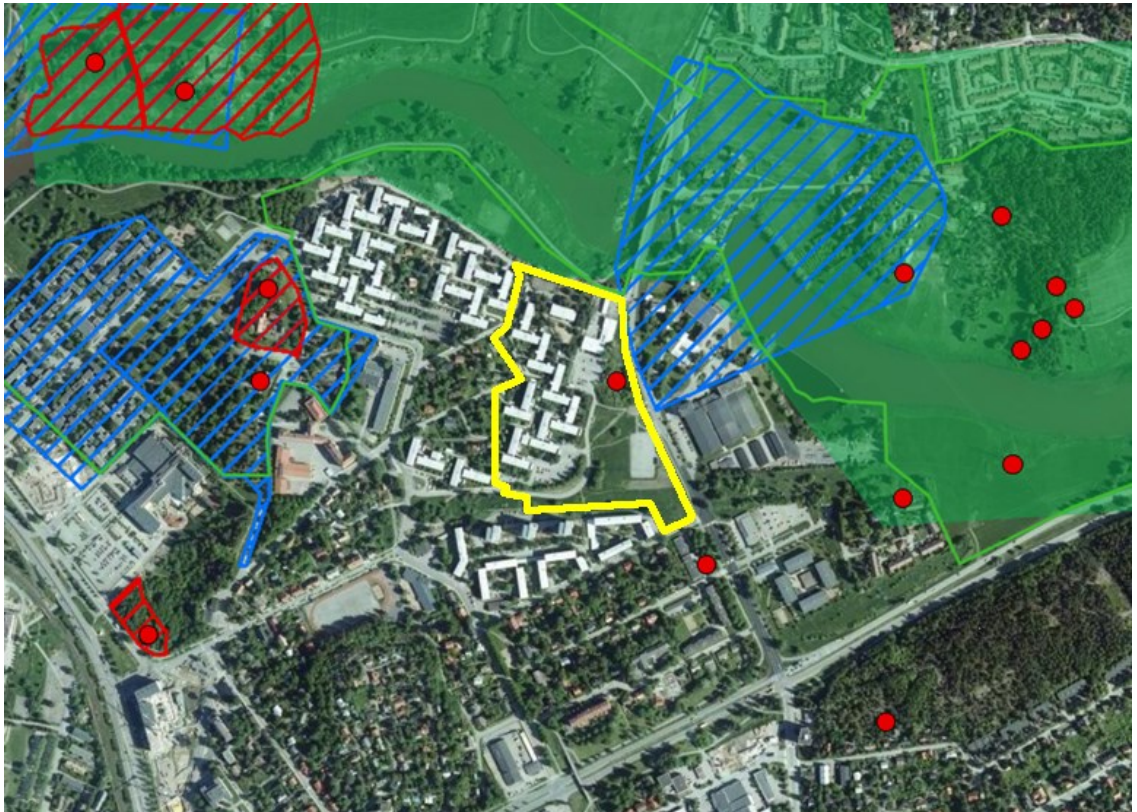
Kuva 10. Pysäköintialuetta ja Hallinkorvan puistikon muinaisjäännösalue taustalla

Suunnittelualueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Ylioppilaskylän kerrostalot muodostavat tunnistettavan ja kaupunkirakenteeltaan ja -kuvaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Läntinen ylioppilaskylä lähempänä Pyhän Katariinan kirkkoa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), mutta itäistä Ylioppilaskylää ei ole arvioitu yhtä merkittäväksi. Ylioppilaskylässä on havaittavissa kaikissa mittakaavoissa strukturalismille tyypillinen suorakulmainen verkosto, joka ilmenee kaupunkirakenteen ruutukaavassa, rakennusten pohjaratkaisujen suorakulmaisuuksissa ja julkisivuissa näkyvissä rakenteen ruudukoissa. Kolmikerroksinen, pelkistetty talotyyppi opiskelijahuoneineen ja pihoineen toistuu samanlaisena korttelista toiseen.

Suunnittelualueen itä- ja koillispuolella, Aurajoen pohjoispuolella Halistenkosken kupeella, on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Halisten kylämäki. Aurajokilaaksossa on kymmenkunta vähintään rautakaudelta asti yhtäjaksoisesti asutettuna ollut kylämäkeä, joista Halisten kylämäki on yksi. Kylä on säilyttänyt perinteisen rakenteensa ja sen rakennuskanta on pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Kylämän pitkästä asutushistoriasta kertovat yksi kivikautinen ja useat rautakautiset löydöt. Kylässä on Tätilän, Komosen ja Koski-Frantsin talot. Viljelykset laskeutuvat jokirantaan. Teollisuushistoriallisesti merkittävän Halistenkosken koskimaisemaa hallitsee 1923 käyttöön otettu Turun vesilaitos patoineen. Halisten kylämäki sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Aurajokilaakson maisema-alueella.

Muinaismuistot

Alueen itäosassa sijaitsee Hallinkorvan puistikko -niminen kiinteä muinaisjäännös, rautakautinen uhrikallio ja kalmistoalue. Uhrikallio on n. 30 x 90 m laajuinen ja pohjois-eteläsuuntainen. Kallion pohjoispäässä, kallion tasanteella ja kallion länsiluoteeseen viettävässä seinässä on useita kymmeniä kuppeja. Niistä osa on syviä ja riveittäin aseteltuja, ja osa matalia ja rapautuneita, vaikeasti kallion pinnalta erotettavissa. Valtaosa kalliosta on nykyään turpeen alla enemmänkin. Uhrikalliosta n. 120 m etelään, myös kalliolla, sijaitsee polttokalmisto.”



Kuva 11. Kartalla keltaisella viivalla on merkattu likimääräisesti kaava-alue. Kaava-alueen sisällä sijaitsee Halisenvuoren kiinteä muinaisjäännös, joka on merkattu punaisella pisteellä. Kaava-alue rajautuu Halisten kylämäkeen, joka on *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö* (sininen viivarasteri). Vihreällä rasteerilla on merkattu *valtakunnallisesti arvokas maisema-alue* Aurajokilaakso ja vihreällä viivalla Turun *kansallinen kaupunkipiisto*.



Kuva 12. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoalueet ja -kohteet.

Tekninen huolto

Suunnittelun alueen läpi johtaa hulevesiverkoston purkuputki (purkaa Aurajokeen), kaukolämpöjohtoja ja kävelytien suuntaisesti vesihuolto- ja sähköjohtoverkoston. Halistentien itäpuolella on Turun vesilaitos ja Turun vesilaitosmuseo. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

Virkistys

Suunnittelun alueen eteläosassa on osa Elinanpuistoa, joka jatkuu kohti etelää ja lounasta. Elinanpuistossa on virkistyskäytössä oleva Halisten hiekkakenttä, joka sijaitsee osittain katualueella, ja laajat nurmialueet. Suunnittelun alueeseen kuuluva Korvalanpuistikko palvelee lähinnä kävelijöitä ja pyöräilijöitä läpikuljettavana puistona. Kuraattorinpolun varressa on vanha tenniskenttä. Kuraattorinpolun varressa on runsaasti pysäköintipaikkoja. Halistenkoskea käytetään mm. kalastukseen ja Aurajokea melontaan. Aurajoen vastarannalla kulkevaa kulttuuripolkua pitkin pääsee mm. Koroistenniemen kirkolle ja Halisten kylämäelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelun alueen tontit 17, 19 ja 20 ovat TYS:n omistuksessa 4,18 ha (noin 58 %) ja katualueet, virkistysalueet ja muinaismuistoalue ovat kaupungin omistuksessa 3,04 ha (noin 42 %).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueella on 14 asuinkerrostaloa, joissa asuu arviolta noin 550 asukasta. Asuntoja koko itäisen Ylioppilaskylän alueella on 1987 asukkaalle.

Kaava-alueella on työpaikkoja vain purettavissa rakennuksissa. Alueella toimii Kuraattorinpolun päiväkoti, ISS Palvelut Oy:n huoltokeskuksen toiminta on siirtynyt kaava-alueelta jo muualle.

Kaava-alueen lähellä on seuraavia palveluita: Nummenpakan ja Katariinan koulut, päiväkoti Naperonummi, Dagis ”Kuuvuoren päivähoitoyksikkö”, Daycare Daisy sekä Turun Steiner-päiväkoti, palvelutalo ja Nummen kirjasto. Lähimmät terveyspalvelut sijaitsevat Kirkkotien terveysasemalla (hammashoito, äitiys- ja lastenneuvola), jossa on myös YTHS:n toimipiste. Lisäksi työpaikkoja on vesilaitoksella ja kylpylähotellissa. Tilastokeskuksen mukaan Yo-kylän pienalueella on ollut vuonna 2017 yhteensä 381 työpaikkaa.

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa, joten etäisyydet palveluihin ovat lyhyitä. Alueen läheisyydessä alle 500 m etäisyydellä toimii neljä päiväkotiä, johon suunnittelun alueelta purettavaa päiväkotiä ei ole laskettu: Kuuvuoren päiväkoti, Naperonummi (yksityinen), Steiner-päiväkoti ja Daycare Daisy. Katariinan ja Nummenpakan koulut sijaitsevat noin 500 m etäisyydellä suunnittelun alueesta. Yliopistokampus on noin 1,5 km etäisyydellä. Turun keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km. Nummen kirjasto on noin 500 m etäisyydellä Halistentien itäpuolella. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suntiontien varressa noin 800 m etäisyydellä ja Halistentien varressa Aurajoen pohjoispuolella noin 1 km etäisyydellä.

Kylänkulman asemakaavan yhteydessä päiväkoti-ikäisten lasten määrä ja sijainti on selvitetty toukokuussa 2019 TYS:n toimesta. Alueella on 0-6 -vuotiaita lapsia 45 ja yli 6-vuotiaita lapsia 80. Yhteensä päivähoitopaikkoja on alueella 129, mutta lapsia huomattavasti vähemmän, joten alueen päiväkoteihin kuljetetaan lapsia kauempaa. Kylänkulman asemakaavamuuotosalueella päiväkodin saattoliikenne on haastava järjestää ja se vähentäisi asukkaiden pysäköintipaikkojen määrää korttelialueella. Päiväkoiteja toteutettiin aikanaan 1970-luvulla Ara-rahoitettaviin kohteisiin, mutta nykypäivänä se ei enää ole mahdollista, eikä ole TYS:n ydintoimintaa.

Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavan päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma (pvm. 21.9.2020) perustuu Turun kaupunginhallituksen 22.10.2018 § 96 hyväksymään Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavien tilojen tarveselvitykseen.

Tarveselvityksessä esitettiin ratkaisua, jossa TYS toteuttaa päiväkotitilat Kylänkulma-hankkeen yhteydessä. Hankesuunnitteluprosessin aikana kävi ilmi, että tämä ei ole mahdollista, joten lähtökohdaksi on otettu tilojen toteutus kilpailuttamalla ne vuokra-hankkeena. Tämä vastaa alkuperäistä suunnitelmaa tilojen vuokraamisesta. Sijaintipaikaksi on määritelty Elinanpuiston alue Halistentien varrella.

Tarveselvityksen mukaan uusien tilojen mitoituksena on tarkoituksenmukaista käyttää 5 lapsiryhmää, joka 24 lasta/ryhmä tarkoitti 120 laskennallista hoitopaikkaa. Koska nykyinen mitoitusperuste on 21 lasta/ryhmä esitetään hankesuunnitelmassa toteutettavaksi kuusiryhmäinen päiväkotito 126 lapselle.

Henkilökuntaa kuusiryhmäiseen päiväkotiin suunnitellaan huomioiden kokonaisuus noin 28 henkilöä, joista 4 henkilöä kuuluisi siivous- ja keittiöhenkilöstöön. Päiväkodissa toimii jatkossakin yksikköpäällikkö. Lasten kehityksen ja tuen toimintojen kannalta on olennaista huomioida lasten kasvun ja oppimisen tuen toteuttaminen, joka tuo mukanaan tarpeen integroidun erityisryhmän sijoittamisen uuteen yksikköön.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idässä Halistentiehen. Halistentie on osa kaupungin välikehäväylää, sen keskimääräinen vuorokausiliikenne oli v. 2016 14 500 ajoneuvoa vuorokaudessa tieosuudella Hämeentie-Kuraattorinpolku. Tällä kohtaa nopeusrajoitus on 40 km/h.

Suunnittelualueen liikennöinti perustuu ulkosyöttöiseen 1970-luvulle tyypilliseen katuverkkoon ja pysäköintialueille keskitettyyn pysäköintiin. Suunnittelualueelle liikennöidään voimassa olevasta asemakaavasta poiketen Urho Kulovaaran kadun suunnasta Uhrimäenkujan kautta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kuraattorinpolkuun, joka on kapea tonttikatu, jonka varrella on runsaasti pysäköintiä. Kuraattorinpolulla on ajoradasta korottamalla erotettu leveä jalkakäytävä.

Suunnittelussa tulee välttää uuden läpiajoyhteyden osoittamista Suntiontien ja Urho Kulovaaranpolun ja Uhrimäenkujan kautta Halistentielle.

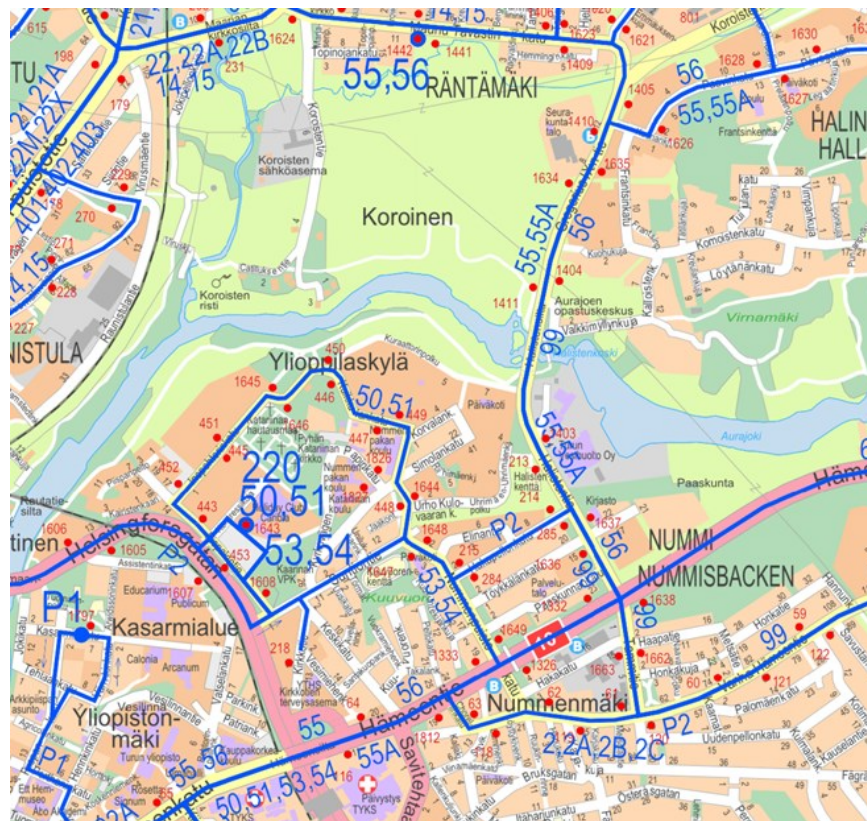


Kuva 13. Katuverkko.

Rakennusten lomassa on kattavasti kävelyteitä, jotka toimivat myös pelastusteinä. Pääpyöräreitti kulkee alueen pohjoispuolite Kuraattorinpolkua pitkin ja lähiverkkoa palvelee kaava-alueen länsiosaan sijoittuvat Korvalanpolku ja Korvalanpuistikko sekä eteläpuolella Uhrimäenkuja. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Halistentien varressa, josta liikkenevät bussit numero 55, 56 ja 99.



Kuva 14. Pyöräilyn pää- ja lähiverkko.



Kuva 15. Bussilinjat ja pysäkit.

Pysäköinti

Ylioppilaskylän itäosasta on laadittu autopaikkaselvitys TYS:n toimesta (AD.CE Suunnittelu Oy, Paula Markkula, 11.6.2019). Autopaikkoja on sijoitettu autopaikkojen korttelialueelle, autopaikoitukselle varatuille tontin osille ja Kuraattorinpolun varrelle TYS:n vuokraamalle alueelle. Kadunvarsipysäköinti ei muiden katujen varsilla ole sallittua eikä katuilojen mitoituksen puolesta mahdollistakaan. Kohdennettuja lämpöpistokepaikkoja on 215 autopaikkaa ja kaikkien vapaasti käytössä olevia paikkoja on 315 ap, yhteensä 530 ap. Korvausta vastaan varattavissa olevien paikkojen varausaste on ollut keskimäärin n. 58 %. Kuraattorinpolun varressa näistä on 140 ap. Autopaikkojen toteutunut tilanne vastaa mitoitus 1 ap /114 kerrosalaneliometriä, mikä on hieman vähemmän kuin asemakaavoissa edellytetty 1 ap/100 k-m². Itäisen Ylioppilaskylän alueella on nykyisellään yhteensä 1308 asuntoa, joissa asuntopaikkoja on 1987 asukkaalle. Asuntojen keskimääräinen asukasmäärä on 1,52 hlöä. Asuntojen lukumäärään suhteutettuna autopaikkoja on 1 ap/2,47 asuntoa. Asukasmäärään suhteutettuna autopaikkoja on 1 ap/3,7 asukasta. Ylioppilaskylän alueella auton omistus on yleensä välillä 0,1-0,3 autoa/talous, kun muualla Turussa vastaava luku oli keskimäärin 0,74 autoa/talous. Asuntopaikkojen lukumäärällä 1987 tämä tarkoittaa maksimissaan 596 autopaikan tarvetta (0,3 autoa/talous). Opiskelijoilla saattaa olla käytössään auto, vaikka eivät sitä omistaisikaan, mutta usein käyttö on kuitenkin tilapäistä.

Autopaikkojen yhteiskäyttö (pääosa ns. nimeämättömiä) lisää autopaikkojen käyttöastetta ja käytön joustavuutta. Autonomistusta ja autopaikkojen tarvetta vähentää se, että kaikki asunnot ovat ARA-rahoitteisia vuokra-asuntoja, asuntokoko on pieni ja alueella on paljon yksin asuvia, lähes kaikki asukkaat ovat opiskelijoita (työssäkäyviä on vähän), alueella asuu paljon nuoria aikuisia, välimatkat oppilaitoksiin, keskustaan ja palveluihin ovat lyhyet (käveltävät ja pyöräiltävät etäisyydet) ja alueelta on hyvät joukkoliikenne yhteydet, alueella asuu paljon myös vaihto-opiskelijoita.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läpi kulkee vesi- ja viemärijohdot kävelytien suuntaisesti olemassa olevien kerrostalojen pohjoispuolella. Suunnittelualueen läpi kulkee hulevesien purkputki ja kaukolämpölinja päiväkodin ja huoltorakennusten välistä. Myös Teliällä on tietoliikenneverkko molemmilla edellä kuvatuilla kohdilla sekä Uhrimäenkujalta Halistentielle muinaismuistoalueen eteläpuolella ja Kuraattorinpolun ja Halistentien varressa. Turku Energian keskijännitekaapeleita on kerrostalojen pohjoispuolella kävelytien suuntaisesti ja kerrostalojen väleissä. Olemassa oleva muuntamo Simolankadun ja Korvalanpolun päässä on TYS:n omistuksessa. Elinanpuistossa sijaitsee Turku Energian kaukolämpöputki ja Turun Vesihuollon päävesijohto.



Kuva 16. Ote alueellisen hulevesisuunnitelman liitekartasta, hulevesiverkosto vihreällä, kaava-alue merkattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

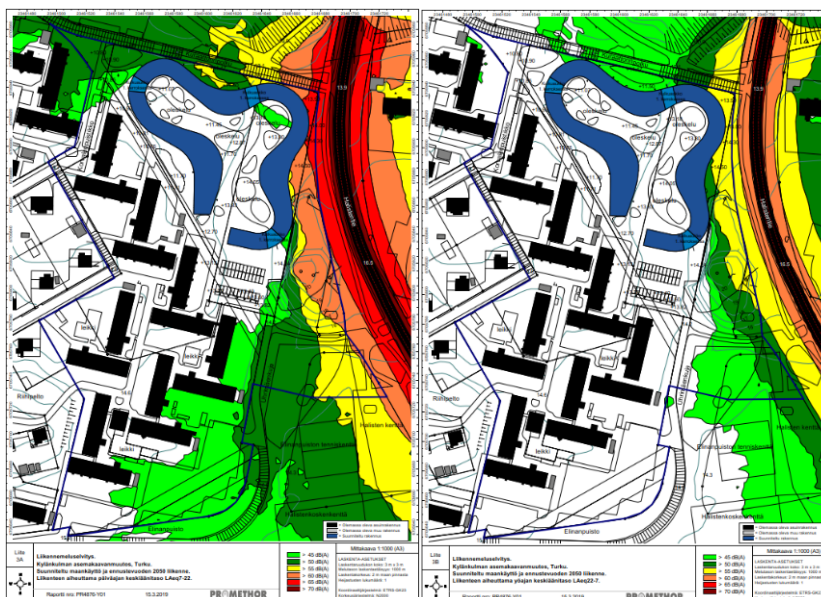
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaprosessin aikana alueesta on laadittu kolme liikennemeluselvitystä (Promethor Oy, 2019 ja 2020), joissa melutasoja on tarkasteltu nykyisellä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. Vuonna 2019 laaditussa selvityksessä tutkittiin liikennemelun vaikutusta kaava-alueen pohjoisosassa. Vuonna 2020 laadittiin kaksi erillistä selvitystä, jossa tutkittiin liikennemelun vaikutuksia kaava-alueen eteläosaan, uuden päiväkodin alueelle.

Alueella merkittävin melulähde on Halistentien liikenne. Melulaskennoilla on määritetty ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunnan tarve sekä julkisivuihin kohdistuvat melutasot julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi.

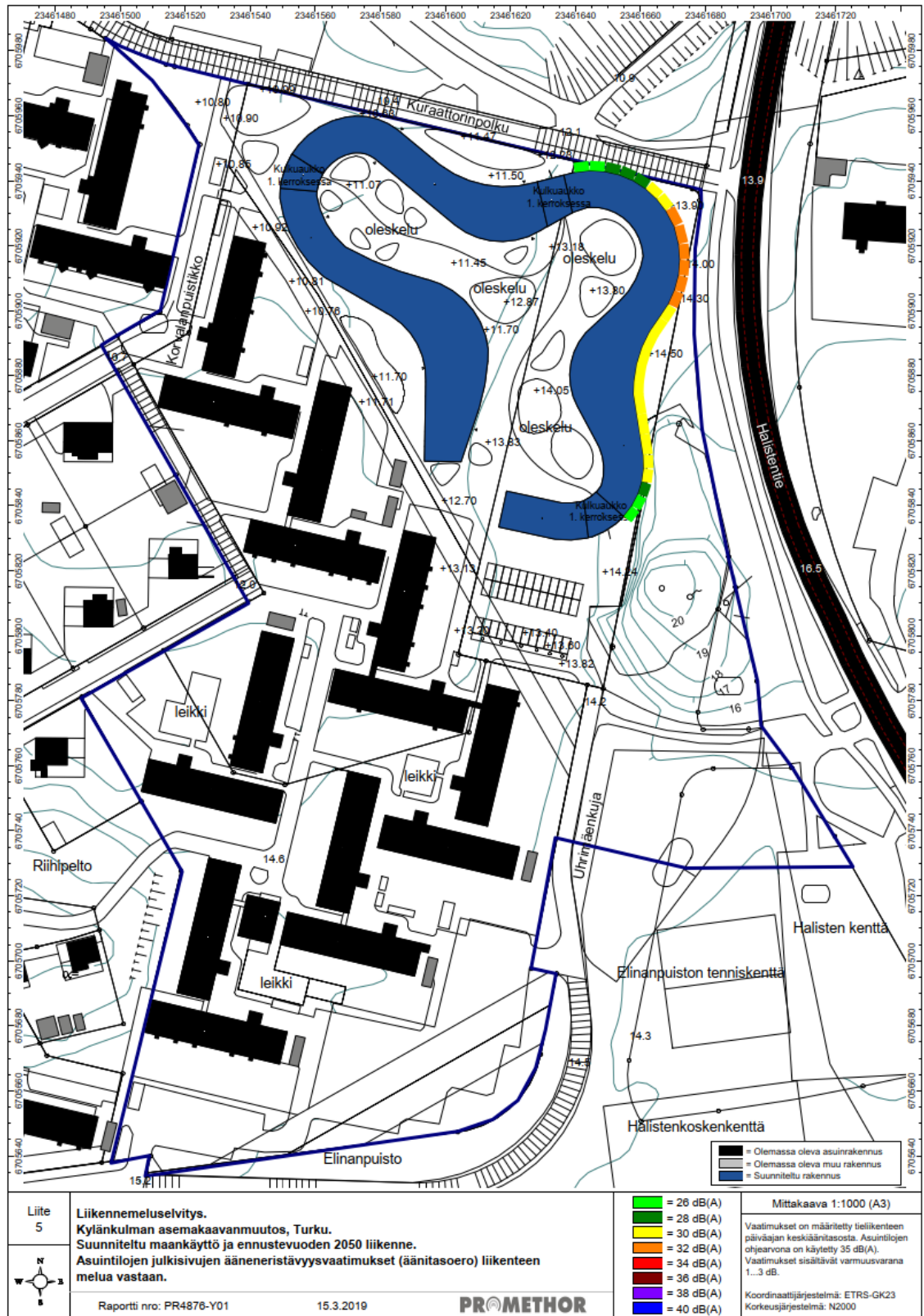
Meluselvityksen johtopäätökset TYS:n alue:

- Nykyisellä tai ennustevuoden 2050 liikenteellä nykyisten asuinrakennusten pihaluoteilla alittuu sekä päivä- että yöajan keskiäänitason ohjearvo.
- Suunnitellut uudisrakennukset suojaavat sisäpihalle suunniteltuja ulko-oleskelualueita sekä osin myös nykyisiä asuinrakennuksia. Näin ollen meluntorjuntatoimenpiteitä nykyisten tai suunniteltujen ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi ei ole tarpeen osoittaa.
- Halistentien liikenne aiheuttaa ennustetilanteessa suunnitellun uudisrakennuksen julkisivulle suurimmillaan 65 dB(A) päiväajan keskiäänitason. Näin ollen julkisivun ääneneristävyysvaatimus asuinhuoneistoille on suurimmillaan 32 dB(A). Vaatimus on normaalia tasoa ja se saavutetaan tavanomaisesti normaalein julkisivurakentein. Asuinhuoneiden aukeaminen voidaan toteuttaa vapaasti. Nykyisten asuinrakennusten julkisivujen vaatimukset jäävät alle 26 dB(A) eli ovat erittäin alhaisia.
- Suunnitellun uudisrakennuksen oleskeluparvekkeet tulee lasittaa melun näkökulmasta ainakin Halistentien vastaisilla julkisivuilla. Sisäpihalla ja rakennuksen länsipuolella parvekkeet voidaan melun näkökulmasta jättää lasittamatta. Parvekkeiden ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan lähinnä Halistentietä olevalla julkisivulla 10 dB(A). Vaatimus on tavanomaista korkeampaa tasoa. Suunnittelun edetessä suositellaan tarkasteltavan parvekevaatimusten täyttyminen erillisellä ääneneristävyyselvityksellä.

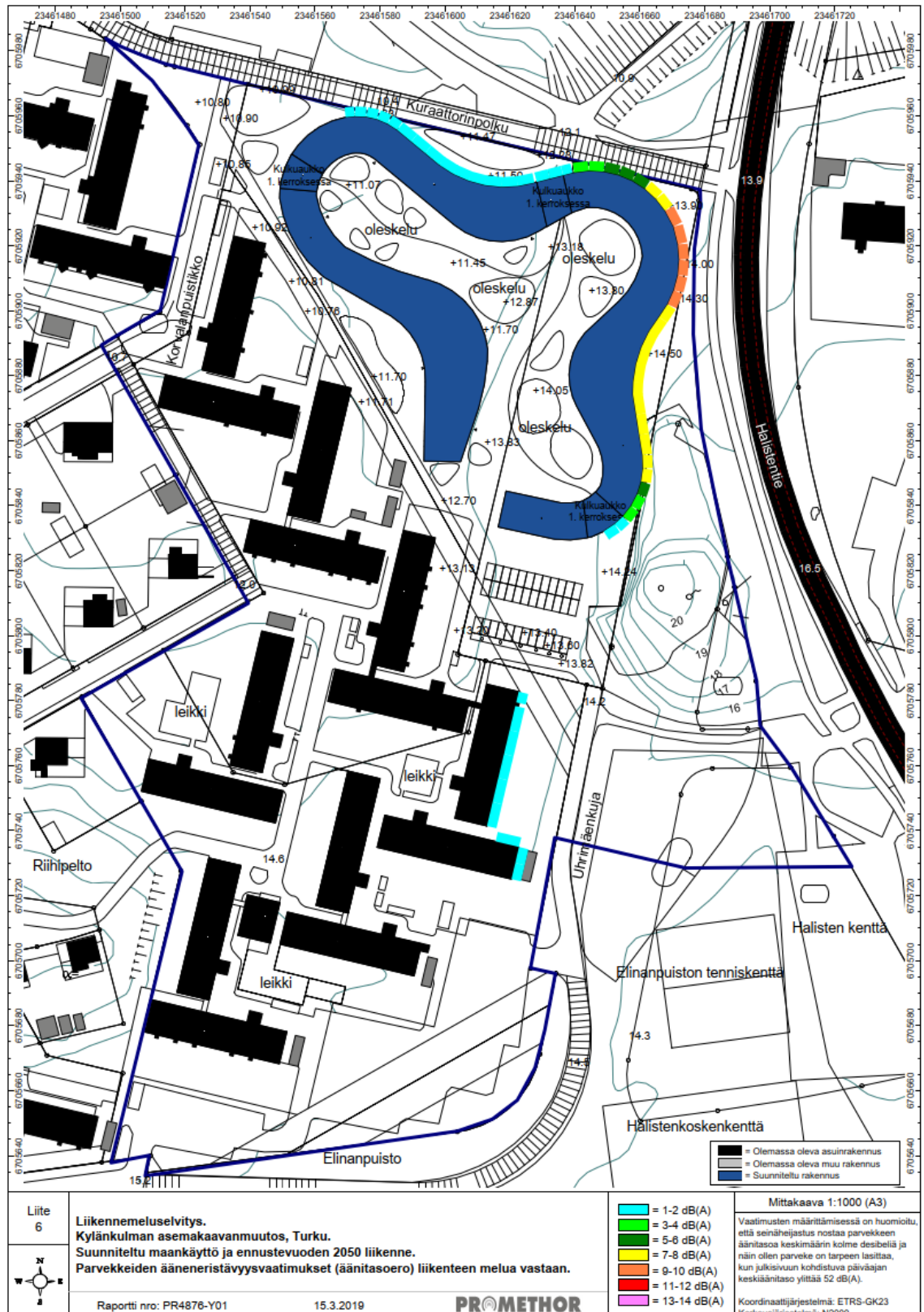


Kuva 17. Liikenteen aiheuttama päiväajan (LAeq7-22) ja yöajan (LAeq22-7), suunniteltu maankäyttö ja ennuste vuoden 2050 liikenne (Promethor Oy 2019)

Kaavassa huomioidaan julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ja rakennuksen ulkokehälle sijoittuvien parvekkeiden suojaaminen liikennemelulta.



Kuva 18. Asuintilojen julkisivujen ääneneristävyyshaatimukset (äänitasoero) Halistentien liikenteen melua vastaan (Promethor Oy, 2019).



Kuva 19. Parvekkeiden ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoero) Halistentien liikenteen melua vastaan (Promethor Oy, 2019).

Alueelta ei ole tiedossa mahdollisia pilaantuneita maa-alueita tai muita erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

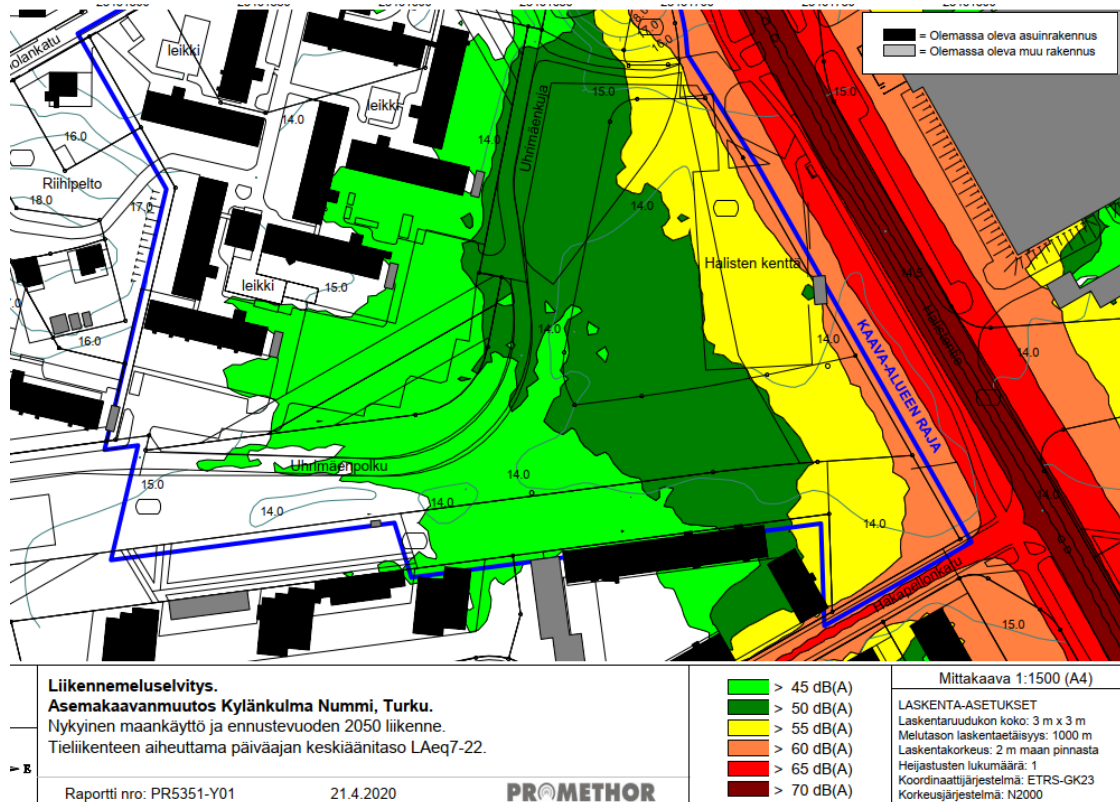
Meluselvityksen johtopäätökset uuden päiväkotitontin alue:

Kaavasuunnittelun edetessä kaavasuunnitteluun otettiin mukaan myös Uhrimäenkujan, Halistentien ja Elinantien asuinkerrostalojen väliin jäävä Halisten kenttä ja Elinanpuisto. Lisäalueelle suunnitellaan uutta päiväkotirakennusta.

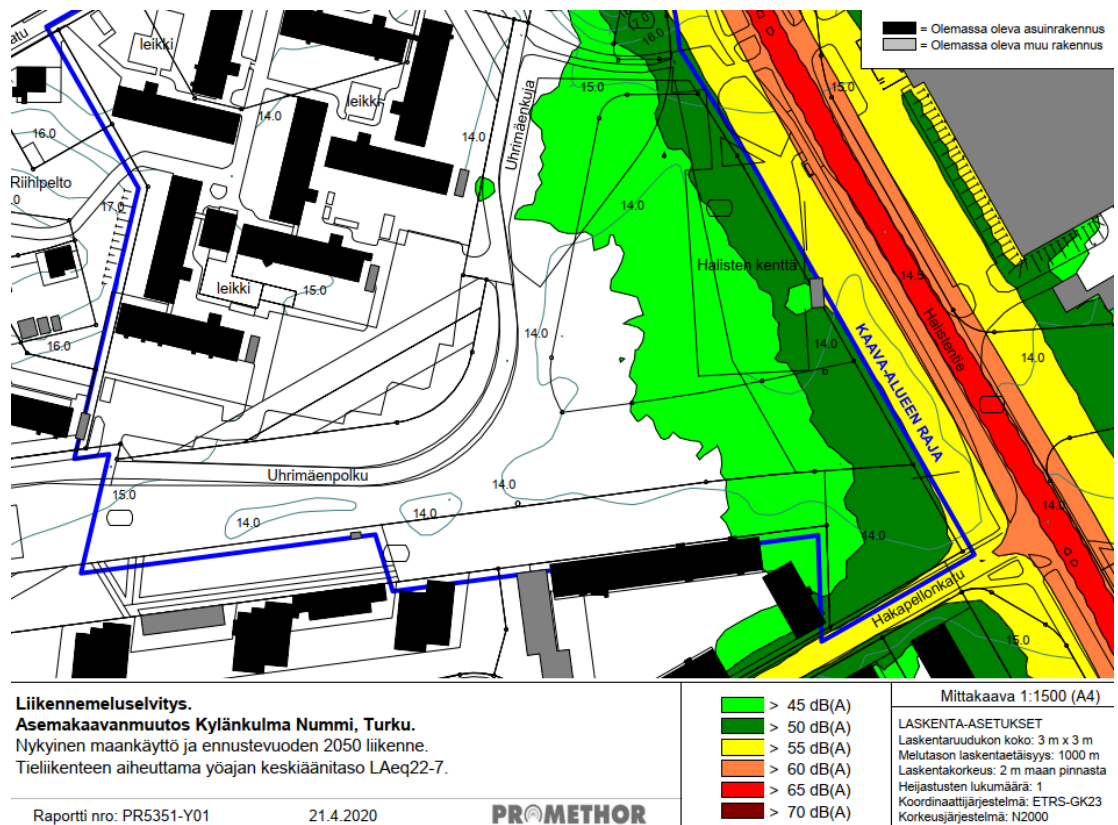
Lisäalueelle tehtiin erillinen liikennemeluselvitys, joka täydentää jo aikaisemmin laadittua meluselvitystä.

Meluselvitystäydennyksen johtopäätökset:

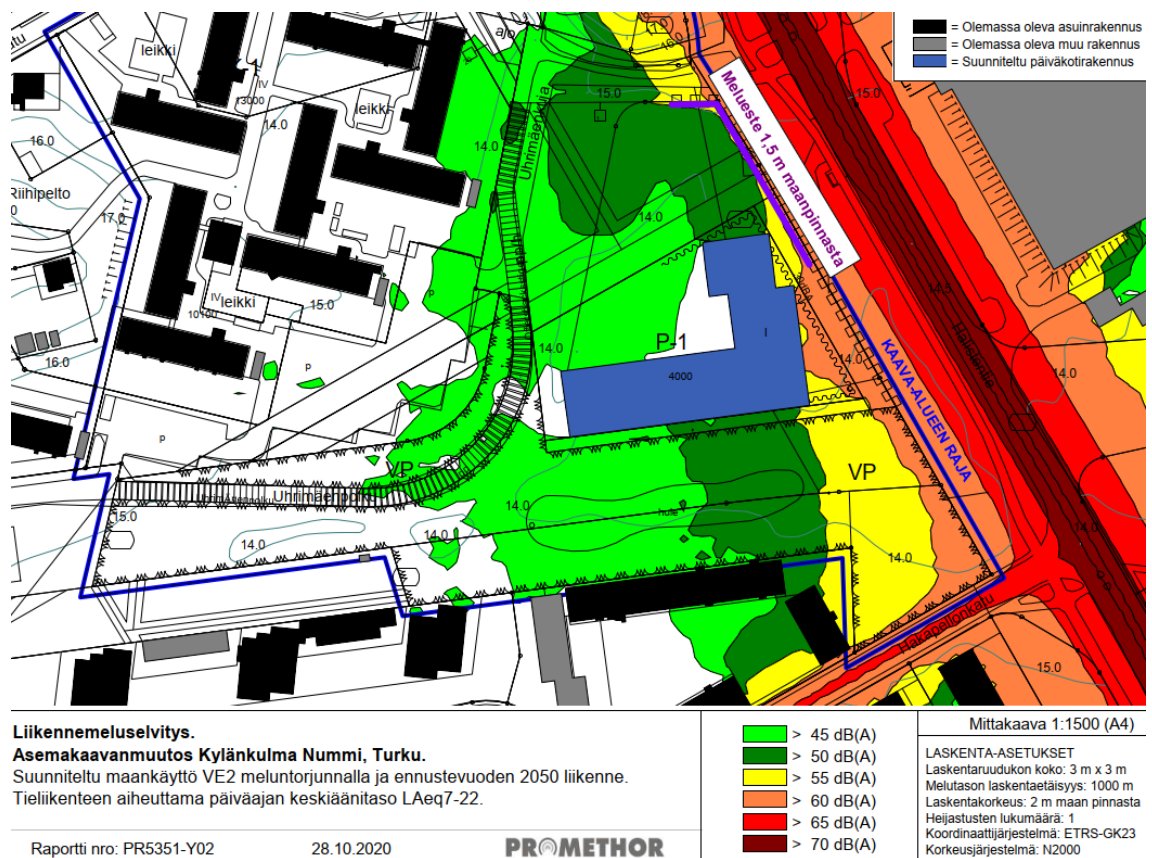
- Nykyisellä tai ennustevuoden 2050 liikenteellä nykyisten asuinrakennusten pihalueilla alittuu sekä päivä- että yöajan keskiäänitason ohjearvo.
- Suunniteltu päiväkodin rakennusmassa suojaa hyvin suojan puolella olevaa ulko-oleskelualueetta, mutta ohjearvo ylittyy pohjoisempana olevalla piha-alueella. Piha-alueen suojaamiseksi on esitetty meluntorjuntaa Halistentien myötäiseen kiinteistön rajaan. Meluesteen korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m maanpinnasta. Piha-alueen poikki kulkee hulevesien runkolinja ja kaukolämpölinja, mikä tulee huomioida meluesteen perustamisessa.
- Laskentojen mukaan julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan vain 28 dB (sisältäen varmuusvaraa 1-2 dB) Halistentien puoleisella julkisivulla.
- Julkisivun ääneneristävyysvaatimus tasoerona saadaan laskettua julkisivuun kohdistuvan liikenteen keski-äänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Päiväkodin tilojen sisä-äänitason ohjearvo päiväaikaan on 35 dB(A).
- Rakennuksen sijaitessa melko vilkasliikenteisen kadun varrella sekä huomioiden päiväkodin toiminta (esimerkiksi päiväunijat), suosittelemme kuitenkin kaikkien julkisivujen osalta sovellettavan kokonaisääneneristävyysvaatimusta 30 dB(A), jotta liikenteen ohiajon aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot sisätiloissa eivät olisi yli 45 dB(A).



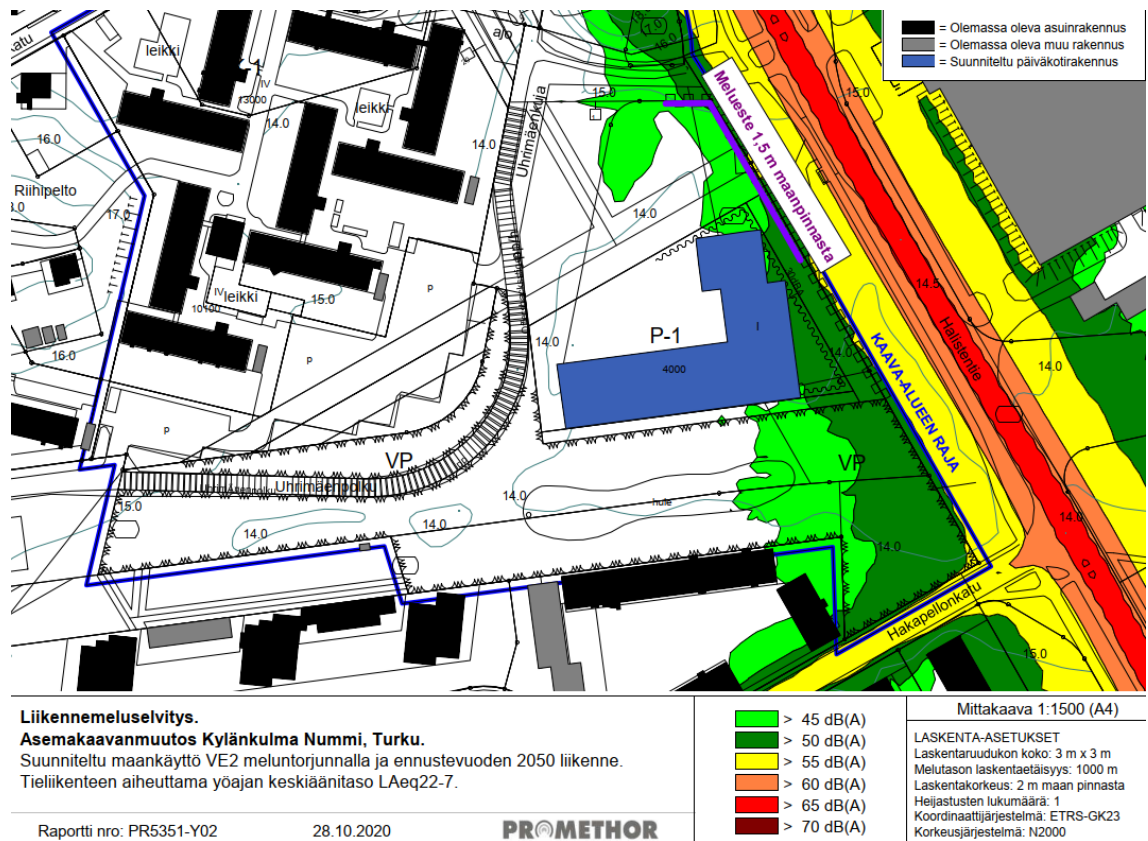
Kuva 20. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne. (Promethor Oy, 2020)



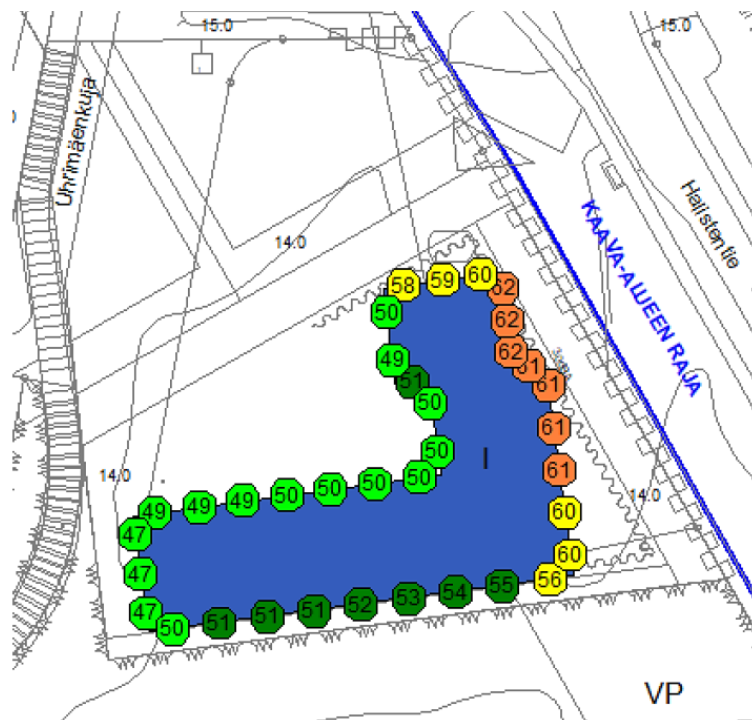
Kuva 21. Liikenteen aiheuttama yöajan keskiääni-taso LAeq22-7, nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne. (Promethor Oy, 2020)



Kuva 22. Liikenteen aiheuttama yöajan keskiääni-taso LAeq7-22, suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne. (Promethor Oy, 2020)



Kuva 23. Liikenteen aiheuttama yöajan keskiäänit-aso LAeq22-7, suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne. (Promethor Oy, 2020)



Kuva 24. Suunnitellun päiväkodin julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso (Promethor Oy, 2020).

Varsinais-Suomen pelastuslaitos omassa kaavaehdotuksen lausunnossaan viittasi myös Halisten padon mahdollisen murtumisen vaikutuksiin. Turun kaupungin patoalueiden vastaavalta henkilöltä pyydettiin kommenttia liittyen V-S pelastuslaitoksen lausuntoon liittyen.

Halistenkosken pato on kuntokartoitettu ja kunto on tutkittu viime vuonna. Tutkimuksessa kävi ilmi, että patorakenteet ovat hyvässä kunnossa, joitain pienimuotoisia korjaustarpeita on, mutta niiden tarve on noin 5 vuoden päästä. Pato on rakennettu 1973 ja se on hyvässä kunnossa.

Omistajan näkökulmasta katsoen olemme samaa mieltä pelastusviranomaisen kanssa, että padon mahdollinen murtuminen ei aiheuta merkittävää vaaraa kaavoitetulle alueelle, olemme kaupungin ja patoviranomaisten ja Varsinais-Suomen ELY:n (he vastavat vesistöistä) kanssa arvioineet, että padon mahdollinen murtuminen ei aiheuta suurta vaaraa kyseiselle kaava-alueelle. Padon yläpuolinen vesitase ei ole kovinkaan merkittävä ja padon alapuolinen uoma pystyy aivan hyvin poistamaan ylimääräisen vesimäärän turvallisesti.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

- kaavamuutoksella edistetään riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon kehittämistä
- kaavamuutoksella edistetään vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, sillä suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen
- kaavamuutoksella edistetään kestävästä liikkumisesta, koska kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen kävely- ja pyöräilyetäisyydelle palveluista ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle
- kaavamuutoksella edistetään liikennejärjestelmän taloudellisuutta kehittämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja
- kaavan laadinnassa huomioidaan tulvariskit ja suojaaminen liikennemelulta
- kaavamuutosalue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson maisemaan, joten kaavan laadinnassa on turvattava maisema-arvojen säilyminen ja sopeutettava uudisrakentaminen maisemaan

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).



Kuva 25. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.3 Rakennemalli

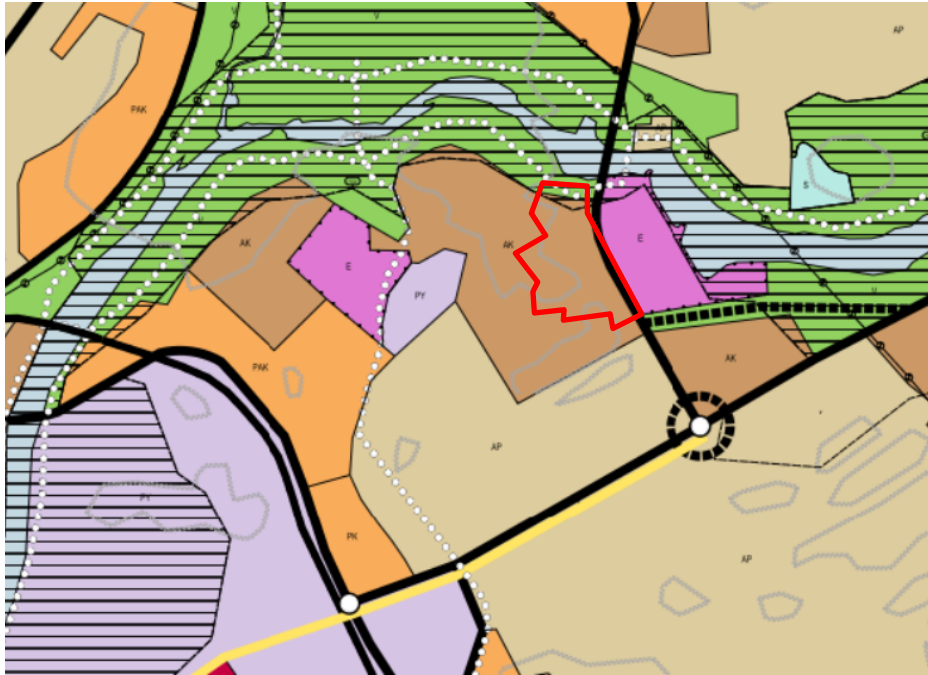
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 suunnittelualue on uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue, jossa tavoitteena on asukasmäärän lisäys 900 asukasta.



Kuva 26. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

3.2.4 Yleiskaava

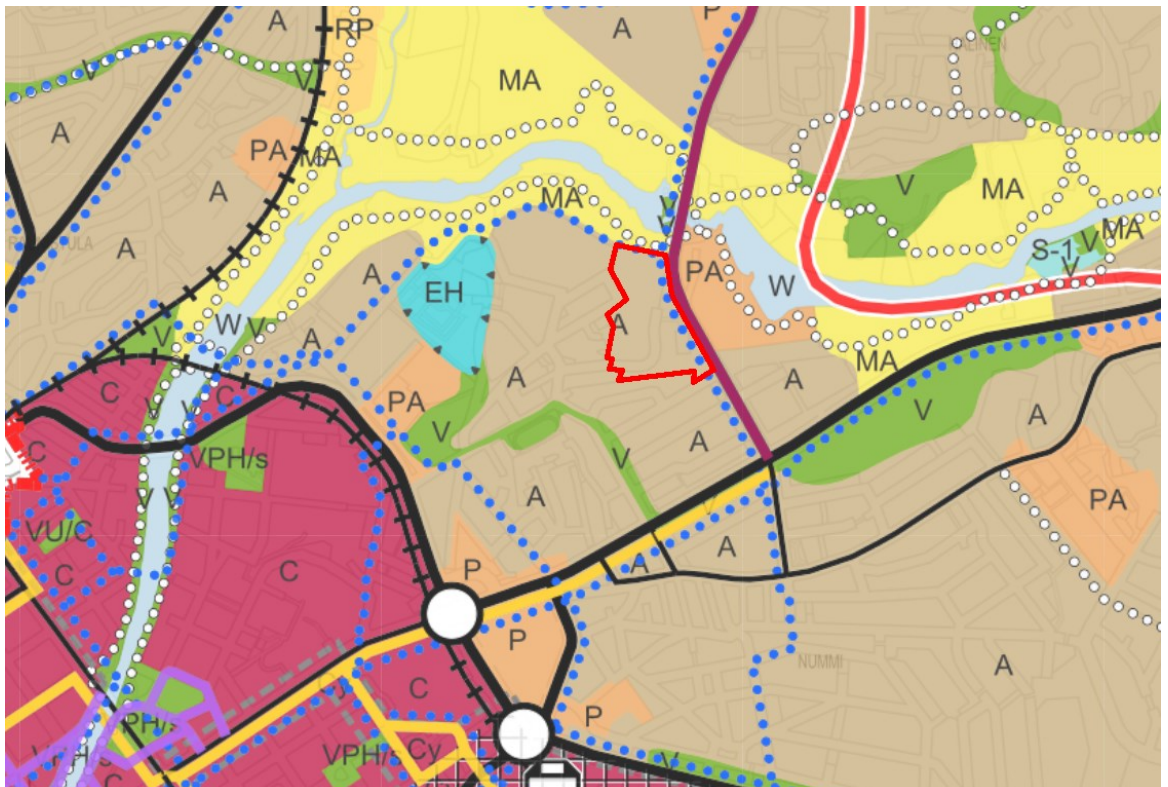
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja uudelleen 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).



Kuva 27. Ote Turun yleiskaavasta 2020.

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2029 alue on osoitettu asuinalueeksi (A).

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



Kuva 28. Ote Turun yleiskaava 2029 ehdotuksesta 22.10.2020.

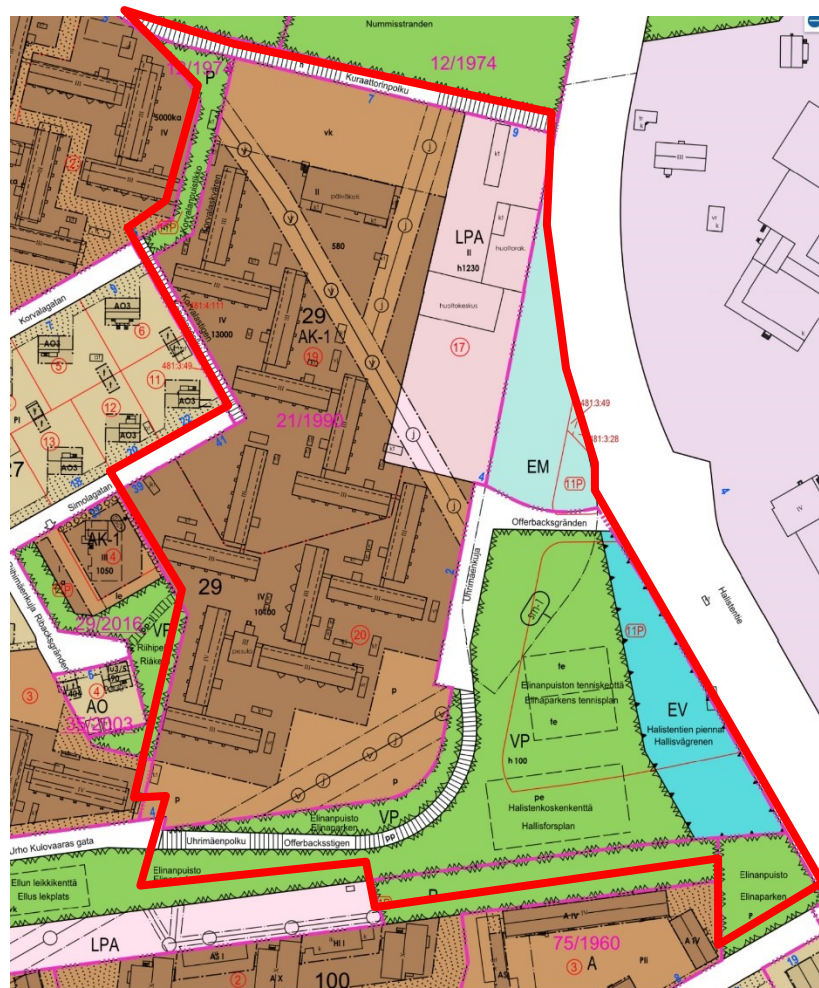
3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa neljä eri aikoina laadittua asemakaavaa:

- vuonna 1975 voimaan tullut asemakaava (12/1974) koskee Korvalanpuiston virkistysaluetta ja Korvalanpolun yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu-alueita
- vuonna 1980 voimaan tullut asemakaava (12/1979) koskee muinaismuistoaluetta EM
- vuonna 1991 voimaan tullut asemakaava (21/1990) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA)
- vuonna 2001 voimaan tullut asemakaava (23/1998) koskee Uhrimäenkujaa ja Elinanpuiston virkistysaluetta (VL)

Voimassa olevassa Nummen asemakaavassa (21/1990) on suurin sallittu kerrosluku neljä (IV) asuinkerrostalojen korttelialueilla, päiväkodin osalta kaksi (II) ja autopaikkojen korttelialueella kaksi (II). Rakennusoikeutta on osoitettu asumiseen yhteensä 23 100 k-m², päiväkodille 580 k-m² ja huoltorakennuksille yhteensä 1230 k-m². Rakennusoikeutta on yhteensä 24 910 k-m².

Voimassa olevassa Nummen asemakaavassa (23/1998) Halistenkosken kentälle on osoitettu huoltorakennukselle rakennusoikeutta 100 k-m².



Kuva 29. Ote ajantasa-asemakaavasta. Asemakaavaraja merkattu punaisella viivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella on kolme tonttia (853-11-29-17, -19 ja -20). Tonttijakoa muutetaan asemakaavan toteutuessa, kun autopaikkojen korttelialue liitetään asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 11.9.2020.

3.2.9 Selvitykset

Ennen kaavaprosessin alkamista suunnittelualueesta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

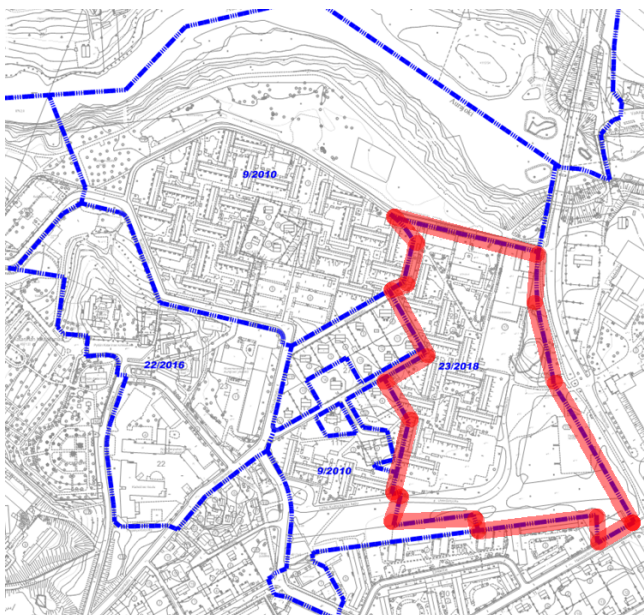
- Nummenrannan luontoarvojen perusselvitys
- ”Kaupunkipuistossa”, arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2017

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan aikana seuraavat selvitykset:

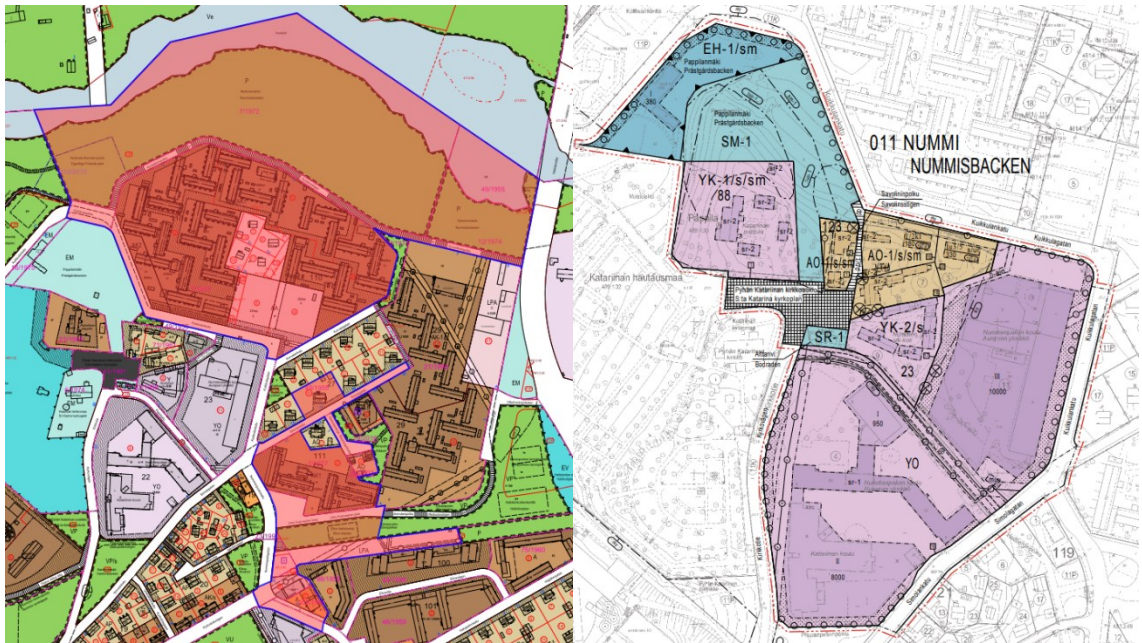
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, 10.03.2017 (päivitetty 15.3.2019), Geo-Master Oy, Jyrki Suominen
- Tieliikennemeluserveys, Kylänkulman asemakaavanmuutos, 15.3.2019 ja 21.4.2020, Promethor Oy, Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Turun Ylioppilaskyläsäätiö Ylioppilaskylän itäosa/ Kylänkulman kortteli, Opiskelija-asuinalueen autopaikkatarkastelu, 11.6.2019, AD.CE Suunnittelu Oy, Paula Markkula
- ”Kaupunkipuistossa”, arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2017
- Kaavan viitesuunnitelma, Anttinen Oiva arkkitehdit Oy, 5.11.2020
- Oxvägens daghem / Kuraattorinpolun päiväkodin korvaava päiväkotihanke suunnitelma 21.9.2020

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavaa / kaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä kaksi muuta asemakaavanmuutosta: ”Pyhä Katariina” (22/2016) ja Uhrimäki (9/2010). Uhrimäen asemakaavanmuutos on kaksiosainen sijoittuen sekä pohjois- että eteläpuolelle suunnittelualueita.



Kuva 30. Kartta vireillä olevista asemakaavoista Kylänkulman ympäristössä.



Kuva 31. Vasemmalla Uhrimäen (9/2010) kaksiosaisen asemakaavamutoksen rajaukset ja oikealla Pyhä Katariinan asemakaavaehdotuksen raja (22/2016)

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt TYS. Alueella on suuri kysyntä opiskelija-asunnoista, sillä alue sijaitsee vain noin 1,5 kilometrin etäisyydellä yliopistokampuksesta. Vuonna 2017 TYS järjesti yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun opiskelija-asumisen suunnitteluvaihtoehtojen tutkimiseksi alueelle. Kilpailun voitti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ehdotuksellaan ”Kaupunkipuistossa”. Asemakaavanmuutos laadittiin voittaneen ehdotuksen pohjalta sitä edelleen kehittäen.

4.2 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:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Nummenpakan seura ry, Nummenmäen Pientalot ry, Kuuvuoriyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Sivistystoimialan hallinto, Liikuntapalvelut, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asumisen laajentaminen Ylioppilaskylän alueella lähellä yliopistokampusta sekä osoittaa tontti uudelle päiväkotirakennukselle. Tavoitteena on purkaa alueella oleva päiväkoti ja huoltorakennukset. Samaan kortteliin sijoittuvat olemassa olevat asuinkerrostalot on otettu mukaan kaavamutokseen, koska niiden kautta on tarvittaessa mahdollista osoittaa ajoyhteys uusille opiskelija-asunnoille. Uudisrakentamisella eheytetään alueen kaupunkirakennetta sekä vastataan opiskelija-asuntojen kysyntään ja uuden päiväkodin tarpeeseen. Alueen muinaisjäännös ja luontoarvot tarkastetaan.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutos toteuttaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen Turun yleiskaavan 2020 ja laadinnassa olevan yleiskaavan 2029 luonnoksen tavoitteita.

Asemakaavan muutoksella osaltaan edistetään Turun kaupungin vision 2029 toteutusta olla kiinnostava ja rohkeasti uudistuva yliopistokaupunki sekä strategista päämäärää olla Suomen paras opiskelijakaupunki, jossa myös opiskelija-asuminen on Suomen parasta.

Alueesta järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu 2017, jossa etsittiin omaleimaisia, rakennetun ympäristön kanssa yhteensopivia, ympäristöä täydentäviä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia, toimivia ja toteuttamiskelpoisia sekä laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoisia suunnitteluratkaisuja asemakaavoitusta ja rakentamista varten. Pääpaino oli täydennysrakentamisen yhteensovittamisessa vanhan ympäristön kanssa, kohtuuhintaisessa asumisessa sekä alueiden palveluiden parantamisessa. Ehdotuksissa tuli huomioida, että kohteen asunnot tullaan toteuttamaan ARA-rahoitteisina kohtuuhintaisina opiskelija-asuntoina. Suunnitelmien edellytettiin olevan teknistaloudellisesti, energiataloudellisesti ja elinkaartiloudellisesti korkeatasoisia.

Kylänkulman arkkitehtikutsu-kilpailun voittaneessa ehdotuksessa ”Kaupunkipuistossa” on esitetty yhteensä 259 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 35 m². Asunnoista 225 kpl on yksiöitä (keskipinta-ala 32,8 m²), 32 kpl kaksioita (keskipinta-ala 51,5 m²) ja 2 kpl kolmioita (keskipinta-ala 58 m²). Kerrosalaa on yhteistilat mukaan lukien 15 120 k-m². Kilpailuehdotuksen kaupunkirakenteellisena lähtökohtana on täydentää Ylioppilaskylän itäisin alue horisontaalilla ja ilmeeltään rauhallisella uudisrakentamisella, joka ei hallitse kaukomaisemassa vaan liittyy luontevaksi osaksi joen varren rakennusten rintamaa ja maisematilaa. Jokivarren maisema on Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa.

Uudisrakentamisella on selkeä ja tunnistettava oma yhteisöllisyyttä tukeva ja asumisen erityistä sisältöä ilmentävä identiteetti. Nauhamainen, polveileva korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä puistomaisen pihatilan ja eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Korttelin koko ulkokehän julkisivu on parvekevyöhykettä ja jokaiselle parvekkeelle on sijoitettu kylmä irtaimistovarasto. Liikuntaan kannustavia, hyvinvointia lisääviä ulkoliikuntatiloja on sijoitettu korttelin ulkopuolella oleville pihaille. Julkisivut ovat hillityn vaaaleaa paikalla muurattua tiiltä, jolla on luontevaa toteuttaa julkisivun kaarevuus. Korttelissa jatketaan Ylioppilaskylälle ominaista värien käyttöä tehostena maalaamalla parvekkeiden alapinnat hillityin vaihtelevin värein. (”Kaupunkipuistossa”, Arkkitehdit Anttinen Oiva, 2017.)

TYS järjesti kahdesta uudesta asuntokohteesta, Tyyssija ja Kylänkulma, arkkitehtuurikilpailun 2017. Kilpailuehdotusten tasoa pidettiin yleisesti korkeana ja suunnittelutehtävää oli lähdetty ratkomaan ennakkoluulottomasti. Kilpailuun osallistuneet kolme ehdotusta (”Halisten ukot”, ”Kaupunkipuistossa” ja ”Tango”) olivat ratkaisuiltaan mielenkiintoisia, sopivan kunnianhimoisia ja keskenään hyvin erilaisia. Kylänkulman opiskelija-asuntokorttelin arkkitehtuurikilpailun voitti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kilpailuehdotus ”Kaupunkipuistossa”. Palkintolautakunta koki suunnitelman olevan omaperäinen ja tunnistettava, sekä täydentävän Ylioppilaskylän itäistä nurkkaa horisontaalisesti.



Kuva 32. Viistokuva kilpailun voittaneesta ehdotuksesta ”Kaupunkipuistossa”, 2017.



Kuva 33. Kuvat arkkitehtikutsukilpailun ehdotuksesta "Halisten ukot", 2017.

"Halisten ukot" ehdotuksessa oli esitetty kilpailualueelle omaleimainen ja tunnistettava portti Ylioppilaskylän itäkulmaan ja erottuva maamerkki kaukomaisemaan, jossa on kaksi joelle päin nousevaa, 7- ja 11-kerroksista, ruohokattoista rakennusmassaa. Ratkaisulla on saavutettu avarat näkymät ympäristöön ja Aurajoen suuntaan. Piha jäi melko väljäksi ja autioksi, mutta katolle johtava polku terasseineen oli hauska ajatus ja viherrakentaminen oli ratkaisu työssä persoonallisimmin ja mielenkiintoisimmin.



Kuva 34. Kuvat arkkitehtikutsukilpailun ehdotuksesta "Tango", 2017.

Ehdotus "Tango" muodosti hillityn ja leikkisän ihmismittakaavaisen sommitelman erikorkuisista, nappulamaisista, 4-7-kerroksisista rakennuksista rikkoen vanhan suorakulmisen koordinaatiston. Rakennusten väleistä avautuvat näkymät ja reitit ohjaavat liikumista alueella ja alueen läpi yhdistäen korttelirakenteen ympäröivään rakenteeseen ja kulkureitistöön.

(Tyyssija ja Kylänkulma Arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja, kilpailuvaihe 2/Kylänkulma, 22.3.2017-22.6.2017.)

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

TYS:in uudisrakennuksen sijaintia on jouduttu hieman muuttamaan ja sovittamaan alkuperäisestä kilpailusuunnitelmaan poiketen. Uudisrakennuksen tieltä ollaan vanha pohjois-eteläsuuntainen huleveden siirtoviemäri siirtämässä vesijohto- ja viemäriinjojen viereen AK-korttelialueiden välillä kulkevalle polkuyhteydelle. Siirrostä johtuen johtoalueiden rasiterajaukset tulevat levenemään nykyisestäään ja aiheuttavat uudisrakennuksen sijoitteluun ahtautta. Rakennuksen routasuojaus ylittyy maksimissaan metrin verran Kuraattorinpolulla viiden metrin matkalla, tämä voidaan kuitenkin toteuttaa Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusalueen kaventuminen korttelialueelle tarkoittaa sitä, että rakennusmassa siirtyy kokonaisuudessaan lähemmäs Halistentietä. Lähimmillään rakennus tulee noin kolmen metrin päähän luo-alueen rajasta.



Kuva 35. Kuva kaavan viitesuunnitelmasta, asemapiirustus. Anttinen Oiva arkkitehdit Oy, 5.11.2020.



Kuva 36. Kuva kaavan viitesuunnitelmasta, näkymä korttelin sisäpihalta. Anttinen Oiva arkkitehdit Oy, 5.11.2020.

Päivähoitotilojen toteutus on 1970-luvulla ollut mahdollista ARA-rahoitettuihin kohteisiin. Päivähoitotilojen tarvetta on selvitetty kaupungin toimesta ja kaava-alueella on laajennettu Halistenkoskenkentän ja Elinanpuiston alueelle, jonne on tarkoitus osoittaa kortteli uudelle päiväkodille. Päiväkodin paikalta poistuu Halisten kenttä, joka siirretään Kuraattorinpolun pohjoispuolelle.

Vapaa-aikatoimialalta saadun arvion mukaan alueellisten pienien hiekkakenttien tarve ja käyttö Turussa on pienentynyt ja monet kentät ovat myös peruskorjaustarpeessa. Kuvuoren kenttä sijaitsee kävelyetäisyyden päässä Halisten kentästä, eikä ole järkevää kaupunkirakentamisen kannalta, että pieniä hiekkakenttiä sijoitetaan lähelle toisiaan. Opiskelijakylä tarvitsee kentän, mutta sen sijainti tulisi olla lähempänä opiskelijakylän keskusta ja Aurajokea.

Uudesta kentästä huolimatta erityistä huomiota tulee kiinnittää uuden päiväkotirakennuksen piha-alueeseen ja sen aktiivista elämäntapaa mahdollistaviin elementteihin ja riittävän suureen tilaan. Lisäksi tulee huomioida, että piha-alue on helposti käytettävissä lähiasukkaiden vapaa-ajankäyttöön iltaisin ja viikonloppuisin, kun päiväkodissa ei ole toimintaa. Turvalliseen kävely- ja pyörätieyhteyteen tulee kiinnittää huomiota Kuvuoren kentän suuntaan.

Uusi opiskelijarakennus ja päiväkotitoimitus liittyvät Halistentielle. Läpialue ei tule sallia Suntiöntieltä Urho Kulovaaranpolun ja Uhrimäenkujan kautta Halistentielle. Urho Kulovaaran katu ja Uhrimäenkuja on osoitettava päätyviiksi kaduiksi, joita yhdistää Elinanpuistoon sijoittuva kävely- ja pyöräilytie. Kävelyn ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien ja liikenneturvallisuuden tulee olla ensisijaisia suunnittelussa. Halistentien bussipysäkeiltä kävelee lapsia ja nuoria alueen läpi Ylioppilaskylän keskellä sijaitseville kouluille.

Pysäköintiselvityksen perusteella alueen pysäköintinormiksi ehdotetaan 1 ap/250 k-m². Autopaikat on mahdollista esittää 300 metrin säteen sisälle tontin sijainnista. Kaavoituksella halutaan edistää kestävästä liikkumisesta ja kannustaa pyöräilyyn ja joukkoliikenteen käyttöön. Asemakaavassa annetaan pyöräpysäköintinormi 1 pp/ 30 huoneistoneliometriä ja määrätään yli puolet pyöräpaikoista toteutettavaksi säältä suojattuna.

Kaavaa laadittaessa tulee painottaa vaikutusten arvioinnissa maisemavaikutuksia, sillä alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja Halisten kylämäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Turun kansalliseen kaupunkipuistoon.

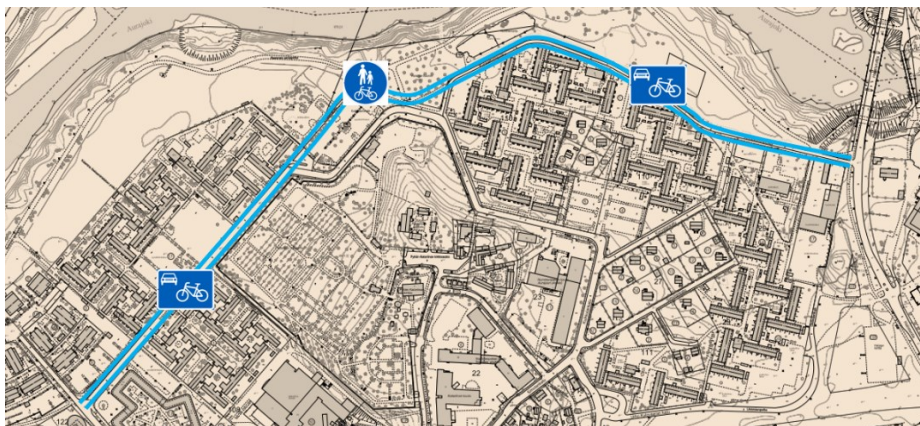
Liikenne

Nykyinen ajoväylä (Uhrimäenpolku) kavennetaan kävely- ja pyörätieksi. Halistentien liittymäalue tulee saneerata liikennevaloliittymäksi, osoittaa uudet linja-autopysäkit, joiden mitoituksen perustana on kahden nivelbussin tila. Pyörätien ja ajolaiturin väliin tarvitaan katokset.



Kuva 37. Liikennesuunnittelun alustava kaaviokuva alueen tarvittavista muutostoimenpiteistä 08/2020.

Kaava-alueen pohjoispuolisella Kuraattorinpolulla ajoneuvoliikenne rajoittuu lähinnä välttämättömään huoltoajoon. Kuraattorinpolku tullaan tulevaisuudessa saneeraamaan. Saneerauksessa kestävien kulkumuotojen olosuhteet parantuvat ja seudun pyöräilyverkko kehitty.



Kuva 38. Suunnitelmaluonnos Kuraattorinpolun saneerauksen jälkeisestä tilasta. (Turun kaupunki 2020)

Elinanpuisto

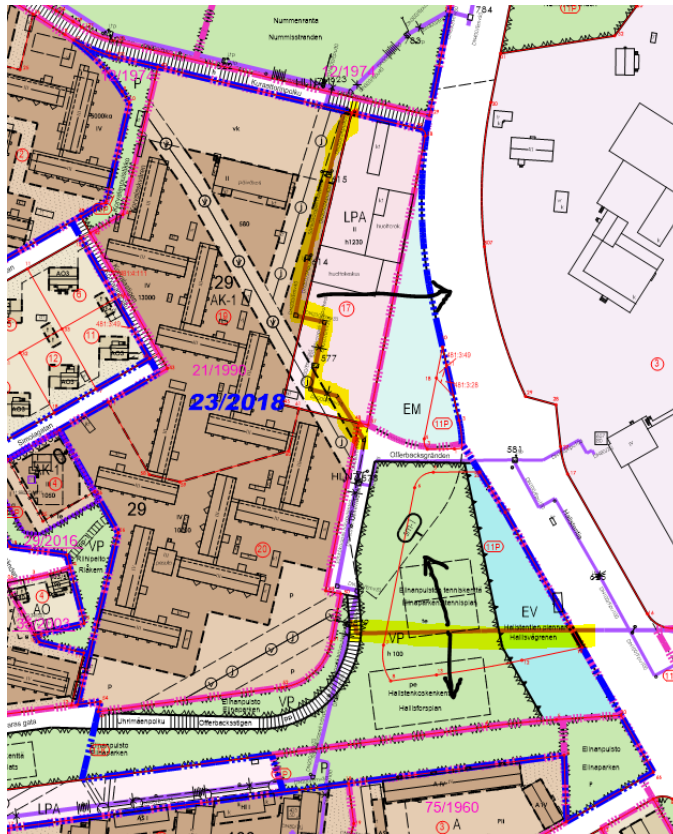
Puistoalueelle ei tarvita yksityiskohtaista hulevesisuunnitelmaa. Riittää että puistoon varataan tila alueelle, johon merkitään sijainniltaan ohjeellinen hule-määräys.

Halisten kentän korvaava kentän suunnittelu

Kaupunkiympäristölautakunnan kaavaluonnoksen hyväksymispäätöksessä 9.6.2020 § 211 todetaan, että lautakunta edellyttää korvaavan kentän paikan osoittamista läheltä Ylioppilaskylää ja Halisia, ja että uusi kenttä tulee ottaa käyttöön ennen vanhan poistamista. Alueen uuden kaavan voimaantulon johdosta Halisten kenttä poistuu käytöstä viimeistään siinä vaiheessa, kun alueen infrarakentaminen alkaa kaukolämpöjohdon siirtoilla. Halisten kentän korvaava, kooltaan 40 m x 20 m, hiekkakenttä sisältää kentän valaistuksen ja kentän rakentamisen hiekkapintaiseksi. Liikuntapalvelut on ilmoittanut varustelewansa kentän ja vastaavansa varustelusta aiheutuvista kustannuksista. Uuden kentän suunnitteluun, kilpailutukseen ja toteutukseen tarvittava aika on noin 1 vuosi.

Kaukolämpölinjat

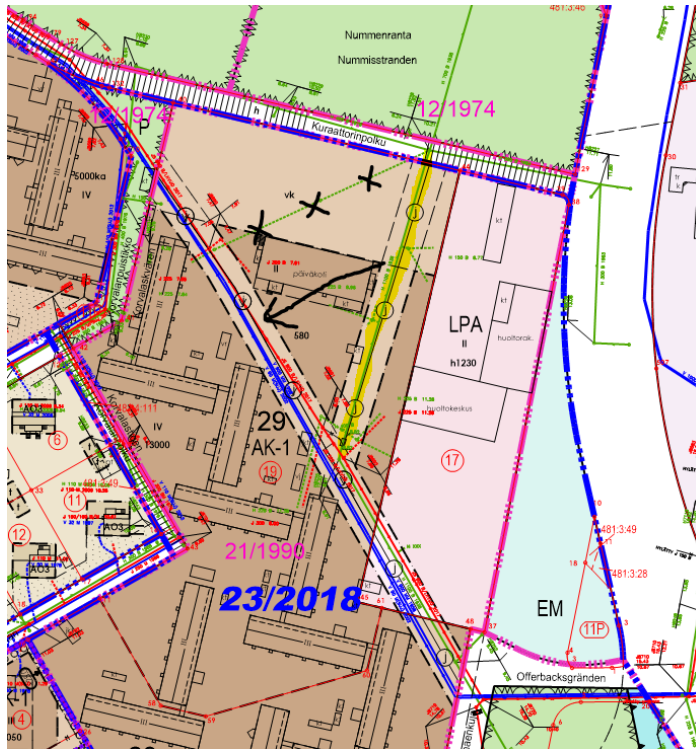
Poistuvan tontin 19 rasitealueella ja tontilla 17 sijaitsee Turku Energia kaukolämpöjohto. Pohjois-etelä suuntainen osuus on vuoden -81 asbestiputkikanava, joka korvataan rakentamalla Halistentietä pitkin uusi linja Halistsillalta poistuvaan Halistenkenttään saakka. Halistenkentän kohdalta Elinanpuistossa korvataan melko uusi vuoden 2012 johto joko vesihuollon johdon viereen rasitealueelle tai uuden päiväkodin eteläpuolelle. Johtojen siirrot rakennetaan ennen tonttien rakentamisen alkamista. Siirtohankkeen kustannusjaosta tulee vielä neuvotella Turku Energia Kaukolämmön ja Turun kaupungin välillä.



Kuva 39. Kaavoituksen laatima havainnekuva TE:n kaukolämpöjohtojen siirroista 08/2020.

Hulevesiverkosto

Poistuvan tontin 19 rasitealueella sijaitsee yhdessä kaukolämpöjohdon kanssa hulevesiputki. Uusi huleyhteys pitää olla rakennettu ennen kuin voidaan poistaa vanha hulevesilinja. Tässä kohtaa TYS tontin omistajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastaa työn tilaamisesta ja uusi suunnitelma tulee tarkistettavaksi Vesihuollolle, joka ohjaa suunnittelua. TYS:lle tontin omistajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä tulee maanalaisten johtojen siirtokustannukset uuden kaavan AK-2-korttelialueen rakennusosalta.



Kuva 40. Kaavoituksen laatima havainnekuva hulevesijohdon siirroista 08/2020. Kuvaan x-merkitty linja poistetaan tarpeettomana.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt TYS.

4.4.2 Käynnistäminen

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 4.12.2018 § 508

4.4.3 Vireille tulo

Ilmoitus vireille tulosta sekä 5.12.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.1.2019 mennessä. Näitä saatiin neljä kappaletta; Turun luonnonsuojeluyhdistys ry esittää, että alueelta tulisi tehdä lepakkoselvitys luontoselvityksen tueksi. Uhrimäen muinaismuistoalueen arvojen säilyminen ja kallioalueen herkän kasvillisuuden kulumisen huolestuttavat. Yhdistys pitää voittaneesta työstä ja toivoo, että rakennuksen yhteispihan puistomaisuus toteutetaan suomalaisia kasvilajeja. Turun Nuorisovaltuusto kertoo kannattavansa tällaisia hankkeita, jotka turvaavat opiskelijoiden asuntotarjontaa ja mahdollistaa kaupungin kasvamisen opiskelija-kaupunkina. Turku Energia Sähköverkot esittää, että asemakaavaan tulee merkitä johtoalueet (leveys 2 metriä) TYS:n omistamaan muuntamoon kytkettyville Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) keskijännitekaapeleille. Telia Finland Oyj kertoo, että sillä on läpikulkevaa verkkoa asemakaavamuutosalueella ja mikäli verkkoon kohdistuu siirtotarpeita, on operaattorin saatava tieto 8 viikkoa ennen siirtoa.

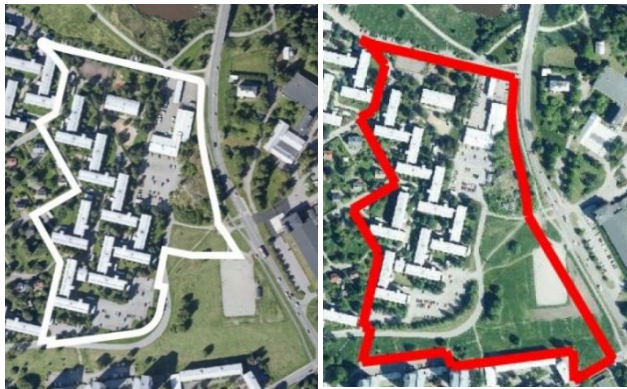
Mielipiteet tai lyhennelmät mielipiteistä on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin (liite 4).

4.4.5 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Opiskelija-asuinrakennuksen perusratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailuun vuonna 2017, jonka voitti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kilpailuehdotus ”Kaupunkipuistossa”.

Tehokkaan, orgaanisen ja selkeäpiirteisen korttelirakenteen sisällä on tavoiteltu arkkitehtonista konseptia, joka mahdollistaa yksilöllisen asuinympäristön toteutuksen. Maantasokerroksessa sisäpihalle rajautuu yhteisöllisyyttä tukevia liike- sekä yhteiskäyttötiloja sekä asuntoja. Yhteydet maantasokerroksen toimintojen välillä mahdollistavat toimintojen sekoittumisen ja asukkaiden luontevan kohtaamisen luoden innovatiivista ja mielenkiintoista ympäristöä. Sisäpiha on kaikille avoin.

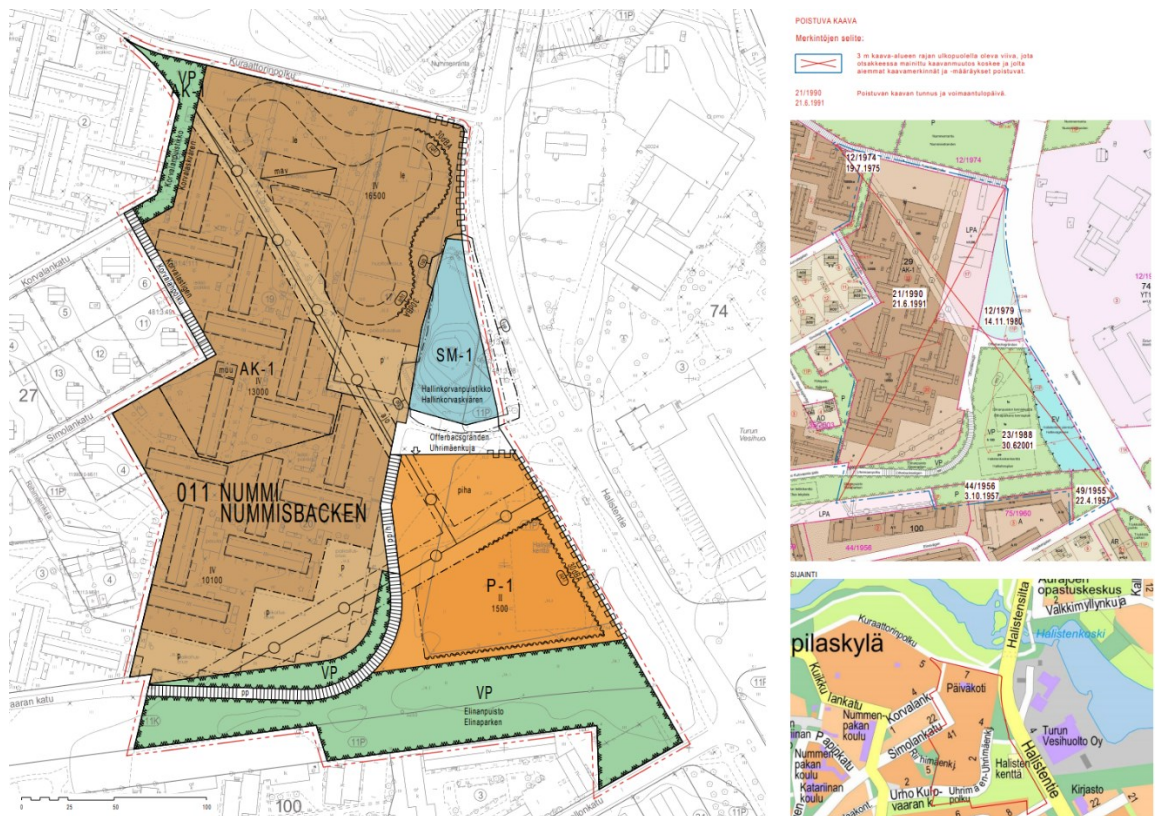
Kaavanmuutosaluetta laajennettiin lokakuussa 2019, koska alueelle tarvitaan poistuvalla Kuraattorinpolun päiväkodille osoittaa korvaavat tilat. Suunnittelualueeseen liitettiin itäiset alueet Elinanpuistosta, Halistentien piennar ja Uhrimäenpolku-niminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kuva 41. Vasemmalla 26.11.2018 päivätty asemakaavarajaus ja oikealla 28.10.2019.

4.4.6 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 9.6.2020 § 211.



Kuva 42. Valmisteluvaiheen kaavaluonnos, joka on päivätty 1.6.2020.

4.4.7 Lausunnot

Mielipiteet ja niihin annetut kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana saatiin yhteensä 7 mielipidettä joista 3 tuli viranomaisilta. Karhun kansa ja Pakanaverkko haluavat tuoda esille, että Uhrimäen alueella on kulttuurihistoriallisen arvonsa lisäksi suuri merkitys myös nykyajassa harjoitetulle uskonnollisuudelle. Itämerensuomalaisen uskomusperinteen ja monien muiden pakanaja- ja luonnonuskontojen harjoittajille kuppikivet lähiympäristöineen ovat pyhiä paikkoja, joissa kunnioitetaan jumalia ja henkiä, annetaan uhrilahjoja, rukoillaan ja hiljennetään. Uhrimäen sijainti tekee siitä helposti saavutettavuuden näkökulmasta erityisen verrattuna Turun alueen muihin kuppikivikohteisiin. Yksityinen henkilö Hakapellonkadulta esittää, että Elinanpuisto tulisi säilyttää riittävän isona Hakapellonkadun kiinteistöjen ja Ylioppilaskylän välissä. Polttokenttäkalmiston alue pitää tutkia tarkasti ja säilyttää alue mahdollisena puistona. Kylänkulman ja Elinanpuiston alue on historiallisesti poikkeuksellisen merkittävää, sillä seudulla on sijainnut yksi Suomen varhaisimmista asutuskeskitymistä. Asunto-osakeyhtiö Kuikunkulman hallitus vastustaa kaavoittamista Elinanpuistoon ja se esittää myös huolensa miten Kylänkulman kaava-alue toteutuessaan vaikuttaa Hakapellonkadun liikenteen lisääntymiseen. Nummenpakanseura ry kysyy, että jos kenttä poistuu nykyiseltä paikalta, niin mihin korvaava kenttä sijoittuu. Turun Vesihuollon, Turku Energia Kaukolämmön ja Turku Energia Sähköverkon mielipiteet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan perusratkaisu AK-2 -korttelialueen osalta perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen kilpailuehdotukseen "Kaupunkipuistossa".

Uusi opiskelijarakennus tulee olemaan nauhamainen neljäkerroksinen rakennus, jossa on osittain maanpäällinen kellariosa ja ullakko. Korttelialueen sisälle pääsee neljästä eri kohdasta, jolloin itse rakennuksen sisus mahdollistaa puistomaisen ja rauhallisen sisäpihan.

Ympäröivät kevyen liikenteen väylät ovat näiden rakennuksien avonaisuuksien myötä helposti saavutettavissa. Ajoneuvojen pysäköintialue on sijoitettu korttelialueen eteläosaan lähelle Uhrilähteenkujaa.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n 5.11.2020 laatimassa viitesuunnitelmassa esitetään miten lähialueesta poikkeava arkkitehtuurinen rakennus tulee sijoittumaan toiminnallisesti ja maisemallisesti opiskelijakylän koillisreunaan ja Aurajoen rantamaisemaan.

Uusi päiväkotitulee rakentumaan P-1 korttelialueen eteläreunaan ja osin itäreunaan samalla ollen Halistentieltä tulevasta liikennemelusta esteenä leikkihallille. Rakennuksen sijoittelu mahdollistaa sujuvan saattoliikennöinnin ja pysäköinnin lähelle Uhrimäenkujaa.

Luonnosvaiheessa yhtenäisenä esitetty asuinkerrostalojen korttelialue jaetaan ehdotusvaiheessa olemassa olevaan (AK-1) ja uudisrakennuksen kortteliin (AK-2). Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksen rakennusalan muoto on tarkentunut ja rakennusoikeus pienentynyt tarkistusten myötä. Neljän asuinkerroksen lisäksi osassa rakennusta on maanpäällinen kellarikerros. Neljännen kerroksen yläpuoliseen ullakkotilaan sijoittuvat iv-koneet yhtenäisen vesikattopinnan alle. Ullakolle on myös mahdollista sijoittaa asuntoihin tai yhteistiloihin liittyviä parvia sekä aurinkopaneeleja.

Päiväkodin korttelin rakennusala ja kerrosala ovat kasvaneet. Korttelin melun suojausmerkintöjä on tarkennettu. Korttelin liikennöinti tapahtuu Uhrimäenkujalta.

Korvalanpuistikko on liitetty osaksi AK-1- ja AK-2 -korttelialueita. Nykyinen kevyen liikenteen yhteys säilyy. Elinanpuistoon muodostuu alueellinen hulevesien viivytysalue.

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen.

4.4.10 Lausunnot

20.11.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Nuorisovaltuustolta, Vammaisneuvostolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Kaukolämpö Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Vapaa-aikatoimialan Museopalveluilta (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy:ltä, Sivistystoimialan hallinnosta, Liikuntapalveluilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksesta/ Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30.11.-29.12.2020 välisen ajan. Lausuntoaika oli 15.1.2021 saakka.

Lausunnot antoivat Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, Vapaa-aikatoimialan museopalvelut, Turun Vesihuolto Oy ja Turku Energia Sähköverkot Oy sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus lausui, ettei sillä ole tarpeellista antaa lausuntoa.

Lausunnot keskittyivät johtojen rasitealueiden tarkentamisiin, muinaismuistoalueen tekstin täydentämiseen ja suunnittelualueella olevan hulevesiviemärin mahdolliseen siirtämiseen.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaa ja -määräyksiä on vähäisissä määrin täydennetty. Kaavaselistusta on täydennetty Vapaa-aikatoimialan museopalvelujen lausunnon mukaisesti ja 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät -kappaleeseen on lisätty teksti liittyen Halisten padon kuntoon. Täydennykset eivät edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Lausunnot ja niihin annetut kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportin sivulla 9.

4.4.11 Nähtävillä olo ja muistutukset

As. Oy Kuikunkulma jätti muistutuksen. Muistus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-2), palvelurakennusten korttelialuetta (P-1), muinaismuistoaluetta (SM-1), puistoa (VP) ja katualueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueen tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 10 100 k-m² – 15 000 k-m², tonttien koot välillä 11 638 – 15 533 m² ja tonttitehokkuudet e_t välillä 0,62 – 1,1, keskiarvon ollessa 0,88.

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi uusi Palvelurakennusten kortteli (P-1) ja 4000 k-m² uutta rakennusoikeutta. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yksi uusi tontti (AK-2) ja 15 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Koko kaava-alueen rakentamistehokkuus on 0,78 ja koko suunnittelualueen tehokkuus 0,58.

Alueelle sijoittuisi arviolta noin 239 kpl yksiötä ja 45 kpl kaksiota ja noin 330 uutta asukasta (uutta kerrosalaa n. 40-50 k-m²/asukas).

Liikenne

Autolla alueelle on mahdollista liikennöidä Halistentien, Uhrimäenkujan ja Urho Kulovaaran kadun kautta. Kaikilla muilla kulkumuodoilla alue on saavutettavissa kaikista suunnista.

Pysäköinti

Nykyisen opiskelija-asuntojen pysäköintipaikka säilyy Urho Kulovaaran kadun puoleisessa päädyssä. Entisen huoltokeskuksen pysäköintialue muuntuu uuden opiskelija-asuntojen rakennuksen pysäköintialueeksi. Päiväkodin tontin pysäköintialue sijoittuu tontin pohjoisosaan Uhrimäenkujan varteen.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa arkkitehtikutsukilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen perusidean säilyttävän, omaleimaisen ja ympäristöönsä sopeutuvan ja sitä täydentävän rakennuksen toteuttamisen. Kaupunkikuvan laatu varmistetaan sitä ohjaavin kaavamääräyksin / rakentamistapaohjein. Kilpailuehdotusta on jatkokehitetty asemakaavaprosessin aikana mm. autopaikkojen ja teknisten verkostojen huomioimiseksi alueen toteutuksessa.

Kortteli rajautuu pohjoisessa valtakunnallisesti arvokkaaseen Aurajokilaakson maisemaan. Uudisrakentamisen tulee väritykseltään ja mittasuhteiltaan sopeutua harmoniseksi osaksi Ylioppilaskylän kokonaisuutta kaukomaisemassa.

Halistentien puoleisille julkisivuille on määrätty ääneneristävyysvaatimukset meluselvityksen mukaan. Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun suuntaan ja tarvittaessa ulko-oleskelutilat tulee rakentaa viherhuoneiksi avattavin lasiseinin. Ranskalaiset parvekkeet on mahdollista jättää lasittamatta, mikäli parvekkeen syvyys on alle 400 mm.

Alueelle, lukuun ottamatta Elinanpuistoa, tulee laatia hulevesisuunnitelma. Piholla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita. Uuden asuinkerrostalotontin läpi on osoitettava hulevesien tulvareitti.

Kuraattorinpolun päiväkotitoimitus on todettu tarpeelliseksi korvata, kun sen puretaan. Sivistystoimiala on laatinut yhdessä Tilapalvelukeskuksen ja kaupunkiympäristötoimialan kanssa tarveselvityksen Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavista tiloista. Tarve korvaaville tiloille nousi esiin, kun nykyisen päiväkotikiinteistön omistaja TYS, julkaisi suunnitelmansa toteuttaa alueelle opiskelija-asumisen uudisrakennushankkeen ja nykyinen päiväkotirakennus tullaan purkamaan.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavat tilat -tilatarveselvityksen 22.10.2018 § 96. Hankesuunnitelman laatiminen on aloitettu. Hankkeen päämäärä on toteuttaa korvaavat ja kasvavaa tarvetta sekä nykyistä varhaiskasvatustoimintaa paremmin vastaavat tilat.

Tarveselvityksen mukaan uusien tilojen mitoituksena on tarkoituksenmukaista käyttää 5 lapsiryhmää, joka laskettuna 24 lasta/ryhmä tarkoittaa 120 laskennallista hoitopaikkaa. Koska nykyinen mitoitusperuste on 21 lasta/ryhmä esitetään hankesuunnitelmassa toteutettavaksi kuusi ryhmäinen päiväkotitila 126 lapselle. Tämän päiväkotihankkeen myötä muodostuu 42 uutta hoitopaikkaa ruotsinkieliseen varhaiskasvatukseen. Henkilökuntaa kuusiryhmäiseen päiväkotiin suunnitellaan huomioiden kokonaisuus noin 28 henkilöä, joista 4 kuuluvat siivous- ja keittiöhenkilöstöön.

Uudisrakennuksen hyötyala on 1200 m², huoneistoala n. 1490 m² ja bruttoala on n. 1800-1900 m². Asemakaavaehdotuksessa esitetään tontin rakennusoikeuden määräksi 4000 k-m², joka mahdollistaa maksimissaan 250 lapselle hoidon (12 ryhmää).

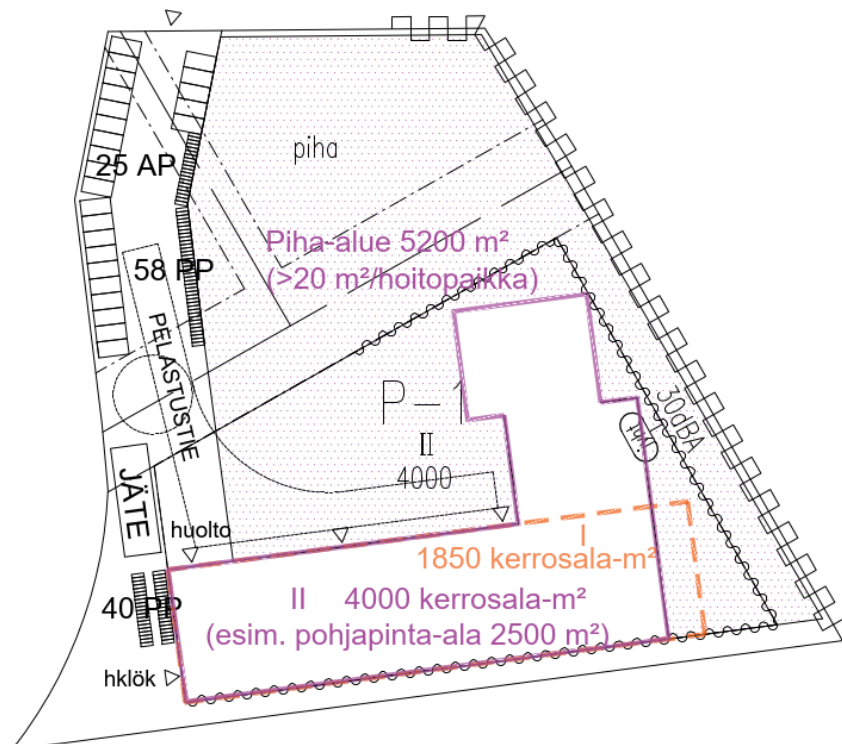
5.2.1 Korttelialueet

Suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu n. 60 % asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija-asumista varten (AK-1 ja AK-2). Korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tontikohtaisesti. Rakennusalat on osoitettu osa-alueina ja sen lisäksi yksittäisten rakennusten paikat ohjeellisesti. Merkintätapa osoittaa kaavan kaupunkirakenteellisen ja rakennusten massoittelemisen tavoitteen, mutta antaa joustoa rakennusten yksityiskohtaisemmalle arkkitehtisuunnittelulle. Uudisrakennuksen tontille on osoitettu maanalainen tila väestönsuojaa varten nykyisen päiväkodin kohdalle.

Korttelialueille on osoitettu osa-alueita maanalaisia johtoja ja muuntamoita varten.

Pysäköintiä varten on osoitettu pysäköimispaikkojen osa-alueet ohjeellisesti.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1) on osoitettu uudelle päiväkodille. Korttelialueen suurin kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Palvelualueen korttelialueen osuus kokonaispinta-alasta on n. 14.2 %.



Kuva 43. Päiväkotitontin viitesuunnitelma 1.9.2020 (Tilapalvelukeskus)

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavassa osoitetaan puistoksi (VP) Elinanpuisto. Puistojen osuus kokonaispinta-alasta on 17,1 %.

Hallinkorvan puistikko osoitetaan muinaismuistoalueeksi (SM-1), alue on 4,0 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta. Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Hallinkorvan puistikon alueella sijaitsee myös Uhrimäen kallioketokumpare, joka osoitetaan kaavassa luo-1 -merkinnällä.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet

Uhrimäenkuja osoitetaan katualueeksi (1,7 % kokonaispinta-alasta) sekä Korvalanpolku ja Uhrimäenpolku yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (2,9 % kokonaispinta-alasta).

5.3 Nimistö

Kaava-alueelle ei muodostu uusia nimiä. Alueelta poistuu Korvalanpuistikko-niminen, pinta-alaltaan 1230 m² suuruinen puistoalue, joka liitetään uuteen muodostuvaan tonttiin 23. Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen.

Kaavan toteuttaminen edistää TYS:n strategista tavoitetta vahvistaa Turun asemaa vetovoimaisena opiskelijakaupunkina. Tärkeänä osana vetovoimaisuutta on kohtuuhintainen, sijainniltaan sopiva ja laadukas asuminen. Opiskelija-asuntojen tarve on suuri ja kasvava ja säätiön tavoitteena on, että pääosa tulevasta asuntotuotannosta toteutetaan Ylioppilaskylään tai sen välittömään läheisyyteen. Kaavalla varmistetaan päiväkodin säilyminen alueella.

5.4.2 Luonnonympäristö

Vaikutukset maisemaan

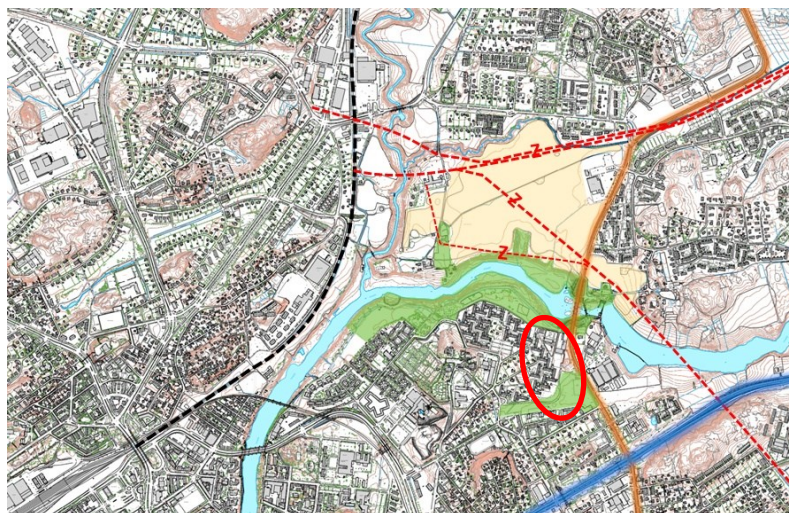
Kaavoitettava alue sijoittuu keskeiselle paikalle Halistentien varteen, valtakunnallisesti arvokkaan Aurajokilaakson maisema-alueen ja Turun kansallisen kaupunkipuiston reunalle. Suunnittelualueen ympäristö on maisemakovaltaan avaraa ja melko tasaista lukuun ottamatta syvää jokiuomaa. Vuosikymmenien saatossa vihermaisema on jonkin verran rehevöitynyt. Ylioppilaskylään on näkymä noin kilometrin päästä pohjoisesta Maunu Tavastin kadulta. Sieltä katsoen Elinantien kymmenkerroksiset kolme pistetaloa hallitsevat maisemaa ja Ylioppilaskylän matala kerrostalorakentaminen luo maisemakuvassa jalustan niille. Kymmenkerroksiset kerrostalot ja johtolinjat hallitsevat maisemaa myös kaava-aluetta pohjoisesta Halistentietä lähestyttäessä.



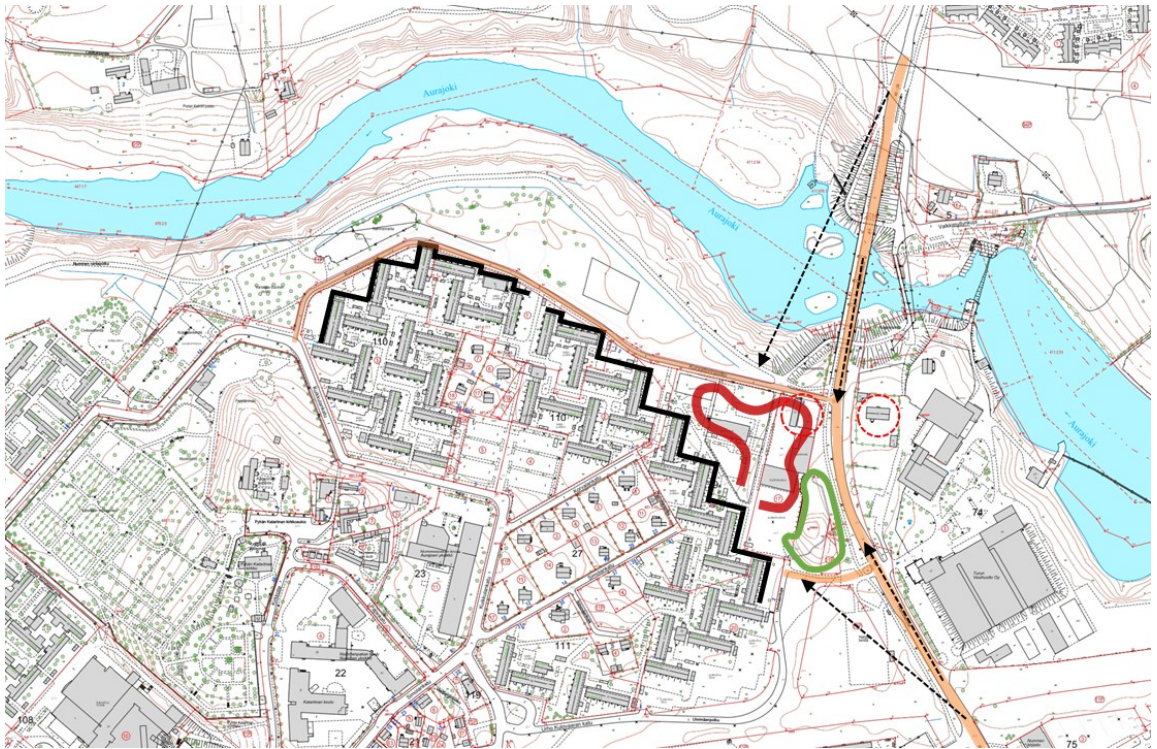
Kuva 44. Viistokuva v. 1998, Turun kaupunki, Kiinteistölaitos. Etualalla kymmenkerroksiset maisemaa hallitsevat pistetalot.

Maisemakuva eheytyy valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan verrattuna nykytilanteeseen, kun uusi opiskelija-asuntojen rakennus muodostaa selkeän identiteetin omaavan kokonaisuuden ja ehyen horisontaalin reunan laajalle avoimelle maisemalle. Paikalla on nyt matalia hallimaisia huoltorakennuksia, jotka eivät rajaa maisemaa, eivätkä ne muutoinkaan toiminnoiltaan, massoitteeltaan tai ulkoasultaan hahmotu kuuluvaiksi Ylioppilaskylän kokonaisuuteen tai muodosta selvää reunaa yhdyskuntarakenteelle. Uudisrakentaminen selkeyttää rakennetun ympäristön ja maisema-alueen välistä rajaa. Nummenrannan viheralueet pysyvät ennallaan.

Uusi päiväkotirakennus sijoitetaan nykyiselle hiekkakentälle, Halisten kentälle, joka on alueen matalin kohta. Kaksikerroksinen rakennus sopeutuu kaksikerroksisena alueen nykyiseen rakennuskantaan. Päiväkodin tontin reunalle Halistentien ja Uhrimäenkujan varteen muodostuu melueste, joka on mahdollista toteuttaa meluvallina tai meluseinänä.



Kuva 45. Koroisten maisemapellolla voimalinjat hallitsevat maisemakuvaa. Muutoin maisema on maaseutumainen. Aurajokirannat ovat viheralueiden hoitoluokituksessa käyttö-/maisemaniittyjä ja niillä kasvaa osin myös puustoa. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 46. Uudisrakentaminen muodostaa oman ajallisen kerrostumansa rakennettuun ympäristöön. Lisäksi se muodostaa yhdessä Vesilaitosmuseon kanssa porttimaisen aiheen Halistentien varteen.

Rakentaminen sovitetaan korkeussuhteiltaan olemassa olevaan maanpintaan. Maanpinta nousee siten, että Halistentien korkein kohta on suunnilleen muinaismuistoalueen korkeimman kohdan kohdalla. Uudisrakentamisen tontilla maanpinta on noin +13,5 mpy, kun muinaismuistoalueen korkein kohta on noin +20 mpy eli uudisrakentaminen muodostaa taustaa muinaismuistoalueelle Halistentien suunnasta katsoen. Rakentamisen kerrosluku on neljä, joten rakennusmassa nousee nykyisiä yksikerroksisia hallirakennuksia korkeammalle. Erityisesti Halistentien varressa uudisrakennus muodostaa selkeän yhdyskuntarakenteen reunan ja yhdessä Vesilaitosmuseon kanssa taajaman sisääntulon portin sillan jälkeen. Aluetta Halistentietä etelän suunnasta lähestyttäessä uudisrakentamisen vaikutus maisemaan on hyvin vähäinen muinaismuistoalueen peittäessä pääosan näkymästä.



Kuva 47. Alueleikkaukset kilpailuehdotuksesta "Kaupunkipuistossa" 2017, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Moilemmissa leikkauksissa Hallinkorvan puistikon muinaismuistoalue vasemmalla.

Uusi opiskelija-asuntola ja päiväkotit sopeutuvat korkeudeltaan ja massoitteeltaan muuhun itäisen Ylioppilaskylän asuntorakentamiseen. Se jatkaa Ylioppilaskylän rakentamistapaa, jossa rakennusten massoitteelu on selkeän yksikertaista ja niistä muodostuu hahmotettavia kokonaisuuksia. Yhtenäisen korkeusmaailman vuoksi vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan jäävät vähäisiksi.



Kuva 48. Näkymä avoimen peltomaiseman suuntaan Kuraattorinpolulta kilpailuehdotuksessa ”Kaupunkipuitossa” 2017, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Vaikutukset luontoon

Alueella luonnonarvot sijoittuvat Hallinkorvan puistikon muinaisjäännösalueelle, joka on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu. Sen luonnonympäristöä ei ole tarkoitus muokata. Asumisen lisääntyminen muinaismuistoalueen kupeessa saattaa kuitenkin lisätä alueen käyttöä jonkin verran. Alueella kasvaa kulutukselle herkkiä kallioketolajeja, jotka saattavat kärsiä lisääntyvästä käytöstä. Haittoja voidaan ehkäistä mm. asukkaita alueen arvoista tiedottamalla tai opastein. Muinaismuistoalue sijoittuu kuitenkin lähelle Halistentietä liikennemelualueelle, joten Ylioppilaskylän alueella on vetovoimaisempiakin paikkoja virkistäytymiseen. Lisäksi piha-alueista on mahdollisuus tehdä myös toiminnallisesti monipuolisia, jolloin virkistäytyminen suuntautuisi niille. Rakennusmassa rajaa monimuotoisia ja pienilmastoltaan erilaisia piha-alueita rakennuksen ympärille. Koska alue on jo pääosin rakentamisaluetta ja luonnonoloiltaan kulttuurivaikutteista, ei kaavan toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin tai luonnonympäristön arvoalueisiin tai kohteisiin.

Uudisrakentamisen myötä luonnon monimuotoisuutta on mahdollisuus myös parantaa mm. istuttamalla alueelle esimerkiksi hyönteisiä ja lepakoita houkuttelevia lajeja.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen ei laajenna rakennettua ympäristöä, vaan alue, jolle uudisrakentamista suunnitellaan, on jo entuudestaan rakentamisen piirissä. Kaavan toteuttaminen edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä olemassa olevaa infraa ja palveluverkkoa hyödyntäen. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa noin 330 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, mikä vahvistaa Ylioppilaskylän asemaa entisestään opiskelija-asumisen alueena lähellä yliopistokampusta.

Palvelut ovat kaava-alueelta helposti saavutettavissa myös kävelen, pyörällä ja joukko- liikenteellä, joten autonomistamisen tarve saattaa vähentyä. Kaavan toteuttaminen edellyttää liittymän parantamista ajoneuvoliikenteelle Halistentieltä Uhrimäenkujalle. Nykytilanteessa kuja palvelee lähinnä pyöräilyä ja kävelyä, koska sillä on moottoriajoneuvolla liikkuminen kielletty. Kaavan toteuttaminen edellyttää liittymän parantamista, mistä aiheutuu kaupungille kustannuksia. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kilpailuehdotuksen mukainen uudisrakentaminen omaa selkeään muotoon ja arkkitehtuuriin perustuvan identiteetin, mikä vahvistaa myös Ylioppilaskylän itäisen osan omaleimaisuutta ja paikan tuntua. Rakennuksen orgaaninen muoto synnyttää mielenkiintoisia ja monimuotoisia näkymiä lähiympäristössä. Rakennuksen muoto mahdollistaa myös erityyppisten ja yksityisyydeltään ja yhteisöllisyydeltään eriasteisten piha-, leikki-, liikunta- ja oleskelualueiden toteuttamisen eri puolille rakennusta. Kaavassa mahdollistetaan myös liiketilojen toteuttaminen kortteliin.

Rakentaminen muodostaa kartalla tarkastellen erillisen elementin rakennettuun ympäristöön, sillä se erottuu Ylioppilaskylän itäisen osan vahvasta strukturalistisesta rakenteesta orgaanisen muotonsa takia. Uudisrakentamisesta muodostuu oma ajallinen kerrostumansa Ylioppilaskylän itäiseen osaan. Rakennusten korkeus ja rauhallinen julkisivujen jäsentely ja värimaailma liittävät uudisrakentamisen osaksi olemassa olevaa itäisen Ylioppilaskylän kerrostalorakentamista.

Uusi päiväkotirakennus rakentuu Halistentien suuntaisesti. Rakennus sijoittuu alueen matalimmalla kohdalle ja on korkeimmillaan kaksi kerrosta korkea. Halistentien varteen rakennettavan meluesteen (1,5 m korkea) kanssa päiväkotirakennus muodostaa yhteisen seinämän. Uusi rakennus ja melueste vaikuttavat kaupunkikuvaan eniten Aurajoen suunnasta Halistentietä kulkiessa.

Vaikutukset muinaismuistoalueeseen

Kaava-alueella on Hallinkorvan puistikon muinaisjäännösalue, joka on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu ja huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnoin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä muinaismuistoalueeseen kajoamista.

Vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin

Kaavamuutosalueen lähellä on valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joista lähin on Halisten kylämäki. Se sijoittuu kuitenkin Halistentien itäpuolelle ja Aurajoen pohjoispuolelle ja on suhteellisen vaikeasti hahmotettavissa suunnittelualueelta käsin. Myöskään kylämäeltä ei ole selkeitä avoimia näkymiä Ylioppilaskylän suuntaan, sillä muuta maastoa korkeammalle rakennettu Halistentie siltoineen katkaisee yhteyden alueiden välillä.

Hulevedet

Asemakaavan laadinnassa huomioitiin alueen läpi kulkevan hulevesien purkulinjan säilyttäminen suunnittelualueella. Uudelle huleveden purkulinjan sijoituslinjaukselle on varattu alue nykyisten vesi- ja jätevesilinjojen viereen. Uudisrakennuksen tontilla muodostuvien hulevesien tulvareitti sijaitsee rakennuksen länsipuolella. Asemakaavassa edellytetään hulevesisuunnitelman laatimista alueelle.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti korttelialueen piholla ja pysäköintipaikoilla tulee käyttää vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien muodostumista pyritään vähentämään myös viherpintaa ja puita koskevalla määräyksellä. Näillä pyritään samanlaiseen vaikuttavuuteen kuin siniviherkertoimen käytöllä, joka oli kaavan valmistelun aikaan kehitysvaiheessa.

Virkistyskäyttö

Uudella kaavalla on vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön ja viheralueisiin. Korvalanpuistikko yhdistetään viereisiin opiskelija-asuntojen tontteihin ja osa Elinanpuistosta poistuvat uuden päiväkodin korttelin tieltä. Poistuvan kaavan Korvalanpuistikko muuttuu tontilla olevaksi jalankulku- ja pyöräily-yhteydeksi ja Korvalankadun ja Kuraattorinpolun yhdistävä kevyen liikenteen väylä säilyy nykyisellään.

Uusi päiväkotikortteli rakentuu Elinanpuistoon ja Halisten hiekkakentälle. Päiväkodin tontin tieltä poistuva osa Elinanpuistosta toimii nykyään lähinnä lähikulkureittinä Uhrimäenpolun ja Halistentien linja-autopysäkin välillä. Elinanpuiston itä-länsi suuntainen viherverkostoyhteys säilyy. Elinanpuistoon osoitetaan alueellinen hulevesien viivytysalue.

Halisten kentän käyttötarve ja kysyntä on pienentynyt. Hiekkakentästä noin 600 metrin päässä sijaitsee Kuuvuoren kenttä, jonne kentän nykyinen toiminta on vaivattomasti siirrettävissä. Uuden päiväkodin piha-alue muodostaa alueen, joka on lähialueiden asukkaiden vapaa-ajankäytössä arki-iltaisin ja viikonloppuisin.

Arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen uudisrakentamisratkaisu mahdollistaa monipuolisten piharatkaisujen toteutuksen eri puolille rakennusta. Pihatiloilla on mahdollista luoda mahdollisuuksia esim. yhteisölliselle ja yksityisemmälle oleskelulle, hyötyviljelylle sekä liikunnalle. Lisäksi tavoitteena on, että korttelialueen läpi on useita kaikille avoimia kulkuyhteyksiä. Hallinkorvan puistikon muinaismuistoalue säilyy merkittävänä viheryhteytenä Aurajokirannan ja Elinanpuiston viheryhteyden välillä.



Kuva 49. Näkymä sisäpihalta kilpailuehdotuksesta "Kaupunkipuistossa" 2017, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Sosiaalinen ympäristö

Ylioppilaskylä on opiskelijapainotteinen asuntoalue ja asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa sosiaalista ympäristöä. Kilpailuehdotuksen mukainen perusratkaisu luo mahdollisuuksia alueen yhteisöllisyyden vahvistamiseen.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Katujen, viheralueiden, kaukolämmön ja vesihuollon siirroista aiheutuvien kustannuksien määrää on alustavasti arvioitu kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja rakentamisen aikatauluja on tarkennettu.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat infrakustannukset ovat 1.050.000 euroa ja ne pohjautuvat hankeosalaskentaan. Arvio kattaa Uhrimäenkujan rakentamisen, Uhrimäenpolun saneerauksen, Elinanpuiston, Halistentien liittymäalueen saneerauksen liikennevaloliittymäksi, Halistentien uudet bussipysäkit ja Halisten kentän korvaavan kentän rakentamisen hiekkakenttänä. Edellä mainittu kustannus sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 10/2020.

Infrakustannuksiin sisältyvän Halisten kentän korvaavan, kooltaan 40 m x 20 m, hiekkakentän kustannus (80.000 euroa) sisältää kentän valaistuksen ja kentän rakentamisen hiekkapintaiseksi. Liikuntapalvelut on ilmoittanut varustelevansa kentän ja vastaavansa varustelusta aiheutuvista kustannuksista.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Kuraattorinpolku tulee saneerata, koska itäisen Yo-kylän pyöräliikenteen nykyisiä olosuhteita tulee parantaa ja samalla selkiyttää sekä vakinaistaa Kuraattorinpolun varrella sijaitsevat nykyiset pysäköintialueet. Kuraattorinpolun saneerauskustannus on kävelyn ja pyöräilyn kehittämissohjelman kohde, eikä siten sisälly Kylänkulman asemakaavan infran toteutukseen.

Turku Energia Kaukolämmön mukaan AK-2 korttelialueen rakennusosalta tulee siirtää pohjois-etelä -kaukolämpöjohto Halistentielle ja Elinanpuistossa sijaitseva johto tulee siirtää P-1 korttelin rasitealueelle. Turku Energia Kaukolämpö on arvioinut alustavasti suunnittelualueen muutuskustannuksiksi noin 300.000 €, jonka kustannusjaosta tulee vielä neuvotella Turku Energia Kaukolämmön ja Turun kaupungin välillä. Tätä kustannusta ei ole sisällytetty kaavan toteuttamisesta aiheutuviin infrakustannuksiin.

Vesihuollon arvion mukaan hulevesiputken siirtokustannukset AK-2 -korttelialueen rakennusosalta rasitealueelle ja sen liittäminen olemassa olevaan putkeen Kuraattorinpolulla on noin 500.000 €. Tätä kustannusta ei ole sisällytetty kaavan toteuttamisesta aiheutuviin infrakustannuksiin. Tästä siirrosta koituvat kustannukset tulevat TYS:lle tontin omistajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä maksettaviksi.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava mahdollistaa noin 330 uuden asukkaan sijoittumisen Ylioppilaskylään. Kaava sallii toteuttaa enintään 500 k-m² liike- ja toimistotilaa asuinrakennusten kortteliin, jolla mahdollistetaan pienimuotoisten palveluiden sijoittuminen kortteliin. Koska alue painottuu asumiseen, työpaikkamäärä jää vaatimattomaksi, arvio on alle 10 työpaikkaa. Toteutessaan uusi päiväkotitarjoaa noin 28 työpaikkaa riippuen ryhmien lukumäärästä. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Väestömäärän lisäys ei vaadi uusia palveluita alueelle. Yo-kylän pienalueella on ollut vuonna 2017 yhteensä 381 työpaikkaa.

5.4.5 Liikenne

Kaavan toteuttaminen edellyttää Uhrimäenkujan liittymän muuttamista ajoneuvoliikenteen liittymäksi, mikä lisää kääntyvän autoliikenteen määrää Halistentieltä Uhrimäenkujalle ja päinvastoin. Liittymää suunniteltaessa on huomioitava turvalliset suojatieyhteydet Uhrimäenkujan ja Halistentien yli erityisesti pysäkeille suuntautuvaa kävelyä ajatellen.

Uhrimäenkujalle muodostuu uusi liittymä uudelle päiväkodille. Päiväkodin pihaan muodostuu pysäköinti alue jättöliikenteelle sekä pidemmälle pysäköinnille. Pysäköintijärjestelyt tullaan suunnittelemaan turvallisesti, huomioiden piikit liikennemäärissä aamulla ja iltapäivällä.

Uhrimäenpolku on ulkoasultaan katumainen, se yhdistää Urho Kulovaaran kadun ja Uhrimäenkujan. Tätä autolla-ajoyhteyttä ei tulla kaavan toteutuessa enää säilyttämään, mikä edellyttää kadun saneeraamista ulkoasultaan vain jalankulkuun ja pyöräilyyn soveltuvaksi. Koululaisten kävelyreitit Halistentien bussipysäkeiltä suuntautuvat kentän ja Uhrimäenpolun kautta Ylioppilaskylän keskellä sijaitseville kouluille. Diagonaalisten kävelyyhteyksien poistuminen päiväkodin rakentumisen takia aiheuttaa tarpeen uudelle puistokäytävälle Halistentien ja Urho Kulovaaran kadun välille.

Kaavaratkaisu perustuu aluepysäköintiin maantasossa. Kaavassa annettussa pysäköinti-normissa on huomioitu asumisen erityislaatuisuus (opiskelija-asumista), palveluiden läheisyys ja joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Pysäköintinormina 1 ap/ 250 k-m² vastaa tilannetta, jossa noin joka viidennelle asukkaalle on pysäköintipaikka. Pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa myös 300 metrin säteellä tontista.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia bussiliikenteen linjoihin tai pysäkkien sijoittelulle, mutta pysäkit on perusteltua saneerata nykyistä laadukkaimmiksi ja suuremman kaluston tarpeisiin. Uudet asukkaat sekä suunnitteilla oleva kehärunkolinja Halistentieltä Kupittaaalle lisäävät bussimatkustusta.

5.4.6 Tekninen huolto

Uudisrakentaminen on liitettävissä teknisen huollon verkostoihin. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu verkostot (kaukolämpö, vesihuolto, hulevesien purkulinja, sähköverkko ja tiedonsiirto) maanalaisen johdon rasittein.

5.4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen ja piha-alueiden riittävän alhainen melutaso. Halistentien varteen rakennettava meluste ja rakennusmassat suojaavat muita ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta havainnollistavat alueesta laaditut opiskelija-asuinrakennuksen mallinnuskuvat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan uudisrakennusten toteutus voi alkaa ennen yleisten alueiden toteutuksen valmistumista. Uhrimäenpolun saneeraus ja Uhrimäenkujan sekä Halistentien uudet risteysjärjestelyt sekä linja-autopysäkit tulee suunnitella ja rakentaa. Kustannuksista vastaa Turun kaupunki.

AK-2 -korttelista ja Elinanpuistosta siirrettävien kaukolämpöjohtojen suunnitteluun tarvittava aika-arvio on noin 1 kuukausi ja toteutustyöhön tulee varata noin 6 kuukautta. Siirtotöiden tulee olla valmiina kortteleissa AK-2 ja P-1 ennen rakennusvaiheen aloitusta.

Hulevesijohtojen siirron suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista AK-2 -korttelialueella vastaa TYS tontin omistajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja suunnitelmat tarkistaa Turun Vesihuolto. Toteutustyö kestää noin 8 kuukautta.

TYS:n tavoite on aloittaa opiskelija-asuinrakennuksen rakennustyöt vuoden 2022 aikana.

Päiväkodin hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen voidaan aloittaa kilpailutusasiakirjojen laadinta. Kilpailutus, suunnittelu ja toteutus vie arviolta noin 2,5 vuotta. Uusi päiväkotikoti voidaan aikaisintaan ottaa käyttöön vuonna 2023.

Halisten kenttä poistuu käytöstä uuden kaavan voimaantulon jälkeen jollakin aikavälillä. Nummenranta-nimiselle puistoalueelle sijoitettavan uuden hiekkakentän suunnitteluun, kilpailutukseen ja toteutukseen tarvittava aika on noin 1 vuosi.

Kaava-alue voidaan arvioida olevan valmis viimeistään vuonna 2025.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Rakennusluvut myöntää rakennusvalvonta, joka valvoo myös lupaehtojen noudattamisesta.

Turussa 20. päivänä marraskuuta 2020

Muutettu 10.2.2021 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin