

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä helmikuuta 2002 päivättyä, 16.4.2002 lausuntojen ja 28.5.2002 ympäristö- ja kaavoituslautakunnan § 376 perusteella korjattua ja 12.9.2002 tarkistettua asemakaavakarttaa. (17/2001)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	11 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	108 ja 109	108 och 109
Kadut:	Civiksenpolku Helsinginkatu (osa) Inspehtorinkatu Itäinen Vaasantie Jokikatu Kirkkopolku Kuikkulankatu (osa) Pispalantie Riihimäenkatu	Civisstigen Helsingforsgatan (del) Inspektorsgatan Östra Vasavägen Ågatan Kyrkostigen Kuikkulagatan (del) Pispalavägen Ribacksgatan
Virkistysalueet:	Keltanokanpuistikko Nummen keskuspuisto (osa) Nummenranta (osa)	Gulnäbbsskvären Nummis centralpark (del) Nummisstranden (del)
Suojaviheralue:	Kairisnummi	Kairisslätten
Liikennealueet:	Kairistentien liikennealue liikennealue, nimetön rautatietalue, nimetön	Kairisvägens trafiksområde trafikområde, utan namn järnvägsområde, utan namn
Erityisalue:	Kaarinan hautausmaa (osa)	S:t Karins begravningsplats (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Aura å (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	11 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	108, 109 ja 121	108, 109 och 121
Kadut:	Civiksenpolku Inspehtorinkatu Kuikkulankatu (osa) Paavo Aition polku Pispalantie	Civisstigen Inspektorsgatan Kuikkulagatan (del) Paavo Aitios stig Pispalavägen

Virkistysalueet:	Civiksenkenttä Kuikkulankenttä Nummen keskuspuisto (osa) Nummenranta (osa) Piispanpuistikko Pyhän Katariinan puistikko	Civisplan Kuikkulaplan Nummis centralpark (del) Nummisstranden (del) Biskopsskvären S:ta Katarinas skvär
Suojaviheralue:	Kairisnummi	Kairisslätten
Liikennealueet:	Inspehtorin pysäköintialue rautatiealue, nimetön (osa)	Inspektorns parkeringsområde järnvägsområde, utan namn (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Aura å (del)
Silta:	Rautatiesilta	Järnvägsbron
Kaupunginosa:	81 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Liikennealue:	rautatiealue, nimetön (osa)	järnvägsområde, utan namn (del)
Vesialue:	Aurajoki (osa)	Auraå (del)
Silta:	Rautatiesilta	Järnvägsbron

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot Nummi-109.-4-7 ja Nummi-121.-1-6.

Uusi korttelin numero 121.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 17/2001.

Diarionumero 8020-1999 (641).

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2000 ja 2001.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. 262 4111.

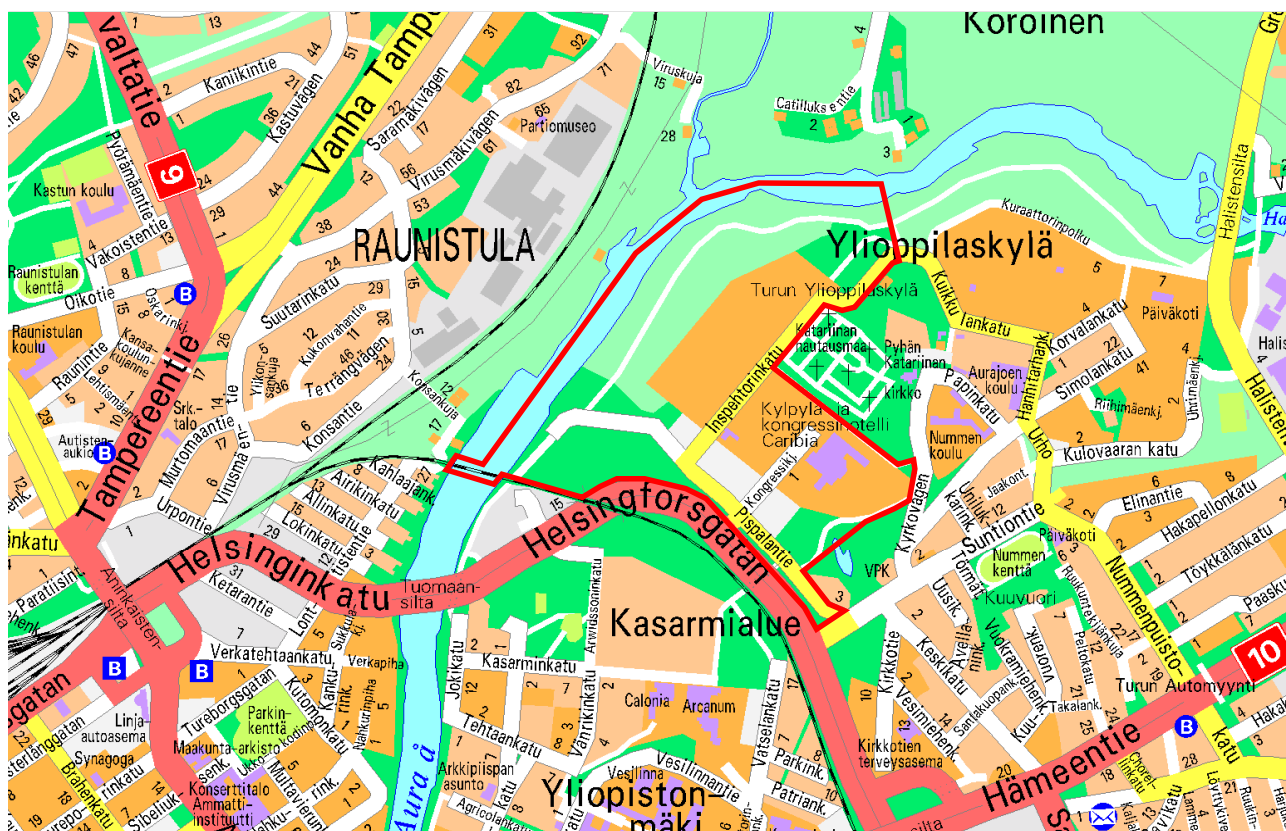
Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Christina Hovi (christina.hovi@turku.fi).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 20.11.2001.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 28.5.2002.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue (jatkossa kaava-alue) sijaitsee Aurajoen itärannalla, n. 1,5 km kauppatorilta koilliseen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nummenrannan asemakaavanmuutos laaditaan asuinkerrostalo- ja liikerakennusten korttelialueiden, virkistys- ja suojaviheralueiden, katu- ja liikennealueiden sekä erityis- ja vesialueiden käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja tarkistamiseksi nykyisiä ja suunniteltuja käyttötärpeitä vastaaviksi.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6

	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Ympäristön häiriötekijät	8
3.1.5 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset ympäristöön	15
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.3.2 Muut alueet	18
5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset ympäristöön	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.6 Nimistö	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
LIITTEET	

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 31.1.2002
2. Tilastolomake 1.2.2002, korj. 16.4.2002, korj. 28.5.2002, tark. 12.9.2002
3. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 29.1.2001
4. Ote Turun yleiskaavasta 2020 18.6.2001
5. Asemakaavakartta 2.1.2002, korj. 16.4.2002 (lausunnot), korj. 28.5.2002 (YKL), tark. 12.9.2002.
Poistuvat asemakaavat ja havainnekuvat (näkömä koillisesta ja lounaasta, Arkkitehtitoimisto Sigge Oy) on esitetty kaavakartan yhteydessä.
6. Melumittausten havaintopisteet, Promethor Oy
7. Päivän ekvivalentti melutaso vuonna 2020, nykytilanne (2 m)
8. Päivän ekvivalentti melutaso vuonna 2020, kaavan mukainen tilanne (2 m)
9. Päivän ekvivalentti melutaso vuonna 2020, kaavan mukainen tilanne (15 m)
10. Pilaantuneiden maa-alueiden rajausta/ SCC Viitek 13.12.2001
11. Tekninen huolto

12. Nimistötoimikunnan päätöspöytäkirjaotteet 19.1.1999, 27.8.2001, 15.1.2002, 5.2.2002 ja 26.2.2002
13. Turun Nummenrannan alueen luontoarvojen perusselvitys asemakaavoitusta varten Turun kaupungille. Biodata Oy, raportti 1/2001.
14. Ympäristömeluselvitys Nummenrannan alueella kaavoitusta varten. Promethor Oy 30.7.2001.
15. Nummenrannan alueen melusuojaus Helsinginkadun liikenteen melua vastaan. Promethor Oy, 5.10.2001.
16. Maaperäselvitys suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailua varten Nummenrannan alueella. SCC Viatek 14.8.2000.
17. Maaperän laatututkimus. Suunnittelukilpailualue Pispalantie, Turku. SCC Viatek 11.10.2000.
18. Maaperän kunnostussuunnitelma. Nummenranta Pispalantie, Turku. SCC Viatek 13.12.2001.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdema- teriaalista

Yhteenvedo maaperän saastuneisuusselvityksistä sekä luettelo mahdollisista saastuneista maa-alueista Turun kaupungissa. Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimisto, julkaisu 2/1996.

Yhteenvedo maaperän saastuneisuusselvityksistä sekä luettelo mahdollisista saastuneista maa-alueista Turun kaupungissa II, Turun kaupungin ympäristövirasto, julkaisu 1/1998.

Kankare, Esko ja Romu, Martti: Jordskredet vid Aura å, Åbo den 8.11.1979. Turun yliopiston maaperä-geologian osaston julkaisuja 48. Turku 1982.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hotellitonttia ja pysäköintialuetta koskevaa asemakaavanmuutosta valmisteltiin vuonna 1998. Luonnos hyväksyttiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 30.9.1998.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta myönsi 15.3.2000 suunnitteluvarauksen 31.12.2000 asti Ylioppilaskylän ja rautatien välisen alueen suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailun järjestämistä varten. Kiinteistölautakunta on 14.11.2001 myöntänyt suunnitteluvaraukselle jatkoa vuoden 2002 loppuun saakka. Kaavanmuutos on laadittu kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2000 ja 2001. Lähtökohtien selvittämiseksi on järjestetty aloituskokous viranomaisille 19.4.2001. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille ja asemakaavanmuutosluonnos on esitelty yleisötilaisuudessa 18.10.2001. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 20.11.2001.

Hallintokunnilta ja viranomaisilta on pyydetty lausunnot 1.2.2002 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta. Kaikki lausunnot on saatu. Asemakaavanmuutosehdotusta on lausuntojen ja ympäristökaavoituslautakunnan päätöksen perusteella korjattu. Ehdotusta on myös tarkistettu kylpylä- ja kongressihotelli Caribian kanssa käytyjen maankäyttösopimusneuvotteluiden pohjalta.

2.2 Asemakaava

Aurajoen, rautatien ja Ylioppilaskylän rajaamalle alueelle osoitetaan uusia asuinkerrostalokortteleita. Ylioppilaskylän rakennettujen asuinkortteleiden asemakaavaa tarkistetaan ja Inspektorinkadun varrelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta. Hotellin tonttia laajennetaan vastaamaan hotellin laajennustarpeita. Kairistentien liikennealue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi Ylioppilaskylän asuin-

kortteleita ja hotellia varten. Pispalantietä jatketaan joelle päin, uusi kevyen liikenteen yhteys osoitetaan Pispalantieltä Kirkkotielle ja nykyisiä kevyen liikenteen reittejä nimetään. Virkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määryksiä tarkistetaan. Virkistysalueille osoitetaan uusia leikkipaikkoja ja pelikenttiä ja olemassa olevia kenttiä nimetään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen käynnistyy vaiheittain asemakaavan vahvistuttua; ensimmäisten asuintalojen rakentaminen on määrä aloittaa syksyllä 2002. Nummenrannan asuinalueen on tarkoitus valmistua kokonaisuudessaan vuoteen 2008 mennessä. Hotellin laajentaminen on suunnitteilla. Pispalantien jatkeen rakentaminen ajoittuu vuoteen 2003. Paavo Aition polku ja Inspektorinkadun pyörätie toteutetaan talousarvion puitteissa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueita rajaavat Helsinginkatu, rautatie, Aurajoki, Kaarinan hautausmaa ja Nummen keskuspuisto. Alueen luoteis- ja pohjoisosassa sijaitsee Aurajoki, Nummenrannan puistoalue sekä rakentamattomat Jokikadun ja Itäisen Vaasantien katualueet. Alueen keskiosan muodostaa Inspektorinkatu ja Ylioppilaskylän opiskelija-asutokorttelit. Alueen eteläosassa sijaitsee kylpylä- ja kongressihotelli Caribia, rakentamaton Riihimäenkatu, Pispalantie, Kairistentien liikennealue ja Nummen keskuspuisto. Kairisnummen suojaviheralue rajoittuu Helsinginkatuun ja rautatiealueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Aurajoen rannat muodostavat avoimen maisematilan, jota Raunistulanmäki ja Toijalanradan varren entiset teollisuusrakennukset rajaavat luoteessa ja Ylioppilaskylän korttelit kaakossa. Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen, Raunistulan siilot ja Vesilinnanmäki muodostavat maamerkkejä maisematilassa.

Kaava-alue on pinnanmuodostukseltaan melko tasaista. Nummenrannan virkistysalue on pääosin 8-9 metriä ja rakennetut asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 10-12 metriä Aurajoen vedenpintaa korkeammalla. Maasto nousee itään siirryttäessä. Lähiympäristön korkeimman kohdan muodostaa Kaarinan kirkkomaa, jonka likimääräinen korkeusasema on +27 metriä.

Biodata Oy:n alueelle laatiman luontoselvityksen mukaan (liite 13) Aurajoen rantojen tyypillisen luontotyyppin muodostaa korkeuskäyrien 1-10 m välillä tuoreet heinäniityt. Alueen arvokkaita luontotyypppejä ovat jokirannan lähes yhtenäinen rantaniitty ja useat ketolaikut. Aurajokea reunustaa korkeuskäyrän 1 m alapuolella kostea suurruohoniitty.

Pispalantien varressa sijaitsee Nummen jalopuumetsikkönä tunnettu luonnonsuojelullisesti arvokas kaupunkiluontokohde, jonka länsiosa on tuhoutunut kylpylähotellin pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä. Metsikkö on suojelupainotteisen hoidon tarpeessa, mutta edelleen kunnostettavissa myös maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Ympäristönsuojelulautakunta hyväksyi 4.5.1995 jalopuumetsikkökohteen suojelutavoitteeksi kaavallisen suojelun. Metsikkö on myös koulujen opetuskohde.

Maaperän vakavuus on heikkoa Aurajoen rannoilla. Tämän osoittaa Aurajoen itärannalla marraskuussa 1979 tapahtunut sortuma. Maanvyörymässä maamassat siirtyivät rantapenkereeltä yli 9 metrin korkeuskäyrän tasoa myöten jokeen. Sortumasta tehdyn selvityksen mukaan on savikerrostuman paksuus Aurajoen pohjalla n. 15 metriä ja sortuma-alueen eteläpuolella lähes 25 metriä. Sortumavaara on suurimmillaan silloin kun savikerrostumien kosteus saavuttaa maksimin, eli syksyisin syyssateiden aikana ja keväisin jäiden sulaessa. Uudet sortumat ovat tulevaisuudessa mahdollisia.

SCC Viatekin Nummenrannan alueelle laatimista maaperäselvityksestä (liitteet 16 ja 17) käy ilmi maaperän kerrostumat ja niiden paksuudet: sekalainen täyttömaa 0,4-2,2 m, savikerrostuma 12-22 m, hiekka 2 m ja moreeni. Rakennettaessa heikolle maaperälle tulee talot paaluttaa kovaan pohjaan. Paalujen arvioitu pituus on 15-20 metriä lähempänä Inspektorinkatua ja 20-30 metriä lähempänä Aurajokea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Avoimet alueet ympäröivät Ylioppilaskylän tiiviitä asuinkortteleita; virkistysalueet Aurajoen molemmilla rannoilla, laaja pysäköintialue Pispalantien varrella ja entinen teollisuus- ja varastoalue rautatien koillispuolella. Kairisnummen suojaviheralue muodostaa jäsentymättömän päätteen Helsinginkadulle saavuttaessa keskustaan kaakosta. Aurajoen maisematilan pääte lounaassa on jäsentymätön.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on taloudellista alueella, jossa palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee tiiviisti rakennettu Ylioppilaskylän länsiosa. Kolmikerroksiset asuinrakennukset muodostavat rakennusryhmiä leikki- ja oleskelupihojen ympärille. Alue on toteutettu vuosina 1968-71 Jan Söderlundin ja Erkki Valovirran arkkitehtikilpailuvoiton pohjalta. Rakennusoikeutta korttelialueella on käytetty n. 46400 k-m².

Palvelut

Inspektorinkadun varrella sijaitsee Turun Ylioppilaskyläsäätiön hallintorakennus, jossa toimii myös lähikauppa ja baari. Inspektorinkadun päiväkotitoiminta on 1970-luvulta toiminut rakennuksessa, joka sijaitsee osittain pysäköintialueella ja osittain rakentamattomalla Riihimäenkadulla. Samassa rakennuksessa sijaitsee myös Turun Ylioppilaskyläsäätiön lämpökeskus sekä pari asuntoa.

Pispalantien varrella sijaitsee kylpylä- ja kongressihotelli Caribia. Rakennuksessa toimii myös liikuntahalli. Aikaisemmin Ikituurina tunnettu hotelli valmistui vuonna 1977. Hotellin muutostyöt on toteutettu 1990-luvun lopulla. Rakennusoikeutta liikerakennusten korttelialueella on käytetty 17284 k-m².

Lähiympäristössä sijaitsee Pyhän Katariinan kirkko, Kaarinan pappila ja Kaarinan hautausmaa, Simolankadun varrella Katariinan koulu ja Aurajoen koulu sekä Kirkkotien varrella Maarian vpk, terveysasema ja elintarvikemyymälä.

Virkistys

Aurajoen rannat muodostavat tärkeän virkistysreitit kaupunkirakenteessa. Nummenrannan virkistysalueella sijaitsee leikkipuisto, kaksi tenniskenttää ja minigolfkenttä. Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee Nummen keskuspuisto ja Keltanokanpuistikko. Nummen keskuspuistossa sijaitsevaa sorakuoppaa on viime vuosina täytetty.

Liikenne

Pispalantie ja Inspektorinkatu muodostavat kaava-alueen toteutuneen katuverkon. Saapuminen kaava-alueelle tapahtuu lounaasta Helsinginkadun ja Suntiontien risteyksestä ja pohjoisesta Ylioppilaskylän itäosasta Kuikkulankatua pitkin. Hotellin liittymän kohdalta on Pispalantieltä Helsinginkadulle rakennettu suuntaisliittymä.

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Nummenrannan puistoalueella ja Nummen keskuspuiston luoteisreunalla, Pispalantien ja Helsinginkadun katualueilla, Ylioppilaskylän asuinkorttelialueilla ja hotellin ja hautausmaan välissä. Yhteys yliopistoalueelle on järjestetty Helsinginkadun alittavan Uraputken kautta. Kevyen liikenteen väylä keskustasta itään kulkee Aurajoen rannassa alittaen rautatiesillan. Joen ylitse pääsee nykyään myös rautatiesillalta.

Joukkoliikenne on järjestetty kaava-alueella siten, että linja 50 saapuu alueelle Ylioppilaskylän itäosasta ja linja 30 keskustasta Tuomaansillan ja Helsinginkadun kautta. Päätepysäkki sijaitsee hotellin pysäköintialueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ylioppilaskylän länsiosan korttelit muodostavat aikakautensa ihanteita ja rakennustaiteellisia tavoitteita hyvin edustavan pienimittakaavaisen kokonaisuuden (J. Söderlund, E. Valovirta 1968-71). Maakunta-kaavaa varten laaditussa luettelossa kohde on merkitty suojelumerkinnällä SR 853010. Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Lähiympäristössä sijaitsee Pyhän Katariinan harmaakivikirkko 1480-luvulta ja kivinen kellotapuli 1820-luvulta. Kirkon miljööseen liittyy kirkon ohella pappila, kirkkoaitat ja Nummen kylän kantatalot sekä Kaarinan kirkkomäen rautakautinen ruumiskalmisto 1000-luvulta. Kirkkotien varrella, Nummen keskuspuistossa sijaitsee II-luokan myöhäiskivi-pronssikautinen asuinpaikka, joka on suurelta osin tuhoutunut hiekanotossa ja katutöissä.

Tekninen huolto

Teknisen huollon osalta kaava-alueen rakentamista rajoittavat vesi-, viemäri- ja sähkölinjat, joista tärkeimmät ovat Halisten vesilaitokselta tuleva syöttöputki (halk. 900 mm), joka kulkee Nummenrannan virkistysalueella ja Ylioppilaskylän asuinkortteleiden luoteisreunassa sekä 5 metriä syvällä sijaitseva sadevesiviemäri (halk. 1200 mm), joka laskee Helsinginkadulta Kairisnummen suojaviheralueen kautta Aurajokeen. Sadevesiä johtava oja laskee Inspektorinkadun päästä Aurajokeen. Pispalantien koillisreunassa ja Nummen keskuspuistossa sijaitsee ilmajohto.

Tekninen huolto on esitetty liitteessä 11.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Ylioppilaskyläsäätiö on teettänyt Nummenrannan alueella melumittauksia Promethor Oy:llä. Mittausten avulla on selvitetty Helsinginkadun ja Karjaan radan liikenteen aiheuttama päiväajan ekvivalenttinen äänenpainetaso suunnittelualueella (liite 14).

Ensimmäinen selvitysmittaus tehtiin 21.2.2001 ja varsinaiset mittaukset tehtiin 25. – 26.6.2001. Lisäksi 29.6.2001 tehtiin tarkistusmittauksia tuloksien oikeellisuuden varmistamiseksi. Melua mitattiin klo 7.00 ja 24.00 välisenä aikana. Yhden mittausjakson pituus oli 30 minuuttia. Mittausjaksojen aikana tehtiin liikennelaskenta tulosten vertailukelpoisuuden varmistamiseksi. Melua mitattiin neljässä havaintopisteessä alueen eri puolilla. Rautatiemelun mittauspisteet olivat 25 m etäisyydellä raiteesta. Yhdessä havaintopisteessä mitattiin tavanomaisen 1,5 metrin korkeudella olevan havaintopisteen lisäksi 5 m, 10 m ja 15 m korkeudella, jotta tulevien asuinrakennusten eri kerroksiin aiheutuvat melutasot voidaan selvittää. Mittauspisteet on esitetty liitteenä olevalla kartalla. Sääolosuhteet mittausten aikana vastasivat Ympäristöministeriön ohjeen, ”Ympäristömelun mittaaminen”, vaatimuksia.

Helsinginkadun liikennemäärä on noin 25000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennevalojen vuoksi kadun liikenne on jaksottaista, mikä näkyy melutason vaihteluna. Havaintopiste 1 sijaitsi rautatien ja Pispalan kadun välisellä pellolla, noin 25 metrin etäisyydellä Helsinginkadun pyörätien kadunpuoleisesta kaiteesta. Ekvivalentti melutaso vaihteli tässä pisteessä 1,5 metrin korkeudella maanpinnasta muutaman minuutin jaksoissa 52 ja 68 desibelin välillä. Koko päiväjän, eli klo 7–22 välisen ajan ekvivalentti melutaso oli 60,5 dBA. Junan aiheuttama melu ei tässä pisteessä juuri vaikuta ekvivalenttitasoon, mutta junat aiheuttavat hetkellisesti korkeita äänitasoja ja erottuvat äänen luonteen vuoksi selkeästi taustamelusta. Pisteessä 1 tutkittiin melutasoa myös korkeammalla, jotta saatiin selville suunniteltujen rakennusten ylimpiin rakennuksiin kohdistuva melutaso. 5 metrin korkeudella melutaso nousi 60 desibelistä 61 desibeliin, 10 metrissä 63 desibeliin ja 15 metrissä 66 desibeliin. Kolmen desibelin nousu tarkoittaa meluenergian kaksinkertaistumista. Ihminen havaitsee juuri ja juuri yhden desibelin muutoksen äänitasossa. 4–5 desibelin muutos on jo hyvin havaittavissa ja 8–10 desibelin muutos koetaan melun puoliintumisena tai kaksinkertaistumisena.

Havaintopiste 2 sijaitsi pellolla noin 25 metrin päässä Karjaan radasta. Päivän ekvivalentti äänitaso tässä pisteessä oli 58,4 dBA ja ohi kulkevat junat aiheuttivat hetkellisesti 75–85 desibelin maksimiäänitasoon.

Havaintopiste 3 sijaitsi peltoaukean keskellä yhtä kaukana sekä radasta että Helsinginkadusta. Päivän ekvivalentti melutaso tässä pisteessä oli 54,6 desibeliä ja ohi kulkevat junat aiheuttivat hetkellisesti noin 80 desibelin maksimiäänitason.

Havaintopiste 4 sijaitsi pellolla lähellä joen rantaa seurailevaa ulkoiluraittia. Päivän ekvivalentti melutaso tässä pisteessä oli 52,9 desibeliä.

Havaintopisteet on esitetty liitteessä 6.

Valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo asuinalueiden ekvivalentille ulkomelutasolle päiväaikaan on 55 dBA. Ohjearvo ylittyy pisteissä 1 ja 2. Havaintopisteissä 3 ja 4 sen sijaan melutaso on sallituissa rajoissa jo nykytilanteessa. Tulevat rakennukset vielä suojaavat näitä pisteitä liikennemelulta, joten alueelle on järjestettävissä riittävästi hiljaista ulko-oleskelutilaa.

Tärinä

Tärinää voivat suunnittelualueella aiheuttaa sekä junaliikenne radalla että raskas autoliikenne Helsinginkadulla. Tärkeimmät tekijät, jotka vaikuttavat liikenteen aiheuttamaan tärinään, ovat tienpinnan tai raiteiden tasaisuus ja maaperän ominaisuudet. Suunnittelualueen maaperä on savea, jossa tärinääallot vaimentuvat hitaasti. Savikerros on 15–30 metriä syvä.

Rakennusten pienin etäisyys radasta on 25 metriä ja Helsinginkadusta 45 metriä. Nyrkkisääntö on, että alle 50–100 metrin päässä rautatiestä voi syntyä värinäongelmia. Nummenrannan alueella ongelmat eivät kuitenkaan ole todennäköisiä. Ensinnäkin Karjaan rata on Aurajoen ja Kupittaan aseman välillä perustettu paalulaatan ja paalujen välityksellä kovaan pohjaan asti, mikä vähentää värinää tehokkaasti. Toiseksi radalla kulkee varsin vähän raskaita tavarajunia, ja vaihteiden läheisyyden vuoksi niiden nopeus on melko pieni. Radalla on tällä osuudella yhteenhitsatut kiskot, joten kiskojen jatkoskohdat eivät aiheuta värinää.

Autoliikenteen värinästä ei myöskään todennäköisesti muodostu ongelmaa. Tärkeitä seikkoja teiden värinäongelmien ehkäisyssä ovat tien tasaisuudesta ja kantavuudesta huolehtiminen. Helsinginkatu on äskettäin rakennettu ja sen perustustapa täyttää katuluokan 1 kantavuusvaatimukset.

Maaperän saastuneisuus

Pispalankatu 22 on osa vanhaa teollisuusaluetta, jossa on toiminut 1800-luvun puolivälistä alkaen pieneteollisuutta. Rakennuksessa, jossa on jäljellä perustukset on toiminut Turun Rautateollisuus ja Vaunutehdas Oy (vuosina 1857-1930). Tehdas valmisti ajoneuvoja, traktoreita ja junavaunuja. Tämän jälkeen kiinteistössä toimi Suomen Pultti Oy (1930-52). Alueella on lisäksi toiminut mm. Vientihöyläämö Oy (1930-60), joka höyläsi puutavaraa ja valmisti puulaatikoita. Samaan aikaan toimi Autokori Oy, joka valmisti ja korjasi puisia autokoreja. Irtosementin kuljetussäiliöitä, paine- ja öljysäiliöitä ja höyrykattiloita valmistanut Konepaja Grönroos Oy aloitti toimintansa vuonna 1960. Myöhemmin alueella toimi mm. erilaisia metalli- ja korjausalan pienyrityksiä, romukauppa, autohävittämö, hiekkapuhallusliike, konepaja ja huoltoasema, autokorjaamo, Öljyvasa Oy Öljyala Ky ja Saarikallio.

Vuonna 1984 alueen varastoja ryhdyttiin puhdistamaan kaupungin toimesta öljyistä ja liuottimista. Tämän jälkeen kaupunki purki rakennukset.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö tilasi vuonna 2000 SCC Viatekilta maaperän laatuselvityksen (liitteet 16 ja 17). Loppukesästä 2000 maaperänäytteet otettiin kaivinkoneella 19 koekuopasta. Näytenäytteet pyrittiin sijoittamaan paikkoihin, joissa tiedettiin sijainneen mahdollisesti saastuttavaa toimintaa. Lisäksi niittyalueelle sijoitettiin kaksi taustanäytepistettä. Maaperän saastuneisuusselvitystä täydennettiin vuonna 2001 SCC Viatekin laatimalla maaperän kunnostussuunnitelmalla (liite 18). Syksyllä 2001 alueella tehtiin lisätutkimuksia yhteensä 15 koekuopasta.

Koekuoppahavaintojen perusteella alueen maaperä on sekalaista täyttömaata 0,4 - 2,2 m syvyyteen. Täyttömaan joukossa on paikoitellen rakennusjätettä, kiviä ja betonin palasia. Pääosassa aluetta savikerros alkaa noin 0,5 – 1,0 m syvyydestä. Paikoitellen savipinta havaittiin vasta 2,2 m syvyydellä. Maanäytteitä koko alueelta on otettu kahdessa tutkimusvaiheessa yhteensä 82 kappaletta. Yleisimpien raskasmetallien pitoisuudet on tutkittu yhteensä 40 näytteestä, öljypitoisuus on tutkittu 9 näytteestä sekä PAH-yhdisteiden pitoisuus 7 näytteestä.

Tutkimuksessa todettiin alueen maaperän olevan pilaantunut raskasmetalleilla sekä paikoitellen öljyillä. Pääasiassa maaperän pilaantuneisuus aiheutuu kuparista, lyijystä ja sinkistä (lähes jokainen tutkittu täyttömaanäyte). Raskasmetallien osalta havaittiin yhteensä 16 tutkimuspisteessä ohjearvopitoisuuksien ylityksiä arseenin, kadmiumin, kuparin, nikkelin, lyijyn ja/tai sinkin osalta. Lisäksi 14 tutkimuspisteessä havaittiin raja-arvopitoisuuksien ylityksiä kuparin, lyijyn ja/tai sinkin osalta. Maaperässä havaittiin kohonneita (yli ohje- tai raja-arvon) öljypitoisuuksia 3 tutkimuspisteessä; kahdessa pisteessä öljypitoisuudet ylittivät raja-arvopitoisuuden ja yhdessä ohjearvopitoisuuden. Polyaromaattisten hiilivetyjen yhteispitoisuudelle tai yksittäisille PAH-komponenteille annetut ohjearvopitoisuudet eivät ylittyneet missään tutkituissa näytteissä. Merkkejä yhdisteistä havaittiin, mutta kaikki pitoisuudet olivat pieniä.

Pilaantuneiden maiden aluerajaus on esitetty liitteessä 10.

3.1.5 Maanomistus

Turun Ylioppilaskyläsäätiö omistaa tontit Nummi-108.-2 ja 3 ja Nummi-109.-1 ja 3. Turku Ausade Hotelli Oy omistaa tontin Nummi-108.-4 sekä määräaloja Kairistentien liikennealueesta ja toteutumattomasta Riihimäenkadusta. Kaarinan hautausmaa on Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa. Ratahallintokeskus omistaa rautatiealueen. Kaavan muut maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava/ maakuntakaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991): Helsinginkadun pohjoispuolella sijaitseva suojaviheralue on palvelujen ja hallinnon aluetta, hotelli ja nykyiset opiskelijasuuntokorttelit asuinalue ja Aurajoen rannat virkistysaluetta.

Varsinais-Suomen liitossa on vireillä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavoitus. Maakuntakaavaehdotuksessa (päiväty 29.1.2001) Helsinginkadun koillispuoli on työpaikkojen aluetta, Aurajokilaakso virkistysaluetta (virkistysreitti) ja kaava-alueen muut osat asuinalue. Aurajoen rannat ovat merkitty maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi luonnon-, maiseman- tai vesiensuojelualueeksi. Ylioppilaskylän länsiosan korttelit on merkitty suojelumerkinnällä SR 852010: Aikakautensa ihanteita ja rakennustaiteellisia tavoitteita hyvin edustava pienimittakaavainen kokonaisuus (suunn. Jan Söderlund ja Erkki Valovirta, 1968-71).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2000 Turun yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisena. Yleiskaavassa Helsinginkatuun rajoittuva alue on pääosin työpaikkojen ja asumisen aluetta. Ylioppilaskylän korttelit ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja Kaarinan hautausmaa erityisaluetta. Aurajoen rannat ovat kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokasta virkistysaluetta, jolle on osoitettu pääviheryhteys kaupungin keskustasta itään.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat on vahvistettu 22.3.1957, 23.6.1959, 20.9.1968, 11.12.1969, 22.8.1975, 30.8.1976 ja 7.7.1999. Tontit Nummi-108.-3 sekä Nummi-109.-1 ja 3 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta ylioppilaskyläasuntoloita ja niihin liittyviä yhteiskäyttöisiä tiloja varten ja tontti Nummi-108.-4 liikerakennusten korttelialuetta ylioppilaskylän hallintokeskusta ja opiskelijoiden palvelutiloja sekä kongressihotellia varten. Korttelialueiden autopaikat on pääosin osoitettu Pispalantien varrella sijaitsevalle Kairistentien liikennealueelle, Inspektorinkadun varrella sijaitsevalle autosuojien ja lämpöhuoltorakennusten korttelialueelle sekä asuinkortteleiden yhteydessä oleville pysäköintialueille. Helsinginkadun ja rautatien koillispuolella sijaitseva alue on Kairisnummen suojaviheraluetta ja Aurajoen ranta-alueet virkistysaluetta. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden lounaispuolella sijaitsee toteutumattomat Riihimäenkatu ja Itäinen Vaasantie.

Alueelle laaditut asemakaavanmuutosluonnokset

Tonteille Nummi-108.-2 ja 4, Riihimäenkadulle ja Kairistentien liikennealueen osalle valmisteltiin vuonna 1998 asemakaavanmuutosta. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosluonnoksen 30.9.1998.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 4.3.2002 hyväksynyt 1.6.2002 voimaantulleen kaupungin rakennusjärjestyksen.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaikki kaava-alueen tontit ovat hyväksytyn tonttijaon mukaan kiinteistörekisterissä.

Tontti	pinta-ala (m ²)	Tonttijako	Tonttijako hyväksytty	Tontti rekisteröity
Nummi-108.-2	5364	11:204	2.9.1975	14.3.1977
Nummi-108.-3	17582	11:204	2.9.1975	29.7.1976
Nummi-108.-4	22000	11:204	2.9.1975	7.1.1976
Nummi-109.-1	22820	11:192	16.12.1969	9.1.1970
Nummi-109.-3	29575	11:206	2.9.1975	20.7.1977

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen mittaus- ja tonttiosaston laatima. Maastontarkistus on suoritettu 21.1.2002.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Aurajokivarren kulttuurimaisema on yksi ympäristöministeriön työryhmän luokittelemasta 27 valtakunnallisesta kansallismaisemasta. Tämä valtakunnallinen inventointi sai lainvoiman valtioneuvoston päätöksellä 26.11.2001. Kohde 23 Aurajokilaakso kattaa kaavanmuutosalueella sijaitsevan Nummenrannan puistoalueen kokonaan.

Kaupunginhallitus teki 26.3.2001 (§ 357) periaatepäätöksen siitä, että kaupunki lähtee hakemaan ympäristöministeriöltä kansallisen kaupunkipuiston perustamista Turkuun.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kirkkotien ja Simolankadun välissä sijaitseva Katariinan koulutontin kaava hyväksyttiin 14.5.2001. Koulua laajennetaan kahdessa vaiheessa. Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevan Helsinginkadun kaava vahvistettiin 7.7.1999, jonka jälkeen Helsinginkatu välillä Suntiontie - Brahenkatu avattiin liikenteelle 29.10.1999. Kaavassa varauduttiin myös kaksoisraiteen rakentamiseen välillä rautatieasema – Kupittaan asema. Rautatien eteläpuolella sijaitseva ns. Jokikadun kiinteistön tulevaisuus on vielä auki; kiinteistö on kaupungin myyntitilastalla. Kirkkotien ja Helsinginkadun välin maankäyttöä ollaan tehostamassa; alueelle suunnitellaan toimistorakennuksia.

Nummen keskuspuistoon on ollut vireillä erilaisia hankkeita. Turku Ausade Hotelli Oy:lle myönnettiin (Kh 29.6.1998) täyttölupa hotellikiinteistön peruskorjauksen yhteydessä siirrettävien maamassojen si-

joittamiseksi viereiselle Nummen keskuspuistossa sijaitsevalle hiekkakuoppa-alueelle. Kylpylähotelli Caribia on anonut suunnitteluvarauksia alueelle perhepuisto-hankkeen toteuttamismahdollisuuksien selvittämistä varten. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta päätti 15.3.2000 palauttaa asian kunnes huvipuistoja ym. vastaavia hankkeita koskeva kokonaisselvitys on laadittu.

Aurajoen länsirannalla on vireillä Raunistulan siilojen asemakaavanmuutos. Myös ent. Barkerin tehdas-alue tulee lähitulevaisuudessa muuttumaan.

Aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit

Ympäristönsuojelutoimisto on kartoittanut arvokkaita luontokohteita ja laatinut yhteenvedon maaperän saastuneisuusselvityksistä ja luettelon mahdollisista saastuneista maa-alueista Turun kaupungissa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hotellitontin asemakaavan muuttaminen tuli ajankohtaiseksi tontin Nummi-108.-4 ja Riihimäenkadun ja Kairistentien liikennealueen määräalojen myynnin yhteydessä sekä Ylioppilaskylän ja rautatien välisen alueen suunnittelu- ja rakentamiskilpailun myötä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Turun kaupunki myi tontin Nummi-108.-4 sekä määräaloja Kairistentien liikennealueesta ja Riihimäenkadun katualueesta Turku Ausade Hotelli Oy:lle 29.1.1998. Samalla asemakaavatoimistoa pyydettiin ryhtymään toimenpiteisiin alueen asemakaavan muuttamiseksi kauppakirjassa todetulla tavalla. Asemakaavanmuutosta valmisteltiin kesällä 1998 ja luonnos hyväksyttiin 30.9.1998. Kaavanmuutoksen valmistelun aikana kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta myönsi 4.1.1999 Turku Ausade Hotelli Oy:lle poikkeuslupan kylpylän ja monitoimihallin pysäköintialueen rakentamiselle. Turku Ausade Hotelli Oy ja Kylpylä- ja kongressihotelli Caribia Oy ovat 28.2.2000 tarkentaneet hotelliin liittyviä kaavoitus- ja maankäyttöaloitteita.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta myönsi 15.3.2000 Turun Ylioppilaskyläsäätiölle suunnitteluvarauksen 31.12.2000 asti Ylioppilaskylän ja rautatien väliselle alueelle suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailun järjestämistä varten. Kiinteistölautakunta myönsi 14.11.2001 suunnitteluvaraukselle jatkoa 31.12.2002 asti.

Turun kaupunki ja Turun Ylioppilaskyläsäätiö järjestivät suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailun alkusyksystä 2000. Kilpailu ratkesi 29.11.2000. Voittajaksi valittiin ehdotus "Suoja", jonka tekijöiksi osoittautuivat rakennusliike Hartela Oy ja Arkkitehtitoimisto Sigge Oy. Voittaneen ehdotuksen pohjalta on alueelle laadittu asemakaavanmuutos.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu käynnistyi suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailun ratkeamisen jälkeen alkuvuodesta 2001. Kilpailuvaiheen ratkaisua tarkennettiin sekä maankäytön että rakennusmäärän suhteen. Kaavateknisistä syistä myös Ylioppilaskylän läntiset korttelit otettiin mukaan kaavanmuutokseen ja samalla hotellitontin asemakaavan muuttaminen liitettiin kyseiseen kaavanmuutokseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Muutosalueen maanomistajat ja haltijat.
- Muutosalueen naapuruston maanomistajat ja haltijat sekä asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Pientalojen keskusjärjestö, Meidän Turku, Tois'pual Jokke, aluekumppanuuden tuki/Oma Turku
- Lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Palolaitos, Sosiaalikeskus, Liikuntavirasto, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistot, Turku Energia, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo ja Ratahallintokeskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2000 ja 2001.

Kaavoitusprojektin aloituskokous viranomaisille on pidetty 19.4.2001.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kutsu asemakaavanmuutosta koskevaan yleisötilaisuuteen lähetettiin lokakuussa 2001 kaava-alueen ja sen naapuruston maanomistajille, haltijoille, asukas- ym. yhdistyksille. Yleisötilaisuudesta kuulutettiin paikallislehdissä 13.10.2001. Tilaisuus pidettiin 18.10.2001 Ylioppilaskyläsäätiön tiloissa, os. Inspehtorinkatu 4. Tilaisuudessa oli 18 osallistujaa.

Kirjallisen mielipiteen on jättänyt Mika Alimattila. Mielipiteessä kaivataan liikenne- ja ratatarkistamista, varsinkin uuden katuyhteyden järjestämistä Pispalantieltä radan alitse Helsinginkadulle.

Muutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavanmuutostietoa ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusvirastossa ja internetissä kaupungin sivuilla.

Valmisteluaineisto ja asemakaavanmuutosluonnos ovat olleet nähtävillä asemakaavatoimistossa.

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

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 1.6.2002. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.6.-30.6. ja 15.7.-18.7.2002 välisinä aikoina. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Nummenrannan ja Ylioppilaskylän alueiden kehittyminen suunnitelmien ja käynnissä olevien hankkeiden mukaisesti siten, että

- yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja maankäyttöä tehostetaan ent. teollisuus- ja varasto-alueilla,
- alueen kaupunkikuvaa parannetaan muodostamalla pääte Helsinginkadulle, rajaamalla Aurajoen avointa kansallismaisemaa rautatiesillan itäpuolella sekä rajaamalla ja jäsen-
nömällä laajaa pysäköintialuetta Pispalantien varressa,

- muodostetaan korkeatasoinen, monipuolinen ja houkutteleva uusi asuinalue Aurajoen rantamaisemaan,
- Ylioppilaskylän länsiosan yhtenäinen asuinkorttelikokonaisuus säilytetään,
- alueen nykyisiä palveluja kehitetään keskittämällä opiskelija-asumista palvelevia toimintoja Inspehtorinkadun varteen ja liiketoiminta Pispalantien varteen,
- Aurajokimaiseman erityispiirteet huomioidaan alueen kehittämisessä,
- alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan,
- kirkkoympäristön arvo maisemassa säilytetään,
- alueen ympäristöhäiriötekijöitä vähennetään muodostamalla rakennuksista muurimainen suoja melulähteiden suuntaan, huomioimalla junan aiheuttama värinä ja maanvyörymärisä sekä puhdistamalla maaperä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan maankäyttöratkaisuja. Suunnitelma poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta Kairisnummen suojaviheralueen, Itäisen Vaasantien ja Riihimäenkadun aluevarauksien ja Kairistentien liikennealueen osalta. Kaavaa tulee myös tarkistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialueiden osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset ympäristöön

Uusista asuinkortteleista ei kaavanmuutoksen yhteydessä laadittu vaihtoehtoja, sillä järjestetty suunnittelu- ja rakennuttamiskilpailu tuotti 7 erilaista ratkaisumallia. Voittaneen ehdotuksen pohjalta on alueelle laadittu asemakaavanmuutos. Ratkaisu perustuu ideaan, jossa Helsinginkatua ja rataa lähinnä olevat rakennukset muodostavat suojaavan muurin, joka suojaa kauempana olevia rakennuksia ja piha-alueita melulta. Näkymät Aurajokimaisemaan turvataan sijoittamalla ranta-alueelle pistetaloja. Kaavaratkaisu luo Helsinginkadulle selkeän muurimaisen päätteen. Rakentaminen aivan Aurajoen rannan tuntumaan on tyypillistä joen alajuoksulla aina Tuomaansillalle asti. Nummenrannan uuden asuinalueen pistetaloista koostuva nauhamainen rakenne muodostaa rantarakentamiselle eräänlaisen päätteen naapurissa sijaitsevan Jokikadun kiinteistön ja joen toisella puolella sijaitsevan uudehkon asuinalueen kanssa.

Hotellin tontin laajennuksesta ja pysäköintijärjestelyistä tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja. Asemakaavanmuutosluonnoksessa pysäköintilaitos sijaitsi keskellä pysäköintialuetta, joka osoittautui huonoksi ratkaisuksi. Kaupunkikuvallisista syistä päädyttiin ratkaisuun, jossa hotellin tonttia laajennetaan Pispalantielle asti. Näin pysäköintialue pienenee ja alue rajataan rakennuksilla kolmelta suunnalta. Laajahkon pysäköintialueen kenttämaisyyttä vähennetään jäsennoimalla alue puu- ja pensasistutuksin.

Uusi asuinalue tuo alueelle lisää asukkaita. Alueen väestörakenteessa ei tapahdu olennaisia muutoksia, sillä uusista asunnoista pääosa on osoitettu opiskelija-asumiseen. Alueen rakennuksista vain kuusi on suunniteltu vapaarahoitteisiksi asuinkerrostaloiksi.

Liikenne tulee lisääntymään alueella uuden asuinalueen ja hotellin laajentamisen myötä. Pispalantien jatkaminen on ainoa katuverkon olennainen muutos. Muutoin alueen liikennejärjestelyt perustuvat nykytilanteeseen. Joukkoliikenteen yhteydet alueella säilyvät ennallaan.

Virkistysalueita ja kevyen liikenteen reittejä on kehitelty nykytilanteen pohjalta. Nummenrannan virkistysalue säilyy pääosin avoimena niittynä ja rantaviiva luonnonmukaisena. Pispalantien päähän on osoitettu rantapuistoalue, jolle saa rakentaa kahvila-ravintolan ja laiturin. Maisemallisista syistä laituri on rakennettava rannan suuntaisesti eikä aluetta saa asfaltoida. Alueen säilyminen julkisessa käytössä on turvattu kieltämällä alueen aitaaminen. Uudelle asuinalueelle on muodostettu korttelipuisto. Aurajoen rannassa sijaitseva keskustasta itään kulkeva pääviheryhteys tulee säilymään. Inspehtorinkadulle ja Pispalantielle rakennettavat pyörätiet parantavat alueen kevyen liikenteen yhteyksiä. Pispalantielta Kirkkotielle toteutettava kevyen liikenteen yhteys parantaa mm. Ylioppilaskylän itäosien yhteyksiä yliopistoalueelle.

Uusien asukkaiden myötä paine kasvaa alueen palvelutason nostamiseen; uuden päiväkodin rakentaminen Inspehtorinkadun varteen ja uusien leikkipaikkojen ja pelikenttien rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Hotellin toimintojen monipuolistaminen nostaa alueen palvelutasoa.

Maisemallisen vaikutusalueen rajaa lounaassa Tuomaansilta, luoteessa Raunistulanmäki, pohjoisessa Koroinen, koillisessa Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen sekä etelässä Hämeensilta ja Yliopistonmäki. Alueen rakennusten kerroslukuja ja korkeuksia määriteltäessä on otettu huomioon Pyhän Katariinan kirkon ja kellotapulin näkyminen maisematilassa. Kaava-alueen nykyiset ja uudet rakennukset ovat pääosin matalampia kuin Kaarinan kirkkomaa, jonka korkeusasema on +27.20 metriä. Kaava-alueen uudet asuinrakennukset ja pääosa hotellirakennuksesta nousee enimmillään +26 metriin meren pinnasta. Hotellin nykyiset ilmanvaihtokonehuoneet muodostavat rakennuksen korkeimman kohdan (korkeusasema +30 metriä). Maisemassa Pyhän Katariinan kirkko (katonharjan korkeusasema +43.20) ja tapuli (tornin korkeusasema +44.80) säilyvät maamerkkeinä.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.11.2001 asemakaavanmuutosluonnoksen (päiväty 24.10.2001) eräin lisäselvitystarpein.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Palolaitokselta, Sosiaali-keskukselta, Liikuntavirastolta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, Turun maakuntamuseolta ja Ratahallintokeskukselta. Kaikki lausunnot on saatu. Lisäksi Nummenpakanseura ry:ltä on saapunut lausunto. Asemakaavaehdotusta on korjattu lausuntojen perusteella.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 28.5.2002 asemakaavanmuutosehdotuksen eräin muutoksin.

Maankäyttösopimusneuvottelut kylpylä- ja kongressihotelli Caribbean kanssa päättyivät ratkaisuun, jossa liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 500 k-m²:llä, jolloin maankäyttösopimusta ei tarvita. Kaavan vaikutusten kannalta muutos on vähäinen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on muodostettu asuinkerrostalojen korttelialuetta opiskelija-asumista varten. Rakennetut korttelit on varustettu merkinnällä AK-1/s ja uudet asuinkorttelit merkinnällä AK-1. Asuinalueeseen liittyen on Inspehtorinkadun varteen osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P). Aurajoen rannan tuntumaan on muodostettu korttelialuetta asuinkerrostaloja varten (AK-2) ja kaava-alueen kaakkois-osaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta kylpylä-, liikunta-, näyttely- ja kongressihotellitoimintaa varten (AL-1). Asuin- sekä liikerakennusten korttelialueiden autopaikat on osoitettu autopaikkojen korttelialueille Pispalantien ja Inspehtorinkadun varteen.

Aurajoen ranta on säilytetty virkistysalueena (VL/s). Pispalantien päähän on muodostettu rantapuisto-alue, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen liikerakennuksen kahvila-ravintolatoimintaa varten (VP-1). Uuden asuinalueen ytimeen on osoitettu puistikko (VP-2). Kuikkulankadun varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) Civiksenkenttää (VK) ja Kuikkulankenttää (VU) varten. Nummen keskuspuiston luoteisreunalle on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Pispalantieltä Kirkkotielle. Pispalantien varrella

sijaitseva Nummen keskuspuiston osa on osoitettu puistoksi, jolla ympäristö säilytetään ja Kirkkotien varrella sijaitseva alue on säilytetty puistona (VP).

Kokonaismitoitus

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueita on n. 12 ha, virkistys- ja suojaviheralueita 10 ha, katu- ja liikennealueita 6,6 ha sekä vesialuetta 3,2 ha. Kaava-alueen tehokkuus on $e = 0,34$, mikä merkitsee 108395 k-m²:ä rakennusoikeutta. Koko kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 18515 k-m²:llä (+20 %).

Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa (liite 2).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutoksen tavoitteena on Aurajokimaiseman erityispiirteet huomioiden luoda uusi korkeatasoinen asuinalue Aurajoen ranta-alueelle, nykyisen Ylioppilaskylän säilyttäminen, hotellin kehittäminen ja Aurajoen rantojen säilyminen virkistyskäytössä.

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja maankäyttöä tehostetaan. Osoittamalla uusi asuinalue Aurajoen rantamaisemaan, Ylioppilaskylän jatkeeksi parannetaan alueen kaupunkikuvaa muodostamalla Helsinginkadulle muurimainen pääte ja Aurajoen avoimeen maisematilaan nauhamainen raja. Pyhän Katriinan kirkko ympäristöineen säilyy alueen maisemallisena maamerkinä. Suunniteltu uudisrakentaminen noudattaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita (VNp 30.11.2000). Rakentaminen ei heikennä kansallisen kulttuuriympäristön säilymistä.

Alueen ympäristöhäiriötekijöitä vähennetään muodostamalla rakennuksista muurimainen suoja melulähteiden suuntaan ja puhdistamalla maaperä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus on määritelty rakennusaloina ja kerrosalaneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku on V. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko on 1750 k-m². Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 10540 k-m². Autopaikat, joita on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti, tulee toteuttaa viereiselle Piispanpellon autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1).

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten.

Rakennusoikeus on määritelty rakennusaloina ja kerrosalaneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku on V. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 22390 k-m². Korttelin 121 leikkipaikat on osoitettu le-2 ja korttelin 109 le-3 –merkityille alueille. Autopaikat, joita on rakennettava yksi kutakin 100 kerrosneliömetriä kohti, tulee toteuttaa Pispalantien ja Inspektorinkadun varrella sijaitseville LPA-2 ja LPA-3 -korttelialueille. Pyörien säilytyspaikkoja on rakennettava yksi kutakin asukasta kohti.

Rakennuksen tilojen sijoittelussa on pyrittävä ratkaisuun, jossa asunnot avautuvat myös melun kannalta edullisempaan suuntaan. Rakennuksen Helsinginkadun ja radan puoleisten julkisivujen ulko-oleskelutilat tulee rakentaa viherhuoneiksi avattavin lasiseinin, siten että melutaso ei ylitä sallittuja ohjearvoja (Vnp 993/92). Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun sallitun kerrosalan lisäksi.

AK-1/s

Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennusoikeus on määritelty rakennusaloina ja kerrosneliömetreinä vastaamaan rakennettua tilannetta. Suurin sallittu kerrosluku on III. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 46475 k-m². Autopaikat, joita on rakennettava yksi kutakin 100 kerrosneliömetriä kohti, tulee toteuttaa LPA-2 ja LPA-3 -korttelialueille. Pyörrien säilytyspaikkoja on rakennettava yksi kutakin asukasta kohti.

AL-1

Liikerakennusten korttelialue kylpylä-, liikunta-, näyttely- ja kongressihotellitoimintaa varten.

Korttelialueelle saa asemakaavassa enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa korttelialueen toimintaa palvelevan pysäköintilaitoksen sekä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuoja- ja pysäköintitiloja. Rakennuksen tontin rajalla oleviin seiniin saa sijoittaa ikkunoita. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Rakennuksen julkisivujen ja värityksen on sopeuduttava ympäristöön.

Rakennusoikeus on määritelty rakennusalan ja rakennusalaakohtaisen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman avulla. Suurin sallittu rakennusoikeus on 23200 k-m². Autopaikat, joita korttelialueen käyttöön on rakennettava yksi kutakin 35 kerrosneliömetriä kohti, saa sijoittaa myös korttelialueen ulkopuolelle, viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA_(108/AL-1)).

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus on määritelty rakennusaloina ja kerrosneliömetreinä. Korttelialueen suurin sallittu rakennusoikeus on 4800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

LPA_(108/AL-1)

Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa 108. korttelin asuin- ja liikerakennusten korttelialueen autopaikkoja. Korttelialue on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

LPA-1

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saa järjestää 109. ja 121. kortteleiden AK ja AK-1 – korttelialueiden huoltoliikenteen. Korttelialueelle saa rakentaa autokatoksia ja enintään 20 k-m²:n suuruisia talousrakennuksia niille erikseen varatuille rakennusaloille.

LPA-2

Autopaikkojen korttelialue. Autopaikkoja saa rakentaa yhteen maanalaiseen kerrokseen. Korttelialueelle saa sijoittaa 108., 109. ja 121. kortteleiden AK-1- ja AK-1/s –korttelialueiden autopaikkoja.

LPA-3

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa 108., 109. ja 121. kortteleiden AK-1- ja AK-1/s –korttelialueiden autopaikkoja. Korttelialue on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

5.3.2 Muut alueet**VL/s**

Virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Nummenrannan virkistysalueelle on ohjeellisella merkinnällä osoitettu yksi uusi leikkipaikka ja kaksi pelikenttää. Toinen pelikentistä sijoittuu Pleikinkentän koillispuolelle ja mahdollistaa uuden liikunnallisen leikkipaikan muodostamisen. Maisemallisista syistä pelikenttiä ei saa aidata.

VP

Puisto.

VP/s

Puisto, jolla ympäristö säilytetään. Erityisesti jalopuut on säilytettävä ja niiden luontainen uusiutuminen on turvattava.

VP-1

Rantapuistoalue, jolle saa rakentaa enintään yksikerroksisen 100 k-m²:n suuruisen kahvila-ravintolan ja rannan suuntaisen laiturin. Rakennuksen rakenteiden soveltumiseen Aurajoen kansallismaisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisemallisista syistä tulee laiturin rakentaa rannan suuntaisesti eikä aluetta saa asfaltoida. Alueen säilyminen julkisessa käytössä on turvattu kaavamääräyksellä, joka kieltää alueen aitaamisen. Huoltoajo rantapuistoalueelle on osoitettu Pispalantien päästä.

VP-2

Puisto, jonka saastunut maaperä tulee puhdistaa.

VK

Leikkipuisto.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

EV

Suojaviheralue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Alueen mitoituksessa on huomioitu, että muuntamon etäisyys rakennuksesta tulee olla vähintään 5 metriä.

Pispalantien katualuetta on jatkettu n. 120 metriä luoteeseen. Pyöriteitä on ohjeellisella merkinnällä osoitettu sekä Pispalantien eteläreunaan ja Inspektorinkadun luoteisreunaan Pispalantieltä Kirkkotielle ja Inspektorinkadulta puiston kautta Kuikkulankadulle on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle varauksi kaduiksi. Nummenrannan virkistysalueella on säilytetty keskustasta koilliseen kulkeva pääviherysteys. Lisäksi asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueille on osoitettu kevyen liikenteen väyliä. Yleinen pysäköintialue on osoitettu Inspektorinkadun koillispäähän palvelemaan sekä leikkipuistoa että urheilu- ja virkistystoiminnan aluetta.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset ympäristöön

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavanmuutos tukee yhdyskuntarakenteen kehittymistä lähialueilla tarjoten kehittyviä virkistysmahdollisuuksia ja palveluja lähialueilla asuville ja asioiville.

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää että eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan läheisyys, hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät liikennetarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta. Alueen rakentuminen tapahtuu siten, että viheralueiden yhtenäisyys säilyy. Aurajokimaisemaan rakentaminen rikastuttaa ympäristön ajallista kerroksellisuutta, omaleimaisuutta ja ihmisläheisyyttä. Pilaantuneen

maaperän puhdistamisella poistetaan ihmisten terveydelle aiheutuvia haittoja. Asemakaavanmuutostehdotuksen mahdollistama rakentaminen Aurajoen kulttuurimaisemaan noudattaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita (Vnp 30.11.2000). Rakentaminen ei heikennä kansallisen kulttuuriympäristön säilymistä.

Rakentaminen aivan Aurajoen rannan tuntumaan on tyypillistä joen alajuoksulla aina Tuomaansillalle asti. Nummenrannan uuden asuinalueen pistetaloista koostuva nauhamainen rakenne muodostaa ranta-rakentamiselle eräänlaisen päätteen naapurissa sijaitsevan Jokikadun kiinteistön ja joen toisella puolella sijaitsevan uudehkon asuinalueen kanssa. Yläjuoksulle päin mentäessä maisematila levenee jo Ylioppilaskylän kohdalla. Rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle on kestävän kehityksen mukaista.

Palvelut, virkistys ja liikenne

Kaavanmuutos mahdollistaa palvelu- ja tapahtumatarjonnan lisäämisen alueella. Myös liikennemäärien ja -tarpeiden lisääntymiseen sekä kevyen että ajoneuvoliikenteen osalta on kaavallisesti varauduttu.

Rantaan suunniteltu kahvilarakennus ja laituri täydentävät virkistysaluekokonaisuutta sekä laajentavat Halistenkosken soutu- ja melontaolosuhteiden kehittämismahdollisuuksia.

Nykyinen joen ylittävä kevyen liikenteen yhteys poistuu kaksoisraiteen ja uuden Rautatiesillan rakentamisen yhteydessä. Tulevaisuudessa tarve uudelle joen ylittävälle kevyen liikenteen yhteydelle kasvaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavia rakennuksia. Sen sijaan Ylioppilaskylän länsiosan korttelit on varustettu ympäristöä säilyttävällä merkinnällä. Asuinrakennukset (Jan Söderlund ja Erkki Valovirta 1968-71) muodostavat pienimittakaavaisen kokonaisuuden, joka edustaa hyvin aikakautensa ihanteita ja rakennustaiteellisia tavoitteita.

Pyhän Katariinan kirkko ympäristöineen säilyy alueen maisemallisena maamerkkinä. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin (sallittuine enimmäiskorkeuksineen) on turvattu AL-1 -korttelialueen rakennuksen korkeuden säilyminen nykyisen mukaisena.

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja. Mahdollisten muinaismuistojen löytyminen alueelta on turvattu kaavamääräyksellä. Siinä tapauksessa, että alueelta löytyy muinaismuistoja on rakentajan varauduttava arkeologisiin kaivauksiin.

Tekninen huolto

Tärkeimmät sähkö-, vesi- ja viemäriinjat on huomioitu rakennusten ja toimintojen sijoittelussa. Aurajokeen laskeva sadevesiä johtava oja viemäroidään Pispalantieltä Beaanipolkua pitkin Piispanpuistikoon ja edelleen Aurajokeen. Uuden alueen kaapelointi on suunniteltu toteutettavaksi Pispalantien päästä, Piispanpellon (LPA-1), Piispanpuistikon ja Beaanipolun kautta Nummenrannan virkistysalueelle. Nykyinen Pispalantien koillisreunassa sijaitseva ilmajohto poistuu käytöstä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakennusten ja toimintojen sijoittelussa on huomioitu pinnanmuodostuksen pääpiirteet.

Aurajoen rantojen luonto on sijaintinsa vuoksi arvokasta. Alueen säilyminen on kaavamerkinnällä ja -määräyksellä turvattu. Kaavalla turvataan myös Nummen jalopuumetsikön säilyminen. Samalla on

myös ennakoivasti otettu kantaa jäljellä olevan luonnonsuojelullisesti arvokkaan kohteen säilymiselle.

Aurajoen rantarakentaminen ulotetaan Ylioppilaskylään saakka täydentämään joen alajuoksulla tyypillistä rakentamista. Yläjuoksulle päin mentäessä maisematila levenee Ylioppilaskylän kohdalla.

Rantapuistoon suunniteltu kahvila-ravintolarakennus ja laituri täydentävät Aurajoen ja Nummenrannan virkistysaluekokonaisuutta sekä laajentavat Halistenkosken soutu- ja melontaolosuhteiden kehittämismahdollisuuksia. Maisemallisista syistä tulee rantapuistoalueen laituri rakentaa rannan suuntaisesti ja kahvila-ravintolarakennuksen sopeutumiseen ympäristöön kiinnittää erityistä huomiota.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluntorjunta

Kaavoituksessa käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä VNp 993/92. Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa päiväajan ekvivalenttitason ohjearvo ulkona on A-äänitasona 55 dB ja yöajan ohjearvo ulkona 50 dB, uusilla alueilla 45 dB. Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB. Lisäksi Sosiaali- ja terveysministeriö on sisäilmaohjeessaan määritellyt sisämelulle ohjearvot, jotka poikkeavat yllä olevista vain siinä, että keittiössä sallitaan sekä yöllä että päivällä 40 dB.

Valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo asuinalueiden ekvivalentille ulkomelutasolle päiväaikaan ylittyy pisteissä 1 ja 2. Havaintopisteissä 3 ja 4 sen sijaan melutaso on sallituissa rajoissa jo nykytilanteessa. Meluntorjuntaratkaisun idea kaava-alueella on, että Helsinginkatua ja rataa lähinnä olevat rakennukset muodostavat suojaavan ”muurin”, joka suojaa kauempana olevia rakennuksia ja piha-alueita. Kadun ja rakennusten väliin on osoitettu tilaa pysäköinnille. Lähinnä katu- ja rataa olevien rakennusten julkisivut on rakennettava niin hyvin äänieristäviksi, että sisällä saavutetaan sisämelun ohjearvot. Suurin melu kohdistuu rakennusten ylimpiin kerroksiin, koska Helsinginkadun penger suojaa alimpia kerroksia jonkun verran. Päivän ekvivalentti äänitaso julkisivulla on mittausten mukaan enimmillään noin 66 desibeliä. Kun otetaan liikenteen kasvu huomioon, niin tarvittava julkisivun ääneneristyskyky on 34 desibeliä.

Kadun ja radan puoleisten asuntojen ulko-oleskelutilojen, eli parvekkeiden lasittamisella saavutetaan vain noin 5 dB:n vaimennus. Melumittaukset osoittavat, että varsinkin rakennuksen ylimmissä kerroksissa toimenpide ei ole riittävä. Sen sijaan rakentamalla ulko-oleskelutilat viherhuoneiksi Valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset melutason ohjearvot alittuvat. Ulkotilojen meluntorjunta on kaavassa huomioitu lisäämällä kaavakartan AK-1 -korttelialueelle määräys, jonka mukaan rakennuksen tilojen sijoittelussa on pyrittävä ratkaisuun, jossa asunnot avautuvat myös melun kannalta edullisempaan suuntaan. Rakennusten Helsinginkadun ja radan puoleisten julkisivujen ulko-oleskelutilat tulee rakentaa viherhuoneiksi avattavin lasiseinän siten, että melutaso ei ylitä sallittuja ohjearvoja (VNp 993/92). Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosalan lisäksi.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueella on hotellin lähinnä Helsinginkatua sijaitsevien majoitushuoneiden julkisivun ääneneristävyydelle asetettu 35dB:n vaatimustaso.

Promethor Oy on tutkinut myös Helsinginkadulle reunaan tai keskikaistalle asetettavien melusteiden vaikutusta katu- lähimpänä olevien rakennusten melutasoihin. Laskentojen perusteella meluiden korkeuden tulisi olla vähintään kolme metriä, jotta saavutettaisiin riittävä suojaus kerrostalon ylimmälle kerrokselle. Käytännössä näin korkean meluiden asentaminen ajoradan reunalle ja keskiviherialueelle on mahdotonta niin kaupunkikuvallisista kuin teknisistäkin syistä. Ratkaisuna melutason pienentämi-

seksi Promethor Oy ehdottaa hiljaisen asfaltin käyttöä alueella. Suoritettujen tutkimusten mukaan hiljaisella asfaltilla saavutetaan noin 3–5 dB(A) vaimennus. Hiljaisia asfaltteja tutkitaan useissa kaupungeissa koeosuuksilla. Kokeiden tulokset näyttävät, ovatko hiljaiset päällysteet riittävän kestäviä käytännössä.

Tärinän torjunta ja maanvyörymäriski

Kaava-alueen rakennukset sijaitsevat niin lähellä Karjaan rataa ja Helsinginkatua, että rakennusten perustustapaa valittaessa on syytä ottaa mahdolliset tärinähaitat huomioon.

Rakennettaessa vakavuudeltaan heikolle maaperälle tulee noudattaa erityistä huolellisuutta, jotta mahdollisilta maanvyörymiltä vältytään. Rakennukset tulee paaluttaa kovaan pohjaan. Riskinarviointi on syytä tehdä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Tärinä on kaavassa huomioitu lisäämällä kaavan AK ja AK-1 -korttelialueille määräys, jonka mukaan mahdollinen tärinä ja maanvyörymäriski on otettava huomioon rakennuksen perustamistapaa valittaessa.

Saastuneen maaperän puhdistaminen

Maaperän kunnostustarpeen arviointi perustuu havaittujen haitta-aineiden pitoisuustarkasteluun. Valtioneuvosto ei ole toistaiseksi määrännyt eri maankäyttötarkoituksiin hyväksyttäviä maaperän haitallisten aineiden suurimpia pitoisuuksia. Näin ollen pitoisuuksia verrataan Suomessa yleisesti käytössä oleviin SAMASE- ohje- ja raja-arvoihin, jotka on esitetty ympäristöministeriön ympäristönsuojeluosaston muistiossa 5/1994. Alueen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan (asuinalue) tavoitepitoisuuksina pidetään ohjearvopitoisuuksia.

Kunnostus perustuu massanvaihtoon. Pilaantuneet maamassat kaivetaan ylös kunnes tavoitetaso saavutetaan. Laboratorioanalyysitulosten perusteella pilaantuneisuus rajautuu pääasiassa täyttömaakerrokseen. Yhdessä tutkimuspisteessä havaittiin öljyä savipinnassa. Massat kuljetetaan sopivalla kalustolla luvalliseen käsittelypaikkaan. Massanvaihdon laajuutta ohjataan ottamalla näytteitä kaivannon reunoilta. Kaivuun jälkeen tutkitaan kaivannosta haitta-aineiden jäännöspitoisuudet.

Alueelta kaivettavien pilaantuneiden massojen kokonaismääräksi arvioidaan olevan noin 7000-9000 m³, josta lievästi pilaantuneita massoja noin 4000-5000 m³ ja voimakkaasti pilaantuneita massoja noin 3000-4000 m³.

Piha-alueella tapahtuvan massojen kaivun, välivarastoinnin, kuljetuksen ja loppusijoituksen yhteydessä tulee syntymään pölypäästöjä, jotka leviävät tuulen vaikutuksesta. Lahirakennusten asukkaille saattaa lisäksi aiheutua meluhaittoja piha-alueella tapahtuvasta kaivutyöstä sekä lisääntyneestä kuorma-autoliikenteestä.

Maan pölyämistä voidaan tarvittaessa vähentää kostuttamalla pintamaata. Välivarastoitavat maa-aumat pidetään peitettynä. Lahirakennusten asukkaille aiheutuvaa pölyämisriskiä vähennetään peittämällä voimakkaasti pilaantuneita massoja sisältävät kuormat suojapeitteellä. Kuljetuksen aika varmistaudutaan, että kuormien peitteet eivät pääse repeytymään tai irtoamaan. Massanvaihtoalue aidataan ja alue varustetaan pilaantuneen maan poistosta kertovin kyltein. Pilaantuneiden maiden kuljetukset suoritetaan arkipäivisin vastaanottoaikojen aukioloaikojen puitteissa, yleensä klo 7-16 välillä.

Maaperän puhdistaminen on kaavassa huomioitu lisäämällä kaavakarttaan määräys maaperän puhdistamisesta Piispanpuistikossa sekä AK ja AK-1 -korttelialueilla ennen rakennustöihin ryhtymistä.

5.6 Nimistö

Alueen nimistön suunnittelussa on kolme nimiaihepohjaa: paikallinen nimistö piispanpellosta ja Nummen /Kairisten kylän aiheista lähtien, ylioppilas-aihe ja Katariinan kirkkoon liittyvät aiheet.

Pispala nimi perustuu nykyisen Piispankadun molemmin puolin sijainneeseen Piispanpeltoon, joka hankittiin piispan viljelysmaaksi n. v. 1340. Piispan virkatila sijaitsi Turun tuomiokirkon ja Nummen kylän maiden välillä. Murteellisena ilmauksena Pispala tarkoittaa piispan taloa.

Kuikkula on ollut yksi Kairisten kylän viidestä talosta. Talo on ollut samanniminen ainakin jo 1500-luvun lopulla.

Bleker-nimen ('kalpea', 'vaalea') suomentaminen on hankalaa. Kaarinan pitäjän historiassa käytetään Bleke-muotoa: ”Vanhimmat maininnat koskevat täkäläistä (Nummessa) Bleke-nimeä käyttänyttä talollissukua: Juha Bleke tavataan Koromäen niityn myyjänä 1411 ja maankatselmusmiehenä 1415-1423, Lauri Bleke lautamiehenä 1456 ja hänen leskensä Barbara paaskuntalaisen talon myyjänä 1472”.

Nimistötoimikunta on 19.1.1999 esittänyt kaava-alueelle seuraavia nimiä:

- Kongressikatu – Kongressgatan (ajoyhteys Pispalantieltä kongressihotellille)
- Katarina Sienalaisen polku – Katarina av Sienas stig (kevyen liikenteen yhteys Inspektorinkadulta Kirkkotielle)
- Piispanpellonpolku – Biskopsåkerstigen (kevyen liikenteen yhteys Pispalantieltä Kirkkotielle)

Nimistötoimikunta on 27.8.2001 esittänyt kaava-alueelle seuraavia nimiä:

- Pyhän Katariinan puistikko – S:ta Katarinaskvären (uusi nimi Keltanokanpuistikolle)
- Piispanpuistikko – Biskopsskvären (puisto uudella asuinalueella)
- Civiksenkenttä – Civisplan (olemassa oleva leikkipuisto)
- Kuikkulankenttä – Kuikkulaplan (olemassa olevat pelikentät)
- Pleikinkenttä – Blekers plan (ohjeellinen leikkipaikka)
- Nummenrannankenttä – Nummisstrandplan (ohjeellinen pelikenttä)
- Kairistenkaari – Kairisbågen (pysäköintialue, katuosoitteet)
- Piispanpelto – Biskopsåker (pysäköintialue, katuosoitteet)
- Nummen rantapolku – Nummis strandstig (pääviheryhteys keskustasta koilliseen)
- Pleikinpolku – Blekers stig (kevyen liikenteen yhteys Pispalantieltä Nummen rantapolulle)
- Beaanipolku – Beanstigen (kevyen liikenteen yhteys korttelialueella)
- Keltanokanpolku – Gulnäbbsstigen (kevyen liikenteen yhteys korttelialueella)
- Katarina Aleksandrialaisen polku – Katarina av Alexandriastigen (kevyen liikenteen yhteys Inspektorinkadulta Nummen rantapolulle)
- Inspektorin pysäköintialue – Inspektorns parkeringsområde
- Rautatiesilta – Järnvägsbron
- Fuksipolku – Fuxstigen (kevyen liikenteen yhteys hotellilta Nummen rantapolulle)

Nimistötoimikunta on 15.1.2002 muuttanut kaava-alueen Piispanpellonpolun nimiehdotusta:

- Paavo Aition polku – Paavo Aitios stig

Nimistötoimikunta on 5.2.2002 ja 26.2.2002 käsitellyt aloitteen, jossa Nummen rantapoluksi nimetty kevytväylä nimettäisiin Pyhän Henrikin poluksi. Nimistötoimikunta päätti, että nimen muuttamiseen nimistökokonaisuuden kannalta ei ole aihetta. Nummen rantapolku on hyvin kuvaava ja helposti paikallensa löydettävä nimi.

Nimistötoimikunnan päätöspöytäkirjaotteet on esitetty liitteessä 12.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy on laatinut Nummenrannan alueesta kaksi havainnekuvaa; näkymä lounaasta ja näkymä koillisesta. Havainnekuvat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö on teettänyt SCC Viatekilta Nummenrannan alueen maaperätutkimuksia ja maaperän kunnostussuunnitelman.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pilaantuneen maaperän massanvaihtotyö toteutetaan omana hankkeenaan ennen rakennustoimenpiteiden alkua. Massanvaihto toteutetaan kesällä 2002. Työn arvioidaan kestävän 4-5 viikkoa.

Alueen toteuttaminen käynnistyy vaiheittain asemakaavan vahvistuttua. Ylioppilaskyläsäätiö rakennuttaa ja Hartela rakentaa uudet opiskelija-asuinalot. Rakentaminen käynnistyy vaiheittain asemakaavan vahvistuttua; ensimmäisten asuinalojen rakentaminen on määrä aloittaa syksyllä 2002. Nummenrannan asuinalueen on tarkoitus valmistua kokonaisuudessaan vuoteen 2008 mennessä. Hotellin laajentaminen on suunnitteilla.

Pispalantien jatkeen rakentaminen ajoittuu vuoteen 2003. Paavo Aition polku ja Inspehtorinkadun pyörätie toteutetaan talousarvion puitteissa. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan alueen muun rakentamisen yhteydessä.

Turussa 1. päivänä helmikuuta 2002

Korjattu 16.4.2002 (lausuntojen perusteella)

Korjattu 28.5.2002 (YKL § 376 perusteella)

Tarkistettu 12.9.2002 (maankäyttösopimusneuvottelut, rautatiesiltaa koskevan kaavamerkinnän muutos)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christina Hovi