

FREYA
Selostus

Diarinumero: 8799-2014
Asemakaavatunnus: 29/2015

Asemakaavanmuutos

23.3.2022

Kaupunginosa: VII (seitsemäs kaupunginosa)

Osoite: Humalistonkatu 3b, Kristiinankatu 10a, Yliopistonkatu 24 ja 26



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
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	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	13
3.1.6 Liikenne.....	13
3.1.7 Tekninen huolto.....	13
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2 Maakuntakaava	15
3.2.4 Yleiskaava.....	16
3.2.5 Asemakaava	17
3.2.6 Rakennusjärjestys	18
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	19
3.2.8 Pohjakartta	19
3.2.9 Selvitykset.....	19
3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	19
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	19
3.3 Maankäyttösopimus	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2 Osalliset	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	21
4.4.1 Käynnistäminen.....	21
4.4.2 Vireille tulo.....	21
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	21
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	21
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	27
4.4.6 Lausunnot	27
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	27
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	29
5.2 Aluevaraukset	30
5.2.1 Korttelialueet	30
5.2.2 Katu- ja liikennealueet	32
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.3.1 Rakennukset	32
5.3.2 Piha-alueet.....	32

5.3.3 Hulevedet	33
5.3.4 Liikenne ja pysäköinti	33
5.3.5 Rakennusten ääneneristävyys.....	34
5.3.6 Maaperän pilaantuneisuus	34
5.4 Nimistö.....	34
5.5 Kaavan vaikutukset	35
5.5.1 Yleistä	35
5.5.2 Luonnonympäristö.....	35
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	35
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	37
5.5.5 Lapsivaikutukset.....	37
5.5.6 Liikenne.....	37
5.5.7 Tekninen huolto.....	37
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	39
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	39

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Freya (29/2015)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	11	11
Tontit:	10, 11, 12, 2002	10, 11, 12, 2002
Katu:	Humalistonkatu (osa)	Humlegårdsgatan (del)

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

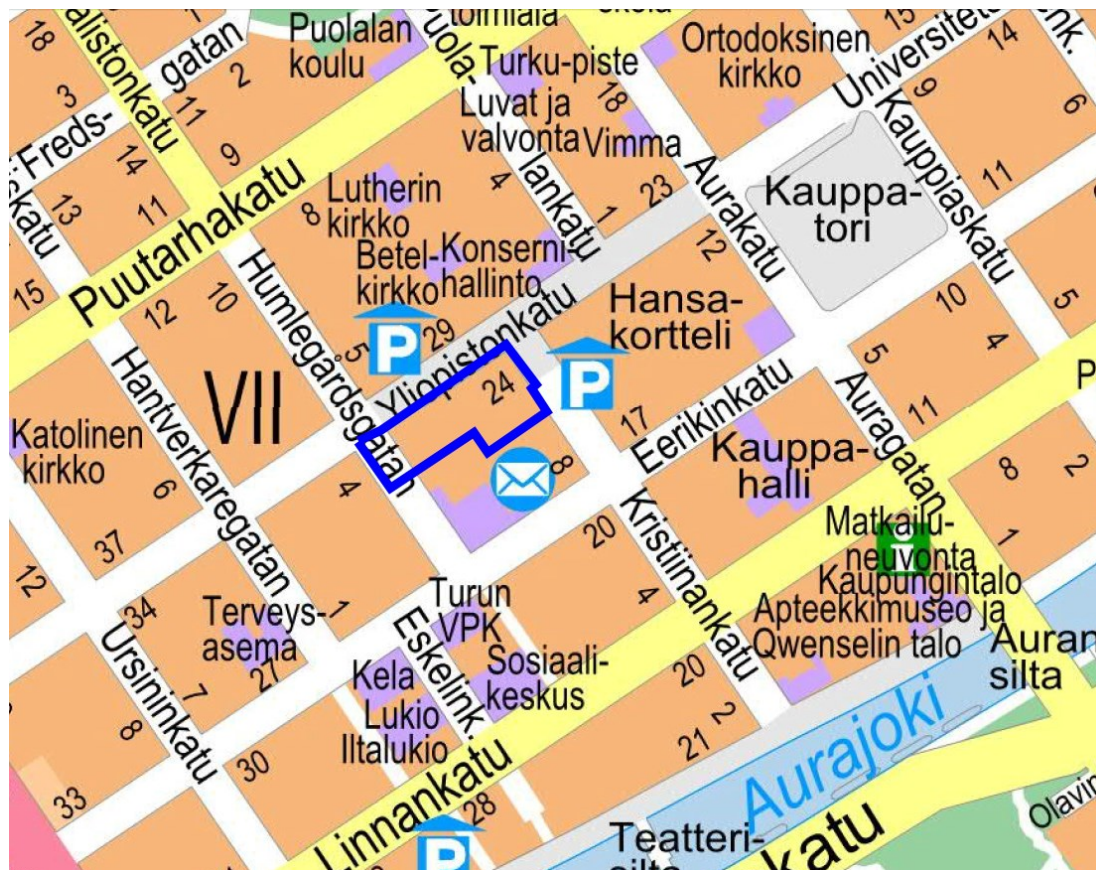
Piirtäjä: Karin Kekkonen

Liikennesuunnittelija: Maija Norava

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan VII (seitsemänteen) kaupunginosaan korttelin 11 tontteille 10, 11, 12 ja 2002 (Humalistonkatu 3b, Kristiinankatu 10a, Yliopistonkatu 24 ja Yliopistonkatu 26) sekä Humalistonkadun katualueelle. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 7 160 m². Se sijaitsee Turun keskustassa noin 200 m etäisyydellä Kaupattorista.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.11.2018, muutettu 29.11.2018
2. Asemakaavakartta 23.3.2022
3. Tilastolomake 23.3.2022
4. Vuorovaikutusraportti 23.3.2022
5. Turun kaupunki / Vesanto, Tuuli, 2019. Puustoselvitys 29.5.2019, muutettu saavutettavammaksi 9.4.2021.
6. Entti Infra Oy / Kivikorpi, Tomi ja Heino, Roni, 2022. Kuntoarvioraportti. (Arvio Kestilänkulman pihapuiden kunnosta.) 23.3.2022.

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maaperän tilan tietojärjestelmä, 2018.
2. Puska, Markku ja Eräpohja, Risto, 1986. Ullakkotutkimus.
3. Ramboll Finland Oy / Salmi, Timo ja Tengvall, Jukka, 2011. Riskinarviointi. Humalistonkatu 1b, Turku. 18.10.2011.

4. Ramboll Finland Oy / Laine, Jaakko ja Salmi, Timo, 2012. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti. Humalistonkatu 1b, Turku. 18.4.2012.
5. Schauman Arkkitehdit Oy, 2014–2022. Maankäyttösuunnitelmat ja varjotarkastelut.
6. Turun kaupungin paikkatietoaineistot, 2019–2022.
7. Turun kaupunki, 2021. Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 §71.
8. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018. Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022. Loppuraportti 12.3.2018.
9. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2020. Turun kaupungin Yleiskaavan 2029 meluselvitys. 8.6.2020.
10. Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 2019–2022. Museon informaatioportaali. <https://mip.turku.fi>.
11. Turun Viatek Oy, 1998. As Oy Otavan perustuksista. Pohjatutkimusraportti. 10.6.1998.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	27.11.2018 § 490
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	joulukuu 2018
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa (vuodet)	2018
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	11.5.2021 § 166
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.3.–2.5.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.3.–26.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	-
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavanmuutos mahdollistaa lisärakentamisen osoitteissa Kristiinankatu 10a ja Yliopistonkatu 26. Kristiinankatu 10a:n pihalle kaavoitetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo matalan toimistorakennuksen tilalle ja Kestilänkulman liiketaloa (Yliopistonkatu 26) korotetaan kahdella kerroksella. Lisäksi ullakolla sallitaan rakennusoikeudeksi laskettavat tilat Humalistonkadun varrella sijaitsevassa rakennuksessa ja osoitteessa Yliopistonkatu 24. Kun myös ullakkotilat lasketaan mukaan, uusi kerrosalamäärä on yhteensä noin 3100 kerrosneliometriä eli alueelle mahtuu noin 60 uutta asukasta. Nykyiset rakennukset suojellaan osoitteissa Yliopistonkatu 24 ja 26. Myös Humalistonkatu 3b:n kerrostalon muoto ja korkeus tulee säilyttää nykyisenlaisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Yliopistonkatu 26:ta ja 24:ää sekä Humalistonkatu 3b:tä koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista hyvissä ajoin. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,7160 ha. Alue on osa tiiviisti rakennettua keskustakorttelia, jolla sijaitsevat kerrostalot ovat enimmäkseen 5–7 kerrosta korkeita. Humalistonkatu 3b:n ja Kristiinankatu 10a:n rakennukset ovat pääosin asuinkäytössä, mutta niiden maantasokerroksessa on liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Kestilänkulman liiketalossa (Yliopistonkatu 26) ja osoitteessa Yliopistonkatu 24 on liike- ja toimistotiloja myös ylemmissä kerroksissa.



Kuva 2. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta (© Blom.)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot ja maaperä

Maanpinnan korkeus vaihtelee alueella hieman. Korkein kohta on Yliopistonkadun varrella noin 9 m merenpinnan yläpuolella ja matalin kohta Asunto Oy Kristiinanhäteen (Kristiinankatu 10a) pihalla noin 5,6 m merenpinnan yläpuolella.

Turun kaupungilla on kairaustietoja katualueilta kaavanmuutosalueen lähistöltä. Niiden perusteella maaperässä on useita metrejä savea ja sen alla moreenia. (Turun kaupungin paikkatietoaineistot 2022, viitattu 24.1.2022).

Turun Viatek Oy on tehnyt vuonna 1998 pohjatutkimuksen Asunto-osakeyhtiö Ota-vasta. Viatek arvioi tutkimustensa perusteella, että rakennuksen siipiosaa ei ole paalutettu suunnitelmapiirustusten mukaisesti vaan myös se on perustettu saven läpi moreeniin betonitäytteisillä kaivoperustuksilla.

Kasvillisuus

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, mutta piholla ja kadun varressa kasvaa useita kookkaita lehtipuita. Katukuvan kannalta merkittäviä ovat erityisesti Humalistonkadun ja Yliopistonkadun risteyksessä kasvava vaahtera sekä toinen vaahtera, joka kasvaa Kestilänkulman liiketalon edustalla Yliopistonkadun varrella.

Turun kaupungin maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto on tehnyt kaavanmuutosalueesta puustoselvityksen 29.5.2019. Selvitys perustuu Vesannon alustavaan maastokäyntiin (29.1.2019) sekä ylläpitovalvoja Aki Männistön ja kaavoitusarkkitehti Satu Tiaisen tarkempaan maastokäyntiin (22.5.2019). Männistö arvioi 22.5.2019 silmämääräisesti Kestilänkulman (Yliopistonkatu 26) sisäpihalla kasvavien pihapuiden kuntoa. Hänen arvionsa mukaan pihapuista hyväkuntoisimpia ovat hevoskastanja ja kaksi jalavaa, jotka kasvavat pihan eteläreunalla. Muut pihapuut ovat kohtalaisessa kunnossa.

Maanomistaja teetti tarkemman selvityksen Kestilänkulman pihapuiden kunnosta maaliskuussa 2022 (Entti Infra Oy / Tomi Kivikorpi ja Roni Heino 2022). Entti Infra Oy tutki puita mikroporan avulla. Entti toteaa kuntoarviossa, että parhaassa kunnossa ovat pihan eteläosassa kasvava jalava ja sisäpihan keskiosan suuri vaahtera. Muut sisäpihan puut ovat joko huonokuntoisia tai kasvavat haitallisen lähellä rakennusta, ja siksi ne tulisi Entin mukaan poistaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutosalue on tiivistä ja kerrostalovaltaista ydinkeskusta-aluetta, missä sijaitsee sekä asuntoja että monenlaisia liike- ja palvelutiloja.

Kaupunkikuva

Kaavanmuutosalueella rakennusten korkeus vaihtelee yhdestä seitsemään kerrokseen, ja ympäröivät rakennukset ovat 3–9 kerrosta korkeita. Sekä kaavanmuutosalueen että sen lähiympäristön talot on rakennettu enimmäkseen kiinni toisiinsa ja kadun reunaan siten, että rakennusten taakse jää tiiviitä sisäpihoja.

Julkisivut eivät ole kaikki samassa linjassa vaan polveilevat myös kadun puolella. Monessa kohdassa katujen varsille muodostuu pieniä taskumaisia aukioita, jotka todellisuudessa ovat osa tonttia.

Rakennusten ulkonäkö ja ikä vaihtelevat melko paljon. Vanhimmat lähiympäristön talot ovat 1910-luvulta ja uusimmat 2010-luvulta. Suurin osa julkisivuista on vaaleita tai ruskehtavan sävyisiä ja joko rapattuja tai laattapintaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalueen vanhin rakennus on Asunto-osakeyhtiö Otavan funktiovaikutteinen klassistinen kerrostalo, joka valmistui vuonna 1929 Yliopistonkadun ja Kristiinankadun kulmaan (Yliopistonkatu 24). Sen suunnitteli arkkitehti Albert Richardson. Talon julkisivuja on saneerattu 2000-luvulla, mutta ne ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisina. Rakennus on Museon informaatioportaalin mukaan seudullisesti arvokas, ja siihen liittyy sekä rakennustaiteellisia että kaupunkikuvallisia arvoja. (Vaapaa-aikatoimialan museopalveluiden lausunto, 26.5.2021; Museon informaatioportaaali, viitattu 1.3.2022.)

Muut alueen talot rakennettiin 1950- ja 60-luvuilla. Niistä kulttuurihistoriallisesti merkittävin on Kestilänkulman kokonaisuus (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b), jonka Kestilän Pukimo Oy (myöhemmin Kestilä Oy) rakennutti liike- ja asuintiloiksi arkkitehti Olli Kestilän suunnitelmien perusteella. Yliopistonkatu 26:n liiketalo valmistui vuonna 1955. Silloin se oli vain kolmekerroksinen, mutta se korotettiin 6–7-kerroksiseksi 1963–1964. Samalla tehtiin seitsemänkerroksinen asuin- ja liikerakennus osoitteeseen Humalistonkatu 3b. Olli Kestilä oli yksi merkittävimmistä Turussa 1950- ja 1960-luvulla toimineista suunnittelijoista. Kestilänkulman rakennusten ominaispiirteet ovat säilyneet erittäin hyvin. Niitä ovat muun muassa julkisivun terastirappaus ja värilliset mineriittilevyt sekä omintakeinen autohissi, jolla nouseaan kuudennen kerroksen pysäköintitilaan. (Vapaa-aikatoimialan museopalveluiden lausunto, 26.5.2021; Museon informaatioportaali, viitattu 1.3.2022.)



Kuva 3. Asunto-Osakeyhtiö Otava (Yliopistonkatu 24, kuvannut Satu Tiainen vuonna 2018).



Kuva 4. Kestilänkulman liiketalo (Yliopistonkatu 26, kuvannut Satu Tiainen vuonna 2018).



Kuva 5. Humalistonkatu 3b:n asuin- ja liikerakennus (kuvannut Satu Tiainen vuonna 2018).



Kuva 6. Asunto Oy Kristiinanaahde (Kristiinankatu 10a, kuvannut Satu Tiainen vuonna 2018).

Kaavanmuutosalueen lähellä sijaitsee useita kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja alueita. Hospits Betel -hotelli, Betel-kirkko ja Yliopistonkatu 27 kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Varsinais-Suomen maakuntakaavan (tullut voimaan 29.5.2004) suojelukohteeseen, johon sisältyy muitakin tontteja, muun muassa osa Yliopistonkatu 29b:stä. Ne ovat myös osa kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymää valikoimaa modernin arkkitehtuurin merkkiteoksista.

Yliopistonkatu 28:n jugendrakennus ja postitalo (Eerikinkatu 21) on suojeltu asema-kaavassa, ja postitalo ja Humalistonkatu 2a ovat maakuntakaavan (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) suojelukohteita. Lisäksi suojeltuja rakennuksia on Hansa-korttelissa (muun muassa Kristiinankatu 9). Edellä mainittujen ohella yleiskaavan 2029 ehdotuksessa (hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.12.2021 § 582) osoitetaan arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus, johon kuuluvat kaavanmuutosalueella Humalistonkatu 3b, Yliopistonkatu 24 ja Yliopistonkatu 26 sekä kaavanmuutosaluetta vastapäätä sijaitsevat Humalistonkatu 5 ja Yliopistonkatu 29b.

Hulevedet

Hulevedet eli sade- ja sulamisvedet imeytyvät maaperään huonosti kaavanmuutosalueella, koska suurin osa pihasta on asfaltoitu. Hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää omalla tontilla, jotta hulevesijohdot eivät kuormitu liikaa.

Kaavanmuutosalueella on tällä hetkellä melko vähän sellaisia piha-alueita, joilla maaperä viivyttaa ja imee hulevettä hyvin. Vain Kestilänkulman pihalla (Yliopistonkatu 26) suuri osa pihasta on päällystämätöntä ja vettä läpäisevää pintaa.

3.1.4 Maanomistus

Kaavanmuutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Turun kaupunki omistaa Humalistonkadun katualueen. Kaavanmuutosalueesta 0,6212 ha (86,8 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,0948 ha (13,2 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutosalueella on noin 115 asukasta (Turun kaupungin paikkatiedot 23.2.2022) sekä useita työpaikkoja. Kadunvarsirakennusten pohjakerroksissa on liiketiloja kaikilla alueen tonteilla. Kestilänkulman liiketalossa ja osoitteessa Yliopistonkatu 24 on liike- ja toimistotiloja myös ylemmissä kerroksissa.

Myös alueen ympäristössä on runsaasti monenlaisia työpaikkoja ja palveluita. Muun muassa päivittäistavarakauppoja on aivan alueen vieressä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 400–500 m päässä. Peruskouluun on matkaa alle 500 m ja lukioon alle 300 m. Lähimpiä viher- ja ulkoilualueita ovat Puolalanpuisto (linnuntietä noin 300 m päässä) sekä monipuolisia urheilumahdollisuuksia tarjoavat Samppalinnan vuori ja Urheilupuisto (linnuntietä noin 600 m päässä).

3.1.6 Liikenne

Osoitteisiin Humalistonkatu 3b ja Yliopistonkatu 26 ajetaan Humalistonkadulta ja muille tonteille Kristiinankadulta. Kaavanmuutosalueen sisäpihoille pääsee vain kaapeiden porttikäytävien läpi. Mikään niistä ei ole tarpeeksi leveä ja korkea paloautolle.

Asunto Oy Kristiinanahteen tontilla on 28 pysäköintipaikkaa. Osa niistä sijaitsee ulkona maantasossa ja osa katoksessa toimistorakennuksen alla.

Kestilänkulman pihapiirin tonteilla (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b) on 42 käytössä olevaa pysäköintipaikkaa: 10 kellarissa, 15 pihalla ja 17 kuudennessa kerroksessa. Kuudennen kerroksen pysäköintipaikkoihin kuljetaan autohissillä. Auto- ja paikkoja oli alun perin myös rakennuksen katolla, mutta kattopaikat eivät ole enää käytössä.

Kristiinankatu ja Yliopistonkatu ovat kaavanmuutosalueen vieressä kävely- ja pyöräilypainotteisia, ja ne muuttuvat kävelykaduiksi alueen pohjoisosan kohdalla. Humalistonkatu kuuluu pyöräilyn pääverkostoon ja Yliopistonkatu pyöräilyn lähiverkoston.

Kaavanmuutosalueen joukkoliikenneyhteydet ovat erittäin hyvät. Alle 300 m etäisyydellä sijaitseva Kauppatorin ympäristö on paikallisen linja-autoliikenteen solmu-kohta. Rautatieasemalle on matkaa noin 600 m ja kaukoliikenteen linja-autoasemalle noin 850 m linnuntietä.

3.1.7 Tekninen huolto

Osoitteessa Yliopistonkatu 26 on Turku Energian muuntamo Kestilänkulman liiketalon sisällä. Muuntamotilaan tulee päästä esteettömästi sisäpihan kautta muuntajakoneen vaihtoa ja verkon käyttöä varten.

Kaavanmuutosalueeseen kuuluvassa Humalistonkadun osassa on useita maanalaisia johtoja ja kaapeleita, muun muassa talousvesi-, hulevesi- ja jätevesijohtot

sekä Turku Energian kaukojäähdytys- ja kaukolämpöjohdot. Osoitteessa Yliopistonkatu 26 sijaitsevan tontin halki kulkee kaukolämpöjohto osoitteeseen Kristiinankatu 10a.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Humalistonkadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä kaavanmuutosalueella. Turun kaupungin liikennesuunnittelu on tehnyt kaavanmuutosalueesta melulaskelman, jonka lähtötietona oli Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022 (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto 2018). Toimintasuunnitelmaa varten tehdyt melulaskennat kuvaavat tilannetta vuonna 2017. Humalistonkadun liikennemäärä oli tuolloin 4500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Yliopistonkadun 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennusteiden perusteella Humalistonkadun liikennemäärä kasvaa ja on vuonna 2040 noin 10500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yliopistonkadun liikennemäärä säilyy ennusteissa nykyisenlaisena.

Humalistonkadun varrella sekä Humalistonkadun ja Yliopistonkadun risteyksessä julkisivujen ääneneristävyyden tulisi olla tavallista suurempi, jotta liikennemelu ei häiritse asukkaita. Melu on otettava huomioon, jos rakennuksen julkisivuja muutetaan.

Yleiskaavan 2029 ennusteen perusteella sisäpihojen melutaso ei ylitä Valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, Suomen säädöskokoelma 993/1992). Pihojen meluisuutta ei siis tarvitse vähentää.



Kuva 7. Ote Turun kaupungin Yleiskaavan 2029 meluselvityksestä (Promethor Oy ja Turun kaupunki 2020). Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, vaihtoehto 2 vuonna 2050.

Ilmanlaatu

Humalistonkadun runsas liikenne heikentää ilmanlaatua. Kestilänkulman pihapiirissä (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b) on suositeltavaa ottaa rakennusten raitisilma sisäpihan puolelta.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavanmuutosalueen maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita siellä sijainneiden yritysten takia. Osoitteessa Humalistonkatu 3 on sijainnut koksi- ja kivihiili-liike ja osoitteessa Kristiinankatu 10b ajoneuvokorjaamo. Vastaavanlaisia yrityksiä on toiminut myös muilla lähitonteilla: korjaamo osoitteessa Kristiinankatu 8, kemiallinen pesula osoitteessa Yliopistonkatu 28 sekä korjaamo ja kemiallinen pesula tai värjäämö osoitteessa Humalistonkatu 4. (Maaperän tilan tietojärjestelmä 2018, viitattu 26.10.2018.)

Lisäksi kaavanmuutosalueen vieressä on ollut öljyvahinko osoitteessa Humalistonkatu 1 (Maaperän tilan tietojärjestelmä 2018, viitattu 26.10.2018). Maaperää puhdistettiin vuonna 2011, mutta puhdistettujen alueiden viereen on jäänyt öljyistä maata Freya-kaavanmuutoksen alueelle osoitteeseen Humalistonkatu 3b. (Ramboll Finland Oy / Salmi ja Tengvall 2011; Ramboll Finland Oy / Laine ja Salmi 2012.)

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.

Freya-kaavanmuutokseen liittyvät seuraavat tavoitteet:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021). Maakuntakaavassa Freya-kaavanmuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C ja punainen väri) ja kaupunkike-

hittämisen kohdealuetta. Kaavanmuutosalueen lähellä on maakuntakaavan suoje-lukohteita, joihin kuuluvat Hospits Betel -hotelli, Betel-kirkko, Yliopistonkatu 27, osa Yliopistonkatu 29b:stä, postitalo (Eerikinkatu 21) ja Humalistonkatu 2a.



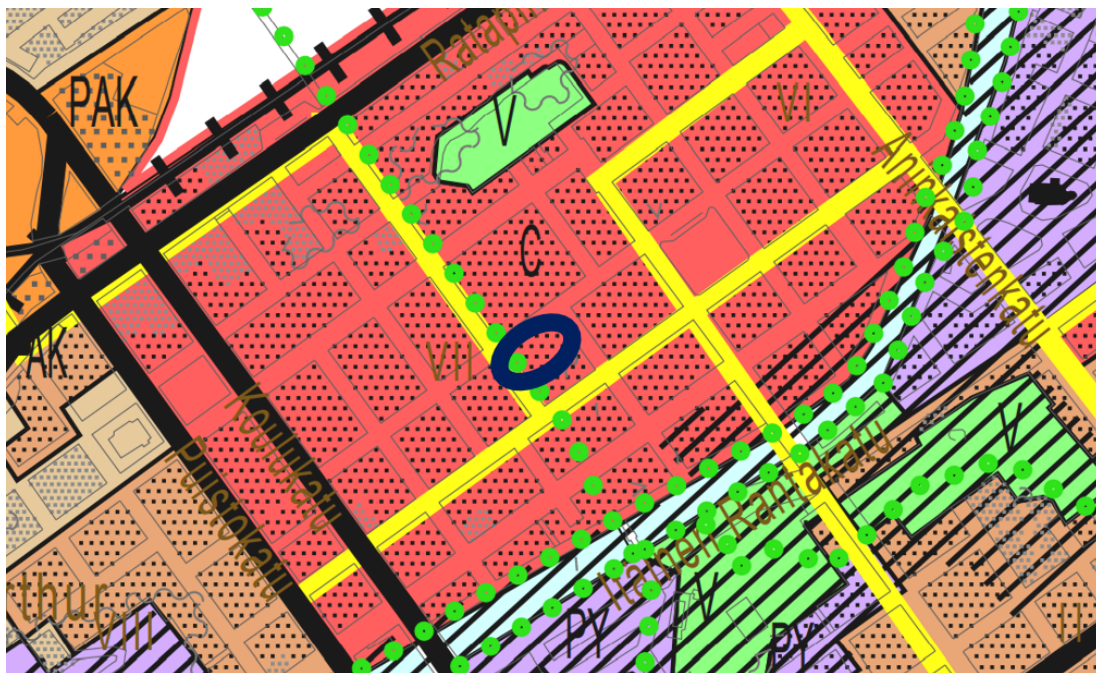
Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity tummansinisellä viivalla.

3.2.4 Yleiskaava

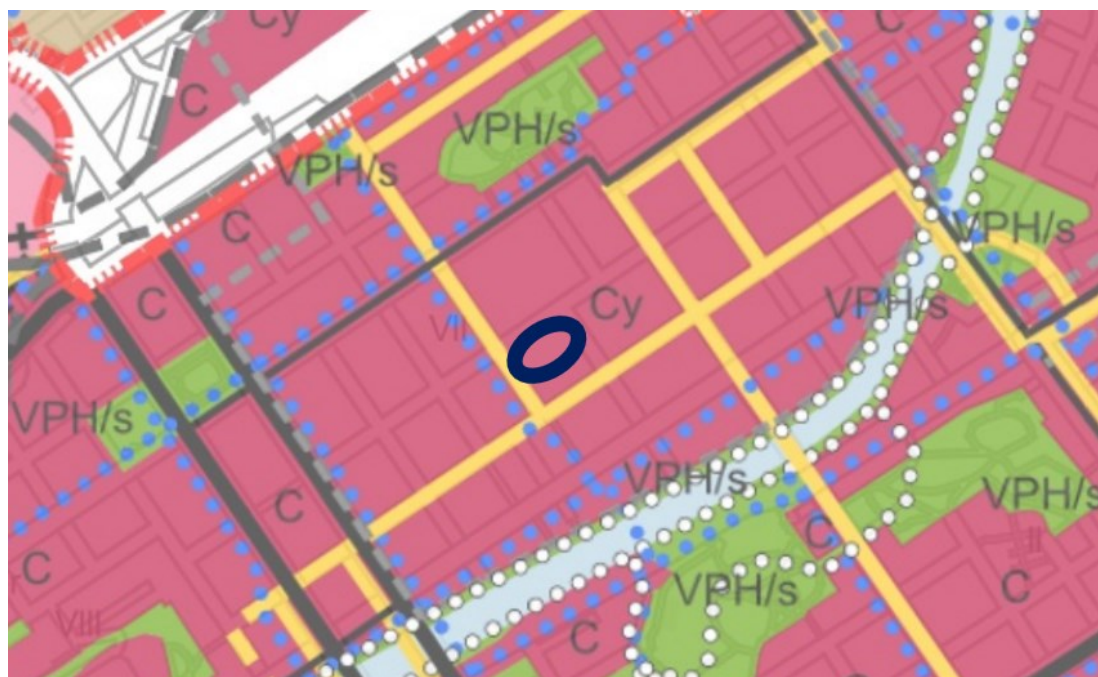
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa kaavanmuutosalue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C). Humalistonkadun varrella on pääviheryhteys.

Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Kaupunginhallitus hyväksyi Yleiskaavan 2029 ehdotuksen 20.12.2021 (§ 582), ja kaavaehdotus on nähtävillä 31.1.–23.3.2022 muistutusten esittämistä varten. Ehdotuksessa Freya-kaavanmuutosalue osoitetaan ydinkeskusta-alueeksi (Cy). Kestilänkulman liiketalo (Yliopistonkatu 26), Humalistonkatu 3b ja Asunto-osakeyhtiö Otavan rakennus (Yliopistonkatu 24) on merkitty osaksi arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Humalistonkatu osoitetaan joukkoliikenteen laatukäytäväksi sekä osaksi pyöräilyn pääverkostoa ja Yliopistonkatu ja Kristiinankatu keskustan kävelykatualueeksi.

Freya-asemakaavanmuutoksen kortteli kuuluu yleiskaavaehdotuksessa alueeseen, jolla sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puuta joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautaltiuden vuoksi.



Kuva 9. Ote yleiskaavasta 2020. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä.



Kuva 10. Ote Yleiskaavan 2029 ehdotuksesta. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä.

3.2.5 Asemakaava

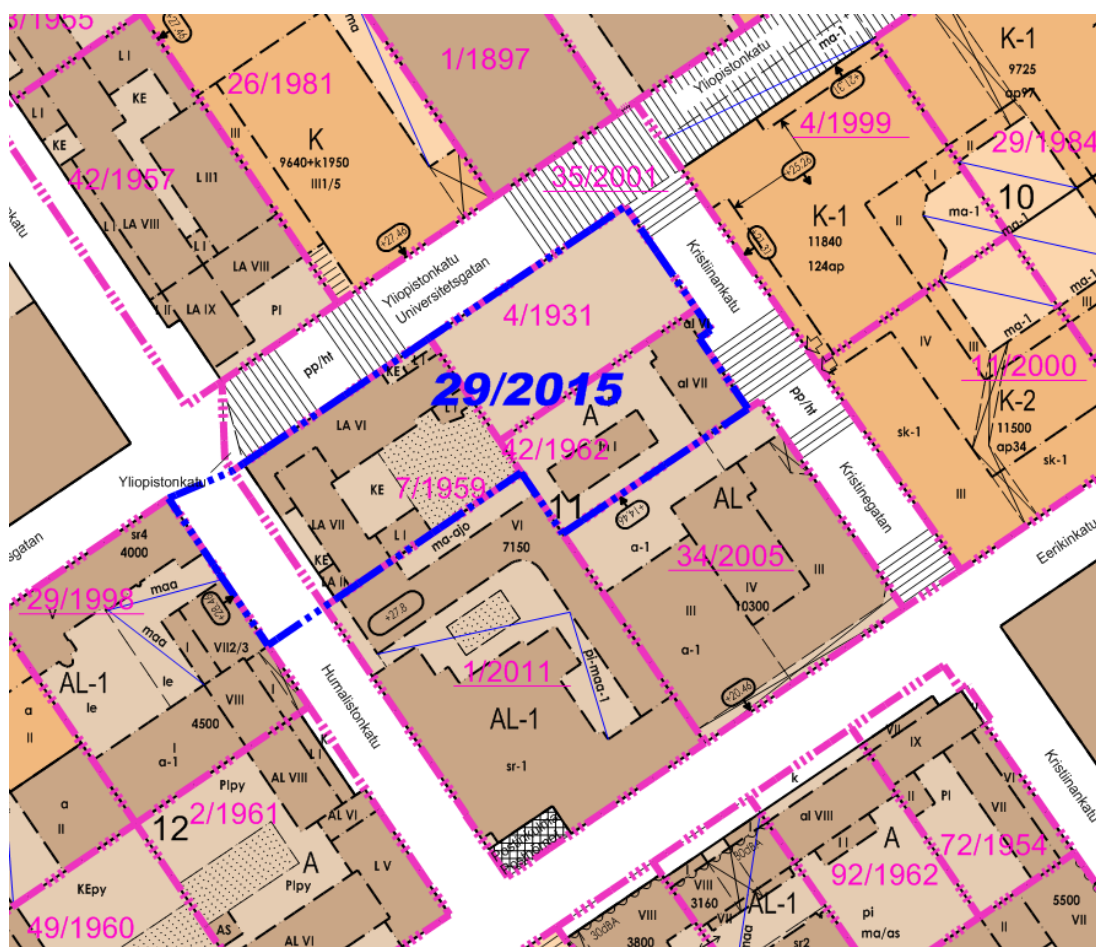
Kaavanmuutosalueella on voimassa neljä asemakaavaa: 42/1962 (tullut voimaan 25.3.1963), 7/1959 (tullut voimaan 29.7.1959), 4/1931 (tullut voimaan 9.10.1931) ja 1/1897 (tullut voimaan 3.7.1897).

Tontti 12 (Kristiinankatu 10a) on 25.3.1963 voimaan tulleessa asemakaavassa osoi-

tettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Kristiinankadun varteen on osoitettu rakennusala enintään seitsemänkerroksiselle rakennukselle ja pihalle rakennusala yksikerroksiselle toimistorakennukselle. Yhteenlaskettu kerosala saa olla enintään 3162 k-m², josta asuntoja enintään 2258 k-m².

Tontin 2002 (Yliopistonkatu 24) asemakaava on tullut voimaan 9.10.1931. Lisäksi tontilla sovelletaan Turun kaupungin vuoden 1964 rakennusjärjestyksen pykälää 51, jonka mukaan rakennusoikeus ja kerrosluku määräytyvät. Tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusjärjestyksen perusteella rakennusoikeutta on 4653 k-m² ja kerrosluku on viisi.

Tontit 10 (Humalistonkatu 3b) ja 11 (Yliopistonkatu 26) sekä osa Humalistonkadun katualuetta ovat 29.7.1959 voimaan tullutta asemakaavaa, jossa tontit on osoitettu rakennuskortteliksi. Tonteilla on rakennusalat seitsemän-, kuusi- ja kaksikerroksisille liike- ja asuinrakennuksille ja yksikerroksisille liikerakennuksille sekä tonttialat kellaria ja istutettavaa tontinosaa varten. Tontin 10 rakennusoikeus on 1750 k-m² ja tontin 11 rakennusoikeus 5550 k-m².



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä piste-tekotkoviivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

Osoitteessa Yliopistonkatu 24 on voimassa vuoden 1964 rakennusjärjestyksen pykälää 51. Pykälästä kerrotaan tarkemmin kohdassa 3.2.5 Asemakaava.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueella on neljä tonttia: 853-7-11-10 (Humalistonkatu 3b), 853-7-11-11 (Yliopistonkatu 26), 853-7-11-12 (Kristiinankatu 10a) ja 853-7-11-2002 (Yliopistonkatu 24).

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 25.1.2022.

3.2.9 Selvitykset

Turun kaupungin maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto on tehnyt kaavanmuutosalueesta puustoselvityksen 29.5.2019. Yliopistonkatu 26:n maanomistaja teetti tarkemman selvityksen pihapuidensa kunnosta maaliskuussa 2022 (Entti Infra Oy / Tomi Kivikorpi ja Roni Heino 2022). Selvityksistä kerrotaan tarkemmin kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

Schauman Arkkitehdit Oy on osana alustavaa maankäyttösuunnitelmaa laatinut havainnekuvia uuden kerrostalon vaikutuksista kaupunkikuvaan sekä kaavioita sen vaikutuksesta ympäristön valoisuuteen eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Turun kaupunginvaltuusto on 27.1.2020 määrännyt viiden vuoden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon alueelle, johon kaavanmuutosalue kuuluu. Rakennuskielto koskee kallioperän poraamista edellyttävää rakentamista siltä osin, kuin se ylittää voimassa olevassa asemakaavassa sallitun maanalaisen rakentamisen.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Monialainen työryhmä laati Turkuun keskustavision, joka julkistettiin 14.8.2017. Ryhmässä olivat mukana muun muassa Turun yliopisto, Turun kaupunki, arkkitehtitoimisto Lundén Architecture sekä useat yritykset. Visiossa esitetään, että Eerikin-kadusta tehdään joukkoliikennekatu ja Humalistonkadusta osa kulttuuri-, liikunta- ja tapahtumapaikkojen akselia.

Kaavanmuutosalueen lähistöllä on vireillä toinen asemakaavanmuutos osoitteessa Yliopistonkatu 30. Tavoitteena on mahdollistaa tontilla myös asuinrakentaminen. Samalla tutkitaan, onko kerrosluvun korottaminen sekä rakennusoikeuden maltillinen lisäys mahdollista.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisten maanomistajien aloitteisiin. Asunto Oy Kristiinanahteen (Kristiinankatu 10a) aloite on allekirjoitettu 12.8.2014 ja Kestilänkulman (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b) aloite 19.6.2017. Asunto Oy Kristiinanahteen toivoo, että tontille voisi rakentaa asuinkerrostalon sisäpihan puolelle nykyisen toimistorakennuksen paikalle. Aloitteen liitteenä on alustava maankäyttösuunnitelma (Schauman Arkkitehdit Oy 12.5.2014), jossa uusi kerrostalo on seitsemän kerrosta korkea ja sijaitsee tontin etelänurkassa. Kestilänkulman maanomistajien tavoitteina ovat autopaikkojen lisääminen ja uudelleenjärjestäminen, rakennusoikeuden lisääminen, rakennusten korottaminen uusilla kerroksilla sekä asuntojen rakentaminen katolla olevien autopaikkojen tilalle.

Asunto-osakeyhtiö Otava (Yliopistonkatu 24) on mukana kaavanmuutoksessa Turun kaupungin aloitteesta, jotta rakennus voitaisiin suojella ja jotta sen asemakaava saataisiin ajan tasalle. Humalistonkadun katualue otettiin mukaan kaavateknisistä syistä. Katualueen asemakaavamerkintöjä ei ole tarkoitus oleellisesti muuttaa.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesi- ja viemärihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden asiantuntijat.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen osoitteessa Kristiinankatu 10a. Osoitteissa Humalistonkatu 3b ja Yliopistonkatu 26 tutkitaan mahdollisuutta autopaikoituksen uudelleenjärjestämiseen sekä rakennusten korottamiseen. Koko kaava-alueella selvitetään rakennusten suojeluarvot ja päivitetään asemakaava nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaiseksi. Tavoitteena on säilyttää suunnittelualueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikivalliset arvot. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.11.2018 (§ 490), että tavoitteeksi lisätään myös puuston säilyttäminen tontilla 11 (Yliopistonkatu 26).

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.11.2018 § 490.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2018. Ilmoitus vireilletulosta sekä 19.11.2018 päivätty ja 29.11.2018 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse joulukuussa 2018.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.1.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (24.2.2019 ja sitä aiemmin) saapui yhteensä kuusi mielipidettä: yksi Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry:ltä, yksi nuorisovaltuustolta, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, yksi kaavanmuutosalueella sijaitsevalta Asunto-osakeyhtiö Otavalta ja kaksi muilta lähiympäristön asunto-osakeyhtiöiltä (Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulmalta (Humalistonkatu 5) ja Asunto Oy Humalkiveltä (Humalistonkatu 2b)).

Myöhemmin saapui seitsemän kannanottoa. Asunto-osakeyhtiö Otava antoi mielipiteensä kaavaluonnoksen alustavasta versiosta lokakuussa 2020, Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma lähetti mielipiteen 19.4.2021 ja Asunto-osakeyhtiö Askalalta (Yliopistonkatu 28 / Humalistonkatu 4) saapui kaksi mielipidettä ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä (30.4.2021 ja 3.5.2021). Hyväksytyä kaavaluonnosta kommentoivat vapaa-aikatoimialan museopalvelut (Turun museokeskus), Turku Energia Sähköverkot Oy sekä Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry.

Mielipiteiden lähettäjät ottavat kantaa muun muassa uusien rakennusten korkeuteen, rakentamisen määrään, rakennussuojeluun sekä siihen, miten kaavanmuutos vaikuttaa ympäristön viihtyisyyteen ja kulttuurihistoria-arvoihin. Mielipiteiden pääkohdat ja kaavoituksen vastineet on koottu vuorovaikutusraporttiin.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Maanomistajat ovat teettäneet useita eri versioita maankäyttösuunnitelmasta. Alkuvaiheen suunnitelmissa (Schauman Arkkitehdit Oy, kesäkuu 2019) ehdotettiin maanalaista pysäköintiä sekä Kestilänkulman (Yliopistonkatu 26) että Kristiinanahteen (Kristiinankatu 10a) tontille. Aloitteentekijä esitti Kestilänkulmaan kahta lisäkerrosta Yliopistonkadun puolelle ja yhtä uutta kerrosta Humalistonkadun varrella sijaitsevaan taloon (Humalistonkatu 3b). Myöhemmin korotus jätettiin pois Humalistonkadun puolelta, missä se olisi varjostanut pihaa ja heikentänyt yhteensopivuutta viereisen rakennuksen kanssa. Uusista maanalaisista tiloista luovuttiin Kestilänkulman tontilla, koska muuten lähes kaikki sisäpihan puut olisi pitänyt kaataa.

Asunto Oy Kristiinanahtede (Kristiinankatu 10a) esitti kaava-aloitteessaan, että kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo tontin etelänurkkaan. Uudemmissa suunnitelmissa rakennus kuitenkin siirrettiin noin 4 m irti tontin rajoista, jotta suurin osa ikkunoista voitaisiin tehdä muuhun suuntaan kuin Asunto-osakeyhtiö Otavan (Yliopistonkatu

24) päätyikkunoiden kohdalle. Toinen syy oli se, että aivan tontin reunalle ei välttämättä voi tehdä suuria ikkunoita paloturvallisuusvaatimusten vuoksi, ja ikkunoiden rakentamisesta tontin rajalle on sovittava naapurin kanssa. Siirtämisen seurauksena kerrostalon pinta-ala pieneni. Rakennukseen lisättiin kahdeksas kerros, jotta rakennusoikeus ei vähenisi liikaa.

Osa Kristiinanahteen autopaikoista on nyt naapuritalon ikkunoiden vieressä. Nykyisin autopaikat kuitenkin tulisi sijoittaa vähintään 8 m etäisyydelle asuntojen ilmanottoaukoista. Suunnitelmia kehitettiin siten, että Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiiven kohdalla ei ole autopaikkoja. Kristiinanahteen nykyisen kerrostalon viereen esitetään autokatot. Sen ansiosta pysäköinnin etäisyys Kristiinanahteen ikkunoista voi olla alle 8 m.

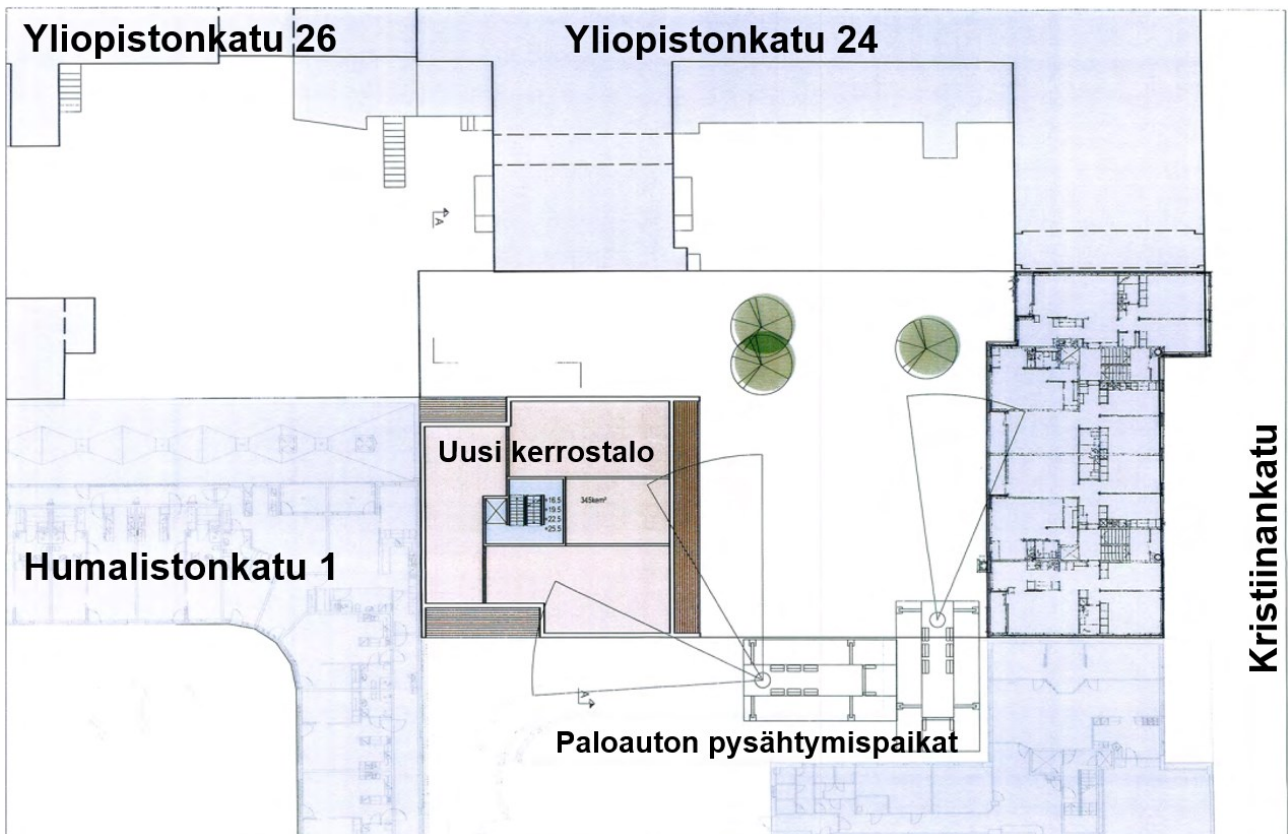
Kaavaluonnoksen lähtökohtana on 9.4.2020 päivätty ja 17.3.2021 täydennetty maankäyttöluonnos (Schauman Arkkitehdit Oy, täydennetty vähäisesti myös 22.3.2022). Siinä Kristiinanahteen uusi kerrostalo on pääosin kahdeksankerroksinen, mutta Kristiinankadun puolella siinä on vain seitsemän kerrosta. Kerrostalon kohdalta puretaan kaksikerroksinen toimistorakennus. Uuden rakennuksen kerrosala on noin 1900 kerrosneliometriä, kun mukaan lasketaan myös alimman kerroksen pysäköintitila.

Kristiinanahteen autopaikkamäärä perustuu Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeeseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 8.2.2021 (§ 71). Sen mukaan Kristiinanahteen nykyinen ja uusi kerrostalo tarvitsevat yhteensä 29 autopaikkaa. Näistä 17 mahtuu uuden kerrostalon ja pihakannen alle maantasokerrokseen ja 9 pihalle autokatokseen. Loput kolme autopaikkaa voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Maankäyttöluonnoksessa Kestilänkulman liiketaloa korotetaan kahdella kerroksella. Asunto-osakeyhtiö Otavan (Yliopistonkatu 24) kohdalla lisäkerroksia esitetään vain yksi, jotta laajennus sopisi paremmin yhteen naapuritalon kanssa. Laajennuksen kerrosala on yhteensä noin 860 kerrosneliometriä. Suurin osa siitä on kadun puolella sisäänvedetty suhteessa nykyisen rakennuksen julkisivuun, jotta lisäkerrokset varjostaisivat ympäristöä vähemmän eivätkä muuttaisi katunäkymiä liikaa.

Kestilänkulman rakennuksille tarvitaan yhteensä 48 autopaikkaa, jos laajennuksen pysäköinti mitoitetaan Turun kaupungin mitoitusohjeen mukaan ja nykyisten rakennusten autopaikkamäärä säilyy samana kuin tällä hetkellä. Nykyiset pysäköintipaikat säilyvät kellarissa ja kuudennessa kerroksessa. Pihan pysäköintipaikkoja on luonnoksessa järjestelty uudelleen ja pihalle on lisätty 6 autopaikkaa. Todellisuudessa autopaikkamäärää ei välttämättä voi suurentaa niin paljon, jos pihapuita halutaan säilyttää. Osa uusista pysäköintipaikoista pitää siis mahdollisesti sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Luonnoksessa esitetään, että paloauto ajaisi sisäpihoille Centrumin tontin eli Kristiinankatu 8:n kautta. Siitä pitäisi kuitenkin sopia Centrumin maanomistajan kanssa, eikä tämä ole toistaiseksi antanut suostumustaan. Jos uusien asuntojen asukkaita ei pystytä pelastamaan paloauton nostimella, paloturvallisuus on varmistettava muulla tavoin, esimerkiksi sprinklereiden avulla. (Ks. kohta 5.6.3. Rakennettu ympäristö, Paloturvallisuus.)



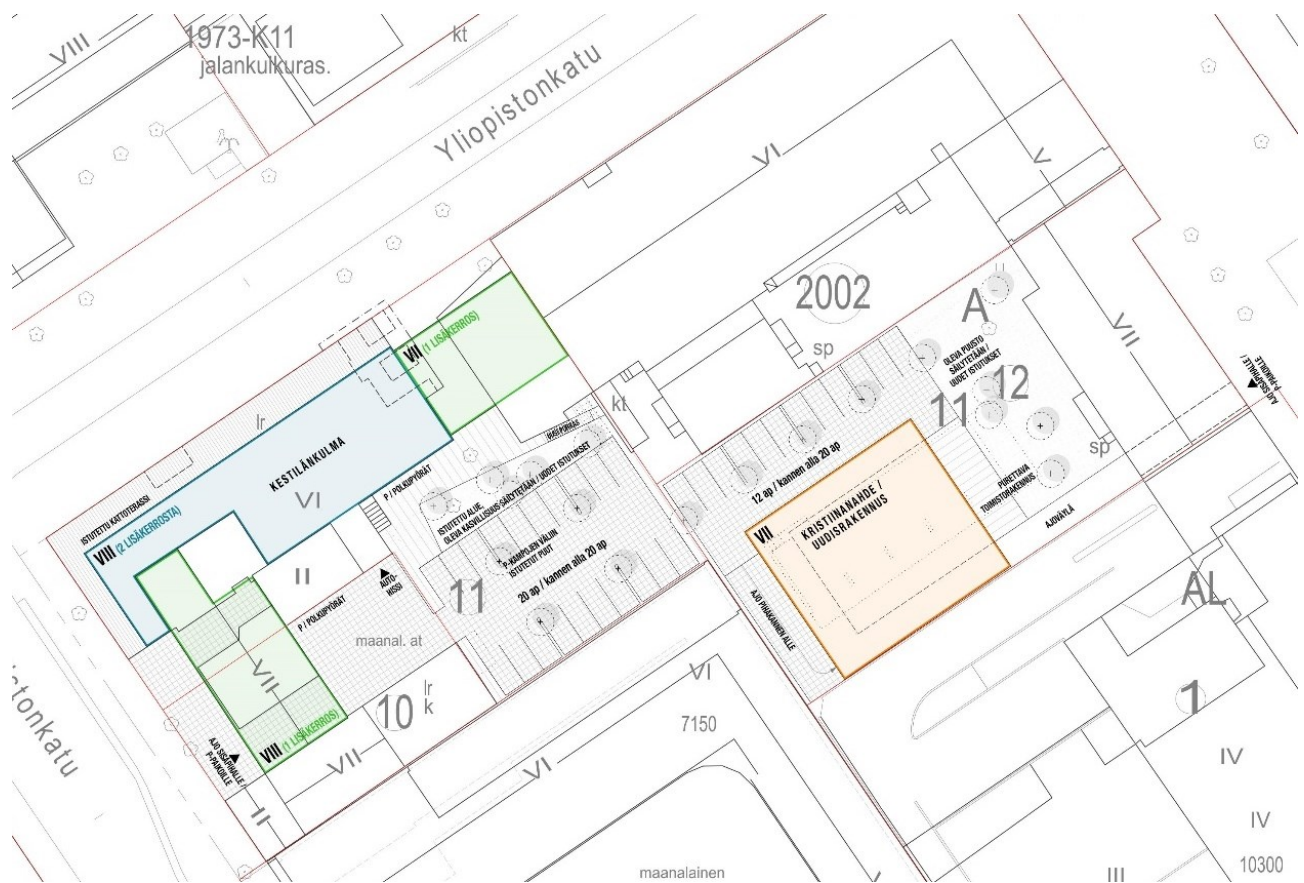
Kuva 12. Aloitteen liitteenä ollut vanha maankäyttösuunnitelma täydennysrakentamisesta osoitteessa Kristiinankatu 10a (Schauman Arkkitehdit Oy, 12.5.2014). Alustavassa suunnitelmassa uusi kerrostalo on seitsemän kerrosta korkea. Lihavoidut tekstit on lisätty jälkikäteen Turun kaupungin kaavoituksessa.



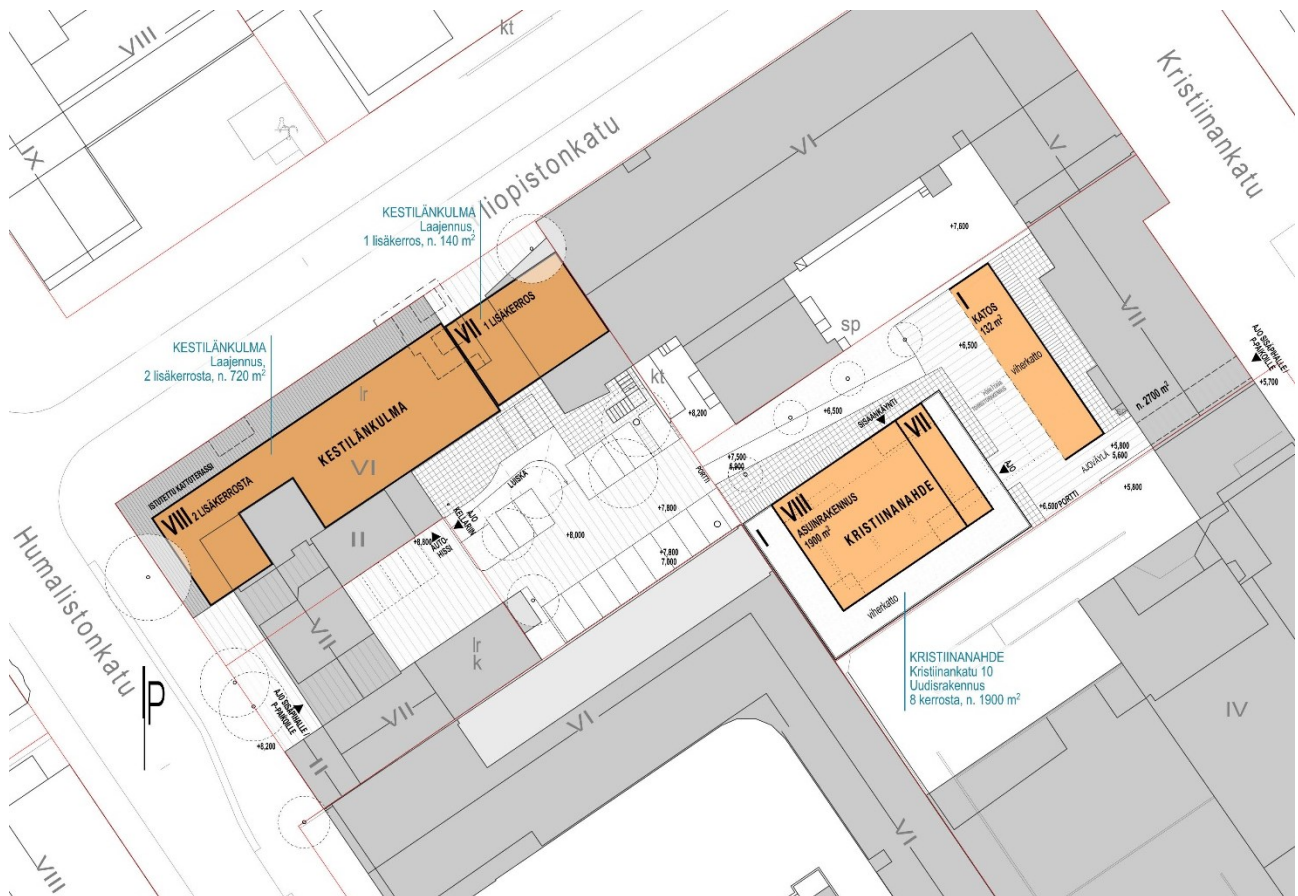
Kuva 13. Vanha havainnekuva Kestilänkulman rakennusten korottamisesta osoitteissa Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b (Schauman Arkkitehdit Oy, 8.11.2018). Kuvassa rakennuksia on korotettu Yliopistonkadun puolella kahdella kerroksella ja Humalistonkadun puolella yhdellä kerroksella.



Kuva 14. Vanha luonnos uudesta maalaisesta pysäköintitilasta (Schauman Arkkitehdit Oy, kesäkuu 2019).



Kuva 15. Vanha asemapiirros (Schauman Arkkitehdit Oy, kesäkuu 2019).



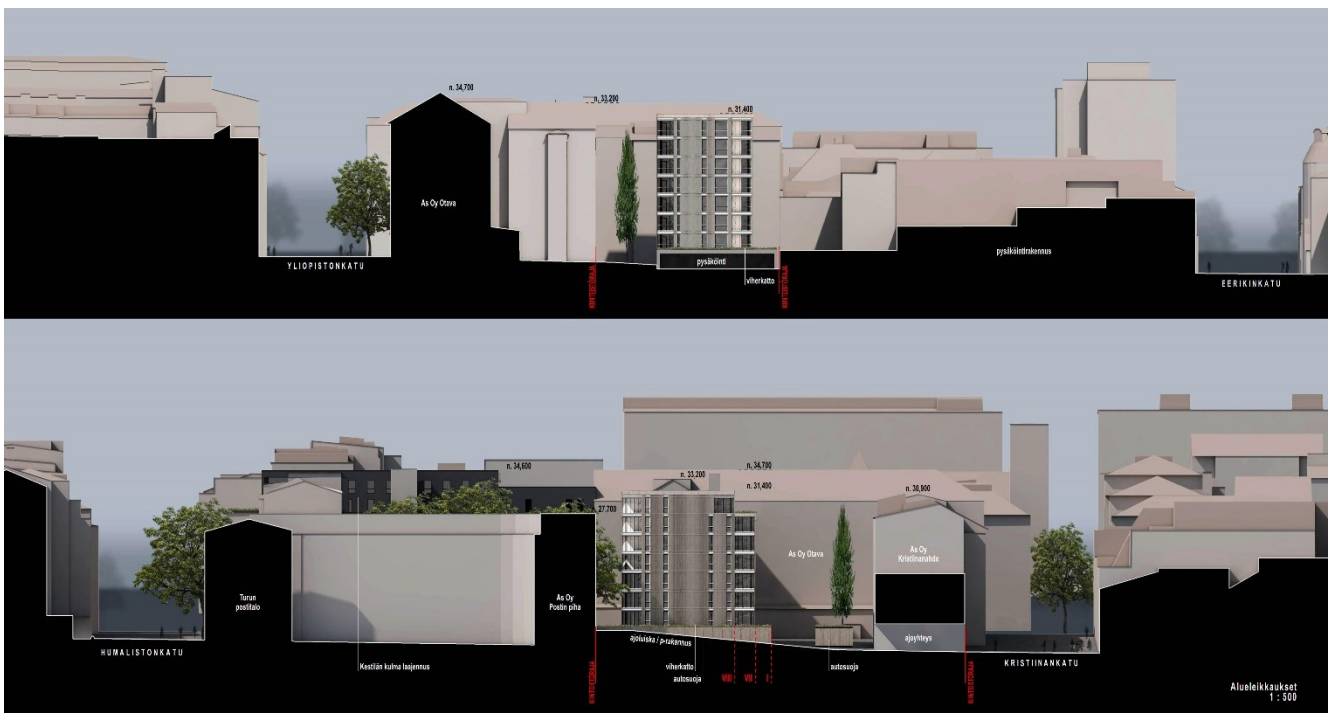
Kuva 16. Uusi asemapiirros (Schauman Arkkitehdit Oy, 22.3.2022).



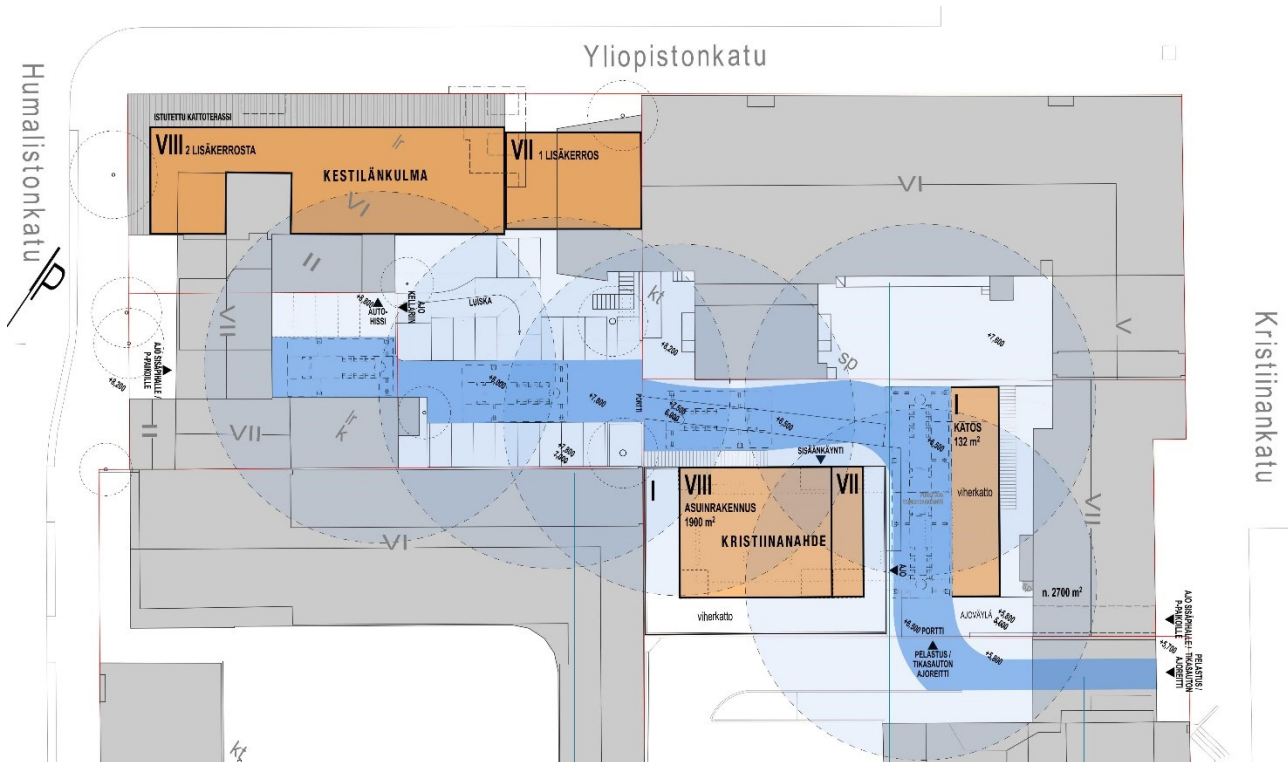
Kuva 17. Näkymäkuva Kestilänkylmän korotuksesta Humalistonkadun ja Yliopistonkadun risteyksestä (Schauman Arkkitehdit Oy, 9.4.2020).



Kuva 18. Näkymäkuva Kristiinankatu 10a:n uudesta kerrostalosta Kestilänkulman pihalta (Schauman Arkkitehdit Oy 9.4.2020).



Kuva 19. Leikkauskuvat kaavanmuutosalueesta (Schauman Arkkitehdit Oy 17.3.2021).



Kuva 20. Pelastustiekaavio (Schauman Arkkitehdit Oy, 9.4.2020). Kuvan mukainen pelastustie edellyttäisi sopimusta Kristiinankatu 8:n maanomistajan kanssa. Jos pelastustietä ei pystytä järjestämään, asukkaiden paloturvallisuudesta voidaan huolehtia muulla tavalla (ks. kohta 5.6.3 Rakennettu ympäristö, paloturvallisuus).

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 11.5.2021 § 166.

4.4.6 Lausunnot

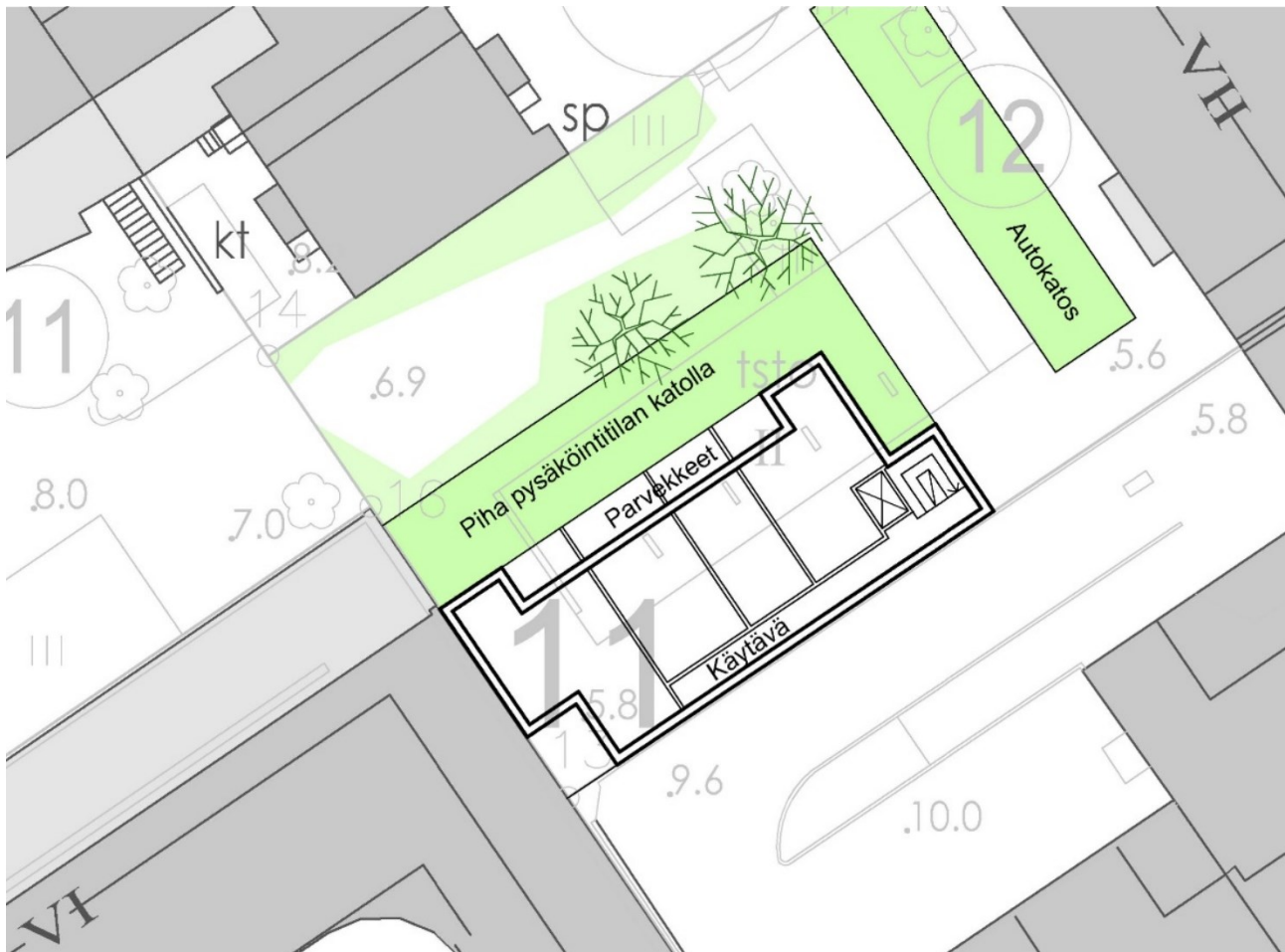
23.3.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, vapaa-ajan palvelukokonaisuuden museopalveluilta (Turun museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Varsinais-Suomen liitolta.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.3.–26.4.2022.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Ehdotusvaiheessa Turun kaupungin kaavoitus laati vaihtoehdoisen luonnoksen, jossa uusi kerrostalo on tontin kaakkoisrajalla kapeana ja Yliopistonkadun suuntaisena sivukäytävälona. Siten pihasta saataisiin avarampi, ja sinne tulisi enemmän valoa iltapäivällä. Kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa myös Schauman Arkkitehdit Oy:n 9.4.2020 päivätyn ja 22.3.2022 täydennetyt suunnitelman, jossa rakennus on noin 4 m etäisyydellä tontin lounais- ja kaakkoisrajoista.



Kuva 21. Vaihtoehtoinen luonnos Kristiinankatu 10a:n uudesta kerrostalosta (Turun kaupungin kaavoitus 2022).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyvät VII (seitsemännen) kaupunginosan korttelin 11 tontit 10, 11, 12 ja 2002 (Humalistonkatu 3b, Kristiinankatu 10a, Yliopistonkatu 24 ja Yliopistonkatu 26) sekä osa Humalistonkadusta. Kaavanmuutosalueen tontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL, AL-1 ja AL-2).

Kestilänkulman tontilla (Yliopistonkatu 26, AL-1-korttelialue) mahdollistetaan nykyisen rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella, mutta Yliopistonkatu 24:n naapuritalon kohdalla korotus saa olla vain yhden kerroksen korkuinen. Laajennuksen kerrosala on 860 kerrosneliometriä (k-m²). Rakennus suojellaan lukuun ottamatta pienehköä seitsemänkerroksista osaa, joka muodostaa jatkeen Humalistonkatu 3b:n asuin- ja liiketalolle.

Asunto Oy Kristiinanahteen tontilla (Kristiinankatu 10a, AL-2-korttelialue) osoitetaan rakennuspaikka uudelle kerrostalolle, joka on enintään kahdeksan kerrosta korkea ja Kristiinankadun puolella enintään seitsemänkerroksinen. Kerrostalon rakennusoikeus on 1400 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa maantasokerrokseen ja pihakanen alle kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Pihalle saa rakentaa rakennusala ja rakennusoikeutta ylittäen autokatoksia, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 135 m². Asemakaavasta poistetaan toimistorakennus, jonka tilalle uusi kerrostalo rakennetaan.

Asunto-osakeyhtiö Otavan tontilla (Yliopistonkatu 24, AL-korttelialue) nykyinen rakennus suojellaan. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusten mukaisia tiloja siten, ettei vesikattoa muuteta kadun puolella.

Kadunvarsipuut merkitään säilytettäväksi. Katualueiden asemakaavaan ei tehdä muita merkittäviä muutoksia.

Uuden rakentamisen kerrosala on maankäyttösuunnitelmassa yhteensä 2260 k-m² pysäköintitilojen ja autokatosten lisäksi, mikä merkitsee noin 45 uutta asukasta. Kestilänkulman ja Asunto Oy Kristiinanahteen tonteille osoitetaan uutta rakennusoikeutta kuitenkin yhteensä vain 2048 k-m², koska kaavasta poistetaan Kristiinankatu 10a:n toimistorakennus. Lisäksi Yliopistonkatu 24:n klassistisen kerrostalon ja Humalistonkadun varrella olevan asuin- ja liiketalon ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusten mukaisia tiloja. Alustavan arvion mukaan Yliopistonkatu 24:n ullakolle mahtuu noin 700 k-m² kerrosalaksi laskettavaa tilaa (Markku Puska ja Risto Eräpohja, 1986: Ullakkotutkimus) ja Humalistonkadun varrella sijaitsevan rakennuksen ullakolle enintään noin 140 k-m². Yhteensä se tarkoittaa noin 17 uutta asukasta.

Kestilänkulman rakennuksen suojeltavassa osassa rakennusoikeus merkitään nykyisen kerrosalan mukaisesti. Kantakartan ja rakennuspiirustusten perusteella osoitteeseen Yliopistonkatu 26 on toteutettu rakennusoikeutta noin 5790 k-m² ja osoitteeseen Yliopistonkatu 24 noin 7500 k-m². Suojeltavien rakennusten rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa yhteensä noin 13 990 k-m², kun huomioidaan myös mahdollisuus rakentaa Yliopistonkatu 24:n ullakolle.

Tonttikohdaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 1750 k-m² – 8200 k-m², tonttien koot välillä 611–2000 m² ja tonttitehokkuudet e_t välillä 2,39–4,1. Keskimääräinen tonttitehokkuus on 3,33.

Kaavanmuutosalueen rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa kaiken kaikkiaan noin 20 710 k-m², kun mukana ovat myös suojeltavat rakennukset. Rakennusoikeus kasvaa 5 595 k-m². Osa kasvusta johtuu siitä, että suojeltavien rakennusten kerrosala on suurempi kuin niiden nykyiseen asemakaavaan merkitty rakennusoikeus.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Asunto-osakeyhtiö Otavan tontti (Yliopistonkatu 24) osoitetaan AL-korttelialueeksi. Tontilla sijaitseva kerrostalo suojellaan kaavamerkinnällä sr-1 (rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa). Kerrostalon ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuonetta ja sen alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusten mukaisia tiloja siten, ettei vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin tehdä muutoksia. Alustavan arvion mukaan sinne mahtuu noin 700 k-m² kerrosalaksi laskettavaa tilaa (Markku Puska ja Risto Eräpohja, 1986: Ullakkotutkimus) eli noin 14 uutta asukasta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1

Kestilänkulman rakennuskokonaisuus (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b) osoitetaan AL-1-korttelialueeksi. Kestilänkulman liiketalosta suojellaan Yliopistonkadun varrella sijaitseva osa kaavamerkinnällä sr-2 (kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa). Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee pääporrashuonetta ja sen alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen kuusikerroksista osaa saa korottaa kahdella kerroksella siten, että vesikaton ylin kohta on enintään 34,7 m merenpinnan yläpuolella. Yliopistonkatu 24:n vieressä lisäkerroksia saa rakentaa vain yhden, jotta rakennus sopisi paremmin yhteen viereisen kerrostalon kanssa. Liikerakennuksen leveässä osassa uudisosan tulee olla katujen puolella selkeästi sisäänvedetty suhteessa alempiin kerroksiin ja vähintään 4 m etäisyydellä katualueen rajasta. Siten se ei näy liian selvästi kadulle eikä muuta rakennuksen hahmoa liian paljon.

Humalistonkadun varrella sijaitsevaa rakennuskokonaisuuden osaa ei suojella kaavaehdotuksessa, sillä siihen on tullut vaurioita maan painumisen vuoksi ja on mahdollista, että se joudutaan purkamaan. Rakennuksen muoto ja korkeus tulee kuitenkin säilyttää alkuperäisen kaltaisena, koska se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden suojeltavan liiketalon kanssa. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusten mukaisia tiloja kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen siten, ettei vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin tehdä muutoksia.

Rakennusalojen rajoja ja Kestilänkulman liiketalon rakennusoikeutta päivitetään toteutuneiden rakennusten mukaisesti. Liiketalon suojeltavan osan rakennusoikeus

kasvaa nykyiseen asemakaavaan verrattuna 240 kerrosneliometriä, koska rakennusoikeutta ovat tämänhetkisen laskentatavan mukaan myös kuudennen kerroksen pysäköintipaikat.

Sisäpihalla merkitään säilytettäväksi ne kaksi puuta, jotka kuntoarvion mukaan eivät ole huonossa kunnossa tai liian lähellä rakennusta (ks. 3.1.2 Luonnonympäristö, Kasvillisuus). Lisäksi pihalle tulee istuttaa vähintään kolme lehtipuuta, jotka ovat täysikasvuisina yli 15 m korkeita. Myös kaikki tonteilla kasvavat kadunvarsipuut tulee säilyttää.

Kestilänkulman liiketalossa sijaitsee Turku Energian muuntamo. Kaavaan merkitään aluevaraus muuntamolle ja muuntamoon johtavalle sähköjohdolle. Muuntamotilaan tulee päästä esteettä sisäpihan puolelta muuntajakoneen vaihtoa ja verkon käyttötöitä varten. Kiinteistön muutostyöt tulee toteuttaa sähköyhtiön hyväksymällä tavalla.

Uudisrakentamisessa raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

Maanalaisissa tiloissa tonttien välisellä rajalla saa palomuurin jättää rakentamatta sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävällä järjestelyin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-2

Asunto Oy Kristiinanahteen tontti (Kristiinankatu 10a) osoitetaan AL-1-korttelialueeksi. Pihalta poistetaan yksikerroksisen toimistorakennuksen rakennusala. Sen tilalle saa rakentaa kahdeksankerroksisen kerrostalon. Tarkoituksena ei ole, että kerrostalo täyttäisi kaavaan merkityn rakentamiskaavan kokonaan. Talon sijainti merkitään väljästi, jotta sen voisi sijoittaa monella eri tavalla. Kaksi vaihtoehtoista sijaintipaikkaa esitetään kuvissa 16 ja 21 (s. 25 ja 28).

Kristiinankadun puolella uusi rakennus saa olla enintään seitsemän kerrosta korkea, jotta se sopisi paremmin yhteen nykyisten rakennusten kanssa eikä varjostaisi niitä liikaa. Seitsemänkerroksisen osan kohdalle ei saa ulottua kahdeksannen kerroksen tasolla katoksia, lasitettuja terasseja tai muita sellaisia rakenteita, jotka merkittävästi lisäävät rakennuksen varjostavuutta. Yliopistonkatu 24:n suojeltavan rakennuksen pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia parvekkeita tai suuria ikkunoita, joiden etäisyys suojeltavasta rakennuksesta on alle 16 metriä ja joista on suora näkymä pihasiiven ikkunoihin. Tontin rajalla julkisivuun saa rakentaa palo-osastoivia ikkunoita.

Pihalle saa rakentaa autokatoksia, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 135 m². Autokatoksen päälle saa sijoittaa asukkaiden yhteistä leikki- ja oleskelutilaa, jonka saa yhdistää sillalla asuintaloon.

Pihan alle voi tehdä maanalaisia tiloja esimerkiksi pysäköintiä varten. Vähintään 20 % korttelialueen pinta-alasta tulee kuitenkin jättää rakentamatta.

Kadunpuoleisen kerrostalon sijainti, korkeus ja kerrosala säilyvät nykyisenlaisina. Räystäään tulee olla Kristiinankadun varrella samalla korkeudella kuin naapuritontin suojeltavassa kerrostalossa, mutta vain suojeltavan kerrostalon vieressä. Muualla Kristiinankatu 10a:n rakennus saa olla korkeampi.

5.2.2 Katu- ja liikennealueet

Humalistonkatu säilyy katualueena nykyisen kaavan mukaisesti. Kadun varrella kasvavat puut merkitään säilytettäviksi.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.3.1 Rakennukset

Rakennusten massoittelem, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerroksessa kadun varrella olevien tilojen tulee soveltua liike- palvelu- tai toimistotiloiksi, ja niiden ikkunoiden tulee olla näyteikkunamaisia. Uudisrakennuksissa muilla maantasokerroksen julkisivuilla laajat umpinaiset julkisivupinnat tulee varustaa köynnöskasvien kiinnitysritilöin tai niitä tulee elävöittää esimerkiksi vaihtelevan kuvioinnin avulla. Uusissa rakennuksissa ja laajennuksissa vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja.

Uudisrakentamisessa asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla yli 40 m² ja asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta on vähintään 20 % toteutettava asuintoimaa, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusten mukaisia tiloja kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Kaavanmuutosalueen kellarikerroksissa on jo nykyisin liiketilaa ja liiketilojen varastoja.

5.3.2 Piha-alueet

Osoitteissa Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b merkitään säilytettäviksi kaikki kadunvarsipuut ja kaksi sisäpihan puuta. Lisäksi sisäpihalle tulee istuttaa vähintään kolme lehtipuuta, jotka ovat täysikasvuisina yli 15 m korkeita. Puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana. Maanpinnan korotusten sekä rakennustyömaan ja siihen liittyvien kaivantojen tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä säilytettävistä puista. Alle 6 m etäisyydelle puista ei saa sijoittaa painavia ajoneuvoja tai muita raskaita kuormia, jotka voivat vahingoittaa puiden juuria.

Kaavanmuutosalueen tonteille osoitetaan viherkerroin paitsi osoitteessa Yliopistonkatu 24 sijaitsevalle tontille, joka säilyy nykyisenlaisena. Viherkerroin ohjaa toteuttamaan rakennukset ja piha-alueet siten, että edistetään luonnon monimuotoisuutta, ympäristön vehreyttä ja hulevesien hallintaa.

Yhteisiä leikki- ja oleskelualueita on järjestettävä riittävästi tontille sijoittuvat toiminnot huomioiden. AL-2-korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä ulko-oleskelualueita vähintään 300 m².

Osoitteissa Kristiinankatu 10a ja Humalistonkatu 3b saa rakentaa pihakannen alle maanalaisia pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie-, porrashuone-, yhteis- ja teknisiä tiloja kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen. Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon liikennöinti. Se osa pihakantaa, jota ei käytetä liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Pihakannen suhde maaston korkeusasemiin on suunniteltava erityistä huolellisuutta noudattaen.

Korttelissa on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestely yhdyskuntateknisen huollon

edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä pelastusteiden järjestämiseksi. Kaavamääräys koskee kaikkia kaavanmuutosalueen tontteja.

AL-1 ja AL-2-korttelialueilla tulee lisäksi sallia yhteisjärjestely leikki- ja oleskelualueita, vihertehokkuuden velvoitteita ja hulevesiratkaisuja varten. Näitä kahta korttelialuetta koskevat yhteisjärjestelyt on sallittava vain niiden tonttien kesken, jotka kuuluvat samaan korttelialueeseen (AL-1 tai AL-2).

5.3.3 Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräyksiä huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä. Niiden avulla voidaan pienentää hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä.

Osoitteissa Humalistonkatu 3b, Kristiinankatu 10a ja Yliopistonkatu 26 vähintään 20 % korttelialueen pinta-alasta tulee säilyttää maanvaraisena ja vettä läpäisevänä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Kaikkien tonttien rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömä materiaalia saa käyttää ainoastaan kohdissa, joissa se on tarpeen pelastusteiden järjestämiseksi. Piha-alueen hulevedet on pyrittävä ohjaamaan puille.

5.3.4 Liikenne ja pysäköinti

Kaavaan merkitään ajoliittymien ja porttikäytävien sijainnit nykytilanteen mukaan. Osoitteesta Humalistonkatu 3b tulee sallia ajoyhteys osoitteessa Yliopistonkatu 26 sijaitsevalle tontille.

Kaavaehdotuksessa vaadittava pysäköintipaikkojen määrä perustuu Turun kaupungin pysäköintimitoitusohjeeseen (Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 §71). Alueella ei kuitenkaan edellytetä vieraspysäköintipaikkoja, koska kortteli on niin tiiviisti rakennettu, että osa muistakin autopaikoista pitää todennäköisesti sijoittaa oman tontin ulkopuolelle. Vieraspaikkoina voidaan käyttää keskustan pysäköintilaitoksia, joista lähimmät sijaitsevat kaavanmuutosalueen vieressä, kadun toisella puolella.

AL-1-korttelialueella (Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b) on järjestettävä Keskilänkulman liiketalon laajennukselle vähintään 1 autopaikka 140 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 3 asuntoa. Se tarkoittaa ainakin kuutta pysäköintipaikkaa. Olemassa oleville rakennuksille tulee järjestää vähintään 42 autopaikkaa eli saman verran kuin niiden käytössä on tällä hetkellä. Yhteensä enintään 15 % autopaikoista voidaan osoittaa 300 m etäisyydeltä. Autopaikkoja saa sijoittaa oman korttelialueen ulkopuolelle vain, jos se on edellytys pihapuiden säilymiselle.

AL-2-korttelialueella (Kristinankatu 10a) autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 autopaikka 140 kerrosneliometriä kohti sekä uudelle että nykyiselle kerrostalolle, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 3 asuntoa. Autopaikkoja tarvitaan uudelle kerrostalolle 10 ja nykyiselle rakennukselle 19. Uusi autopaikkamäärä on yhteensä 29 eli

yksi autopaikka enemmän kuin tällä hetkellä. Enintään 15 % autopaikoista voidaan osoittaa 300 m etäisyydeltä.

Autopaikkamäärästä voidaan joustaa yhteiskäyttöautoilla Turun kaupungin pysäköintimitoitusohjeeseen mukaisesti (Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 §71). Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % velvoitepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaismäärästä. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, vähintään viideksi vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiö Otavan tontilla (Yliopistonkatu 24) ei tarvitse järjestää autopaikkoja, koska Otavan rakennus suojellaan ja sen piha on erittäin ahdas. Pysäköintipaikkojen sijaan on toivottavampaa sijoittaa pihalle istutuksia sekä leikki- ja oleskelupaikkoja.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on järjestettävä vähintään 1 pyöräpaikka / 30 k-m², kuitenkin siten, että alle 40 m² asuntoa kohti vaaditaan vähintään 1 pyöräpaikka ja yli 40 m² asuntoa kohti vähintään 2 pyöräpaikkaa. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa. Polkupyöräpaikkavelvoite koskee uudisrakentamista.

Pysäköintitilojen kerrosala ei mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkojen määrää.

5.3.5 Rakennusten ääneneristävyys

Liikennemelun vuoksi rakennusten ääneneristävyys tulee olla tavanomaista suurempi Humalistonkadun varrella sekä Humalistonkadun ja Yliopistonkadun risteyksessä. Siellä ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 33 dB A-painotettuna. Määräys koskee suojeltuja rakennuksia vain, mikäli suojeluarvot eivät vaarannu.

5.3.6 Maaperän pilaantuneisuus

Kaavanmuutosalueen maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita siellä toimineiden yritysten takia, ja viereisellä tontilla on ollut öljyvahinko. Kaikilla alueen tonteilla maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

5.4 Nimistö

Kaavanmuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

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

5.5.2 Luonnonympäristö

Jos uusi kerrostalo rakennetaan maankäyttösuunnitelman (Schauman Arkkitehdit Oy, 9.4.2020, täydennetty 17.3.2021 ja 22.3.2022) mukaisesti, sen ja sen autopaikkojen tieltä on kaadettava Asunto Oy Kristiinanahteen pihapuut ja Kestilänkulman hevostakanja. Myös viisi muuta Kestilänkulman pihapuuta pitää mahdollisesti kaataa, koska neljä niistä on huonossa kunnossa ja yksi liian lähellä rakennusta. Sisäpihalla on kuitenkin säilytettävä kaksi nykyisistä puista. Lisäksi tulee istuttaa vähintään kolme uutta lehtipuuta, jotka kasvavat yli 15 m korkeiksi. Kaikki kadunvarsipuut merkitään säilytettäväksi, ja vehreyden säilymistä edistetään myös viherkertoimella (ks. 5.3.2 Piha-alueet).

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012) ja valmisteilla olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, teknisen huollon verkkoihin ja joukkoliikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalueen kulttuurihistoria-arvoja turvataan suojelemalla 1920-luvulta peräisin oleva Yliopistonkatu 24:n kerrostalo ja Kestilänkulman liiketalo (Yliopistonkatu 26). Kestilänkulman liiketaloa saa korottaa kahdella kerroksella. Korotus näkyy kadulle ja muuttaa rakennuksen hahmoa. Muutos on kuitenkin suhteellisen pieni, koska korotuksen tulee olla sisäänvedetty suhteessa nykyisen rakennuksen julkisivuun Yliopistonkadun ja Humalistonkadun puolella.

Korotus vaikuttaa kulttuuriympäristöön myös kaavanmuutosalueen ulkopuolella. Viinosti vastapäätä sijaitsevat Hospits Betel -hotelli, Betel-kirkko ja Yliopistonkatu 27 kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Varsinais-Suomen maakuntakaavan (tullut voimaan 29.5.2004) suojelukohteeseen, johon sisältyy myös muita tontteja, muun muassa osa Yliopistonkatu 29b:stä. Humalistonkadun toisella puolella sijaitsee Asunto-osakeyhtiö Askalan rakennus (Yliopistonkatu 28), joka on suojeltu asemakaavassa.

Kaupunkikuva

Kestilänkulman korotuksen kadunpuoleiset osat tulee suurimmaksi osaksi toteuttaa sisäänvedettyinä suhteessa nykyisen rakennuksen julkisivuun, mikä pienentää korotuksen vaikutusta katualueiden näkymiin. Asunto Oy Kristiinanahteen uusi kerrostalo ei vaikuta oleellisesti katunäkymiin, koska se jää kadulta katsottuna muiden rakennusten taakse.

Viihtyisyys

Kestilänkulman korotus lisää Yliopistonkadun varjoisuutta vain vähän, koska se on pääosin kauempana kadusta kuin nykyisen rakennuksen seinä. Asuntojen varjoisuus lisääntyy hieman Yliopistonkadun toisella puolella aamulla ja keskipäivällä, mutta muutos on melko pieni. Korotus varjostaa sisäpihaa ja korttelin sisäosan asuntoja myöhään iltapäivällä ja illalla.

Liiketalon korottaminen lyhentää näkymiä kadun toisella puolella sijaitsevien asuntojen ikkunoista. Lähimmät vastapäisen rakennuksen ikkunat ovat kuitenkin suhteellisen kaukana, noin 24 m etäisyydellä korotuksesta.

Kristiinankatu 10a:n uusi kerrostalo rajaa näkymiä korttelin sisällä ja lisää sisäpihojen varjoisuutta. Eniten vaikutusta sillä on Asunto-osakeyhtiö Otavan pihasiiven näkymiin. Pihasiiven päätyasunnoista on kuitenkin ikkunat myös muihin suuntiin. Rakennus sijoitetaan siten, että se kaventaa lähitalojen näkymiä mahdollisimman vähän.

Naapurien lisärakentamismahdollisuudet

Kristiinankatu 10a:n uusi kerrostalo vaikuttaa lisärakentamismahdollisuuksiin liikekeskus Centrumin tontilla, joka sijaitsee naapuritontilla, osoitteessa Kristiinankatu 8. Jos kerrostaloon tehdään asuntojen ikkunoita tontin kaakkoisrajalle tai lähelle rajaa Eerikinkadun suuntaan, se estää rakentamista Centrumin tontin luoteisreunalla. Käytännössä vaikutus ei ole suuri, sillä kyseinen tontinosa on varattu nykyisessä asemakaavassa autonsäilytyspaikoille. Jos Centrumin asemakaavaa muutetaan, rakennusten sijoittelulle jää joka tapauksessa paljon mahdollisuuksia, koska liikekeskuksen tontti on leveä ja laaja.

Paloturvallisuus

Kaavanmuutosalueen porttikäytävät ovat nykyisin niin kapeita, että niiden läpi ei pääse pihalle paloautolla. Kaavaehdotuksessa kadunpuoleiset rakennukset säilyvät nykyisenlaisina lukuun ottamatta Kestilänkulman korottamista (Yliopistonkatu 26). Paloauto ei siis pääse sisäpihalle, ellei porttikäytäviä levennetä tai ellei paloauton ajoreittiä järjestetä osoitteessa Kristiinankatu 8 sijaitsevan naapuritontin kautta.

Jos naapuritontin maanomistaja ei suostu sopimaan ajoreitistä, uusien asuntojen paloturvallisuus tulee varmistaa muulla tavalla. Osoitteessa Yliopistonkatu 26 asukkaat voidaan pelastaa paloauton nostimella kadun puolelta. Osoitteessa Kristiinankatu 10a uuden kerrostalon asukkaat voivat pelastautua esimerkiksi parvekeluukujen kautta. Muita vaihtoehtoja ovat, että rakennukseen tehdään sprinklerit tai kaksi porrashuonetta.

Vaikka paloautoreittiä ei heti voitaisi järjestää sisäpihalle, kaavaehdotus ei estä sen toteuttamista myöhemmin. Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino niissä kohdissa, joissa paloauto mahdollisesti ajaisi. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestely pelastusteiden järjestämiseksi. Käytännössä se tarkoittaa, että paloauton on voitava ajaa tontilta toiselle kaavanmuutosalueen sisällä.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualan palvelu- tai työpaikkamäärä ei todennäköisesti muutu oleellisesti lisärakentamisen seurauksena. Kaavanmuutos mahdollistaa sen, että joko nykyistä suurempi tai pienempi osa kaavanmuutosalueen rakennusoikeudesta olisi liike- ja toimistotiloja. Toimisto- ja työpaikkatilojen osuus todennäköisesti pienenee hieman, sillä Kristiinankatu 10a:n pihalta puretaan toimistorakennus (noin 260 kerrosneliometriä). Uuteen kerrostaloon ja Kestilänkulman laajennukseen suunnitellaan asuntoja. Jos lisäksi rakennetaan asuntoja myös Yliopistonkatu 24:n ullakolle, alueelle mahtuu noin 60 uutta asukasta.

5.5.5 Lapsivaikutukset

Kaavalla säädellään asuntojen keskikokoa ja asuinhuoneiden määrää. Tavoitteena on varmistaa, että kaikki asunnot eivät ole hyvin pieniä vaan tontille rakennetaan myös suurempia asuntoja, jotka sopivat esimerkiksi lapsiperheille.

Kaavanmuutosalueen pihat ovat melko ahtaat, joten leikkitilaa on verrattain vähän. Osoitteessa Kristiinankatu 10a tulee varata leikkiin ja oleskeluun sopivaa yhteistä ulko-oleskelualueita vähintään 300 m² eli enemmän kuin siellä on tällä hetkellä. Osoitteessa Yliopistonkatu 24 voidaan sijoittaa leikki- ja ulko-oleskelutiloja kattoterrassille Kestilänkulman liiketalon talon katolle, joka on aiemmin toiminut pysäköintipaikkana.

5.5.6 Liikenne

Asukasmäärän kasvu lisää ajoliikennettä suunnittelualan ympäristössä, mutta liikennemäärä kasvaa suhteellisen vähän. Muutos vaikuttaa todennäköisesti eniten Kristiinankatuun, koska Humalistonkatu ja Eerikinkatu ovat jo valmiiksi vilkasliikenteisiä. Myös tonttiliittymien liikennemäärä lisääntyy. Ajoliittymän kohdalla on Humalistonkadulla jalkakäytävä ja pyörätie ja Kristiinankadulla jalkakäytävä.

Osoitteissa Yliopistonkatu 26 ja Humalistonkatu 3b nykyisille rakennuksille varataan yhtä monta pysäköintipaikkaa, kuin niillä oli käytössä kaavan valmistelun aikana. Osoitteessa Kristiinankatu 10a nykyiselle rakennukselle varattava autopaikkamäärä pienenee. Tällä hetkellä autopaikkoja on 28, mutta kaavaehdotuksen mukaan nykyiselle kerrostalolle on varattava vähintään 19 autopaikkaa. Autopaikkamäärän väheneminen vaikuttaa myös muihin tontteihin, koska noin 40 % pysäköintipaikoista on vuokrattu ulkopuolisten tahojen käyttöön.

Kaavanmuutos mahdollistaa sen, että 15 % autopaikoista sijoitetaan kaavanmuutosalueen ulkopuolelle. Se merkitsee noin 11 pysäköintipaikkaa. Myös vieraspysäköinti järjestetään todennäköisesti alueen ulkopuolella, koska kaavaehdotuksessa ei edellytetä vieraspysäköintipaikkoja. Lähiympäristön autopaikkatarvetta voivat lisätä myös Asunto-osakeyhtiö Otavan (Yliopistonkatu 24) uudet asukkaat, koska Otavan tontille ei mahdu juurikaan pysäköintipaikkoja.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavanmuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin. Kestilänkulman liiketalossa sijaitsee Turku Energian muuntamo, joka on merkitty kaavaehdotukseen. Muuntamotilaan tulee päästä esteettä sisäpihan puolelta ja kiinteistön muutostyöt tulee toteuttaa sähköyhtiön hyväksymällä tavalla.

Alueella on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestely teknisen huollon järjestämiseksi. Yhteisjärjestely tarvitaan esimerkiksi kaukolämpöjohtoa varten, koska se tulee osoitteeseen Kristiinankatu 10a naapuritontin (Yliopistonkatu 24) kautta.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Asukkaiden viihtyisyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä, raitisilman sisäänottosuunnasta sekä mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia kaupungille.

Osoitteissa Yliopistonkatu 24 ja 26 sijaitsevat rakennukset suojellaan. Niitä sekä Humalistonkatu 3b:tä koskevista suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuuluttava museoviranomaista hyvissä ajoin.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos sisäpihalle ei voida järjestää paloauton ajoreittiä, uuden kerrostalon paloturvallisuus on varmistettava muulla tavalla, esimerkiksi sprinklereillä tai parvekeluukuilla. Tulee kuitenkin varautua siihen, että pelastustie toteutetaan myöhemmin.

Turussa 23. päivänä maaliskuuta 2022

Kiinteistökehityspäällikkö
maankäyttöjohtajan varahenkilö

Petri Liski

Kaavoitusarkkitehti

Satu Tiainen