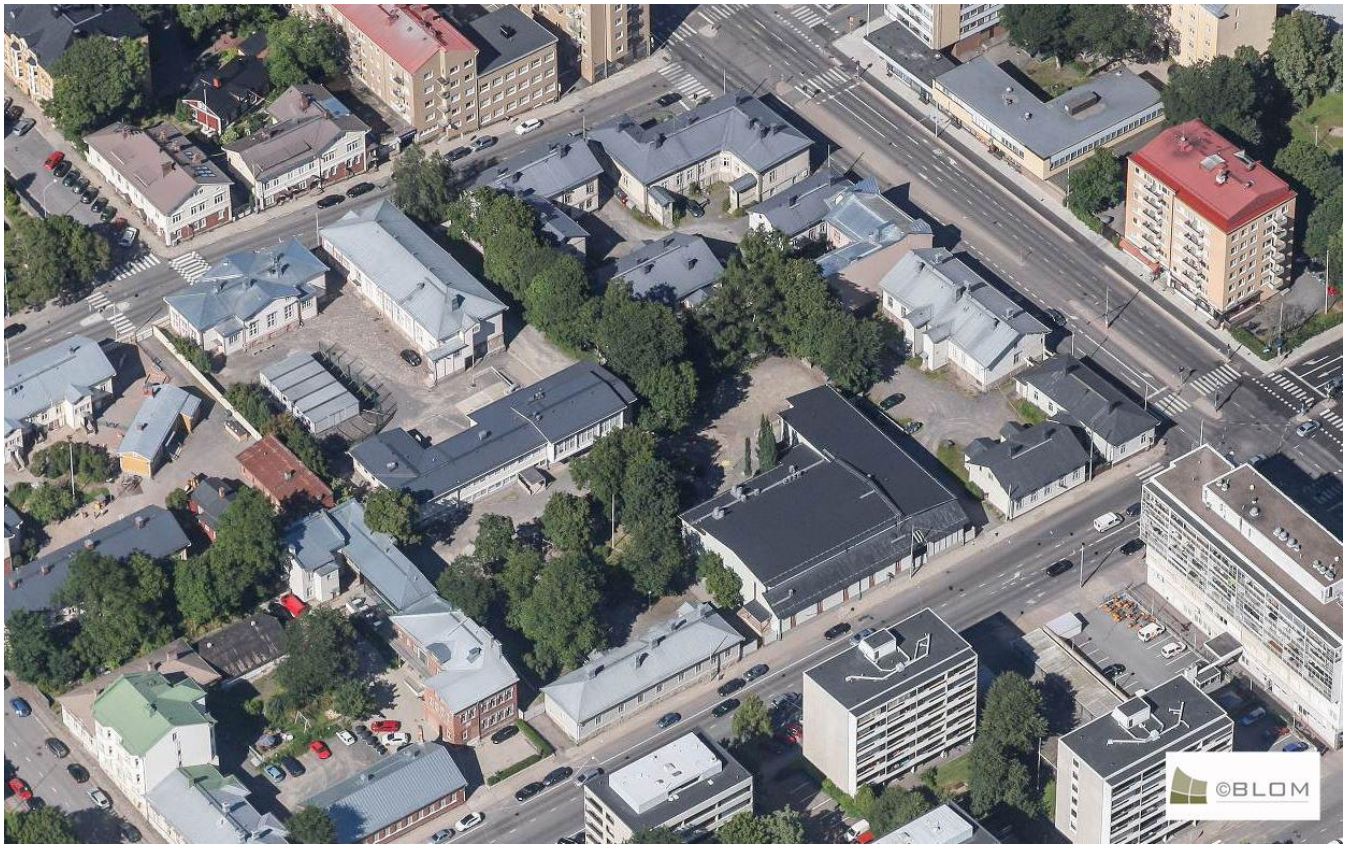
TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2015 (© Blom).

S i r k k a l a n k o u l u

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 31/2017
Diaarinumero 12033-2017

SELOSTUS
25.5.2018
Muutettu 10.9.2018 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä toukokuuta 2018 päivättyä ja 10.9.2018 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa. ***Sirkkalan koulu (31/2017)***

1
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

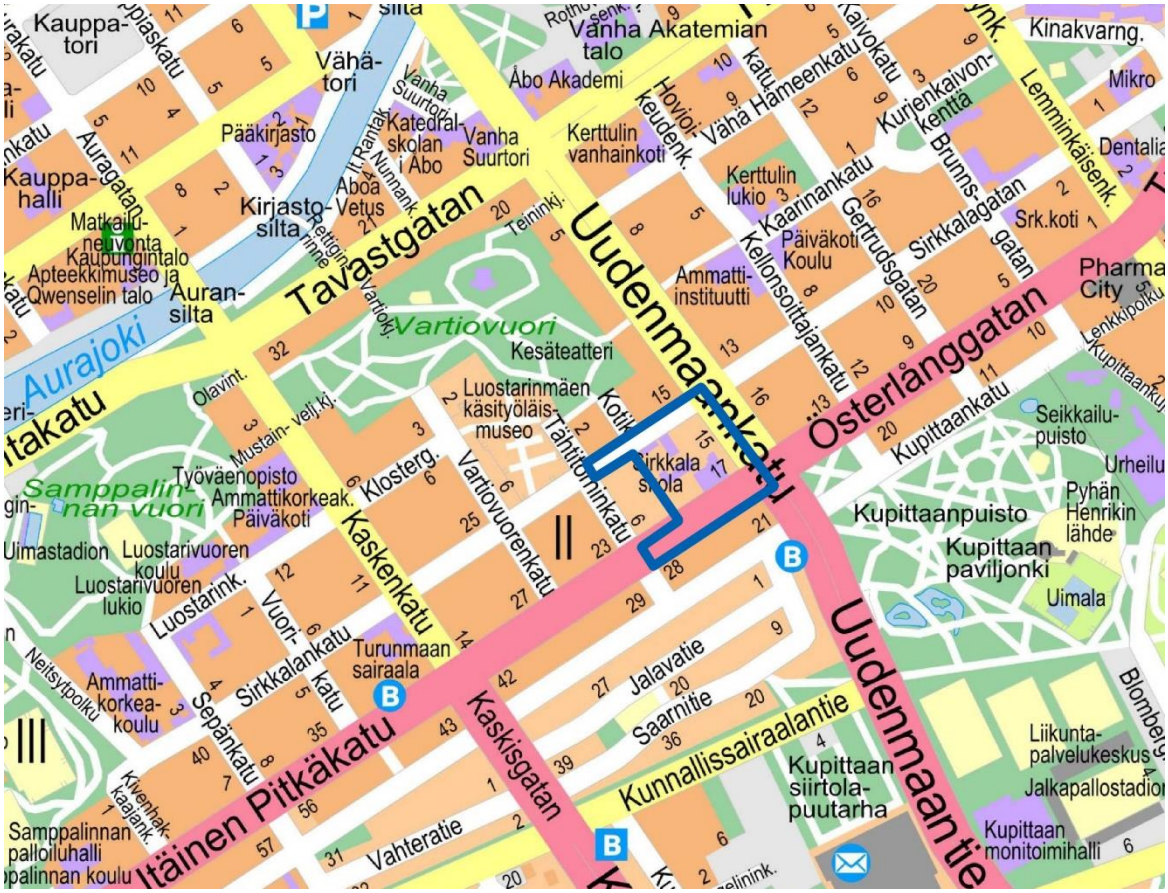
1.1
Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	002 II	II
Kortteli:	12	12
Tontit:	15, 16 ja 17	15, 16 och 17
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa) Sirkkalankatu (osa)	Österlånggatan (del) Sirkkalagatan (del)

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2
Kaava-alueen sijainti



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti (© Kaupunkiympäristötoimiala).

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle II kaupunginosaan korttelin 12 tonteille 15 (Sirkkalankatu 18 / Uudenmaankatu 15), 16 (Itäinen Pitkäkatu 17 / Uudenmaankatu 17) ja 17 (Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19). Kaavanmuutokseen sisällytetään myös katualueita Itäiseltä Pitkäkadulta ja Sirkkalankadulta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa. Alue sijaitsee Turun keskustassa noin kilometrin päässä Kauppatorilta Vartiovuoren ja Kupittaanpuiston lähellä.

1.3
Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden koulurakennuksen toteuttaminen osoitteeseen Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19 purettavan ja osittain jo puretun rakennuksen tilalle. Kaavanmuutoksen yhteydessä lisätään koulutontin rakennusoikeutta.

1.4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 20.12.2017, täydennetty 17.1.2018
2. Asemakaavakartta 25.5.2018, muutettu 10.9.2018 (lausunnot)
3. Tilastolomake 25.5.2018, muutettu 10.9.2018 (lausunnot)
4. Vuorovaikutusraportti 25.5.2018, muutettu 10.9.2018 (lausunnot)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Asemakaavan 24/1995 selostus, 15.11.1995, korjattu 14.6.1996.
2. Museovirasto, 2018: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, https://www.kyppi.fi.
3. Ramboll, 2018: Maaperän haitta-ainetutkimus, Sirkkalan koulu, Turku. Tutkimusraportti. (Tutkimusraportti valmistui 13.7.2018 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Se ei kuulu kaavanmuutoksen valmisteluaineistoon.)
4. Turun kaupunki, 2017: Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitys.
5. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018: Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022. Loppuraportti 12.3.2018.
6. Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 2018: Museon informaatioportaali, https://mip.turku.fi.

2
TIIVISTELMÄ

2.1
Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen. Lähtökohtana oli tarve korvata sisäilmaongelmien vuoksi purettava koulurakennus uudella rakennuksella ja lisätä koulutontin rakennusoikeutta.

Koulutontin kehittämisestä on laadittu Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitys (Turun kaupunki, 3.11.2017), jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 18.12.2017 (§ 552). Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson Arkitektbyrå teki alustavan maankäyttösuunnitelman, joka valmistui 4.10.2017.

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja hyväksyi kaavanmuutoksen tavoitteet 16.1.2018 (§ 36).

Kaava kuulutettiin vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa. Osallisille lähetettiin vireilletuloilmoitus sekä 20.12.2017 päivätty ja 17.1.2018 täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma tammikuussa 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella saatiin 28.2.2018 mennessä 7 kirjallista mielipidettä.

Asemakaavaehdotus (pvm. 25.5.2018) kuulutettiin nähtäville 9.6.2018 ja siitä pyydettiin viranomaisten lausunnot 11.6.2018. Kaavaehdotuksesta ei jätetty kirjallisia muistutuksia. Lausuntoja saapui kuusi kappaletta.

2.2
Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella osoitetaan rakennuspaikka uudelle koulurakennukselle osoitteessa Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19 sijaitsevan tontin keskiosaan. Koulutontin rakennusoikeutta lisätään 1915 kerrosneliömetrillä.

Osoitteissa Sirkkalankatu 18 ja Itäinen Pitkäkatu 17 sijaitsevien tonttien käyttötarkoitusmerkinnät muutetaan vastamaan nykytilannetta ja todennäköisintä tulevaa käyttöä. Kyseiset tontit on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1/s). Kaavanmuutoksen myötä ne muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1/s), jolla kuitenkin sallitaan myös yleiset palvelu-, kokoontumis- ja hallintotilat sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavat tuotantotilat.

Kaavamääräyksiä päivitetään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi muun muassa osoittamalla määräykset hulevesien viivyttämisestä ja julkisivujen ääneneristävyydestä.

Katualueet sisältyvät asemakaavanmuutokseen kaavateknisistä syistä. Niillä asemakaavan sisältö säilyy pääosin ennallaan.

2.3
Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Alustavana tavoitteena on, että uusi koulurakennus valmistuisi vuonna 2022.

3
LÄHTÖKOHDAT

3.1
Selvitys suunnittelualueen oloista

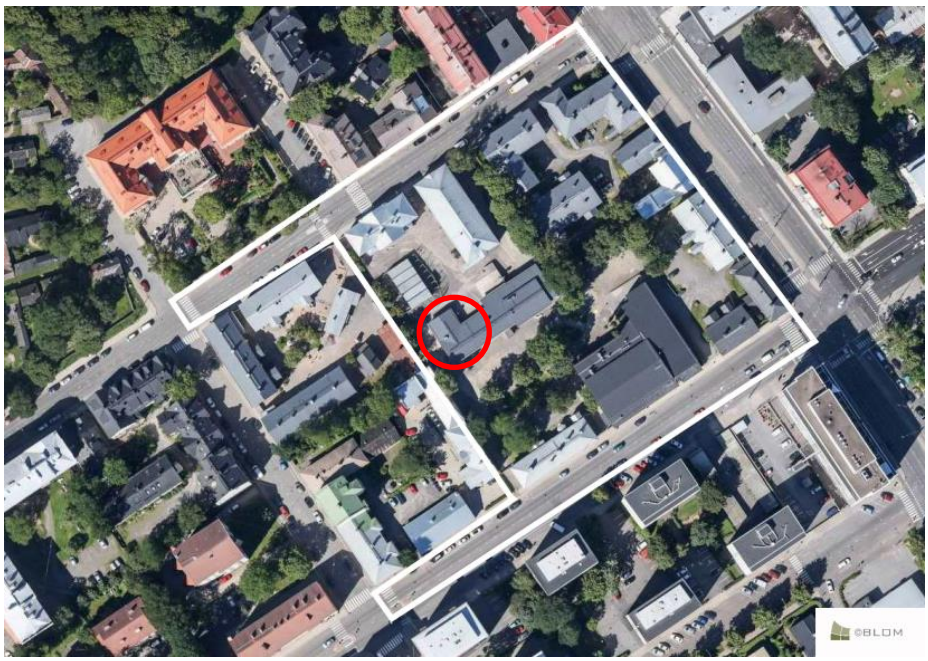
3.1.1
Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa Uudenmaankadun ja Itäisen Pitkäkadun risteyksessä noin kilometrin päässä Kauppatorilta. Alueen pinta-ala on 2,19 ha. Siihen sisältyvät korttelin 12 tontit 15–17 sekä niiden vieressä olevat katualueet Sirkkalankadulta ja Itäiseltä Pitkäkadulta. Suunnittelualue ja muut saman korttelin tontit muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja rakennustavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jossa on säilynyt useita rakennuksia 1800-luvulta, 1900-luvun alusta ja yksi jopa 1700-luvulta.

Kaavanmuutosalueen rakennukset ovat pääosin yhdestä kahteen kerrosta korkeita puutaloja. Osoitteessa Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19 toimivat Sirkkalan koulu -niminen ruotsinkielinen peruskoulu (Sirkkala skola) ja erityisopetukseen erikoistunut Sirkkalabackenin koulu (Sirkkalabackens skola). Uudenmaankadun varren tonteilla on muun muassa asuntoja, liike-, kokoontumis- ja toimitiloja sekä ikäihmisten tuki- ja kohtaamispaikka SenioriJelppi. Osoitteessa Uudenmaankatu 17 / Itäinen Pitkäkatu 17 toimii Turun kansalliset seniorit ry. Niissä korttelin 12 osissa, jotka eivät kuulu kaavanmuutosalueeseen, on päiväkoti sekä asuin- ja toimistorakennuksia.

Kaavanmuutosaluetta ympäröivät korttelit ovat pääosin asuinkäytössä, mutta rakennusten pohjakerroksissa sijaitsee liiketiloja. Osoitteessa Sirkkalankatu 19 on palvelutalo.

Alue kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (2011) se on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi kortteli- tai kyläalueeksi. Alueen vieressä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, johon kuuluvat Vartiovuoren puisto, Turun Akatemian observatorio ja Luostarinmäen käsityöläismuseokorttelit.



Kuva 2: Ilmakuva kaavanmuutosalueesta vuodelta 2015 (© Blom). Suunnittelualue on rajattu valkealla viivalla. Punaisella viivalla ympyröity rakennuksen osa on purettu vuonna 2017.

3.1.2
Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Kaavanmuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueen tonteilla on säilynyt vanhoja palokujannevyöhykkeitä eli rakentamattomia istutettuja alueita, joiden tarkoitus oli ehkäistä tulipalojen leviämistä. Palokujannealueilla ja koulutontin eteläosassa kasvaa useita kookkaita lehtipuita, muun muassa saarneja, vuorijalavia, vaahteroita ja koivuja. Koulupihan puutarhamaisessa lounaisosassa on myös omenapuita.

Alueeseen liittyviä luontoselvityksiä ovat:
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 1. Lepakot ja muut nisäkkäät, Suomen Ympäristökonsultit, raportti 5/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 2. Linnut (esitiedot), Suomen Ympäristökonsultit, raportti 6/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 3. Suurperhoset, Suomen Ympäristökonsultit, raportti 7/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 4. Putkilokasvit, Suomen Ympäristökonsultit, raportti 8/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 5. Muut eliöryhmät, Suomen Ympäristökonsultit, raportti 9/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 6. Luontotyypit, Suomen Ympäristökonsultit, raportti 10/2003.
- Turun keskustan osayleiskaavan alueen pesimälinnusto 2004, Panu Kunttu, raportti 18.8.2006.

Maastonmuodot ja maaperä

Kaavanmuutosalue sijaitsee Vartiovuoren etelärinteessä. Alueen ylin kohta on Sirkkalankadulla noin 29,2 m korkeudella meren pinnasta ja alin kohta Itäisellä Pitkäkadulla noin 18 m korkeudella meren pinnasta. Alueen maaperästä ei ole tarkkoja tietoja.

Hulevedet

Kaavamuutosalue sijaitsee Vähäheikkilän valuma-alueella, joka on laaja ja ulottuu Kupittaanpuistosta Pitkäsalmeen. Valuma-alue on tiiviisti rakennettu, ja sen hulevedet eli maahan imeytymättömät sade- ja sulamisvedet johdetaan pois hulevesiviemäreillä. Niiden purkupiste on Hirvensalonsillan vieressä. Alueen hulevesiviemäröinti on rakentunut pitkän ajan kuluessa, ja se on mitoitettu tavanomaisille sateille. Ilmastonmuutoksen ennustetaan lisäävän sateisuutta ja rankkasateita, mikä tulee ottaa huomioon uudessa rakentamisessa. Jotta hulevesiverkoston ylikuormitukselta ja tulvimiselta vältytään, tulee hulevesiä viivyttää tonteilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

3.1.3
Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupungin vanhan asemakaava-alueen reunalla. Kyseinen alue on merkitty Museoviraston kulttuuriympäristörekisterissä muinaisjäännösalueeksi, ja sen rajausta on tarkistettu kaavanmuutoksen valmistelun aikana. Tarkistettu mui-

naisjäännösaluerajaus ulottuu osittain kaavanmuutosalueelle: tontille 15 (Sirkkalankatu 18) sekä Sirkkalankadulle.

Turun museokeskuksen mukaan koulupihan lounaisosassa oleva vanha kellari tulee merkitä muinaisjäännökseksi, sillä se on todennäköisesti ajalta ennen vuoden 1827 kaupunkipaloa. Kellari toimii tällä hetkellä uudehkon puisen katosrakennelman jalustana.

Kuva 3: Vanha kellari katoksen alla Sirkkalan koulun pihalla. (Kuvannut Satu Tiainen 6.8.2018.)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavanmuutosalue kuuluu Turun keskustassa sijaitsevaan asuinkerrostalovaltaiseen kaupunginosaan. Alueen ympäristö on pääosin asuinkäytössä, mutta siellä toimii myös useita liike- ja palvelutiloja.

Vaikka alue ei ole puistoa, se kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon. Se on osa vyöhykettä, joka yhdistää toisiinsa Vartiovuoren puiston, Kupittaanpuiston ja vehreän, 1940-luvulla rakennetun ruotsalaistaloalueen.

Vaikka kaavanmuutosalueen rakennukset ovat peräisin eri vuosikymmeniltä, rakennustapa on poikkeuksellisen yhtenäinen. Rakennukset ovat pääosin yhdestä kahteen kerrosta korkeita, vaaleasävyisiä, harja- tai aumakattoisia ja lautaseinäisiä. Ne on rakennettu kiinni kadun laitaan siten, että niiden väliin jää suojaisia sisäpihoja. Puun lisäksi julkisivumateriaaleina on käytetty rappausta ja tiiltä. Kadunvarsirakennusten välissä on aitoja, jotka ovat enimmäkseen puisia ja noin 2–3 metriä korkeita.

Suunnittelualuetta ympäröivien rakennusten korkeus, tyyli ja mittakaava vaihtelevat suuresti. Alueen lähellä on sekä neljästä seitsemään kerrosta korkeita piste- ja lamellikerrostaloja 1950–1990-luvuilta että vanhoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita pientaloja, joihin lukeutuu myös huomattavan pienipiirteinen käsityöläismuseon puutaloalue.

Rakennetun ympäristön kulttuuriarvot

Suunnittelualue kuuluu yhtenäistä rakennustapaa noudattavaan puutalovaltaiseen korttelii, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Useimmat korttelin rakennuksista ovat peräisin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta.

Korttelin länsikulma Sirkkalankadun puolella on liittynyt ennen Turun paloa rakennettuun kaupunginosaan, joka tunnetaan nykyisin käsityöläismuseona. Kaavanmuutosalueen länsipuolella osoitteessa Sirkkalankatu 22 on kaksi vuoden 1827 kaupunkipaloa edeltävää rakennusta. Toinen niistä on rakennettu 1700-luvulla ja toinen vuonna 1816. (Asemakaavan 24/1995 selostus, 15.11.1995, korjattu 14.6.1996.)

Suurin osa kaavanmuutosalueen rakennuksista on suojeltu asemakaavassa. Suojelemattomia ovat ainoastaan kaksi uudehkoa koulurakennusta, joista toinen on valmistunut 1900-luvun puolivälissä ja toinen 2000-luvun alussa, sekä koulutontilla sijaitseva tilapäinen parakkirakennus. 1900-luvulla valmistunut koulurakennus, ei ole sisäilmaongelmien vuoksi enää käytössä, ja osa siitä on purettu. Myös jäljelle jäänyt osa aiotaan purkaa. Sen piirustukset laati Heikki Sarainmaa vuonna 1955 Turun kaupungin talorakennusosastolla.

Lähes kaikki suunnittelualueen suojellut rakennukset on luokiteltu Museon informaatioportaalissa paikallisesti arvokkaiksi. Osoitteessa Sirkkalankatu 18 sijaitseva sisäpihan puoleinen asuinrakennus on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi. (Museon informaatioportaali, https://mip.turku.fi, viitattu 11.5.2018.)

Suojeluarvoja liittyy rakennusten lisäksi myös piha-alueisiin. Koulupihan lounaisosassa oleva puutarhakumpare on peräisin ainakin 1800-luvun puolivälin tienoilta, ja se saattaa olla jopa sitäkin vanhempi. Sen vuoksi kyseinen alue on syytä säilyttää puutarhamaisena. Mahdollisuuksien mukaan olisi suotavaa säilyttää myös kenttäkiveyksellä päällystetyt alueet pihan pohjoisosassa.

Sirkkalankadun ja Uudenmaankadun kulmassa oleva kadun levennys johtuu siitä, että levennyksen kohdalla on ollut yleinen kaivo. Toinen yleinen kaivo on sijainnut Itäisen Pitkäkadun varrella olevan kortteliaukion kohdalla. (Asemakaavan 24/1995 selostus, 15.11.1995, korjattu 14.6.1996.)

Kuva 4: Sirkkalan koulun rakennuksia osoitteessa Sirkkalankatu 20.
(Kuvannut Satu Tiainen 24.10.2017.)

Kuva 5: Sirkkalan koulun rakennuksia osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 19. (Kuvannut Satu Tiainen 24.10.2017.)

Kuva 6: Suojeltuja rakennuksia osoitteessa Sirkkalankatu 18 Uudenmaankadun varrella. (Kuvannut Satu Tiainen 24.10.2017.)

Kuva 7: Suojeltuja rakennuksia osoitteessa Sirkkalankatu 18 sisäpihan puolella. (Kuvannut Satu Tiainen 23.4.2018.)

Kuva 8: Leikkipaikka ja suojeltuja rakennuksia tontin 15 etelälaidalla osoitteessa Sirkkalankatu 18. (Kuvannut Satu Tiainen 23.4.2018.)

Kuva 9: Suojeltuja rakennuksia osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 17 Uudenmaankadun varrella. (Kuvannut Satu Tiainen 24.10.2017.)

Tekninen huolto

Koulutontin pohjoisosassa kulkee Turku Energia Lämpö Oy:n kaukolämpöjohto. Sirkkalankadulla ja Itäisellä Pitkäkadulla on kaukolämpö-, vesi-, jätevesi- ja hulevesijohtoja, kaapeleita sekä hylättyjä kaasujohtoja. Sirkkalankadulla on Turku Energian kaukojäähdytysjohto. Koulutontilla sijaitsee Turku Energia Sähkö Oy:n muuntamo Sirkkalankadun varrella.

Jätteiden keräysastiat ovat koulutontin itälaidalla. Koulun jäteastioita on sekä Sirkkalankadun että Itäisen Pitkäkadun puolella.

Palvelut

Kaavanmuutosalueella toimii useita palveluita. Alueen julkisiin palveluihin kuuluvat Sirkkalan koulu -niminen ruotsinkielinen peruskoulu (Sirkkala skola) ja erityisopetukseen erikoistunut Sirkkalabackenin koulu (Sirkkalabackens skola). 3.11.2017 valmistunutta tilatarveselvitystä laadittaessa Sirkkalan koulussa oli 258 oppilasta ja Sirkkalabackenin koulussa 32 oppilasta (Turun kaupunki, 2017: Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitys, s. 6–8). Samassa korttelissa on lisäksi ruotsinkielinen päiväkoti.

Suunnittelualueeseen kuuluvilla Uudenmaankadun varren tonteilla on pienikokoisia liike- ja toimitiloja sekä ikäihmisten tuki- ja kohtaamispaikka SenioriJelppi. Myös alueen ympäristössä on paljon liiketiloja rakennusten pohjakerroksissa.

Virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet ovat erinomaiset, sillä kaavanmuutosalue sijaitsee Vartiovuoren puiston ja Kupittaanpuiston välissä. Laaja Kupittaanpuisto tarjoaa monenlaisia leikki- ja urheilutoimintoja, joihin lukeutuvat seikkailupuisto, maauimala, urheiluhalli, monitoimihalli, jalkapallostadion, velodromi ja useat pelikentät.

Muita alueen lähellä toimivia palveluita ovat käsityöläismuseo, palvelutalo Hemmet, Vartiovuoren kesäteatteri ja Kupittaan City Market.

Liikenne

Suunnittelualueeseen kuuluva Itäinen Pitkäkatu ja alueen ohi kulkeva Uudenmaankatu ovat vilkasliikenteisiä ajoliikenteen pääväyliä. Tonteille on ajoyhteyksiä Sirkkalankadulta ja Itäiseltä Pitkäkadulta. Osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 17 sijaitsevalle tontille ajetaan koulutontin kautta. Uudenmaankatu kuuluu pyöräilyn pääverkostoon, ja myös Itäisestä Pitkäkadusta aiotaan kehittää pyöräilyn pääverkoston osa.

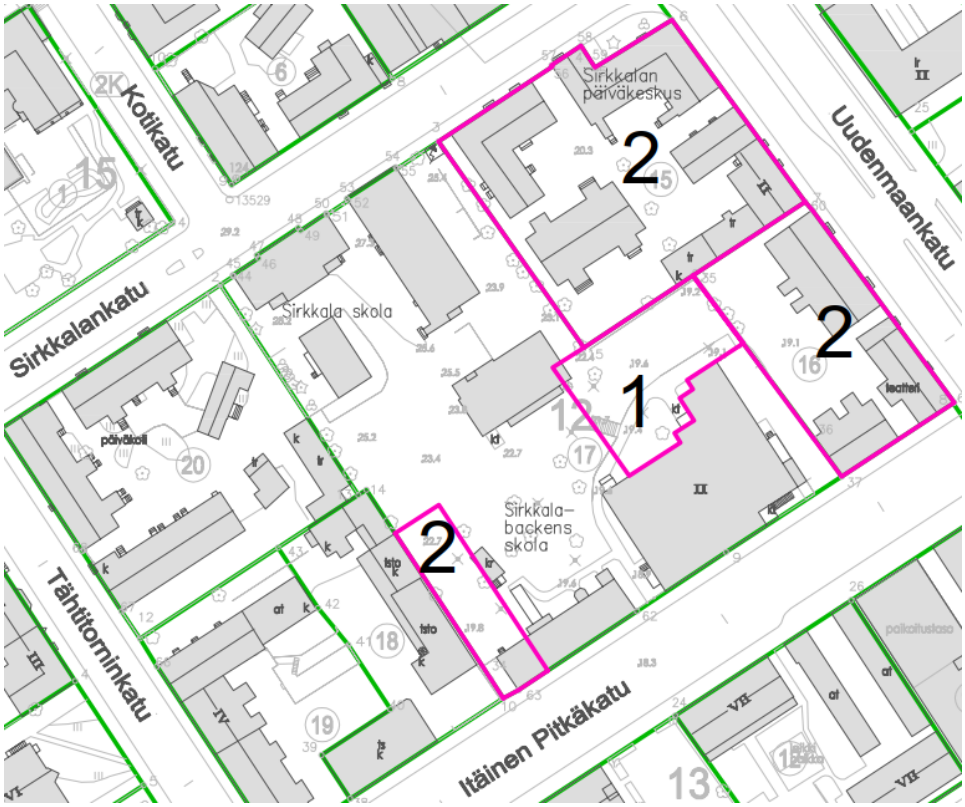
Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Linja-autoreittejä kulkee Uudenmaankadulla ja Itäisellä Pitkäkadulla, ja molemmilla kaduilla on linja-autopysäkkejä välittömästi suunnittelualueen vieressä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Maaperän haitta-aineet

Kaavanmuutosalueella ja sen lähistöllä on ollut toimintoja, joiden vaikutuksesta maaperään on saattanut joutua haitta-aineita. Uudenmaakadun varrella sijaitsevilla kaavanmuutosalueen tonteilla ovat toimineet kemiallinen pesula osoitteessa Sirkkalankatu 18 sekä romukauppa ja autohävittämö osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 17. Kaavanmuutosalueen länsipuolella osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 21a on ollut korjaamo.

Kuvassa 10 on esitetty ne alueet, joilla rakentaminen tai maan muokkaaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimista.



Kuva 10: Alueet, joilla rakentaminen tai maan muokkaaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimista.
1 = Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
2 = Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.

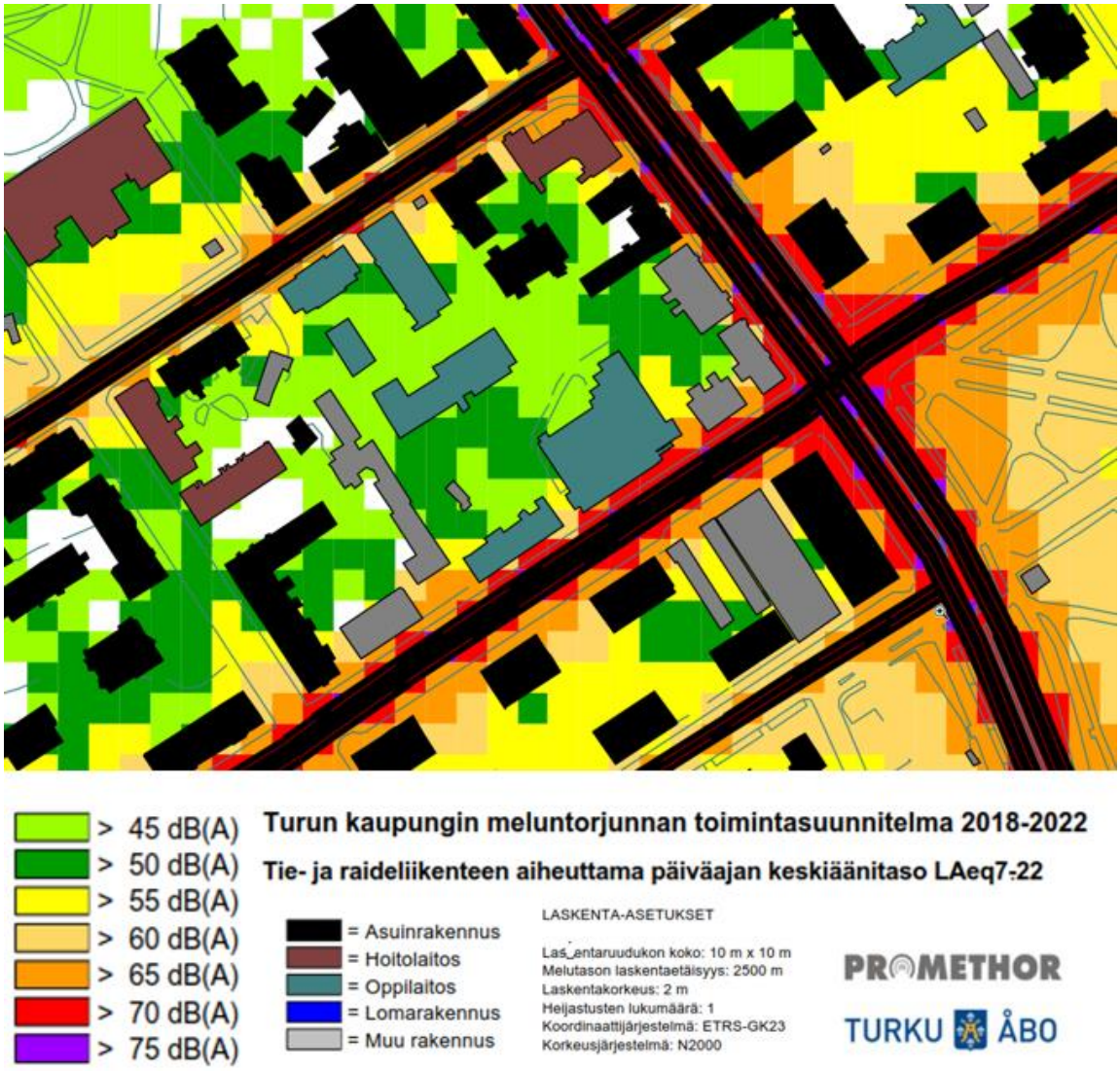
Koulutontin maaperän haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu kesällä 2018 osana uuden koulurakennuksen hankesuunnittelua (Ramboll, 2018: Maaperän haitta-ainetutkimus, Sirkkalan koulu, Turku). Tutkimusraportti valmistui 13.7.2018 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Haitta-aineselvitys ei kuulu kaavanmuutoksen valmisteluaineistoon.

Meluselvitys

Kaavanmuutosalueen merkittävimmät meluhäiriöt aiheutuvat Uudenmaankadun ja Itäisen Pitkäkadun liikenteestä. Liikennemelun arvioinnissa on käytetty lähtötietona Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa 2018–2022 (Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018). Toimintasuunnitelmaa varten tehdyt melulaskennat kuvaavat tilannetta vuonna 2017. Itäisen Pitkäkadun liikennemäärä on nykyään 12 000 ajon/vrk, Uudenmaankadun 16 000 ajon/vrk ja Sirkkalankadun noin 3000 ajon/vrk. Keskustan maankäyttö ei oleellisesti tule muuttumaan, joten tulevat liikennemäärät 20 vuoden kuluttua ovat samaa suuruusluokkaa kuin nykyään. Itäisen Pitkäkadun ennusteliikennemäärä on 12 500 ajon/vrk, Uudenmaankadun 19 000 ajon/vrk ja Sirkkalankadun noin 3200 ajon/vrk. Tulevan melun arvioinnissa on oletettu nopeusrajoitusten pysyvän nykyisellään.

Tällä hetkellä Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkotilojen melutaso-ohjearvot eivät ylity kaavanmuutosalueen sisäpihoilla (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, Suomen säädöskokoelma 993/1992). Liikennemäärän muutos vuonna 2040 on suhteessa nykyiseen liikenteeseen niin pieni, että pihojen melutaso ei kasva yli yhtä desibeliä. Julkisivuihin kohdistuva melutaso ylittää ohjearvon katujen varrella, joten kaavaan on syytä

laittaa rakennusten julkisivuihin ääneneristävyysvaatimukset vuoden 2040 liikenne-ennusteen perusteella.



Kuva 11: Ote Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018–2022 (Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018).

Ilmanlaatu

Suuri liikennemäärä heikentää ilmanlaatua Uudenmaankadulla ja Itäisellä Pitkäkadulla. Sen vuoksi on suositeltavaa, että rakennusten raitisilma otetaan sisäpihan puolelta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Turun kaupunki. Tontti 15 (Sirkkalankatu 18) on vuokrattu TVT Asunnot Oy:lle.

3.2
Suunnittelutilanne

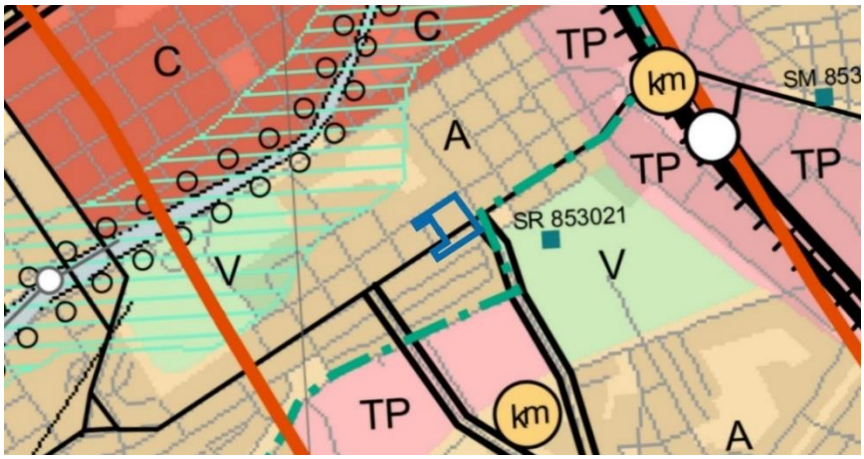
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Vartiovuoren puistoalue ja useat sitä ympäröivät korttelit on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (vihreä vaakaviivoitus) ja suojeltavaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi. Suojeltavaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi on osoitettu myös puiston laidalla oleva Luostarinmäen käsityöläismuseo. Lisäksi suojelukohteeksi on merkitty osoitteessa Sirkkalankatu 19 sijaitseva 1930-luvulta peräisin oleva palvelutalo.

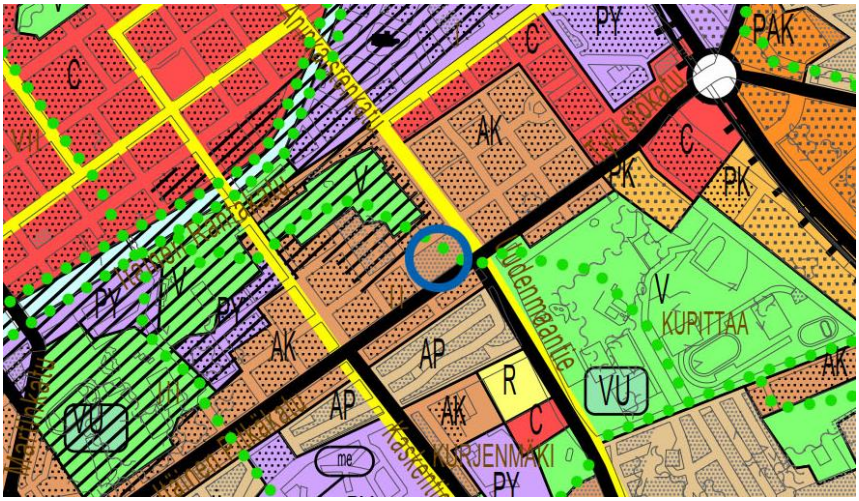


Kuva 12: Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004). Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Turun yleiskaava 2020

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa 29.5.2004 voimaan tullut Turun Yleiskaava 2020. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä.

Kaavanmuutosalue on osoitettu yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), jonka halki kulkee Vartiovuoren ja Kupittaanpuiston yhdistävä pääviheryhteys (vihreä palloviiva). Korttelin halki kulkevaa viheryhteyttä ei ole toteutettu. Koko Sirkkalan koulun kortteli ja osoitteessa Sirkkalankatu 24 sijaitseva tontti on osoitettu yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi. Vartiovuoren puisto lähiympäristöineen ja Luostarinmäen käsityöläismuseo on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi (musta vinoviivoitus). Uudenmaankatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi (keltainen viiva) ja Itäinen Pitkäkatu pääkaduksi (paksu musta viiva).



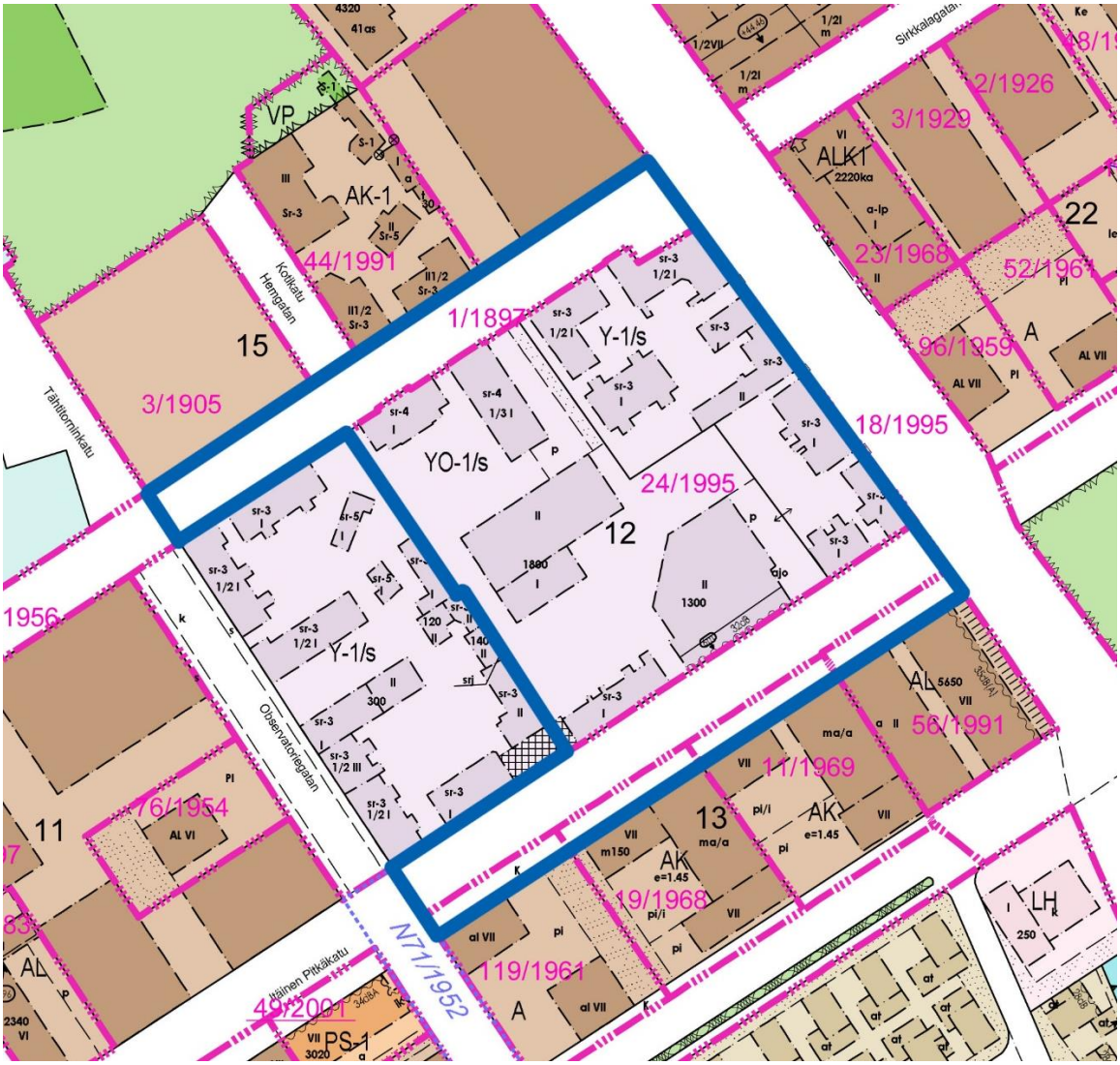
Kuva 13: Ote Turun Yleiskaavasta 2020 (tullut voimaan 29.5.2004). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä viivalla.

Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa: 24/1995 (tullut voimaan 14.12.1996), 18/1995 (tullut voimaan 18.11.1995), 56/1991 (tullut voimaan 8.2.1992), 11/1969 (tullut voimaan 3.2.1970), 19/1968 (tullut voimaan 5.8.1969), 119/1961 (tullut voimaan 3.9.1962) ja 1/1897 (tullut voimaan 3.7.1897). Osoitteessa Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19 sijaitseva koulutontti on osoitettu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO-1/s). Alueelle saa rakentaa yhdestä kahteen kerrosta korkeita rakennuksia. Kolmen asemakaavassa suojellun rakennuksen lisäksi rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3 100 k-m^2 (kerrosneliömetriä). Autopaikkoja saa rakentaa yhden kolmea työntekijää kohti.

Muut suunnittelualueen osat eli osoitteissa Sirkkalankatu 18 ja Itäinen Pitkäkatu 17 sijaitsevat tontit on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y-1/s). Alueelle saadaan sijoittaa myös asuntoja ja liiketoimintaa sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavaa tuotantotilaa. Sama kaavamääräys on voimassa koulutontin länsipuolella sijaitsevilla tonteilla, jotka eivät kuulu kaavanmuutosalueeseen. Kaikki koulutontin vieressä sijaitsevien Y-1/s-korttelialueiksi osoitettujen tonttien rakennukset on merkitty suojeltaviksi lukuun ottamatta kolmea kaavanmuutosalueeseen kuulumatonta rakennusta tonteilla 18 (Itäinen Pitkäkatu 21a) ja 19 (Itäinen Pitkäkatu 21b).

Kaavanmuutosaluetta ympäröivät tontit on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen, asuinrakennusten, asuin- ja liikerakennusten tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi.



Kuva 14: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaavamerkintöjä:

YO-1/s (violetti)	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Y-1/s (violetti)	Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
	Eri kaavojen välinen raja
24/1995	Voimassa olevan kaavan asemakaavatunnus

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 21.5.2012.

Kaavanmuutosalue on osoitettu rakennemallissa keskustatoimintojen alueeksi, jonne sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Uudenmaankatu on merkitty pikaraitiotieksi ja tiheävuoroisen seutulinjan reitiksi.

Kuva 15: Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012, pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro 250/MML/12). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity tummansinisellä.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

tontti	tonttijako	tonttirekisteri	pinta-ala
853-2-12-15	27.10.1997	1.7.1998	3380 m^2
853-2-12-16	27.10.1997	1.7.1998	1777 m^2
853-2-12-17	27.10.1997	2.12.1997	8808 m^2

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 17.4.2018.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavanmuutosalueen vieressä on vireillä Kauppaopisto-niminen asemakaavanmuutos (kaavatunnus 32/2017, diaarinumero 13033-2015) Sirkkalankadun ja Kellonsoittajankadun risteyksessä osoitteissa Kellonsoittajankatu 9 ja 13, Kellonsoittajankatu 15 / Sirkkalankatu 11a sekä Sirkkalankatu 11b ja 13a. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa ammatti-instituutin käytössä oleva tontti asuinkäyttöön, koska koulutoiminta siirtyy lähivuosina eri paikkaan. Nykyiset rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakentamisella. Lisäksi tavoitteena on selvittää naapuritonttien suojelutarpeet.

Itäistä Pitkäkatua kehitetään osaksi pyöräilyn pääverkostoa, ja sen varrelle suunnitellaan pyöräkaistoja.

4
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1
Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta. Kaavanmuutos perustuu Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitykseen (Turun kaupunki 3.11.2017), jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 18.12.2017 (§ 552).

4.2
Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1
Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Asukasyhdistys Kerttuli ry, Keskikaupunkiseura Tälpual jokke ry. sekä Turun kansalliset seniorit ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä vuonna 2018 aloittaneen kaupunkiympäristötoimialan alaiset yksiköt.

Kaupunkiympäristötoimialaan kuuluvia osallisia ovat ympäristönsuojelu, kaavoitus, liikennesuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, tonttipalvelut, kaupunkirakentaminen, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä ympäristöterveys. Lisäksi osallisia ovat vapaa-aika- ja hyvinvointitoimialat, konsernihallinnon Tilapalvelukeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec infra), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä päättäjät.

4.2.2
Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.12.2017 päivätty ja 17.1.2018 täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse.

4.2.3
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen 20.12.2017 päivätty ja 17.1.2018 täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksen toimitiloissa sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 kirjallista mielipidettä 28.2.2018 mennessä. Niistä yksi oli Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, toinen Keskikaupunkiseura Tälpual jokke ry.:ltä ja loput yksityishenkilöiltä. Monet mielipiteiden lähettäjistä vastustavat sitä, että suojeltuja rakennuksia purettaisiin uuden koulurakennuksen tieltä. Keskikaupunkiseura Tälpual jokke ry. pitää tärkeänä korttelipuuston säilyttämistä. Turku Energia Sähköverkot Oy toivoo olemassa olevan muuntamorakennuksen merkitsemistä asemakaavaan.

Kaavanmuutoksesta ei tehty luonnosta, vaan kaavaehdotus valmisteltiin heti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen.

Kesäkuussa 2018 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavanmuutosehdotuksesta ja ne saatiin kesä–elokuussa. Lausuntoja saapui kuusi kappaletta. (Kts. vuorovaikutusraportti.)

Lausuntojen ja kirjallisten mielipiteiden lisäksi on saatu suullinen mielipide TVT Asunnot Oy:ltä. TVT Asunnot Oy toivoo suojelumerkintöjen lieventämistä tontilla 15 sekä suojelumerkinnän poistamista piharakennuksesta, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. (Kts. vuorovaikutusraportti.)

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana oli tarve toteuttaa uusi koulurakennus osoitteeseen Sirkkalankatu 20. Koulurakennusta tarvitaan sen vuoksi, että yksi Sirkkalan koulun rakennuksista joudutaan purkamaan sisäilmaongelmien takia. Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitys (Turun kaupunki, 2017) asettaa tavoitteeksi myös lisätä koulutontin rakennusoikeutta, sillä Sirkkalan koulun korttelissa koulu- ja päiväkotipaikkojen kysyntä on ollut suurempaa kuin tarjonta.

Kaavanmuutosta laadittaessa on tarkasteltu mahdollisuutta laajentaa Sirkkalan koulun tonttia liittämällä siihen osa tontista 15 (Sirkkalankatu 18). Siten voitaisiin varmistaa, että koululle jäisi mahdollisimman laaja piha-alue. Samalla harkittiin sitä, että koulurakennuksen tieltä purettaisiin tontilla 15 sijaitseva suojeltu piharakennus ja samalla tontilla oleva suojeltu asuinrakennus tai vain toinen niistä. Kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin päätti 16.1.2018, että tulee tutkia myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa suojeltuja rakennuksia ei jouduta purkamaan tontilta 15.

Tavoitteena on ollut myös tutkia tontin 16 (Itäinen Pitkäkatu 17) käyttötarkoitusmerkinnän muuttamista. Tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, mutta tulevaisuudessa sen käyttötarkoitus saattaa painottua asuinkäyttöön.

Kaavanmuutosalueeseen on otettu mukaan Sirkkalankadun ja Itäisen Pitkäkadun katualueita kaavateknisistä syistä. Tarkoituksena on yhdistää vanhojen asemakaava-alueiden rippeitä osaksi uutta kaava-aluetta. Kyseisten katualueiden kaavamerkinnät säilytetään pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Kaavanmuutosalueen rakennuksilla ja niiden muodostamalla kokonaisuudella on kulttuurishistoriallista arvoa. Alueen suojeluarvot on pyritty säilyttämään.

4.3.2
Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Turun museokeskus ja useat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevien mielipiteiden lähettäjistä eivät puolla suojeltujen rakennusten purkamista tontilla 15 (Sirkkalankatu 18). Jotta suunnittelualueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyisi, kaikki alueen suojellut rakennukset säilytetään.

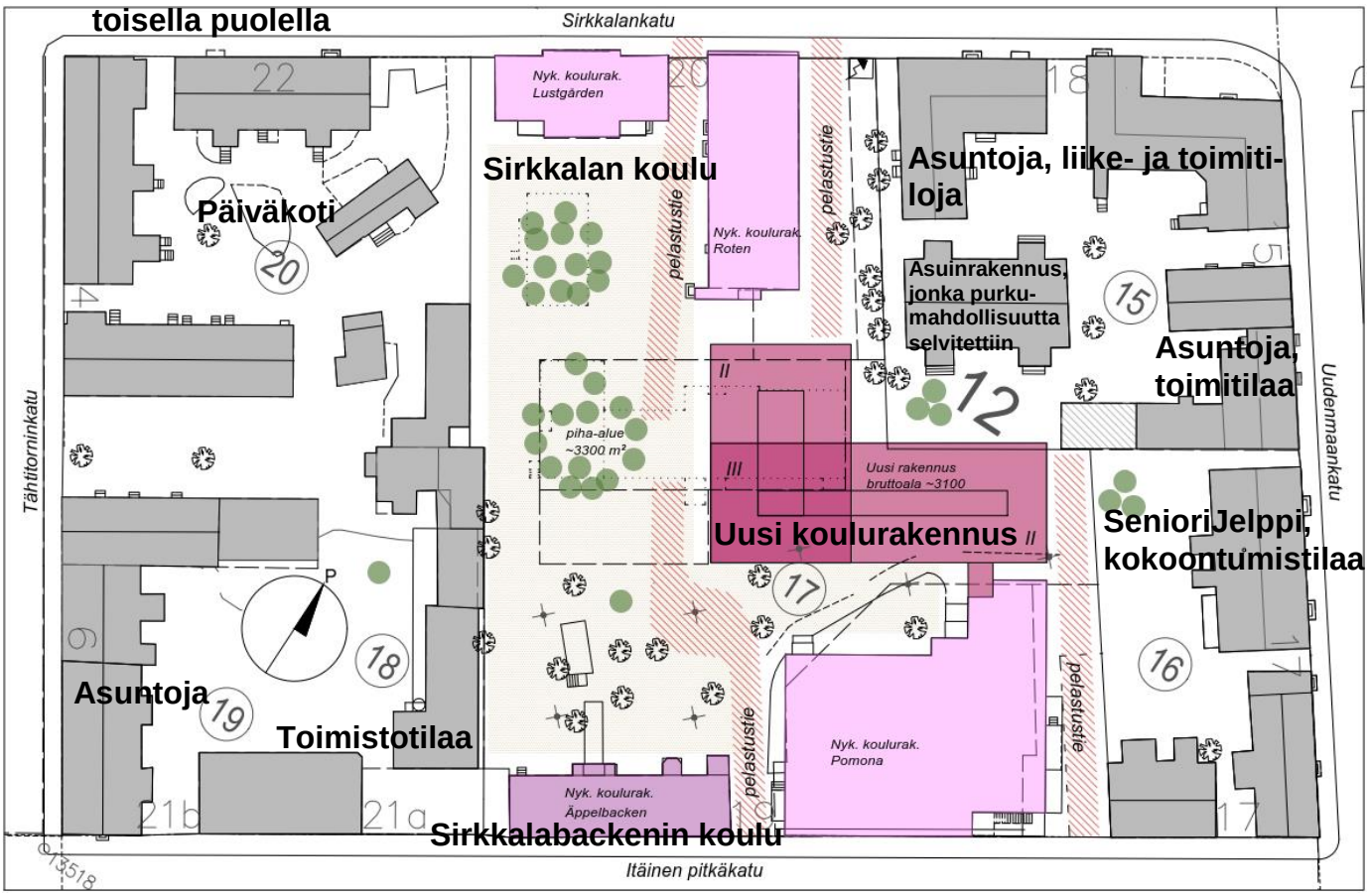
4.4
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson Arkitektbyrå on laatinut alustavan maankäyttösuunnitelman, joka valmistui 4.10.2017 (kuva 16). Siinä uusi koulurakennus sijaitsee koulutontin itälaidalla siten, että koululle jää mahdollisimman paljon pihatilaa. Rakennuksen bruttopinta-alaksi eli ulkoseinien ulkopintojen rajaamaksi kokonaisalaksi on esitetty noin 3100 k-m^2. Pieni osa rakennuksesta ulottuu tontin 15 (Sirkkalankatu 18) puolelle. Rakennuksen korkeus on mitoitettu siten, että se olisi suunnilleen saman korkuinen kuin ympäröivät talot. Suunnitelmassa on esitetty purettavaksi tontilla 15 sijaitseva suojeltu piharakennus. Piharakennuksen purkaminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä, jos rakenteellisilla ratkaisuilla rajoitetaan tulipalon leviämistä tontilta toiselle.

Maankäyttöluonnoksen pohjalta harkittiin myös sitä mahdollisuutta, että rakennus ulottuisi vielä enemmän tontin 15 puolelle. Kyseisestä vaihtoehdosta kuitenkin luovuttiin, sillä se olisi edellyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen purkamista.

Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson Arkitektbyrån maankäyttösuunnitelmaa on muokattu Turun kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksessa kuvan 17 mukaisesti. Koulurakennusta on siirretty kauemmas tontin 15 länsilaidalla kasvavista palokujannepuista, jotta puiden säilyminen olisi todennäköisempää. Rakennus on sijoitettu siten, että se ei ulotu tontin 15 puolelle. Kiinteistörajaa ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa vain vähäisen laajennuksen takia. Jos rajaa siirrettäisiin paljon, koulurakennus tulisi todella lähelle vastapäisen asuinrakennuksen ikkunoita ja pienentäisi naapuritontin leikki- ja oleskelualuetta. Kuvan 17 perusteella koulutontille mahtuisi yhdeksän pysäköintipaikkaa, jos osa niistä sijoitettaisiin uuden koulurakennuksen yhteydessä olevaan katokseen.



Kuva 16: Alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson Arkitektbyrå, 4.10.2017). Uusi koulurakennus on esitetty tummanpunaisella tontin 17 (Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19) keskelle. Purettavaksi esitetty tontin 15 (Sirkkalankatu 18) piharakennus on merkitty vaaleanharmaalla vinoviivoituksella. Rakennusten käyttötarkoitusta kuvaavat lihavoidut tekstit on lisätty Turun kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kuva 17: Turun kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksessa laadittu alustava maankäyttöluonnos uudesta koulurakennuksesta. Uusi rakennus on esitetty valkeana, olemassa olevat rakennukset harmaina, pysäköintipaikat punaisina ja kiinteistörajat vihreinä. Katkoviivalla piirretyt autopaikat sijaitsevat katoksen alla. Uudisrakennuksen kerrosala on kuvassa noin 3100 k-m^2.

Kuva 18: Turun kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksessa laadittu 3d-mallinnus uudesta koulurakennuksesta. Kuvan tarkoituksena on esittää rakennuksen koko ja sijainti suhteessa ympäristöön. Uuden koulutalon ulkonäkö ja muoto suunnitellaan vasta kaavanmuutoksen valmistumisen jälkeen.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

Kaavanmuutosta koskevien mielipiteiden ja kannanottojen pääkohdat on koottu vastauksineen vuorovaikutusraporttiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätettiin 7 kirjallista mielipidettä. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Kirjallisten mielipiteiden lisäksi on saatu suullinen kannanotto TVT Asunnot Oy:ltä. (Kts. vuorovaikutusraportti.)

4.4.2
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja hyväksyi kaavanmuutoksen tavoitteet 16.1.2018 (§ 36). Lautakunta päätti, että tulee tutkia myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa suojeltuja rakennuksia ei jouduta purkamaan tontilta 15 (Sirkkalankatu 18).

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Kesäkuussa 2018 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Hyvinvointitoimialan hallinto
Sivistystoimialan hallinto
Turku Energia Sähköverkot Oy
Turku Energia Lämpö Oy
Vapaa-aikatoimiala / Turun museokeskus
Vapaa-aikatoimiala/Liikuntapalvelut
Kuntec infra
Telia Finland Oyj
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat
Turun Vesihuolto Oy
Konsernihallinto/Tilapalvelukeskus

Lausunnonjättöaikaa oli 9,5 viikkoa ajalla 11.6.–15.8.2018.

Lausunnot saatiin kesä–elokuussa. Lausunnon ovat antaneet Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja vapaa-aikatoimialan museopalvelut. Koska muilta ei tullut lausuntoa tai määräajassa ilmoitusta siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Lausunnot ja niiden vastaukset on koottu vuorovaikutusraporttiin.

Kaavaehdotuskarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella. Muuntamoaluetta on laajennettu Turku Energia Sähköverkot Oy:n toivomuksesta ja muuntamon rakennusoikeutta on lisätty, jotta nykyinen muuntamo voitaisiin tarvittaessa korvata hieman suuremmalla muuntamolla.

Tontille 15 (Sirkkalankatu 18) on lisätty merkintä muinaisjäännösalueesta.

Koulutontilla sijaitsevaa puutarhakumparetta koskevaan suojelumääräykseen (s-1) on lisätty maininta pelastustiestä. Puutarhakumpareen alueelle saa toteuttaa pelastustien, mutta alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja pelastustietä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavamääräyksissä korostetaan paloturvallisuuden huomioimista Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pyynnöstä.

5
ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1
Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyvät II kaupunginosan korttelin 12 tontit 15–17 sekä osa Sirkkalankadusta ja Itäisestä Pitkäkadusta.

Tontilla 17 eli osoitteessa Sirkkalankatu 20 mahdollistetaan uuden koulurakennuksen toteuttaminen purettavan koulutalon tilalle ja lisätään rakennusoikeutta. Uudenmaankadun varren tonttien käyttötarkoitusmerkintää muutetaan siten, että pääasiallinen käyttötarkoitus ovat asuin-, liike- ja toimistotilat mutta mahdollisia ovat myös yleiset palvelu-, kokoontumis- ja hallintotilat sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavat tuotantotilat. Muilta osin asemakaavanmuutos on enimmäkseen alueen nykytilannetta vastaava. Kaavamerkintöjä päivitetään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi.

Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1/s)

Tontti 17 eli Sirkkalan koulun tontti säilytetään opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tontille osoitetaan uutta rakennusoikeutta 1 915 k-m^2. Siitä 1 900 k-m^2 on koulurakennusten ja 15 k-m^2 olemassa olevan muuntamon rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa sen, että purettavan koulurakennuksen tilalle voidaan osoittaa uutta rakentamista noin 3 300 – 3 400 k-m^2. Käytännössä uuden koulurakennuksen kerrosala olisi kuitenkin todennäköisesti vain noin 3 000 k-m^2.

Koulutontin keskellä olevaa rakennusalaa muutetaan siten, että uusi koulurakennus ei jaa koulun pihaa kahtia. Siten voidaan toteuttaa laaja yhtenäinen piha-alue, jota opettajien on helpompi valvoa kuin kahta erillistä pihaa. Uuden rakennuksen rakennusala yhdistetään olemassa olevan, 2000-luvun alussa toteutetun rakennuksen rakennusalaan, jotta koulurakennusten välille voidaan tarvittaessa tehdä yhdyskäytäviä.

Rakennusalan muodossa otetaan huomioon koulutontin ja tontin 15 (Sirkkalankatu 18) rajalla kasvava puurivi. Rakennus sijoitetaan noin seitsemän metrin päähän puurivistä, jotta sen toteuttaminen ei vaarantaisi puiden kasvuolosuhteita. Puurivialue tulee säilyttää istutettuna.

Uuden rakennuksen korkeus mitoitetaan siten, että se on suurin piirtein yhtä korkea kuin ympäröivät rakennukset. Tarkoituksena on, että korttelin rakennustapa säilyy yhtenäisenä ja uudisrakennus sopii yhteen ympärillä sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakennus saa olla pääosin enintään kaksi kerrosta korkea. Koulutontin keskellä se saa olla kolmekerroksinen, koska rinteinen maasto mahdollistaa yhden osittain maanalaisen kerroksen. Vesikaton korkein kohta saa ulottua enintään 37 metrin korkeudelle meren pinnasta. Räystäslinja ei saa ylittää viereisen rakennuksen räystään korkeutta Sirkkalankadun puolella. Räystäskorkeutta rajoitetaan myös kolmekerroksisen julkisivun kohdalla.

Koulutontilla sallittua pysäköintipaikkamäärää pienennetään siten, että tontille saa sijoittaa enintään yhdeksän autopaikkaa. Tarkoituksena on varmistaa, että pysäköinti ei valtaa alaa ulko-oleskelupihalta. Pihatilan riittävyys varmistetaan myös määräämällä, että yhtenäistä ulko-oleskelupihaa tulee olla vähintään 2 000 m^2.

Koulutontti sijaitsee melko jyrkässä rinteessä. Sen vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maaston korkeussuhteisiin. Jyrkät maastoleikkaukset eivät ole suositeltavia. Maaston kaltevuus mahdollistaa sen, että uuden koulurakennuksen alin kerros voi olla osittain maan alla. Kellariin saa toteuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia maanalaisia tiloja kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Uudisrakennukset on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja ettei se aiheuta vaurioita ympäröiville rakennuksille.

Koulun pihan lounaisosassa oleva puutarhakumpare on peräisin 1800-luvun puolivälistä tai mahdollisesti jopa sitä varhaisemmalta ajalta. Kumpare pyritään säilyttämään puutarhamaisena. Sen vuoksi se osoitetaan alueen osaksi, jolla on säilytettäviä kulttuuriympäristöarvoja. Alueelle saa toteuttaa pelastustien, mutta alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Aluetta ja sinne rakennettavaa pelastustietä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Myös pihan muissa osissa tulee pyrkiä vaalimaan piha-alueelle luonteenomaisia kiveyksiä, istutuksia ja rakenteita.

Puutarhakumpareella sijaitsee vanha, osittain maanpällinen kellari, joka toimii puisen katosrakennelman jalustana ja on mahdollisesti peräisin vuoden 1827 kaupunkipaloa edeltävältä ajalta. Kellari merkitään alueeksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Tontin koillisnurkkaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle muuntamolle Sirkkalankadun varrelle. Muuntamon kerrosala saa olla enintään 15 k-m^2. Muuntamo sijaitsee melko tiiviisti kahden puutalon välissä, ja ainakin toinen niistä on alle kahdeksan metrin etäisyydellä muuntamosta. Jos muuntamoa uudistetaan, suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota paloturvallisuuteen, jotta mahdollinen tulipalo ei leviäisi muuntamosta viereisiin rakennuksiin.

Suuri liikennemäärä heikentää ilmanlaatua Itäisen Pitkäkadun puolella. Sen vuoksi kaavassa määrätään, että uudisrakennusten raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta. Jos olemassa olevien rakennusten ilmanvaihtojärjestelmää uudistetaan, raitisilman sisäänotto tulee järjestää muualta kuin Itäisen Pitkäkadun puolelta.

Korttelialueeseen kuuluu osia, joiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen tai maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Kyseiset alueen osat on esitetty kuvassa 10.

Itäisen Pitkäkadun ja Sirkkalankadun varrella sijaitseviin rakennuksiin osoitetaan määräykset kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyydestä. Katujen varrella ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 36 dB A-painotettuna. Määräys tulee voimaan, jos julkisivurakenteeseen tehdään niin suuria muutoksia, että ääneneristävyyden parantaminen on tarkoituksenmukaista. Suojeltujen rakennusten julkisivuissa ääneneristävyysmääräystä tulee noudattaa vain siinä tapauksessa, ettei se heikennä suojeluarvoja.

Uuden koulurakennuksen rakennuspaikka sijaitsee naapuritontin rajalla ja alle 8 m etäisyydellä kolmesta olemassa olevasta rakennuksesta, joista kaksi on koulutontilla ja yksi tontilla 15. Sen takia uudisrakennus tulee suunnitella siten, että ehkäistään tulipalon leviämistä rakennuksesta toiseen. Tontin rajalla julkisivuun saa rakentaa palo-osastoivia ikkunoita. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen mukaan palomuuriin ei kuitenkaan tulisi tehdä ikkunoita tai muita aukotuksia niissä kohdissa, joissa uudisrakennus on alle 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rakennuksesta tai rakennusalasta. Laajat umpinaiset julkisivupinnat tulee tontin rajalla varustaa köynnöskasvien kiinnitysritilöin.

Sirkkalankatu 18 ja Itäinen Pitkäkatu 17: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1/s)

Uudenmaankadun varrella sijaitsevat tontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös yleisiä palvelu-, kokoontumis- ja hallintotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavaa tuotantotilaa.

Tonteilla on sijainnut toimintoja, jotka ovat saattaneet aiheuttaa haitta-aineiden joutumista maaperään. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.

Kadunvarsirakennuksiin osoitetaan määräykset kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyydestä. Katujen varrella ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on Uudenmaankadun ja Itäisen Pitkäkadun risteyksessä vähintään 38 dBA ja muualla vähintään 36 dBA. Määräys tulee voimaan, jos julkisivurakenteeseen tehdään niin suuria muutoksia, että ääneneristävyyden parantaminen on tarkoituksenmukaista. Ääneneristävyysmääräystä tulee noudattaa vain siinä tapauksessa, ettei se heikennä suojeluarvoja.

Tontti 15 (Sirkkalakatu 18) merkitään länsiosaa lukuun ottamatta muinaisjäännösalueeksi (sm), sillä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue -nimisen muinaisjäännöksen tarkistettu aluerajaus ulottuu kyseiselle tontille. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Rakennussuojelu

Suojeltujen rakennusten kaavamerkinnät (sr-1 ja sr-2, voimassa olevassa kaavassa sr-3 ja sr-4) päivitetään tämänhetkisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi. Merkintöihin lisätään vaatimus siitä, että julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Voimassa olevassa kaavamääräyksessä on lause, jonka mukaan ”rakennuslautakunnan on rakennuslupaa käsitellessään kuultava asiassa museoviranomaista”. Kyseinen määräys päivitetään muotoon: ”Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista muutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto”.

Voimassa oleva asemakaava sallii pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen toteuttamisen suojeltujen rakennusten ullakolle ja kellariin. Ullakolle sijoittuva lisärakentaminen edellyttäisi uusia kattoikkunoita. Jotta katujulkisivujen kulttuurihistoriallinen arvo säilyisi, kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan kattoikkunoita saa rakentaa vain sisäpihan puolelle. Sirkkalankadun varrella sijaitsevissa koulurakennuksissa (sr-1) kattoikkunoiden tulee olla lapeikkunoita ja niiden rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia kattomuotoon.

Kaikkia kaavanmuutokseen sisältyviä tontteja koskee sekä voimassa olevassa asemakaavassa että asemakaavaehdotuksessa suojelumääräys (/s), jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää. Sen tarkoituksena on suojella rakennusten ja niiden pihamaan muodostamaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Määräystä muutetaan siten, että sallitaan aidat, jotka ovat tontin rajaan nähden sisennettyjä. Siten voidaan tarvittaessa järjestää seisoskelutilaa porttien ja jalkakäytävän väliin. Aitojen enimmäiskorkeus rajoitetaan noin kolmeen metriin. Vähimmäiskorkeus muutetaan kahdesta metristä noin kahdeksi metriksi, jotta hieman kahta metriä matalammat aidat olisivat mahdollisia. Koulutontin kaakkoisnurkassa olevaa ajoyhteyttä ei tarvitse aidata.

/s-alueilta poistetaan määräys, jonka mukaan uudisrakennuksen katujulkisivun suurin yhtenäinen pituus saa olla enintään 30 m. Kyseinen määräys koski 2000-luvun alussa toteutettua koulurakennusta.

Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräyksiä huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä. Siten pyritään pienentämään hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä. Vähintään 80 % tonttien pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää. Koulutontilla (tontti 17, Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19) vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää aluetta pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m^3 / 100 m^2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. 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.

Katualueet

Katualueet säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Rakennusoikeus

Tontille 17 (Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19) osoitetaan 1 915 k-m^2 uutta rakennusoikeutta. Siitä 1900 k-m^2 on koulurakennusten rakennusoikeutta ja 15 k-m^2 olemassa olevan muuntamon rakennusoikeutta.

Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 1550 m^2 – 6815 m^2, tonttien koot välillä 1 777 – 8 808 m^2 ja tonttitehokkuudet e_t välillä 0,77 – 1,12, keskiarvon ollessa 0,87.

Koulutontin lisärakentamisen myötä tontille tulisi noin 110 uutta oppilasta. Muiden tonttien rakennusoikeutta ei lisätä, mutta niiden asukasmäärä saattaa kasvaa, jos muussa käytössä olleita rakennuksia muutetaan asuinrakennuksiksi.

5.2
Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavanmuutos tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla Sirkkalan koulun laajentamisen. Uusi koulurakennus toteutetaan purettavan ja osittain jo puretun rakennuksen tilalle alkuperäistä rakennusta suurempana. Tilatarveselvityksen mukaan laajennus tuo alueelle noin 110 uutta oppilasta ja noin 5 uutta työpaikkaa (Turun kaupunki, 2017: Sirkkalan alueen ruotsinkielisen kasvatuksen ja opetuksen tilatarveselvitys).

Uusi koulurakennus jää kadulta katsottuna olemassa olevien rakennusten taakse, joten sillä on kaupunkikuvallista vaikutusta lähinnä korttelin sisäosaan. Asemakaavassa edellytetään, että uudisrakennuksen tulee sopeutua alueen historialliseen kaupunkikuvaan ja että tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maaston korkeussuhteisiin. Uuden koulurakennuksen tulee olla suurin piirtein yhtä korkea kuin ympäröivät rakennukset.

Kaavanmuutos saattaa muuttaa Uudenmaankadun varrella sijaitsevien tonttien käyttötarkoitusjakaumaa. Tonttien pääkäyttötarkoitus on nykyisessä asemakaavassa yleinen rakentaminen. Kaavanmuutoksen myötä pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Tonteilla kuitenkin sallitaan myös yleiset rakennukset ja ympäristövaikutuksiltaan vastaavat tuotantotilat.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, teknisen huollon verkkoihin ja joukkoliikenteeseen.

Vaikutukset liikenteeseen

Uuden koulurakennuksen toteuttaminen kasvattaisi Sirkkalan koulun oppilasmäärää noin 110 oppilaalla. Se lisäisi liikennettä aamulla ja iltapäivällä, jolloin oppilaita tuodaan kouluun ja haetaan sieltä pois. Saattoliikenne voidaan järjestää Sirkkalankadun ja Itäisen Pitkäkadun varrella. Kadunvarsipysäköintipaikkojen määrää ei todennäköisesti pystytä lisäämään. Osa kadunvarren autopaikoista voidaan kuitenkin varata lyhytaikaista pysäköintiä varten, jotta ne olisivat koululaisia saattavien autoilijoiden käytettävissä. Koulumatkaliikenteen toimivuutta tukee se, että kaavanmuutosalue sijaitsee hyvien linja-autoyhteyksien varrella.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen sekä olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin. Koulutontin pysäköintipaikkamäärä on pyritty mitoittamaan siten, että jäteauto mahtuisi kääntymään korttelialueella.

Purettavan koulurakennuksen sähköpääkeskus ja lämmönsiirrin palvelevat myös muita koulutontin tiloja. Se tulee huomioida, kun purettava talo korvataan uudisrakennuksella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Luontoarvot otetaan huomioon määräämällä asemakaavassa, että erityistä huomiota on kiinnitettävä jalojen lehtipuiden kasvuedellytysten turvaamiseen. Koulun pihalla on kulttuurihistoriallisesti arvokas puutarhakumpare, jolla kasvavat puut tulee pyrkiä säilyttämään. Muutamia puita joudutaan kaatamaan koulutontin itäosasta ja tontilta 15 (Sirkkalankatu 18), jotta koulurakennus voidaan toteuttaa asemakaavanmuutoksen osoittamaan paikkaan. Suurin osa puista pystytään kuitenkin säilyttämään.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueen rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan, että uusi koulurakennus sopii yhteen ympäristönsä kanssa. Rakennuksen korkeutta rajoitetaan ja kaavassa edellytetään, että uudisrakennusten tulee sopeutua alueen historialliseen kaupunkikuvaan. Lisäksi määrätään, että rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita ympäröiville rakennuksille ja että pihasuunnittelussa tulee pyrkiä vaalimaan alueelle luonteenomaisia kiveyksiä, istutuksia ja rakenteita.

Suojeltujen rakennusten asemakaavamääräyksiä päivitetään nykyisten käytäntöjen mukaisiksi. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan julkisivumuutoksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kattoikkunat sallitaan vain sisäpihan puolella, jotta rakennusten katujulkisivu säilyisi.

Koulupihalla sijaitseva vanha kellari merkitään muinaisjäännökseksi. Pihan lounaisosassa oleva kumpare pyritään säilyttämään puutarhamaisena. Sen vuoksi se osoitetaan alueeksi, jolla on säilytettäviä kulttuuriympäristöarvoja. Muinaisjäännösalue merkitään myös tontille 15 (Sirkkalankatu 18).

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja palvelutarjontaan

Kaavanmuutos lisää ruotsinkielisten peruskoulu- ja erityisopetuspalveluiden tarjontaa mahdollistamalla koulutilojen laajentamisen osoitteessa Sirkkalankatu 20 / Itäinen Pitkäkatu 19 sijaitsevalla tontilla. Kaavanmuutoksen myötä suunnittelualueella toimiviin kouluihin olisi mahdollista ottaa noin 110 uutta oppilasta.

Uusi koulurakennus vaikuttaa tontilla 15 (Sirkkalankatu 18) sijaitsevan pihanpuoleisen asuinrakennuksen näkymiin ja lisää tontin etelälaidalla olevan leikki- ja oleskelualueen varjoisuutta. Asuinrakennuksen ikkunoista avautuu tällä hetkellä näkymä koulun pallokentälle, mutta kaavanmuutos mahdollistaa sen, että uusi koulutalo sijoitetaan kentän kohdalle. Uudisrakennus sijaitsisi kuitenkin niin kaukana asuinrakennuksesta, että ikkunanäkymä ei peittyisi kohtuuttoman paljoa eikä piha jäisi kokonaan uuden rakennuksen varjoon. Jos koulurakennus rakennetaan kiinni naapuritontin rajaan, laajat ja umpinaiset julkisivupinnat tulee tontin rajalla varustaa köynnöskasvien kiinnitysritilöin. Tuolloin köynnökset lisäisivät julkisivun vaihtelevuutta ja naapuritontin asukkaiden viihtyisyyttä.

Elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus huomioidaan edellyttämällä, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen tai maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä niillä alueilla, joilla maahan on saattanut joutua haitta-aineita esimerkiksi korjaamotoiminnan seurauksena. Ympäristön terveellisyyttä ja viihtyisyyttä edistetään myös määräyksellä julkisivujen ääneneristävyydestä ja raitisilman sisäänottosuunnasta.

Uuden koulurakennuksen rakennuspaikka sijaitsee alle kahdeksan metrin etäisyydellä kolmesta olemassa olevasta rakennuksesta. Rakennusta toteutettaessa tulee varmistaa, että palon leviämistä rajoitetaan rakenteellisesti kyseisten rakennusten kohdalla. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota Sirkkalankadun varrella sijaitsevan muuntamon paloturvallisuuteen. Koulutonttia ja muuntamoa koskevissa kaavamääräyksissä korostetaan paloturvallisuuden huomioimista. Kaavanmuutos mahdollistaa paloautoja varten tarvittavien pelastusteiden toteuttamisen.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueella saattaa olla tarvetta poistaa maaperästä haitta-aineita, ja se voi lisätä uuden koulutalon rakentamiskustannuksia. Puhdistuskustannukset arvioidaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Raitisilma ohjataan ottamaan muualta kuin vilkasliikenteisten katujen puolelta. Kaavassa edellytetään, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista, kaivamista tai maaperän muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä niillä alueilla, joilla maaperään on saattanut joutua haitta-aineita (kts. kuva 10).

5.4 Nimistö

Kaavanmuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

6
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Muinaismuistoalueita ja s-1-aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Turussa 25. päivänä toukokuuta 2018
Muutettu 10.9.2018 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen