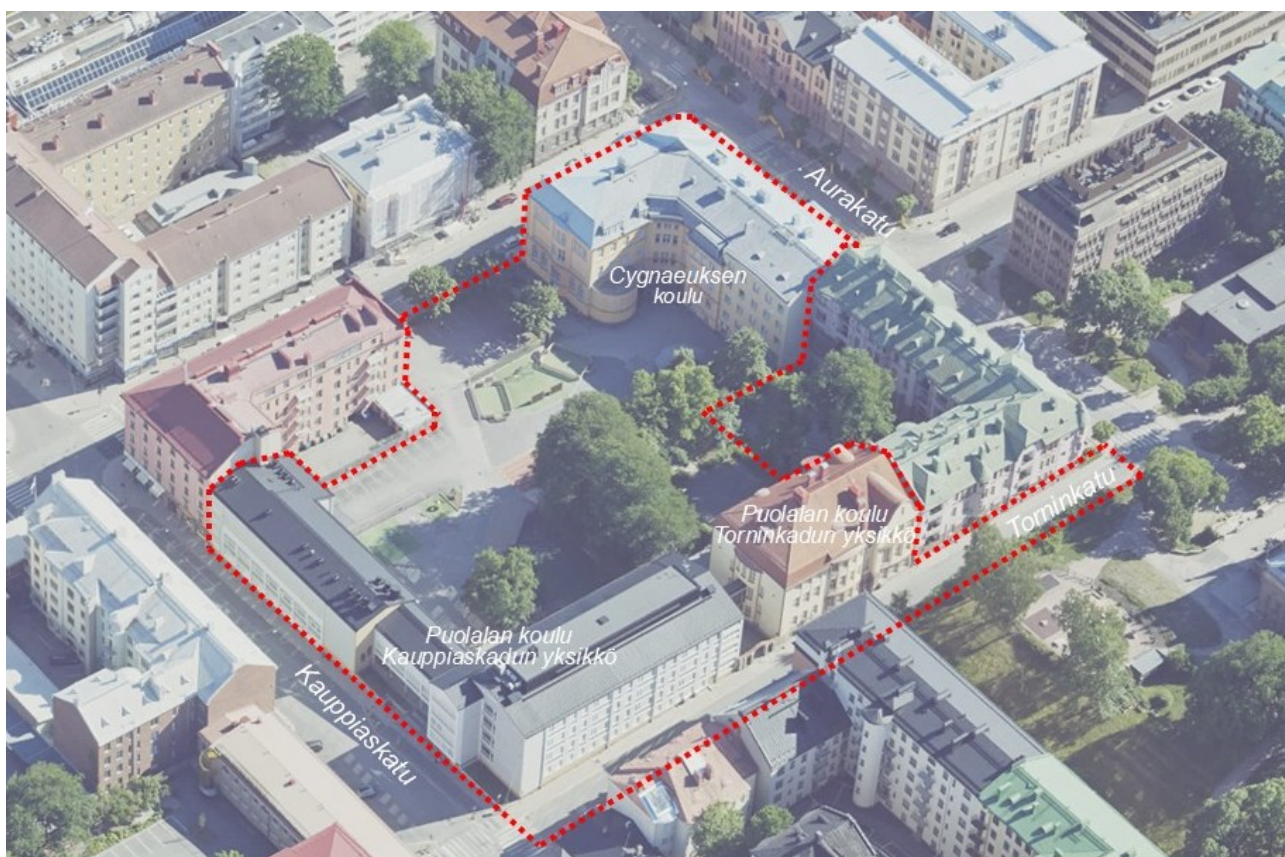


MAARIANKATU 7
SelostusDiaarinumero: 2376-2022
Asemakaavatunnus: 9/2022**Asemakaavanmuutos**

2.9.2026

Kaupunginosa: VI

Osoite: Maariankatu 7, Aurakatu 13, Torninkatu 2 ja 4, Kauppiaskatu 14



© Turun kaupunki

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	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava	11
3.2.3 Yleiskaava.....	11
3.2.4 Asemakaava	12
3.2.5 Rakennusjärjestys	13
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	13
3.2.7 Pohjakartta	13
3.2.8 Selvitykset.....	13
3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	15
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Lausunnot	18
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	18
4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	21
5.3.3 Tekninen huolto.....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.4.1 Vihertehokkuus.....	23

5.4.2 Hulevedet	23
5.5 Kaavan vaikutukset	24
5.5.1 Yleistä	24
5.5.2 Rakennettu ympäristö.....	24
5.5.3 Väestö, työpaikat ja palvelut	24
5.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
5.5.5 Liikenne.....	24
5.5.6 Tekninen huolto.....	25
5.5.7 Ympäristön häiriötekijät	25
5.5.8 Ilmastovaikutukset.....	26
5.6.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28

AASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Maariankatu 7 9/2022**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	006 VI	006 VI
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Tontit:	3,5,6	3,5,6
Katu:	Torninkatu	Torngatan

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	006 VI	006 VI
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Katu:	Torninkatu	Torngatan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
VI-14.-7

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

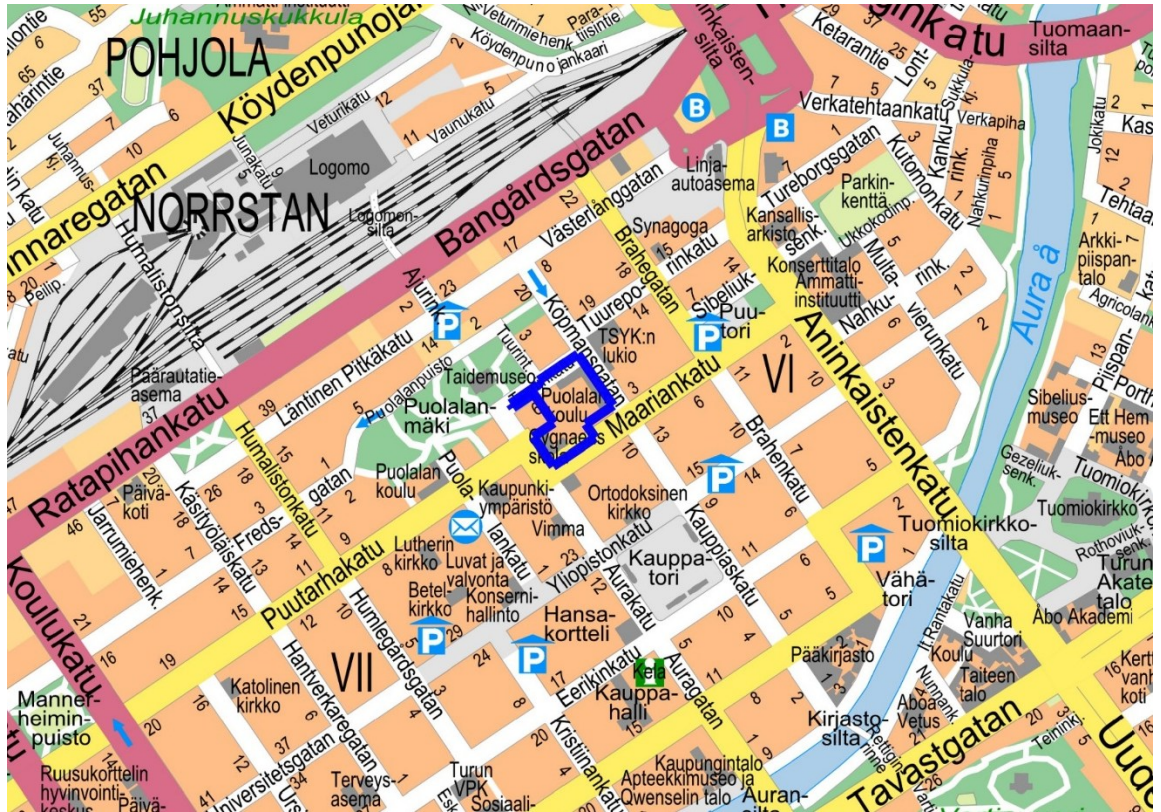
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laura Virkki ([laura-elina.virkki\(at\)turku.fi](mailto:laura-elina.virkki(at)turku.fi)).

Piirtäjä: Tiina Pesonen

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle osoitteisiin Maariankatu 7, Aurakatu 13, Torninkatu 2 ja 4, Kauppiaskatu 14 sekä Torninkadun katualueelle. Kaava-alueella sijaitsee Puolalan koulun Torninkadun ja Kauppiaskadun yksiköt, Cygnaeuksen koulu, pysäköintialue ja Torninkadun katualue.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.8.2025
2. Asemakaavakartta 2.9.2026
3. Tilastolomake 2.9.2026
4. Vuorovaikutusraportti 1.9.2026
5. Ilmastovaikutusten arviointi 1.9.2026

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Puolalan koulu ja Puolalanmäen lukio, Torninkatu 4: Suojelun tavoitteet ja reunaehdot, Turun Museokeskus, Kaarin Kurri, 2011
- Rakennushistoriaselvitys Torninkatu 4 Åbo Svenska Samskola, Arkkitehtitoimisto C & Co Oy, 9.2.2012
- Puolalan koulu, Kauppiaskadun yksikkö, Kauppiaskatu 14: Suojelun tavoitteita perusteluineen, Turun Museokeskus, Kaarin Kurri, 2014
- Cygnaeus skola - Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus peruskorjausta varten, AFRY Finland Oy, 19.11.2025 [Cygnaeus skola, peruskorjaus ja laajennus | Turku.fi](https://www.cygnaeus.fi/tietoa/cygnaeus-skola-peruskorjaus-ja-laajennus-turku)
- Rakennushistoriaselvitys Cygnaeuksen koulu, Ramboll Finland Oy, 13.3.2026
- Julkisivujen melutarkastelu, Turun kaupungin liikennesuunnittelu, 28.8.2026
- Hankesuunnitelma Cygnaeus Skola, luonnos, Turun kaupungin Tilapalvelut, syksy 2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.8.2025 § 256
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	28.8.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.8.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	14.9.- 13.10.2026
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan uudet tilat esiopetusta ja koulutoimintaa varten. Hanke vastaa osaltaan keskustan varhaiskasvatuksen lisätilatarpeeseen ja kytkeytyy kaupungin palveluverkon kehittämiseen.

Asemakaavanmuutoksessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet sekä rakennusten suojeluarvot. Uudisrakennukselle osoitetaan kaupunkikuvallisia määräyksiä, joilla ohjataan sen sovitusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Asemakaavanmuutoksessa päivitetään lisäksi Puolalan koulun Torninkadun yksikön ja Cygnaeuksen koulurakennuksen suojelumääräykset ja Kauppiaskadun yksikkö suojellaan.

Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan pihatilan riittävyys oppilasmäärän kasvaessa siten, että uudisrakennuksen 2. kerroksesta mahdollistetaan kävelysillan kautta esteetön yhteys korttelin yläpihalle sekä Puolalanmäen puiston leikkipaikalle. Kävelysillalle saa sijoittaa välituntipihaa.

Tontille tulee istuttaa kaadettavia puita korvaavaa vehreyttä. Pihalla pyritään mm. sini-viherkertoimen avulla vähentämään vettä läpäisemätöntä pintaa ja pyritään lisäämään kasvillisuutta ja tämän myötä luontopohjaista oppimisympäristöä. Kaavanmuutoksessa huomioidaan lisäksi koulutonttien saatto-, pelastus- ja huoltoliikenteen järjestäminen. Torninkatu osoitetaan kaavassa jalankululle sekä pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Samanaikaisesti kaavan valmistelutyön rinnalla Turun kaupungin Tilapalvelut laatii Cygnaeuksen koulun hankesuunnitelman, joka valmistuu syksyllä 2026. Hankesuunnitelmaan sisältyy Cygnaeuksen koulun peruskorjauksen lisäksi uudisrakennuksen hankesuunnittelu. Peruskorjaus ja uudisrakennuksen rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti. Hankesuunnitelmavaiheen jälkeen edetään rakennuksen arkkitehtisuunnitteluun ja sen jälkeen toteutusvaiheeseen. Cygnaeuksen koulun peruskorjaus toteutetaan laajennuksen rakentamisen kanssa samanaikaisesti. Tavoitteena on, että uusi koulurakennus aloittaa toimintansa 2029.

Peruskorjauksen ja pihan kustannusarviohaarukka sisältäen suojellun rakennuksen kustannusvarauksen on arviolta 25-28 miljoonaa euroa. Uudisosan kustannusarvio 20 prosentin hankevarauksella 10-12 miljoonaa euroa. Kustannusarviot tarkentuvat hankesuunnitelman valmistuessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan kuudenteen (VI) kaupunginosaan kortteliin 14 tonteille 3, 5, 6 osoitteisiin Maariankatu 7, Aurakatu 13, Torninkatu 2 ja 4, Kauppiaskatu 14 sekä Torninkadun katualueelle. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1. Kaava-alueen pinta-ala on 1,13 ha.

Kaava-alue rajautuu Torninkatuun, Maariankatuun, Kauppiaskatuun ja Aurakatuun sekä korttelin asuinrakennuksiin. Korttelin rakennukset ovat valmistuneet 1900-luvun alussa, lukuun ottamatta korttelin koillisosassa sijaitsevaa vuonna 1955 valmistunutta Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikköä. Kaava-alueella sijaitsevat koulurakennukset ovat Museon inventointiraportin mukaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokkaita.

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun ruutukaava-alueella ydinkeskustassa. Miljöötyypityksen mukaan kaava-alue sijaitsee liikekeskustan alueella, mäkipuistomiljöön läheisyydessä. Puolalanpuistossa ja sen läheisyydessä sijaitsee useita 1900-1920-luvuilla rakennettuja art nouveau -tyylisiä ja klassistisia asuinrakennuksia piharakennuksineen. Taidemuseon ja Puolalanmäen kaupunkikuvalliseen asemaan liittyy puuistutuksin reunustetun Aurakadun varrella sijaitsevat koulurakennukset sekä kaksi jugendtyylistä asuinkerrostaloa.

Kaavanmuutosalue on kaupungin omistuksessa. Kaavanmuutosalue sijaitsee osittain korttelin palokujannealueella ja kaava-alueella on puita sekä istutuksia. Koulutonteilla on tällä hetkellä yhteisjärjestelyitä kulkuyhteyksissä ja pysäköinnissä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueen tonteilla on säilynyt vanhoja palokujannevyöhykkeitä eli rakentamattomia istutettuja alueita, joiden tarkoitus oli ehkäistä tulipalojen leviämistä. Palokujannealueilla kasvaa muutamia puita ja Maariankatu 7 pysäköintialueen ympärillä kasvaa nelisen kappaletta noin 30-40 vuotiaita vaahteroita.

Kaavanmuutosalueella on jonkin verran korkeuseroja. Torninkadun puoleisella tontilla maasto korkeimmillaan +22.9 m merenpinnasta Maariankadun varressa +16.5 m merenpinnasta.

Kaava-alueen piha on pääosin asfaltoitu ja korttelin sisäpihalla ei ole juurikaan vettä läpäiseviä pintoja. Alueen hulevedet kerääntyvät erityisesti kaava-alueen viereisen tontin 1001 madalletulle sisäpihalle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustassa Turun ruutukaava-alueella. Miljöötyypityksen mukaan kaava-alue sijaitsee liikekeskustan alueella, mäkipuistomiljöön läheisyydessä. Taidemuseo ja Puolalanpuisto sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Puolalanpuistossa ja sen läheisyydessä sijaitsee useita 1900-1920 -luvulla rakennet-

tuja art nouveau -tyylisiä ja klassistisia asuinrakennuksia piharakennuksineen. Taide-museon ja Puolalanmäen kaupunkikuvalliseen asemaan liittyy puuistutuksin reunustetun Aurakadun varrella sijaitsevat koulurakennukset sekä kaksi jugendtyylistä asuin-kerrostaloa.

Lähiympäristössä on monipuolisesti palveluita ja kaava-alue sijaitsee yhden korttelin päässä kauppatorista.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee kolme koulurakennusta, joissa on oppilaita yhteensä noin 1300. Piha-alueita ja sen käyttöä rasittaa päivittäinen huoltoliikenne. Pihatilan rajallisuuden vuoksi kouluyksiköt ovat laatineet yhteistyössä välituntilukujärjestyksen, jonka avulla kaikki oppilaat eivät oleskele piha-alueella samaan aikaan. Osa pihasta on nykyisin pysäköintikäytössä.

Cygnaeuksen koulu

Aurakadun ja Maariankadun risteyksessä sijaitsee vuonna 1910 Turun suomalaiselle reaalityylyseolle rakennettu klassistinen Cygnaeuksen koulu, joka on Museon inventointiraportin mukaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas. Rakennuksen suunnittelivat Jac. Ahrenberg ja Theodor Granstedt. Koulun funktionalistinen laajennusosa on valmistunut vuonna 1939, jonka suunnittelivat Väinö Vähäkallio ja Martti Välikangas.

Suomalainen reaalityylyseo aloitti toimintansa vuonna 1910 nykyisessä Cygnaeuksen koulun rakennuksessa. Tuolloin koulussa oli 250 poikaa ja se oli Turun suurin oppikoulu. Vuodesta 1914 lähtien oppilaitos tunnettiin nimellä Turun suomalainen lyseo. Vuodesta 1997 alkaen rakennuksessa on toiminut Cygnaeus skola, joka on ruotsinkielinen alakoulu.

Rakennukseen on tehty tilamuutoksia ja saneerauksia vuosien varrella ja viimeisin peruskorjaus on tehty vuosina 1996-1997. Ulkoseinät ja vanhat väliseinät ovat pääosin massiivitiilirakenteisia.

Puolalan koulu, Torninkadun yksikkö

Osoitteessa Torninkatu 4 sijaitseva Wivi Lönnin piirustusten mukaan rakennettu Puolalan koulun Torninkadun yksikkö on valmistunut vuonna 1908. Koulu on peruskorjattu vuosina 2012-2013. Torninkadun yksikkö on Museon inventointiraportin mukaan valtakunnallisesti arvokas. Torninkadun yksikössä toimii nykyisin lukio ja yläkoulu.

Puolalan koulu, Kauppiaskadun yksikkö

Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikkö on Arkkitehtitoimisto Ehojoki-Kahran piirustusten mukaan rakennettu vuonna 1954. Museon inventointiraportin mukaan Puolalan koulu on sivistyshistoriallisesti, arkkitehtonisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas.

Vastavalmistuneessa koulussa oli 25 tavanomaista luokahuonetta, elokuvaluokka sekä suuri määrä erikoissaleja kuten mm. veistosali, kotitalousluokka, käsityöluokka, juhla- ja voimistelusalit. Koulutalon erikoisuuksia olivat elokuvaluokan ohella vesi- ja lämpöjohdot, jotka mitoitettiin vastaamaan myöhemmin toteutettavan uima-altaan vaatimuksia. Uima-altaan rakentaminen jäi kuitenkin toteuttamatta.

Vuosien 1986–1987 korjauksessa uudistettiin koulun kellarikerroksen varastotiloja, Kauppiaskadun puoleinen avoin sisäänkäynti suljettiin verkkoaidalla ja toiseen kerrok-

seen rakennettiin liikunnanopettajalle suihkutila. 2000-luvun alussa rakennukseen lisättiin koneellinen ilmanvaihto ja viemärijohtoja ja wc-tiloja uusittiin. Koulu on peruskorjattu ja rakennuksessa on toteutettu kattava talotekniikkasaneeraus vuosina 2018-2020. Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikön peruskorjauksen yhteydessä Museo on jo määrittänyt suojelutavoitteita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 1,13 ha (100 %) on kaupungin omistuksessa.

3.1.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueen lähiympäristössä korttelin 14 tonteilla 4 ja 1001 sijaitsee 3-5-kerroksisia asuinkerrostaloja. Maariankadun varressa sijaitsevan kerrostalon maantasokerroksessa on liiketiloja. Alueen kouluissa työskentelee opettajia ja muuta henkilökuntaa.

3.1.6 Liikenne

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Linja-autoreittejä kulkee Maariankadun varrelta sekä Kauppatorilta alle 200 m etäisyydeltä kaava-alueelta.

Torninkadun nopeusrajoitus 20 km/h, Aurakadun ja Maariankadun nopeusrajoitus 40 km/h ja Kauppiaskadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Aurakadulla, Kauppiaskadulla ja Torninkadulla on kadunvarsipysäköintiä. Koulujen pihalla on pyöräpysäköintiä ja henkilökunnan pysäköintipaikkoja.

Maariankatu 7 ympäristö on jo tiiviisti rakentunut ja nykytilanteessa haastava mm. saatoliikenteen kannalta. Korttelin koulujen huoltoliikenne toteutetaan Maariankatu 7 pysäköintialueen kautta. Pääasiallinen oppilaskulku tapahtuu Cygnaeuksen koulurakennuksen viereisestä portista Maariankadulta. Oppilaskulku tapahtuu Kauppiaskadun yksikön puoleisesta portista, mutta pääasiallinen kulku on rakennuksen viereisestä portista.

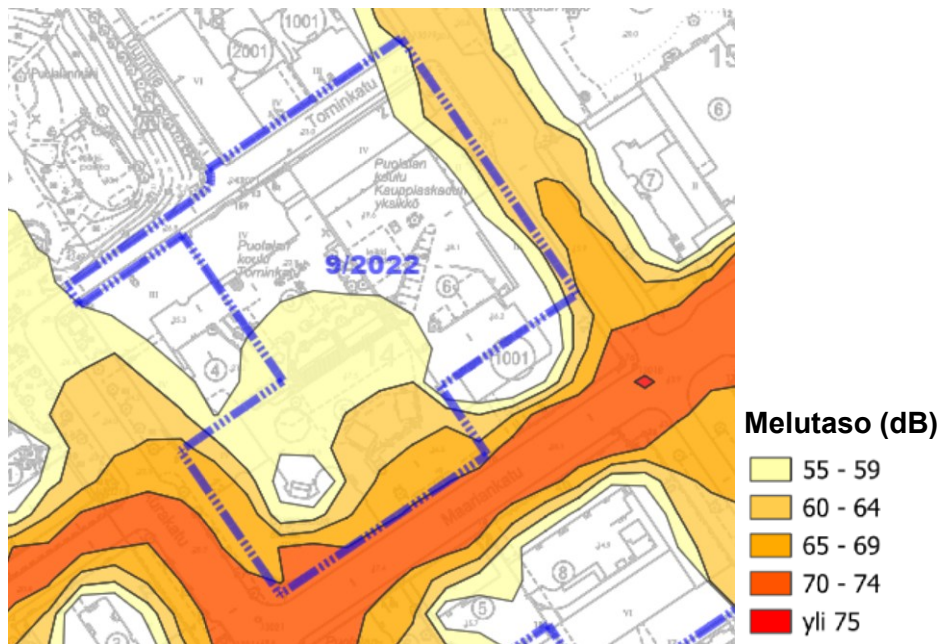
Koulutonteilla on tällä hetkellä yhteisjärjestelyitä kulkuyhteyksissä ja pysäköinnissä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaavanmuutosalueella osoitteessa Tornikatu 2 sijaitsee kiinteistömuuntamo.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu



Kuva 2. Katu- ja tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso (dB). Vuoden 2022 EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen melualueet on tuotettu yhdistämällä kuntien, Väyläviraston ja Finavian toimittamat aineistot EEA:n ohjeiden mukaisesti (Suomen ympäristökeskus SYKE:n WFS-rajapinta).

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Maariankadun vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä.

Ulkomelun osalta suurin osa piha-alueesta alittaa nykyisellään ulkomelun valtioneuvoston ohjearvon ja kaavanmuutoksen mahdollistava uudisrakennus rauhoittaa pihan äänimaailmaa liikennemelulta entisestään.

Pilaantuneet maa-alueet

Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikön tontilla sekä samassa korttelissa olevalla tontilla 1001 sijaitsee mahdollisesti pilaantuneita tai haitta-aineita sisältäviä maa-alueita, joilla voi olla vaikutusta maaperän tilaan. Kummallakin tontilla on kysymys vanhasta toiminnasta, jotka ovat ehkä sijoittuneet nykyrakennuksiin. Kummassakaan kohteessa ei ole tehty tutkimuksia tai kunnostuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

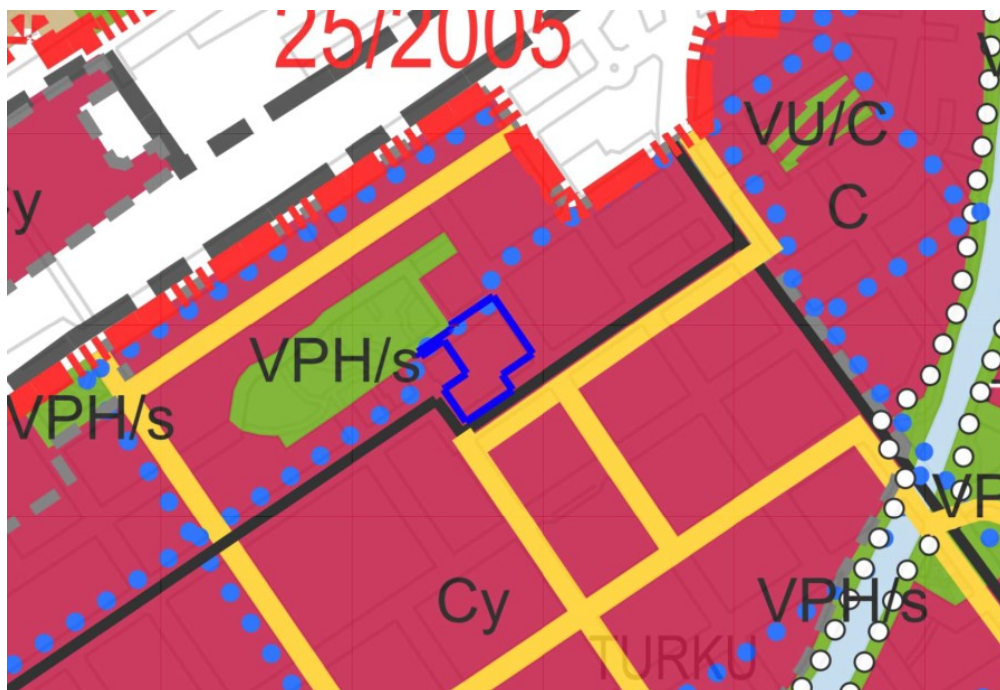
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

3.2.3 Yleiskaava

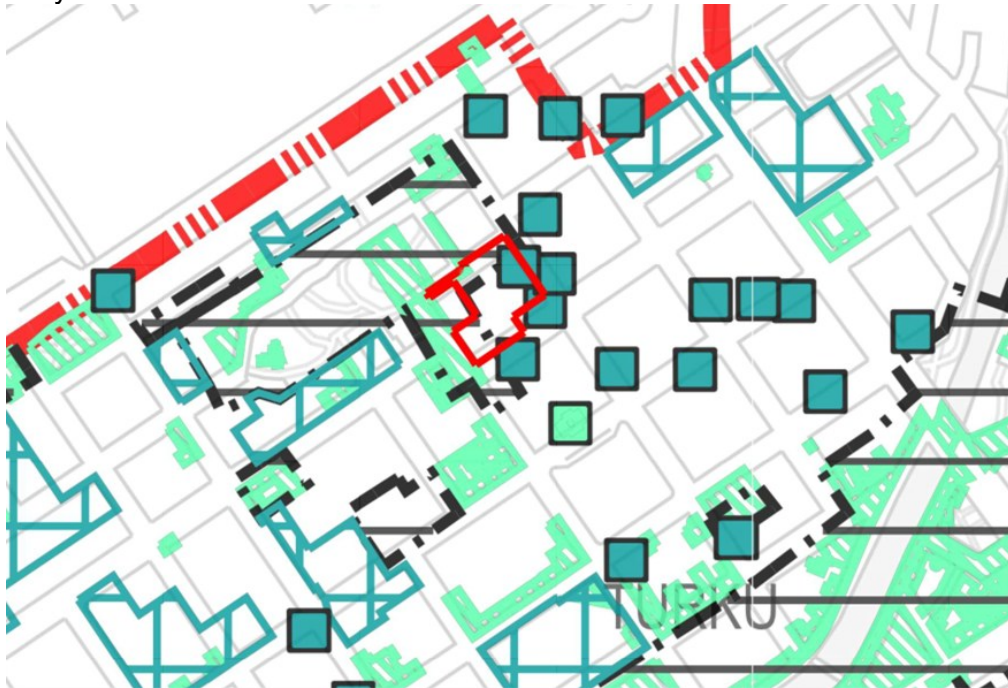
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava 2029:ssä kohde sijaitsee tiivistyvän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja ydinkeskustan alueella (Cy). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat mm. julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustamainen asuminen. Tonttia sivuaa lisäksi pääkokoojaväylä sekä joukkoliikenteen laatukäytävä.



Kuva 3. Ote Yleiskaavan kartasta 1: Yhdyskuntarakenne. Kaava-alue merkitty sinisellä

rajauksella. © Turun kaupunki

Yleiskaava 2029:n kartan 6 *Yhdyskuntatekniikka* mukaan kaava-alue sijaitsee kalliore-surssialueella, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön. Kaavanmuutosalue on lisäksi kartan 8 *Arvokkaan rakennetun ympäristön kohteet* mukaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): *Puolalanmäki ja Turun Taidemuseo*. RKY-alueella toimenpiteet on toteuttava rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen siten, että myös alueen paikallisesti ja alueellisesti merkittävät arvot säilyvät. Täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen.



Kuva 4. Ote Yleiskaavan kartasta 8: *Arvokkaan rakennetun ympäristön kohteet*. Kaava-alue merkitty punaisella rajauksella. © Turun kaupunki

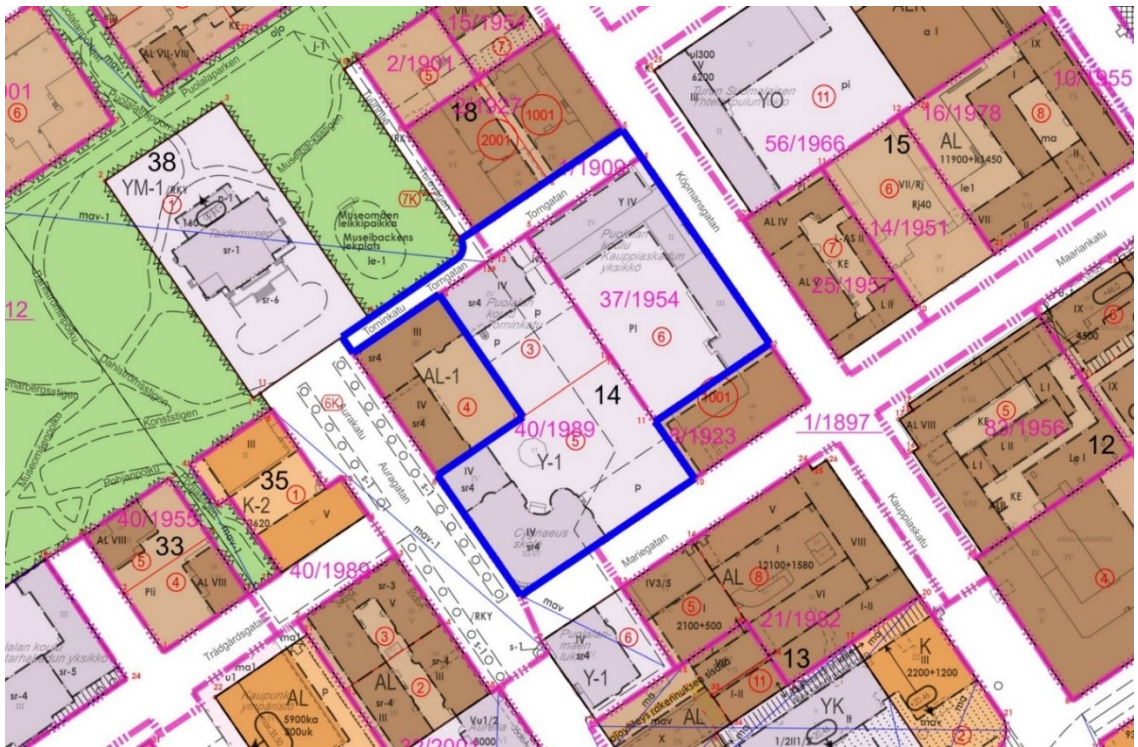
Torninkatu on merkitty Yleiskaava 2029:n kartassa 4 *Liikenne* osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Katu on lisäksi merkitty kävely- ja pyöräilypainotteiseksi Turun kävelyn ja oleilun kehittämissuunnitelmassa.

3.2.4 Asemakaava

Cygnaeuksen koulu ja Puolalan koulun Torninkadun yksikkö ovat osa 29.3.1997 voimaan tullutta asemakaavaa (40/1989). Ajantasa-asemakaavassa tontit ovat osa yleisen rakennusten korttelialuetta (Y-1) ja sen kolme koulurakennusta on suojeltu (sr4). Cygnaeuksen koulun ja Torninkadun yksikön tonteilla sijaitsee lisäksi pysäköimispaikalle osoitetut alueet (p).

Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikkö on osa 12.3.1955 voimaan tullutta asemakaavaa (37/1954). Tontin rakennusala on osoitettu enintään 4-kerroksista yleisen rakennuksen kansakoulua varten. Tontin pihamaan alle saa rakentaa uimahallin, pukeutumis- ja peseytymistiloja yms. huoltotiloja.

Torninkadun läntisen osan asemakaava on tullut voimaan 10.6.1909 (1/1909) ja itäisen osan asemakaava on tullut voimaan 27.9.2014 (24/2012). Molemmissa kaavoissa Torninkatu on merkitty kaduksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue rajattu sinisellä viivalla.
© Turun kaupunki

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025 § 7. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueella on 3 tonttia 853-6-14-3 (Torninkatu 4), 853-6-14-6 (Kauppias-
katu 14), 853-6-14-5 (Maariankatu 7) ja katualue 853-6-9901-0 (Torninkatu).

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 4.8.2026.

3.2.8 Selvitykset

*Puolalan koulu ja Puolalanmäen lukio, Torninkatu 4
Suojelun tavoitteet ja reunaehdot, Turun Museokeskus, Kaarin Kurri, 2011*

Museokeskus antoi vuonna 2011 alustavan raamituksen suojelun tavoitteista, joihin koulun peruskorjauksen hankesuunnittelun ja tilaohjelman edetessä tulee kiinnittää huomiota. Torninkadun koulutalo on kaupunkikuvallisesti, sivistyshistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin arvokas. Koulutalo kuuluu Puolalanmäen alueeseen, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) sekä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suojeltuun aluekokonaisuuteen.

Selvityksessä on määritelty julkisivuissa vaalittavia asioita kuten mm. alkuperäiset materiaalit, rakennusosat ja pintakäsittelyt. Sisätiloissa suojelun tavoitteet keskittyvät ensisijaisesti keskeisiin julkisiin tilasarjoihin kuten pääsisäänkäyntiin, auloihin, porrashuoneeseen ja juhlasaliin. Tiloihin tehtävät korjaustoimenpiteet tulee selvityksen mukaan suunnitella siten, että ne tukevat alkuperäisen arkkitehtuurin arvon ja tyylin säilymistä.

Rakennushistoriaselvitys Torninkatu 4 Åbo Svenska Samskola, Arkkitehtitoimisto C & Co Oy, 9.2.2012

Rakennushistoriaselvitys suoritettiin talvella 2011–2012 rakennuksen peruskorjaussuunnittelun tueksi ja aiempien rakennusvaiheiden, sekä peruskorjausta edeltävän tilanteen dokumentoimiseksi.

Rakennushistoriaselvityksen yhteenvedon mukaan Torninkadun koulutalon säilyneisyys johtuu pääasiassa toiminnan homogeneisuudesta. Saneerauksen suunnittelussa nähtiin tärkeänä huomioida rakennuksen iän erityispiirteet ja säilyttää hyvin säilyneet rakennusosat kuten peiliovet, ikkunat, verhoikkaimet, ilmanvaihdon osat, porraskaikeet sekä puukatot ja -lattiat. Koulun säilyneisyyden ja tulevan toiminnan kannalta tärkeimpänä pidettiin kokonaisuuden eheyttä.

*Puolalan koulu, Kauppiaskadun yksikkö, Kauppiaskatu 14
Suojelun tavoitteita perusteluineen, Turun Museokeskus, Kaarin Kurri, 2014*

Kauppiaskadun ja Tornikadun kulmatontille vuosina 1954–1955 rakennetun koulutalon rakennuspiirustukset laati Arkkitehtitoimisto Ehojoki-Kahra. Rakennus on arvokas sisäistyshistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti. Sen detaljit, rakenne ja materiaalivalinnat edustavat 1950-luvun modernistista arkkitehtuuria, jossa näkyy myös jälleenrakennuskauden strukturalistinen ote ja inhimillinen mittakaava. Julkisivut heijastavat sisätilojen funktiota ja pitkät rakennusmassat on katkaistu maastoa mukaviksi. L-muotoinen teräsbetonirunkoinen koulutalo muodostaa suojaisen ja toimivan piha-alueen.

Museokeskus korostaa julkisivujen ja keskeisten sisätilojen ominaisluonteen säilyttämistä. Korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia alkuperäisiä rakennusosia ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelun tavoitteet kohdistuvat keskeisiin tilasarjoihin ja puolijulkisiin tiloihin, kuten auloihin, porrashuoneisiin ja juhlasaliin, joiden alkuperäinen kiinteä sisustus pyritään säilyttämään.

Cygnæus skola - Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus peruskorjausta varten, AFRY Finland Oy, 2025

Tutkimuksen tavoitteena on toimia rakennuksen peruskorjauksen lähtötietoina kosteus- ja sisäilmatekniseltä kannalta. Mittaukset toteutettiin syksyllä 2025.

Tutkimuksen yhteydessä tarkastettiin aistinvaraisesti kaikki sisätilat. Tutkimukseen kuului pintakosteuskartoitus, rakennekosteusmittaukset ja rakenneavaukset. Sisäilmasta kerättiin PAH-näytteet ja pinnoille laskeutuvat teolliset mineraalikuidut selvitettiin kahden viikon laskeumasta. Lisäksi otettiin materiaalinäytteitä mikrobianalyysiin sekä yksittäisiä materiaalinäytteitä haitta-aineanalyysiin. Rakennuksen tiiveyttä tutkittiin merkkisavulla ja merkkiaineella tehdyillä tutkimuksilla. Sisäilman laatua arvioitiin olosuhdemittauksilla ja paine-eromittauksilla. Rakennuksen ilmanvaihdon toiminta tarkastettiin. Salaojat, sadevesiviemärit sekä jätevesiviemäreiden pohjaviemärit ja osa tuuletusviiemäreistä kuvattiin tv-kuvauksella.

Raportti sisältää olosuhdearvion, jonka tulos oli D: ”Sisäilman laatu ja olosuhteet poikkeavat merkittävästi tavanomaisesta”. Rakennukseen kohdistuu peruskorjauksessa laajoja korjaustarpeita kattavasti eri rakennusosiin. Merkittävimmät sisäilmaa heikentävät tekijät ovat pohjakerroksen ulko- ja väliseinien kosteus- ja mikrobivauriot, välipohjien mikrobivauriot ja rakenteiden sisältämät PAH-yhdisteet. Rakennuksen välipohjissa todettiin merkittävää korjaustarvetta.

Julkisivut ovat tutkimuksen mukaan pääosin hyvässä kunnossa. Pohjakerroksen ulkoseinissä todettiin laajasti maaperästä johtuvaa poikkeuksellista kosteusrasitusta. Nykyisen ja aiemman kosteusrasituksen vuoksi pohjakerroksen osin maanvastaisten ulkoseinien rappauspinnoissa todettiin mikrobivaurioita. Ikkunat ovat isolta osin hyvin huonossa kunnossa ulkopuolelta.

Rakennuksen sisäilmassa aistittiin muutamassa tilassa PAH-yhdisteiden hajua, mikä tarkoittaa Asumisterveysasetuksen toimenpiderajan ylitystä.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, joka on pääosin vuodelta 1996. Koneet ovat teknisesti tyydyttävässä kunnossa. Peruskorjauksen yhteydessä suositellaan uusimaan kaikki ilmanvaihtokoneet.

Rakennushistoriaselvitys Cygnaeuksen koulu, Ramboll Finland Oy, 13.3.2026

Rakennushistoriaselvityksen taustalla on koulukiinteistön suunnitteilla oleva peruskorjaus ja kaavamuutoksen vaativan laajennusosan rakentaminen koulun yhteyteen. Selvityksen tarkoituksena on koota tiedot rakennuksen tontin rakentumisesta, muutosvaiheista, suhteesta lähiympäristöön ja nykytilasta säilyneisyysanalyysiin.

Selvityksen mukaan rakennuksen alkuperäisen osan arkkitehtuuri sisältää uusrenessanssin ja uusklassismin tyylipiirteitä. Arkkitehtuurissa on havaittavissa myös jugendin tyylipiirteitä, kuten pieniruutuiset ikkunoiden yläosat ja pyöreä tornimainen katon osa. Selvityksen mukaan laajennus edustaa tyylipuhdasta funktionalismia, jossa selkeitä pintoja rytmittävät ruudukkomaisesti sijoitellut ikkuna-aukot.

Alkuperäiseen rakennukseen suurimmat muutostyöt on tehty 1960-luvun puolivälissä, 1980-luvun alussa sekä vuoden 1995 peruskorjauksessa, jossa erityisesti julkisivuihin palautettiin väritutkimukseen perustuva alkuperäinen väritys. Alkuperäisen rakennuksen julkisivujen säilyneisyys on selvityksen mukaan pääsääntöisesti erittäin hyvä.

Sisätiloissa parhaiten säilyneet tilakokonaisuudet ovat alkuperäisen osan 2. kerroksen aula, liikunta- ja juhlasali ja sen pyöreä näyttämö, pitkät käytävätilat kaariaukkoineen ja ikkunoineen, pääportaikko sekä kulmaportaikko. Laajennuksessa parhaiten säilyneitä sisätiloja ovat entinen voimistelusalali ja sen suuri ikkuna-aukko, 3. kerroksen kattoikkuna ja portaikot.

3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Suunnittelualueella on kaavanmuutoksen laatimisen ajan voimassa rakennuskielto.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavanmuutosalueen eteläpuolella sijaitsevassa korttelissa 13 on vireillä Yliopistonkatu 17 ja 21 kaavanmuutos (kaavatunnus 16/2023), jonka tavoitteena on korttelia täydentävä liike- ja toimistorakentaminen ortodoksisen kirkon arvoja kunnioittaen. Kaavanmuutos on tullut vireille tammikuussa 2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupungin aloitteeseen. Kaavahankkeen taustalla on Turun varhaiskasvatusverkko - kehityssuunnitelmia -palveluverkkoselvitys, joka laadittiin yhteistyössä kasvatuksen ja opetuksen varhaiskasvatuksen ja ruotsinkielisten palveluiden sekä konsernihallinnon integraatiotoiminnon kanssa. Turun varhaiskasvatusverkkosuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2024 § 47. Päätös vahvisti esityksen mukaiset sijoituspaikat uusille päiväkotikohteille sekä esityksen Cygnaeuksen esiopetuksen sijoittamisesta koulun yhteyteen. Palveluverkkoselvitys vaikuttaa kaavan tavoitteisiin, kaupungin investointiohjelmaan ja Cygnaeuksen koulun peruskorjaukseen, joka on aikataulullisesti yhteinen laajennuksen kanssa. Alustavana tavoitteena on, että laajennus on valmis vuonna 2029.

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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Turun kaupunginmuseo, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisätilojen rakentaminen koulutoimintaa varten. Kaavanmuutoksella tavoitellaan tiloja neljälle esiopetusryhmälle sekä huomioidaan samalla lähialueen koulujen mahdollisia tilatarpeita. Hanke vastaa osaltaan keskustan varhaiskasvatuksen lisätilatarpeeseen ja kytkeytyy kaupungin palveluverkon kehittämiseen.

Tavoitteena on arkkitehtuuriltaan laadukas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen koulurakennus, joka kunnioittaa lähiympäristön rakennusten suojeluarvoja ja valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta, sekä mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilat. Rakennusta on alustavasti tutkittu Cygnaeuksen koulun ja naapuritontin asuinrakennuksen väliin. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on lisäksi päivittää Puolalan koulun Torninkadun ja Kauppiaskadun yksiköiden asemakaavat sekä toteuttaa koulujen pihajärjestelyt yhtenäisenä kokonaisuutena. Tavoitteena on, että piha palvelee kaikenikäisiä oppilaita sekä lähialueen asukkaita.

Asemakaavanmuutoksessa tulee huomioida puiden ja autopaikkojen väheneminen sekä pihatilan riittävyys oppilasmäärän kasvaessa. Tontille tulee istuttaa kaadettavia puita korvaavaa vihreyttä. Pihamaalla pyritään vähentämään vettä läpäisemätöntä pintaa ja pyritään lisäämään kasvillisuutta ja tämän myötä luontopohjaista oppimisympäristöä.

päristöä. Kaavanmuutoksessa tulee lisäksi huomioida tontin saatto-, pelastus- ja huoltoliikenteen järjestäminen. Torninkatua tutkitaan kävely- ja pyöräilypainotteiseksi Turun kävelyn ja oleilun kehittämisohjelman mukaisesti.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sisältävät velvoitteita yhdyskuntiin ja elinympäristöön liittyen.

Palveluverkon tarpeet

Turun varhaiskasvatusverkkosuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.4.2024 § 47. Palveluverkkosuunnitelman tavoitteena on myös löytää ratkaisuja nykyiseen palveluverkkoon liittyviin haasteisiin, laatia suunnitelma mahdollisten uusien päiväkotien sijoittamisesta, tarkastella suomen- ja ruotsinkielinen varhaiskasvatuksen palveluverkko yhtenä kokonaisuutena sekä luoda riittävä tietopohja päätöksentekoon palveluverkkolinjausten tekemistä varten.

Selvityksen perusteella Varhaiskasvatuksen palveluverkkoon esitetään, että Cygnaeuksen esiopetus sijoitetaan tulevaisuudessa koulun yhteyteen. Samaan kohteeseen sijoitetaan myös suomenkielisiä esiopetusryhmiä. Kaavanmuutoksella mahdollistetaan Cygnaeuksen koulun uudet esiopetuksen tilat.

Turun varhaiskasvatusverkon kehityssuunnitelmassa (22.12.2023) on lisäksi esitetty Cygnaeuksen koulun osalta erityishuomio lasten tarkoituksenmukaiselle ulkopedagogiikalle ja pihaleikeille sekä päivittäisen turvallisuuden ja saattoliikenteen järjestelyille.

Suojeluarvot

Asemakaavanmuutoksessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet sekä rakennusten suojeluarvot. Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikön koulurakennus suojellaan kaavanmuutoksessa.

Hulevedet

Suunnittelualue sijaitsee keskustan valuma-alueella ja hulevedet ohjautuvat Aurajokeen Maariankadun hulevesiviemärin kautta. Kaava-alue on hulevesien kannalta haasteellinen. Hulevesien hallinta tulee huomioida koulujen pihan suunnittelussa. Hulevedet tulee huomioida lisäksi uudisrakennuksen massoittelemassa ja varmistaa tulvareittien jatkuvuus Maariankadulle estäen veden kerääntymisen rakennuksen taakse tai sisälle.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Hankesuunnittelun aikana korttelin koulujen tilatarpeet ovat tarkentuneet. Haasteeksi nousi mm. pihan riittävyys esiopetusryhmien lisääntyessä. Koulujen huoltoliikenteen reittejä tutkittiin hankesuunnittelun aikana ja Kauppiaskadun yksikön ruokahuolto päätettiin järjestää Torninkadun kautta. Kaavassa mahdollistetaan uuden oviaukon toteuttaminen Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikön julkisivuun Torninkadun puolelle. Cygnaeuksen koulurakennuksen ja uudisrakennuksen välille toteutetaan yhdyskäytävä, joka parantaa rakennusten toiminnallisuutta. Yhdyskäytävän toteuttaminen mahdollistetaan Cygnaeuksen koulun suojelumääräyksessä (sr-2).

Sisäpihalla ei ole nykytilanteessa esteetöntä reittiä alemmalta pihatasolta ylemmälle pihalle. Esteetön kulkuyhteys pihatasojen välille sekä Puolalanmäen puiston leikkipaikalle mahdollistetaan kävelysillalla. Kävelysiltaa voidaan käyttää myös välituntipihana.

Pihan korkeuseroista johtuen luiska ei ole mahdollinen ratkaisu esteettömän kulkureitin toteuttamiseksi.

Hankesuunnitelmaan sisältyy Cygnaeuksen koulun peruskorjauksen lisäksi uudisrakennuksen hankesuunnittelu. Peruskorjaus ja uudisrakennuksen rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti. Rakentamisen ja peruskorjauksen aikana koulun käyttäminen ei ole mahdollista ja opetus järjestetään väistötiloissa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.8.2025 § 256.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.8.2025. Ilmoitus vireilletulosta sekä 4.8.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 28.8.2025.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.9.2025 mennessä. Näitä saatiin 3 kappaletta. Mielipiteet ja muu vuorovaikutus on kuvattu tarkemmin erillisessä vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Lausunnot

2.9.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Lasten ja nuorten palvelukokonaisuudelta, Lounais-Suomen Elinvoimakeskuksesta, Lupa- ja valvontavirastolta, Turku Energia Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Nuorisovaltuustolta, Vammaisneuvostolta sekä Lasten ja nuorten parlamentilta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupungin sisällä eri tahoilta.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 14.9–13.10.2026.

4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotusta on valmisteltu Cygnaeuksen koulun hankesuunnitelman kanssa samanaikaisesti. Hankesuunnittelussa on tutkittu koulujen ja esiopetusryhmien tilatarpeet, joihin uudisrakennuksen mitoitus perustuu. Uudisrakennuksen sijoittelussa on huomioitu huoltoliikenteen ja lastauksen tarpeet, pihan riittävyys sekä hulevesien hallinta.

Osoitteeseen Maariankatu 7 mahdollistetaan kaavaehdotuksessa 5-kerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennuksen räystäskorko ja vesikaton ylin korkeusasema peilaavat ympäröivien rakennusten korkotasoa ja kerroskorkeuksia. Kaavassa mahdollistetaan lisäksi kävelysilta uudisrakennuksen 2. kerroksesta sisäpihan läpi ylemmälle pihatasolle. Kävelysillalle saa sijoittaa välituntipihaa.

Hulevesien hallinta huomioidaan koulujen pihan suunnittelussa ja uudisrakennuksen

massoittelussa. Uudisrakennuksen massoittelu on suunniteltu siten, että uudisrakennuksen ja Maariankatu 5 asuinrakennuksen väliin jätetään 6 metriä leveä huolto- ja pelastustie, jotta vedet valuvat pihalta kohti tulvareittiä. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan myös uudisrakennuksen kiinni rakentaminen viereiseen asuinkerrostaloon, mutta rakennukseen tulee jättää vähintään 6 metriä leveä ja 4 metriä korkea kulkuaukko. Uudisrakennuksen huoltoliikenne järjestetään rakennuksen maantasokerroksessa, sillä huoltoliikennettä ei voida osoittaa sisäpihalle eikä Maariankadulle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan uudet tilat esiopetusta ja koulutoimintaa varten.

Suunnittelualueelle on osoitettu 2400 k-m² uutta rakennusoikeutta uudisrakennukselle. Uudisrakennukselle on osoitettu kaupunkikuvallisia määräyksiä, joilla ohjataan sen sovitusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavassa määritetään uudisrakennuksen räystäskorko sekä katon ylin korkeusasema, joilla rakennus sovitetaan ympäröivien rakennusten korkeuteen.

Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 2200 k-m² – 8820 k-m², tonttien koot välillä 2028 – 4020 m² ja tonttitehokkuudet e_t välillä 1,08 – 3,29 keskiarvon ollessa 2,03.

Olevat koulurakennukset suojellaan kaavassa (sr-1, sr-2 ja sr-3). Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on yhteensä noin 13 692 k-m². Koulurakennusten käyttötarkoitus säilyy nykyisellään. Puolalan koulun Torninkadun yksikön sekä Cygnaeuksen koulun ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeutta ylittäen.

Osa suunnittelualueesta kuuluu ”Puolalanmäki ja Turun taidemuseo” -nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Aluetta koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava Museovirastoa.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos, kun osa tontista 6 (Kauppiaskatu 14) osoitetaan Torninkadun katualueeksi rakennuksen julkisivulinjan mukaisesti. Uusi tonttinumero on 7. Torninkatu osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.

Pihatilan riittävyys varmistetaan määräämällä, että yhtenäistä ulko-oleskelupihaa tulee olla vähintään 5540 m². Kaavassa mahdollistetaan lisäksi kävelysilta pihan uudisrakennuksen toisesta kerroksesta yläpihalle. Sillalle saa sijoittaa välituntipihaa.

Cygnaeuksen koulun koillispuoleiselle julkisivulle mahdollistetaan uudisrakennukseen johtavan yhdyskäytävän toteuttaminen.

Koulutonteilla sallittua pysäköintimäärää pienennetään siten, että kortteliin saa sijoittaa enintään yhden autopaikan liikkumisesteisille, joka sijaitsee koulurakennuksen sisäänkäynnin yhteydessä. Tarkoituksena on varmistaa, että pysäköinti ei vie tilaa ulko-oleskelupihalta. Pihalle tulee sijoittaa 350 pyöräpaikkaa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksessa mahdollistetaan uudisrakennuksen rakentaminen esiopetusta ja koulutoimintaa varten Cygnaeuksen koulun yhteyteen. Korttelin koulujen tilatarpeet on huomioitu hankesuunnitelmassa ja uudisrakennuksen mitoituksessa. Uudisrakennuksen laatuvaatimukset ja kaupunkikuvalliset vaatimukset on huomioitu kaavamääräyksissä.

Suunnittelualueen suojeluarvot on otettu huomioon kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä.

Sisäpihalle istutetaan uusia puita ja säilytettävät puut on merkitty kaavakartalle. Piha-

tilan riittävyys on haaste myös jatkossa, mutta kävelysillalla mahdollistetaan lisää väli-tuntipihaa sekä esteetön yhteys Puolalanmäen puiston leikkipaikalle. Kaava-alueella parannetaan hulevesien hallintaa ja pihan käytettävyyttä henkilökunnan pysäköinti-paikkojen poistuessa. Myös viherkertoimen (0,7) toteutuminen liittyy hulevesien käsit-telyyn ja sen ohella alueen viihtyisyyteen ja kaupunkiympäristön laatuun. Kaavamää-räyksillä ohjataan lisäksi pihan suunnittelua ja piha tulee suunnitella yhtenäiseksi tont-tijaosta riippumatta.

Koulurakennusten pelastus- ja huoltoliikennejärjestelyt on tutkittu hankesuunnitteluvai-heessa. Pelastus- ja huoltoliikenne järjestetään pääasiassa Maariankadun puolelta. Saattoliikenne voidaan järjestää Aurakadulla, jossa on lyhytaikaista pysäköintiä. Kaa-vanmuutos pyrkii tukemaan kestäviä liikuntamuotoja koulumatkoilla. Pihan pyöräpai-koja lisäämällä halutaan kannustaa sekä oppilaita että henkilökuntaa liikkumiseen pyö-rällä ja kävelen.

Torninkatu osoitetaan kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi kävelyn ja oleilun kehittämisohjelman mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueen tontit osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialu-eksi (YO-1/RKY).

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Torninkatu osoitetaan kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

y-1

Sisäpihalle uudisrakennuksen ja yläpihan välille osoitetaan kaavassa sijainniltaan oh-jeellinen kävelysilta, jolle saa sijoittaa väli-tuntipihaa. Sillan kunnossapito tulee suunni-tella rakennussuunnittelun yhteydessä. Silta kaiderakenteineen sekä siihen liittyvät portaat ja tasoerot tulee toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisina ja materiaaleiltaan laadukkaina. Siltaa koskevista suunnitelmista tai muutostöimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

h-1

Uudisrakennuksen rakennusosalalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen sisäiselle huolto-ajolle ja lastaukselle varattu alueen osa.

5.3.3 Tekninen huolto

muu-1

Kiinteistömuuntamolle osoitetaan kaavassa sijainniltaan ohjeellinen, muuntamoa var-ten varattava tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla 4 x 4 metriä, tilan pitää rajautua ulkoseinään, kulku tilaan on oltava suoraan ulkoa ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaupunkikuva

Uudisrakennukselle on osoitettu kaupunkikuvallisia määräyksiä liittyen mm. julkisivun väriytykseen ja materiaaleihin, joilla ohjataan sen sovitusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Korttelialueen kaavamääräyksen mukaan hissikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee lisäksi integroida eheästi julkisivuarkkitehtuuriin ja rakennuksen kattomuotoon.

Suojeluarvot

Cygnaeuksen koulun ja Puolalan koulun Torninkadun yksikön suojelumääräykset päivitetään ja Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikkö suojellaan kaavassa. Puolalan koulun Kauppiaskadun yksikön suojelumääräyksessä mahdollistetaan uuden oviaukon toteuttaminen Torninkadun puoleiselle julkisivulle. Cygnaeuksen koulun suojelumääräyksessä mahdollistetaan lisäksi yhdyskäytävä Cygnaeuksen koulun ja uudisrakennuksen välille.

sr-1 (Puolalan koulu Torninkatu)

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuonetta, pääsisäänkäyntiä, aulatiloja ja juhlasalia, joiden alkuperäinen kiinteä sisustus tulee pyrkiä säilyttämään. Mikäli rakennuksessa on aiemmin tehty rakennustaiteellista arvoa heikentäviä toimenpiteitä, tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen tila palauttaa mahdollisimman lähelle alkuperäistä asuaan tai tehdä muutos- ja korjaustyöt muulla tavoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuen. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeutta ylittäen. Vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin ei saa tehdä muutoksia. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaisia.

sr-2 (Cygnaeuksen koulu)

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita, aulatiloja ja juhlasalia, joiden alkuperäinen kiinteä sisustus tulee pyrkiä säilyttämään. Mikäli rakennuksessa on aiemmin tehty rakennustaiteellista arvoa heikentäviä toimenpiteitä, tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen tila palauttaa mahdollisimman lähelle alkuperäistä asuaan tai tehdä muutos- ja korjaustyöt muulla tavoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuen. Rakennuksen koillisjulkisivuun saa toteuttaa yhdyskäytävän uudisrakennukseen. Vapaan korkeuden käytävän alla on oltava vähintään 4,5 metriä. Yhdyskäytävä tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeutta ylittäen. Vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin ei saa tehdä muutoksia. Määräys liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotuksesta desibeleinä (dBA) koskee suojeltua rakennusta vain, mikäli määräyksen toteuttaminen ei vaaranna suojeluarvoja. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaisia.

sr-3 (Puolalan koulu Kauppiaskadun yksikkö)

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen ja keskeisten sisätilojen arvokkaita ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkupe räisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita, aula tiloja ja juhlasalia, joiden alkuperäinen kiinteä sisustus tulee pyrkiä säilyttämään. Torninkadun puoleiseen julkisivuun saa toteuttaa uuden oviaukon ja se tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaisia.

Ympäristöhäiriöt

Häiriötekijöiden eli liikennemelun kielteisten vaikutusten vähentämiseksi kaavassa asetetaan vähimmäisarvo julkisivujen kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheutamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Suojellun Cygnaeuksen koulun rakennuksen osalta määräys liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotuksesta desibeleinä (dBA) koskee suojeltua rakennusta vain, mikäli määräyksen toteuttaminen ei vaaranna suojeluarvoja.

Maaperän laatu on tarkkailtava aistinvaraisesti maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

5.4.1 Vihertehokkuus

Kaava-alueelle osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Viherkerroin määräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Maariankatu 7 asemakaavaprosessissa on tehty korttelialueen koetarkastelu siniviherkertoimella, ja YO-korttelialueella viherkertoimen tulee olla vähintään 0,7. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin

5.4.2 Hulevedet

Kaavassa määrätään hulevesien viivyttämisestä uudisrakentamista ja merkittäviä laajennuksia koskevalla määräyksellä (hule-100 ur). Korttelialueen pihalla tulee lisäksi suosia vettä läpäiseviä materiaaleja.

Puiden kaataminen vaikuttaa negatiivisesti hulevesien käsittelyyn kaava-alueella. Vesien käsittelyä korttelissa parannetaan kuitenkin pihasuunnittelun keinoin, mm. istuttamalla uusia puita sisäpihalle.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Tavoitteita asemakaavoitukselle asettavat yleiskaava, kaupungin päätöksentekoaikojen linjaukset sekä muut asemakaavan osalliset.

Kaavanmuutos mahdollistaa uudet tilat esiopetusryhmille ja koulutoimintaa varten sekä parantaa korttelin koulujen pihan käytettävyyttä ja turvallisuutta. Hanke vastaa osaltaan keskustan varhaiskasvatuksen lisätilatarpeeseen ja kytkeytyy kaupungin palveluverkon kehittämiseen.

5.5.2 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutos tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla Cygnaeuksen koulun laajennuksen ja uusien esiopetustilojen toteuttamisen ydinkeskustassa hyvien joukko-liikenneyhteyksien varrella.

Suunnittelualueen rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kaavanmuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Uudisrakennuksen korkeus peilaa ympäröivien rakennusten korkeutta ja kaavassa edellytetään, että uudisrakennuksen massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ympäristönsä kanssa.

Maariankadun varrella sijaitsevien katupuiden poistaminen sekä uudisrakennus muuttavat katukuvaa. Hankesuunnittelun aikana tutkittiin vaihtoehtoa, jossa uudisrakennus toteutettaisiin hieman sisäänvedettynä Maariankatuun nähden, jotta nykyisellä pysäköintialueella sijaitsevia puita voisi säilyttää tai istuttaa uuden puurivin. Esteeksi uuden puurivin toteuttamiselle osoittautui pihan riittävyys, sillä uuden rakennusmassan sisäänveto pienentäisi pihatilaa entisestään. Puurivien istuttamiselle ei ole myöskään riittävästi tilaa Maariankadulla, sillä kadun kaistojen leveydessä on huomioitu bussireitit. Maariankatu on joukkoliikenteen laatuikäytävä, jota kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Uusia puita istutetaan korttelin sisäpihalle.

5.5.3 Väestö, työpaikat ja palvelut

Koulun laajennus tuo alueelle lisää ihmisiä päivisin. Pihan ja laajennuksen iltakäytön monipuolistuminen tuo kävijöitä myös kouluajan ulkopuolella. Oppilasmäärän ja henkilökunnan määrän kasvu lisää rakennuksen käyttäjiä ja liikennettä.

5.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Pihan käyttö myös kouluaikojen ulkopuolella vaikuttaa myönteisesti alueen virkistysmahdollisuuksiin. Koulujen pihaa voidaan hyödyntää kokonaisuudessaan, kun henkilökunnan pysäköintipaikat poistuvat sisäpihalta. Ruokahuollon järjestäminen Torninkadun kautta parantaa sisäpihan turvallisuutta, kun pihan läpi ei tarvitse ajaa jatkossa koulupäivän aikana.

5.5.5 Liikenne

Uuden koulurakennuksen toteuttaminen kasvattaa korttelin oppilasmäärää noin 85 esiopetuksen oppilaalla. Se lisää liikennettä aamulla ja iltaapäivällä, jolloin oppilaita tuodaan kouluun ja haetaan sieltä pois. Saattoliikenne voidaan järjestää Aurakadulla,

jossa on lyhytaikaista pysäköintiä. Kadunvarsipysäköintipaikkojen määrää ei todennäköisesti pystytä lisäämään.

Nykytilanteessa pihalla on pyöräpaikkoja n. 150-160 kappaletta, eli noin 12 % oppilasmäärästä. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen yhteydessä myös pihan toiminnot suunnitellaan uudelleen, jolloin pihalle sijoitetaan lisää pyöräpaikkoja. Kortteli on kuitenkin tiiviisti rakentunut, ja ulko-oleskelupihan riittävyys on jo nykytilanteessa haasteellinen. Hankesuunnittelun ja kaavan valmistelun aikana on selvitetty, että suurin osa oppilaista kulkee koulumatkansa joukkoliikenteellä, autolla tai kävellen. Kaava-alueella ei velvoiteta järjestämään pyöräpysäköintiä rakennusjärjestyksen mitoitusohjeen mukaisesti edeltävien perustelujen johdosta. Pyöräpaikkojen määrä ja alustava sijainti on tutkittu hankesuunnittelun aikana ja todettu, että pihalle voidaan sijoittaa 350 pyöräpaikkaa ilman että se vaikuttaa pihan toiminnallisuuteen.

Koulumatkaliikenteen toimivuutta tukee se, että kaavanmuutosalue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Oppilaita sekä henkilökuntaa halutaan kannustaa liikkumiseen pyörällä ja kävellen. Korttelin sisäpihalla pyöräpysäköinnille varattu ala kasvaa ja autopaikat vähenevät. Kaavanmuutos pyrkii tukemaan kestäviä liikuntamuotoja koulumatkoilla ja mahdollistamaan turvallisen koulumatkan.

Pysäköintipaikkamitoitus perustuu Turun kaupungin käytäntöön, jonka mukaan pysäköintipaikkoja järjestetään työnsä vuoksi työpäivän aikana liikkuville työntekijöille. Pysäköintipaikat voidaan osoittaa esim. läheisistä pysäköintilaitoksista. Pihalle tulee osoittaa liikkumisesteiselle varattu pysäköintipaikka, joka sijaitsee koulurakennuksen sisäänkäynnin läheisyydessä.

Torninkatu

Torninkadulle Aurakadun ja Tuurintien väliselle osuudelle toteutetaan jalankululle ja pyöräilylle osoitettu kävelykatu. Torninkadun katualueen muutoksen tavoitteena on sujuvoittaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita, toteuttaa miellyttävämpää ympäristöä sekä huomioida saatto- ja noutoliikenne. Läpiajon kieltäminen Aurakadulle parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Torninkadulta saa jatkossa ajaa sen varrella oleville kiinteistöille. Kadunvarsipaikat pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Torninkadun ja Aurakadun katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmat hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 7.4.2026 § 113.

5.5.6 Tekninen huolto

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee kiinteistömuuntamo. Muuntamon sijainti ja sen huolto-reitit on huomioitu kaavamääräyksellä.

5.5.7 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella saattaa olla pilaantunutta maaperää. Asia on huomioitu kaavamääräyksellä.

Alueen vilkas liikenne

Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä. Liikennemelun kielteisiä vaikutuksia suunnittelualueella vähennetään määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä. Lisäksi kaavassa määrätään, että uudisrakennuksen raitisilman sisäänotto

tulee järjestää sisäpihan puolelta. Jos olemassa olevien rakennusten ilmanvaihtojärjestelmää uudistetaan, raitisilman sisäänotto tulee järjestää muualta kuin Maariankadun tai Kauppiaskadun puolelta.

5.5.8 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta uusien rakennusten elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä niiden energiankulutus mukaan lukien. Kaavanmuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tukeutuu kuitenkin olemassa oleviin teknisen huollon ja infran verkoihin. Uudisrakennus sijoittuu lisäksi ydinkeskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaehdotuksessa korttelialueelle asetettiin viherkertoimen vähimmäisarvo ja suunnittelualueen hulevesien hallinta paranee mm. uusien puiden istuttamisella sekä vettä läpäisevien materiaalien suosimisella. Kaavaehdotuksessa ilmastovaikutukset on huomioitu lisäksi määräyksellä, jonka mukaan alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Lisää ilmastovaikutuksista voi katsoa selostuksen liitteenä olevasta ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn ilmastosuunnitelman 15.6.2026 § 122. Ilmastosuunnitelma on kaupunkistrategian alainen ohjaava asiakirja, jonka toteutuksesta vastaavat kaikki palvelukokonaisuudet ja konserniyhteisöt. Kestävän kaupunkirakenteen ja rakentamisen ohjaavien periaatteiden mukaan uudisrakentamista tehdään harkiten ja siinä huomioidaan elinkaarikestävyys, kiertotalouden edistäminen, muuntojoustavuus sekä purettavuus. Kestävässä uudisrakentamisessa kehitystavoitteena on, että kaupunkikonsernin uudisrakentamisen toimitilahankkeet toteutetaan vähintään YL4-tason luokituksen mukaisesti. Lisäksi liikkumisen ilmastotoimia ohjaavien periaatteiden mukaan liikennejärjestelmää kehitetään asukkaiden ja muiden sidosryhmien tarpeet huomioiden niin, että se edistää sosiaalista oikeudenmukaisuutta ja tukee ensisijaisesti kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.6.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Cygnaeuksen koulun peruskorjauksen ja pihan kustannusarviohaarukka sisältäen suojellun rakennuksen kustannusvarauksen on arviolta 25-28 miljoonaa euroa. Uudisosan kustannusarvio 20 prosentin hankevarauksella 10-12 miljoonaa euroa. Kustannusarviot tarkentuvat hankesuunnitelman valmistuessa.

Torninkadun ja Aurakadun pohjoispään rakennusosatasoinen kustannusarvio on 295.000 euroa sisältäen valaistuksen uusimisen (alv 0 %). Kustannusarviossa käytetty maanrakennuskustannusindeksin pisteluku on 126,1 (2020=100, tammikuu 2026). Kustannusarvio sisältää infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisesti 15 % hankevarauksen. Kustannusarvio hyväksytään myöhemmin osana Liikenneverkon toimivuus ja turvallisuus -hankelistaa.

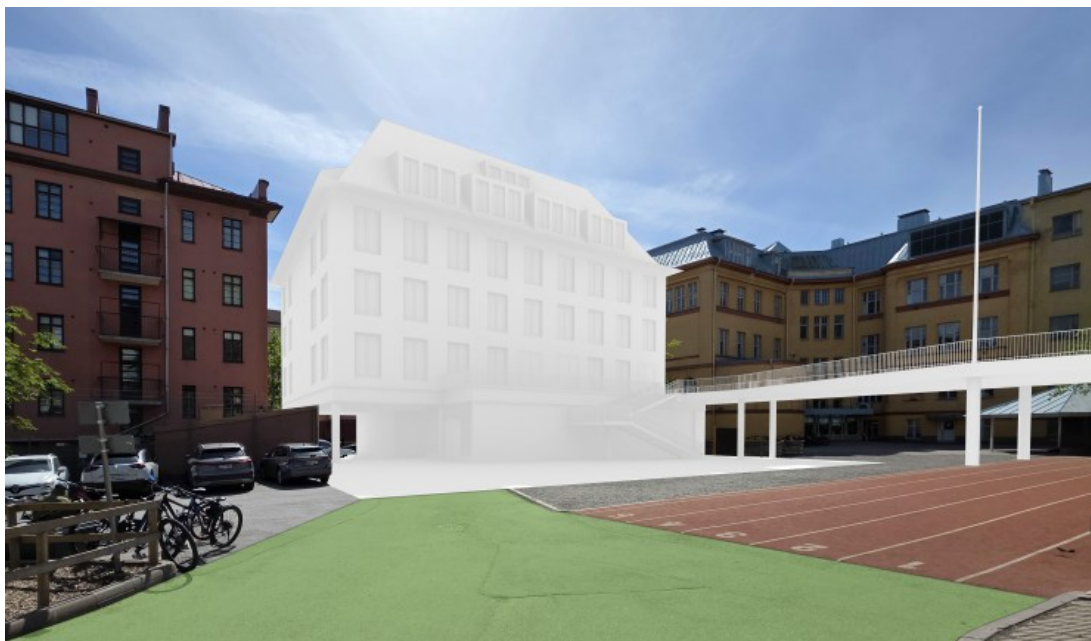
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Turun kaupungin tilapalveluiden sekä konsultti Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy:n työstämä Cygnaeuksen koulun hankesuunnitelma ohjaa asemakaavan toteutusta. Turun kaupungin museo ja kaavoitus olleet mukana hankesuunnitteluprosessissa.



Kuva 6. Uudisrakennuksen pelkistetty massamalli Maariankadulta kuvattuna. © Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy



Kuva 7. Uudisrakennuksen pelkistetty massamalli korttelin sisäpihalta kuvattuna. Kuvassa on esitetty myös sisäpihan esteetön kävelysilta. © Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy



Kuva 8. Uudisrakennuksen katujulkisivu Maariankadun suunnasta kuvattuna. Uudisrakennuksen vasemmalla puolella on esitetty Cygnaeuksen koulu ja oikealla puolella osoitteessa Maariankatu 5 sijaitseva asuinkerrostalo. © Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Tavoitteena on, että uusi koulurakennus aloittaa toimintansa 2029. Cygnaeuksen koulun korjaushankkeen rakennustyön arvioitu kesto on vähintään 16-18kk. Peruskorjaus ja uudisrakennuksen rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti. Rakentamisen ja peruskorjauksen aikana koulun käyttäminen ei ole mahdollista ja opetus järjestetään väistötiloissa.

Ruokahuollon kuljetusauton liikennöinti Torninkadulla tulee aikatauluttaa niin, ettei se ajoitu koululaisten liikkumisen tai koulumatkojen kanssa samaan aikaan.

Säilytettäväksi tarkoitetut puut on suojattava rakentamisen ajaksi.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee kaavanmuutosalueen ja viereisten alueiden sähköjaka-
kelua palveleva kiinteistömuuntamo. Nykyinen muuntamo tulee huomioida siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan toimintakykyisenä. Esteetön kulku muuntamotilaan ja tilan ilmanvaihto tulee säilyttää ennallaan, myös rakentamisen aikana. Mahdolliset muutokset kiinteistössä pitää hyväksyttää jo suunnitteluvaiheessa TESV:llä.

Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa nykyisen muuntamon siirtotarpeen on muuntamolle asemakaavassa esitettävä korvaava sijoituspaikka nykyisen sijoituspaikan läheltä. Nykyisen muuntamon korvaaminen uudella muuntamolla on mahdollista vasta, kun uusi muuntamo on rakennettu. Mahdollisen siirtotarpeen esittäjän tulee olla vähintään 12 kuukautta ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirron toteuttamiseen ja siitä koituihin kustannuksiin liittyen.

Muuntamosiirrosta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määritty sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Kaavanmuutosalueelle ja sen rajoille on sijoitettu laajasti keski- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappeja, jotka palvelevat kaavanmuutosalueen ja viereisten alueiden

sähkönjakelua. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten. Edellä mainitut rakenteet tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan toimintakäytössä. Edellä mainittujen kaapeleiden, putkien ja jakokaappien sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida tarkkaan katu- ja yleisten alueiden suunnittelussa. TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa edellä mainittujen rakenteiden siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla rakenteilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat rakenteet on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Rakennesiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Turussa 2. päivänä syyskuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Laura Virkki