

SAMPPALINNAN KOULUTONTTI
SelostusDiaarinumero: 3479-2022
Asemakaavatunnus: 11/2024**Asemakaavanmuutos**

25.9.2026

Kaupunginosa: III

Osoite: Itäinen Pitkäkatu 45



© Sarc + Sigge Arkkitehdit Oy

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 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Yleiskaava.....	12
3.2.4 Asemakaava	14
3.2.5 Rakennusjärjestys.....	14
3.2.6 Pohjakartta	14
3.2.7 Selvitykset.....	15
3.2.8 Kansallinen kaupunkipuisto.....	15
3.2.9 Lähiympäristön suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	18
4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	18
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialue	19
5.3.2 Piha- ja yhteisjärjestelyt	20
5.3.3 Virkistys- ja viheralueet	20
5.3.4 Katu- ja liikennealueet.....	21
5.3.5 Tekninen huolto.....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.4.1 Vihertehokkuus ja hulevedet	21
5.4.2 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.4.3 Pysäköintipaikkavaatimukset	22
5.4.4 Ilmastokestävyys.....	22

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

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Samppalinnan koulutontti 11/2024**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	III	III
Kortteli:	7 (osa)	7 (del)
Tontti:	6	6
Katu:	Itäinen Pitkäkatu (osa)	Österlånggatan (del)
Pysäköintialue:	Nimetön	Utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	III	III
Kortteli:	7 (osa)	7 (del)
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa)	Österlånggatan (del)
	Vuorityömiehenkatu (osa)	Bergborraregatan (del)
Pysäköintialue:	Nimetön	Utan namn
Virkistysalueet	Urheilupuisto (osa)	Idrottsparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: III-7.-7-8.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

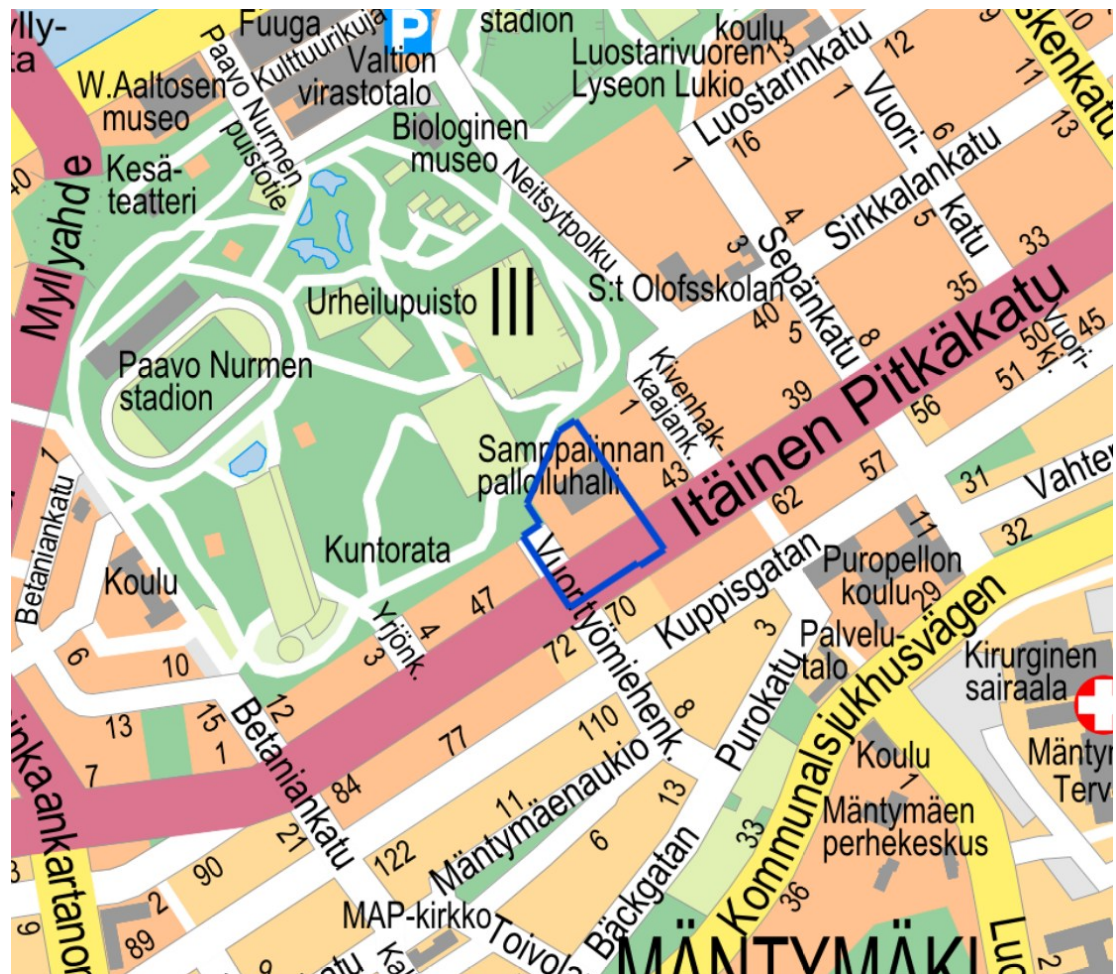
Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. +358449074423

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Urheilupuiston ja Itäisen Pitkätien väliselle alueelle. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvissa 1, 2, 6, 7 ja 8.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.9.2026
2. Asemakaavakartta 16.9.2026
3. Tilastotiedot 25.9.2026
4. Vuorovaikutusraportti 9.6.2026
5. Ilmastovaikutusten arviointi 1.9.2026
6. Asemakaavan viitesuunnitelma 11.9.2026
7. Varjotutkielma 13.8.2026

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Puiden kuntoarvio 17.2.2025
2. Luontoarvojen lähtötiedot 21.8.2024
3. Vuorijalavan juuriston kartoitus 20.4.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	8.10.2024 § 353
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.10.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	12.10.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	12.10. – 10.11.2026
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti kaavoitetaan pääosin asumiseen soveltuvaksi korttelialueeksi. Tavoitteena on tukea Turun kestävää kasvua täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla joukkoliikenteen, palveluiden ja virkistysalueiden läheisyydessä.

Asemakaavalla muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa neljä enintään kahdeksankerroksista asuinrakennusta. Rakennusoi-keutta osoitetaan yhteensä 11 920 k-m². Kaavassa turvataan alueen arvokkaiden luonto- ja maisema-arvojen säilyminen, ohjataan hulevesien hallintaa ja vihertehokkuutta sekä säilytetään jalankulkuyhteys Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä. Katutasoon osoitetaan liike- tai toimistotilaa ja näyteikkunapintaa Itäisen Pitkäkadun kaupunkimaisen katutilan vahvistamiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Asemakaavanmuutoksen mukaiset tontinluovutukset voidaan käynnistää, kun uusi Puropellon koulutontille rakennettava palloiluhalli on otettavissa käyttöön ja vanhan palloiluhallin toiminnot voivat siirtyä tarvittavassa laajuudessa uuteen halliin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Viistoilmakuva kaava-alueelta. © Turun kaupunki

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,0467 ha. Alueella sijaitsee vuonna 2021 sisäilmaongelmien vuoksi käytöstä poistettu, vuonna 1968 rakennettu Samppalinnan koulun käytössä ollut koulurakennus sekä käytössä oleva, vuonna 1968 rakennettu Samppalinnan palloiluhalli. Suunnittelualueeseen kuuluu tontin lisäksi korttelien 6 ja 7 välissä oleva pysäköintialue sekä osa Itäistä Pitkäkatua. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee seitsemänkerroksinen vuonna 1965 valmistunut asuinkerrostalo ja kahdeksan-kerroksinen vuonna 1967 valmistunut asuinkerrostalo. Lounaispuolella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja yksikerroksinen liikerrakennus. Alueen kaakkois- ja eteläpuolella, Itäisen Pitkäkadun vastakkaisella puolella, sijaitsee 1800-luvun lopussa rakennettuja yksikerroksisia pientaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö



Kuva 3. Näkymä tontin luoteisosasta. © Turun kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee rinnetontilla Itäisen Pitkädun ja kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan Urheilupuiston välissä. Alueen luoteisosassa on lähes luonnontilainen, porrastuva kallioalue, josta maasto laskee Itäiselle Pitkädulle päin. Korkeuseroa tontilla on noin 12,3 metriä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 4. Näkymä tontin sisäpihalta. © Turun kaupunki

Käytöstä poistettu kaksikerroksinen koulurakennus sijaitsee Itäisen Pitkätien varrella. Tontilla sijaitseva koulurakennus on luokiteltu Museon informaatioportaalissa kulttuurihistoriallisten arvojen luokittelussa rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi.

Tontin keskiosassa sijaitsee käytössä oleva palloiluhalli, jonka katsomokapasiteetti on 780 henkilöä.

Vuorityömiehenkadun jatkeena olevan pysäköintialueen päässä sijaitsee tontin läpi kulkeva jalankulkuyhteys Urheilupuistoon.

Alueella on niukasti vettä läpäisevää maata. Tontista noin 70 % on rakennettua ympäristöä, jonka maanvarainen pinta on pääosin asfalttia. Alue on Vähä-Heikkilän valuma-alueella ja alueella muodostuvat hulevedet kulkevat putkistoja pitkin Hirvensalonsillan viereen asti.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 1,0467 ha on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koulutoiminnan aikana koulurakennuksessa oli perusasteen opetusta. Oppilaita ja henkilökuntaa oli vuosittain vaihteleva määrä, suurimmillaan 223 oppilasta ja vuonna 2021, ennen rakennuksen koulutoiminnan lopettamista 110 oppilasta. Henkilökuntaan kuului arviolta noin 30 ihmistä. Koulutoiminta siirrettiin sisäilmaongelmien vuoksi väistötiloihin vuonna 2021, jonka jälkeen koulurakennuksen tilat ovat olleet tyhjinä. Alueella toiminnassa oleva Samppalinnan palloiluhalli on aktiivisessa käytössä ja salivuorot ovat usein täyteen varattuja. Alueella ei ole asukkaita.

3.1.6 Liikenne



Kuva 5. Katunäkymä Vuorityömiehenkadun ja Itäisen Pitkätien risteyksestä. © Turun kaupunki

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Itäinen Pitkäkatu on vilkkaasti liikennöity pääkatu, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadulla on molemminpuoliset jalkakäytävät, pyöräliikenne kulkee ajoradalla ja kadulla on runsaasti rajoittamatonta kadunvarsipysäköintiä. Kadulla kulkee joukkoliikenteen linjat: 39, 41 ja 62.

Itäinen Pitkäkatu palvelee Turun keskustan ohittavaa liikennettä sekä erityisesti kasvavan ja kehittyvän Kupittaan alueen liikennettä. Kaskenkadun ja Martinkadun välisellä osuudella autoliikenteen määrä on noin 15 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Polku-pyöräliikenteen määrä on alle 500 pyörää arkivuorokaudessa ja jalankulkijoiden määrä arkivuorokaudessa on keskimäärin noin 900.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla pysäköintialueella sijaitsee aikaisemmin koulutontin tarpeisiin tarkoitettua autopysäköintiä, joka on koulutoiminnan loputtua muutettu yleiseksi pysäköintialueeksi. Alueelta on kaksi ajoyhteyttä Itäinen Pitkäkatu 47:ssä sijaitsevalle tontille. Alueella on molemminpuoliset jalkakäytävät ja alueen liikenne muodostuu vähäisestä asukkaiden tonttiliikenteestä.

Itäisen Pitkätien katusuunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on toteuttaa kadulle yksisuuntaiset pyörätiet, lisätä katuvihreää sekä parantaa jalankulun olosuhteita. Sampalinnan koulutontin asemakaavanmuutoksen suunnittelussa on otettu huomioon Itäisen Pitkätien katusuunnitelmat.

3.1.7 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket, sähkö- ja tietoliikennekaapelit sekä Turku Energian kaukolämpöjohtoja on rakennettu Itäisen Pitkätien katualueelle ja Vuorityömiehenkadun jatkeena olevalle pysäköintialueelle.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Itäisen Pitkätien liikenne aiheuttaa alueelle melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia. Kadun liikennemäärä on noin 15 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja melutasot ylittävät 70 dB Itäisen Pitkätien reunalla.

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 koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 17.9.2026) asemakaavanmuutosalue on keskustatoimintojen aluetta.

Suunnittelun tulee olla kaupunkikuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava koostuu kahdeksasta kartasta. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

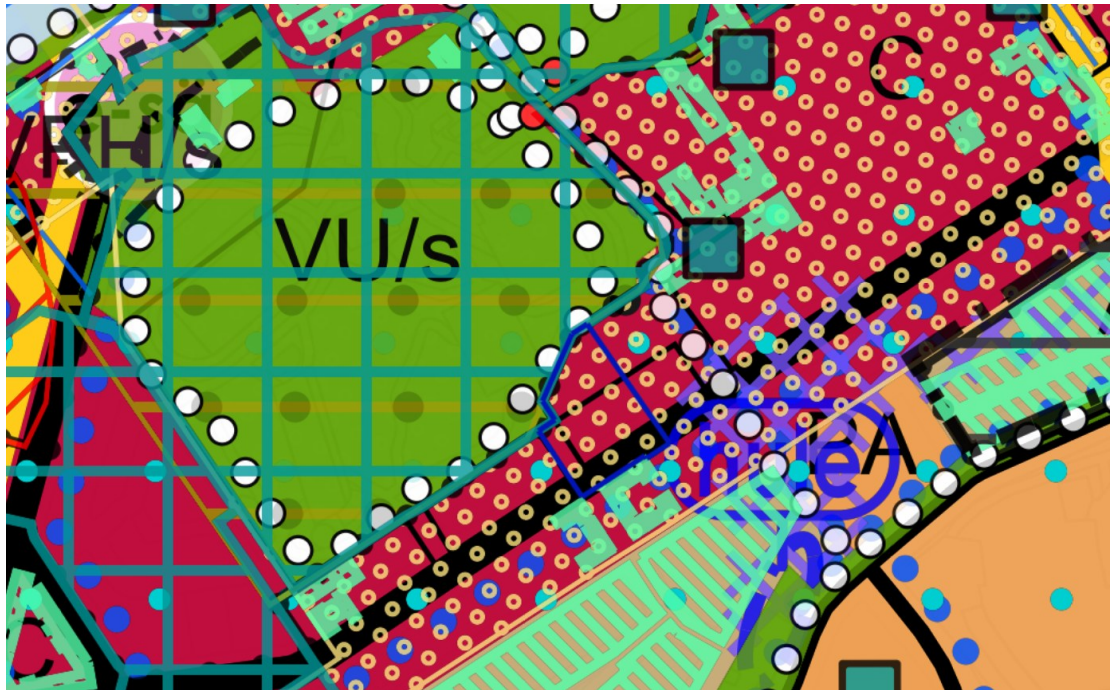
Itäinen Pitkäkatu on osoitettu pyöräilyn pääverkostoksi sekä kaupunkiseudun pääväyläksi.

Pysäköintialue on osoitettu kallioresurssialueeksi, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti tai muuhun käyttöön. Mahdollista kallion sisään rakentamista tai sisäänajo- paikkoja ei saa rajoittaa muulla rakentamisella. Nykyisten ja tavoiteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata. Maanalaisten tilojen soveltuvuus ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueeseen rajautuva Urheilupuiston alue on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus ja kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu alueen

erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston tarkoitus. Urheilupuistossa sijaitsee suunnittelualueen vierestä kulkeva ulkoilureitti. Urheilupuisto kuuluu myös urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisiin, maisemallisiin ja puutarhataiteellisiin arvoihin. Urheilupuisto on osa aurajokivarren arvokasta maisema-aluetta. Rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa aluetta koskevissa hankkeissa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne.

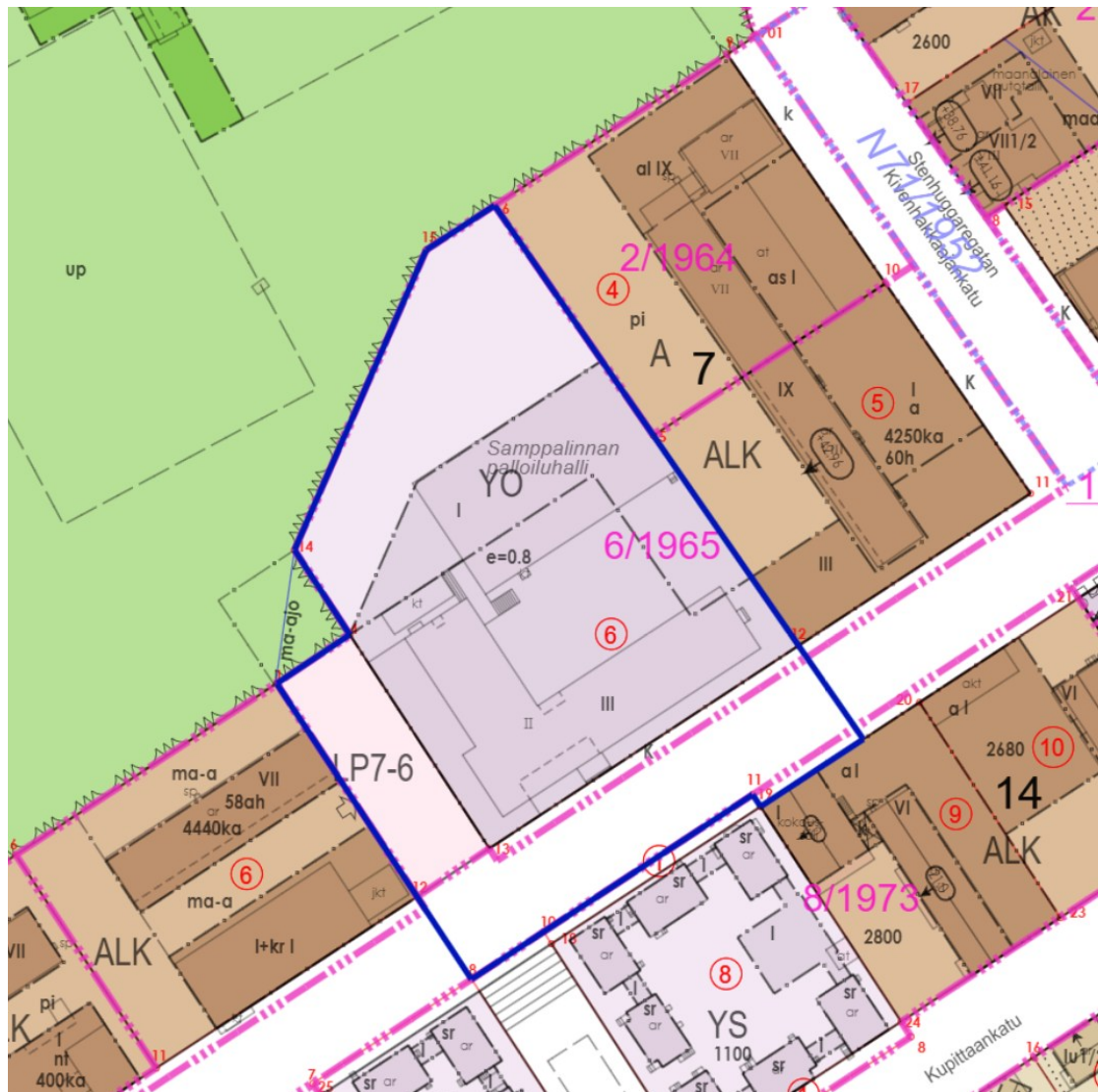
Alueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1888 rakennettujen puutalojen alueet, jotka ovat arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia.



Kuva 7. Ote yleiskaava 2029:sta. © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 6/1965 on tullut voimaan 1.7.1966. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon voi rakentaa yksikerroksisia ja enintään kolmekerroksisia rakennuksia tonttitehokkuusluvulla 0.8. Vuorityömiehenkadun osa on muutettu pysäköinti-alueeksi korttelin 7 tontin 6 tarpeisiin. Itäinen Pitkäkatu sijaitsee asemakaavojen 6/1965, 1/1897 ja 8/1973 alueilla.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 3.9.2026.

3.2.7 Selvitykset

1. Luontoarvojen lähtötiedot 21.8.2024

Alueen luontoarvoja tarkasteltiin ympäristönsuojelun maastokäynneillä vuonna 2024 kesä- ja elokuussa.

Alueen merkittävin luontoarvo on tontin luoteisreunan Urheilupuiston kallioihin liittyvä kallioketorinne. Karut kalliokedot on vuoden 2018 luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa arvioitu äärimmäisen uhanalaisiksi (CR). Kalliorinteellä on myös maisemallista ja kulttuurihistoriallista arvoa, sillä se liittyy saumattomasti kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvaan Urheilupuistoon. Turun kaupungin miljöötyyppityksessä tontin kalliorinne on tyypitelty mäkipuistomiljöökksi.

2. Puiden kuntoarvio 17.2.2025

Kuntoarviossa selvitettiin suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä kasvavien puiden kuntoa.

Kunto tutkittiin kahdeksan puun osalta ja niille määriteltiin hoitosuosituksia. Kesellä pihaa kasvava vanha vaahtera todettiin huonokuntoiseksi ja sen poistamista suositeltiin. Tontin koillisreunassa, 80 % naapuritontin puolella kasvava vuorijalava todettiin melko hyväkuntoiseksi.

3. Vuorijalavan juuriston kartoitus 20.4.2026

80 % naapuritontin puolella kasvavan vuorijalavan juuristoa kartoitettiin tomografiatutkimuksella, jonka avulla pääjuurien sijainnit selvitettiin.

Tulosten perusteella todettiin, että puun selviämisen mahdollistamiseksi pihakannelle johtavan luiskan perustuksiin liittyviä kaivuutöitä on mahdollista tehdä yli neljän metrin ja mieluiten yli viiden metrin päässä puun tyvestä. Tätä lähemmäs kaivaustyöt on mahdollista tehdä käsivoimin suuntaporauksilla.

3.2.8 Kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualue rajautuu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuiston keskustan osa-alueen hoidon, käytön ja kehittämisen tavoitteisiin kuuluu mm. merkittävien kulttuuriympäristöjen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaaliminen.

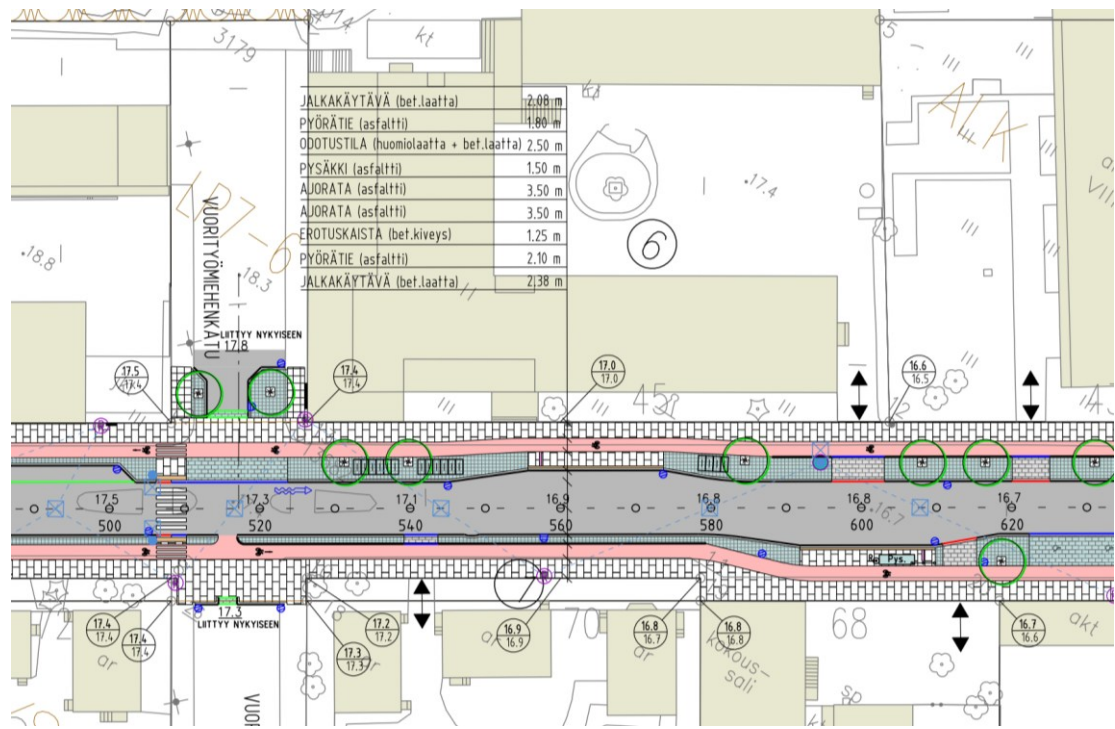
3.2.9 Lähiympäristön suunnitelmat

Turun Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 23.10.2023 § 202 hyväksyä koko Itäistä Pitkäkatua ja Stålminkadun osaa koskevan hankesuunnitelman.

Hankkeen tavoitteena on saneerata Itäisestä Pitkäkadusta kaikkia liikennemuotoja mahdollisimman hyvin palveleva itäisen keskustan pääkatu. Keskeisimpiä tavoitteita on parantaa kadun liikenneturvallisuutta, selkeyttää liikennejärjestelyitä, lisätä katu- ja kävely-ympäristön miellyttävyyttä sekä rakentaa turvallinen pyöräily-yhteys Kupittaa Marttiin saakka.

Itäisen Pitkädun, vuonna 2026 valmisteltavana olevat katusuunnitelmat tulevat toteutuessaan parantamaan liikenteen toimivuutta ja kestävien liikkumismuotojen valintaa.

Katusuunnitelmat ulottuvat suunnittelualueen sisälle ja suunnitelmaan on ehdotettu muutoksia Itäisen Pitkädun ajoneuvoliittymän sijainnin siirtämisestä, jotta asema-kaavanmuutoksen muuttunut tilanne voidaan huomioida. Katusuunnitelmassa esitettyjen katupuiden vuoksi ulokeparvekkeita ei sallita rakennettavaksi kadun rajan ylittäen, jotta puiden kasvuedellytykset voidaan mahdollistaa.



Kuva 9. Ote Itäisen Pitkädun katusuunnitelmasta. 28.2.2026 © Sitowise Oy

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan valmistelu perustuu kaupunginhallituksen 10.10.2023 § 375 hyväksymään yhteistyösopimukseen Samppalinnan koulutontin, Puropellon uuden palloiluhallin ja Sikaojanpuiston kehittämisestä. Yhteistyösopimuksella sovitaan periaatteista, joiden pohjalta Samppalinnan koulutonttia kehitetään jatkossa asumiseen, Puropellon koulun tontille toteutetaan uusi, yksityiseen omistukseen tuleva liikuntahalli sekä läheiseen Sikaojanpuistoon toteutetaan liikuntaa palvelevia toimintoja. Yhteistyösopimuksen tavoitteena on kaavoittaa Samppalinnan koulun ja palloiluhallin tontti asuin-kerrostalojen korttelialueeksi. TKU-Rakennus Oy sitoutuu vuokraamaan kaupungilta Samppalinnan koulun tontille mahdollisesti syntyvän asuinrakennusoikeuden ja toteuttamaan Puropellon koulun tontille yksityisin varoin uuden noin 1 000 m²:n nykyistä Samppalinnan palloiluhallia tiloiltaan vastaavan palloiluhallin sekä Sikaojanpuistoon tekonurmikentän, sitä kiertävän pururadan, puistokuntosalin ja Skills Garden-konseptin mukaisen monitoimikentän. Liikuntapalvelut ovat olleet mukana kokonaisuuden alustavassa suunnittelussa ja lopullinen Sikaojanpuistoon toteutettava kokonaisuus tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Samppalinnan koulun tontinluovutukset voidaan käynnistää, kun uusi Puropellon koulutontille rakennettava palloiluhalli on otettavissa käyttöön ja vanhan palloiluhallin toiminnot voivat siirtyä tarvittavassa laajuudessa uuteen halliin. Sikaojanpuistoon sijoitettavat toiminnot tulee toteuttaa vuoden kuluessa Samppalinnan koulun asemakaavan lainvoimaistumisesta ja tonttien luovutuksista tehtävän esisopimuksen hyväksymisestä.

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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Turun kaupunginmuseo (ent. Museopalvelut), Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesi- huolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Elinvoimakeskus (ent. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Liikenne ja infrastruktuuri), Lupa- ja valvontavirasto (ent. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kaavoittaminen asuin-kerrostalojen korttelialueeksi kaupunginhallituksen 10.10.2023 § 375 hyväksymän yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tavoitteena on kaupungin kestävä kasvun tukeminen yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Kestävää kasvua tavoitellaan muodostamalla kaupunkikuvallisesti viihtyisä, asuinpainotteinen alue keskustaan. Alueen suunnittelussa on tavoitteena huomioida kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot sekä alueen liittyminen olemassa olevaan

kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on suunnitella Itäisen Pitkädun suuntaan avautuvat katutasen tilat aktiivisiksi julkisivuiksi ja kadun suuntaan suljettuja tiloja on tavoitteena välttää. Tavoitteena on säilyttää pysäköintialueella sijaitseva ajoyhteys naapuritontille sekä mahdollistaa ajoyhteys suunnittelualueen tontille. Tavoitteena on myös säilyttää jalankulkuyhteys Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä.

Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti on tarpeen vaalia Turun alueilla rakentamisen kauneutta ja edistää kestävä kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Turun kaupunkistrategiassa Turku tavoittelee hiilitaseen suurentamista sekä kiertotalouden vahvistamista. Alueen kehittämisellä tavoitellaan kaupungin ilmastotavoitteita myös kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamisella. Suunnittelussa on tavoitteena säilyttää alueen arvokkaat puut ja kallio-keto sekä noudattaa asumisen alueen vihertehokkuusvaatimusta.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 8.10.2024 § 353.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.9.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 10.10.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 12.11.2024 mennessä. Näitä saatiin 9 kappaletta. Mielipiteet ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 12.10.–10.11.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella nykyinen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen painottuvaksi korttelialueeksi ja nykyinen pysäköintialue osittain Vuorityömiehenkaduksi, osittain autopaikkojen korttelialueeksi.

Korttelialueelle on osoitettu neljä rakennusala kahdeksankerroksisille kerrostaloille. Kaksi rakennusala sijoittuu kiinni tontin Itäisen Pitkädun puoleiseen rajaan ja kaksi rakennusala sijoittuu tontin sisäosiin. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 11 920 k-m². Uudisrakennuksiin arvioidaan tulevan n. 160 asuntoa ja n. 280 uutta asukasta.

Korttelialueen autopysäköinti on järjestetty pääosin pihakannen alaiseen pysäköintihalliin ja neljän paikan osalta pihakannen päälle. Ajoyhteys pysäköintihalliin sijaitsee Vuorityömiehenkadulla. Autopaikkojen korttelialueelle mahtuu enintään yhdeksän autopaikkaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,0467 ha, josta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 0,6852 ha, katualueita 0,2670 ha, puistoa 0,0574 ha ja pysäköintialuetta 0,0371 ha. AL-korttelialueen tehokkuus on $e=1.74$.

Itäinen Pitkätie on vilkas pääkatu, jonka varrelle liiketilojen sijoittaminen tukee kadun kaupunkimaista luonnetta. Itäiselle Pitkäkadun suuntaisista katutasen tiloista vaaditaan rakennettavaksi vähintään 30 k-m² liike- tai toimistotilaksi ja katutasen julkisivuista vähintään 35 % tulee olla näyteikkunapintaa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden mukaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisäksi mahdollistetaan liike- ja toimistorakentaminen. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaupungin kestävän kasvun tukemiseksi.

Itäisen Pitkäkadun suuntaan avautuviin katutasen tiloihin saadaan aktiivista julkisivua määräämällä liike- tai toimistotilan rakentamista ja vähintään 35 % katutasen julkisivusta tulee olla näyteikkunapintaa. Määräys tukee aktiivisen ja kaupunkimaisen katutilan muodostumista sekä parantaa katutasen tilojen soveltuvuutta liike- ja toimistokäyttöön. Ajoyhteydet naapuritontille säilyvät nykyisellään ja Vuorityömiehenkadulla järjestetään ajoyhteys myös suunnittelualueen tontille. Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä säilyy yleinen jalankulkuyhteys rakennettuna osittain puistoon ja osittain korttelialueen sisälle.

Kestävän kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaisen täydennysrakentamisen tavoite toteutuu osittain rakennuksilta vaadittavalla A-energiatehokkuusvaatimuksella sekä uusiutuvan energian tuotannolla. Kestävien kulkumuotojen osuuden arvioidaan kasvavan rakentamisen noudattaessa kaavamääräyksien mukaisia ajoneuvojen pysäköinnin mitoitusvaatimuksia.

Suunnittelussa on huomioitu maisemallisia arvoja suojelemalla arvokkaiksi koettuja luontoarvoja kuten hyväkuntoisia puita ja kallioketoaluetta. Korttelialueella noudatetaan asumisen alueen vihertehokkuusvaatimusta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialue

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti osoitetaan pääosin asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi korttelialueeksi. Rakennusalojen sijoittelulla muodostetaan Itäisen Pitkäkadun varteen yhtenäinen kaupunkitila samalla kun korttelin sisäosiin muodostuu suojaisa piha-alue. Kaavaratkaisulla täydennetään keskustan kaupunkirakennetta olemassa olevan infrastruktuurin, joukkoliikenteen ja palveluiden läheisyyteen. Itäisen Pitkäkadun kaupunkimaista luonnetta vahvistetaan osoittamalla katutasoon liike- tai toimistotiloiksi soveltuvaa tilaa.

Julkisivumääräysten tavoitteena on muodostaa korttelista kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus sekä sovittaa uusi rakentaminen ympäröivään kaupunkirakentamiseen. Itäisen Pitkäkadun puoleisten rakennusten yhtenäinen tiiliverhous vahvistaa katutilan kaupunkimaista luonnetta. Julkisivujen tulee pihakannen tasosta ylöspäin olla luonteeltaan vähäeleisiä ja yksiaineisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa eläväpintaista tiiltä. Rakennusala ei saa ylittää parvekkein. Parvekkeet tulee rakentaa

sisäänvedettyinä ja parvekejulkisivut tulee jäsenellä tiilellä. Itäisen Pitkädun varren rakennuksia lukuun ottamatta, ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä ja ylimmän kerroksen julkisivujen materiaalin tulee olla muu kuin tiili. Sisäänvedetyt ylimmät kerrokset keventävät rakennusten mittakaavaa. Sisäänvedettyjen ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä vähintään 1,5 metriä alempien kerrosten julkisivulinjasta ja terassilasitukset on sijoitettava siten, että vähintään 1,5 metrin sisäänveto säilyy lasituksista huolimatta.

Näyteikkunapintaa koskevalla määräyksellä pyritään vahvistamaan Itäisen Pitkädun kaupunkimaista luonnetta sekä luomaan aktiivista katutilaa. Itäisen Pitkädun varren katutason julkisivun tulee olla vähintään 35 % näyteikkunapintaa.

Perheasuntoja koskevalla määräyksellä edistetään monipuolista asuntotarjontaa ja mahdollistetaan riittävän suurien asuntojen toteuttaminen alueella. Määräys tukee Turun tavoitteita asuntojakauman monipuolisuudesta. Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25% asuntojen määrästä. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 h-m².

5.3.2 Piha- ja yhteisjärjestelyt

Korttelialueen yhteisjärjestelymahdollisuuksilla mahdollistetaan alueen yhtenäinen kehittäminen. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, polkupyörä- ja autopaikkojen, jätteiden keräily, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Tonttijako- ja rakentamislupavaiheessa tulee laatia korttelia koskeva käyttösuunnitelma asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, jätteiden keräily, polkupyörä- ja autopaikkojen, pihajärjestelyiden, lumen hallinnan, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi. Suunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelualueen melusuojaus tilanteessa, jossa Itäisen Pitkädun varren rakennuksia on vielä toteutumatta. Tontille saa rakentaa useita ajoneuvoliittymiä ja tontinjaon muutoksessa tontille saa järjestää kulkuyhteyden useamman kuin kahden tontin kautta.

Leikki- ja oleskelualueita koskevilla määräyksillä turvataan riittävät, melulta suojatut ulkotilat liikennemelua tuottavan Itäisen Pitkädun viereisellä alueella. Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä ulko-oleskelu- aluetta vähintään 1 % rakentamislain 9 §:n mukaisesta kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava siten, että päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 55 dB. Tarvittaessa melusuojauksessa on käytettävä rakenteellisia esteitä.

Asukkaiden sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 1 % rakentamislain 9 §:n mukaisesta kerrosalasta. Saunaosastossa sekä harraste- ja kokoontumistilassa on oltava ikkuna suoran luonnonvalon saamiseksi. Pihakannan alaisten tilojen ja piharakennusten kerrosala ei mitoiteta yhteistiloja.

5.3.3 Virkistys- ja viheralueet

Luontoarvojen lähtötietojen selvityksessä todettiin suunnittelualueella esiintyvän äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä alueen luoteisreunalla ja alue osoitetaan luontoalueeksi, jotta alueen luontoarvoilla on mahdollisuus säilyä ja tarvittavat huoltotoimenpiteet on mahdollista suorittaa.

Merkittävin luontotyyppi erotetaan korttelialueesta osaksi Urheilupuistoa. Puistosta on yhteys korttelialueen sisällä rakennettavalle yleiselle jalankulkuyhteydelle, joka johtaa Vuorityömiehenkadulle.

Korttelialueen koillisosaan, naapuritonttien 5 ja 6 rajojen läheisyyteen osoitetaan istutettavia alueen osia, joilla turvataan tontin rajalla tai rajan läheisyydessä kasvavien arvokkaiden puiden säilyminen ja mahdollistetaan uusien, puiden istutus metsäverkostoa vahvistaen.

Vuorityömiehenkadulle ja autopaikkojen korttelialueelle määrätään istuttamaan puita, niiden kasvuedellytykset mahdollistaville sijainneille.

5.3.4 Katu- ja liikennealueet

Vuorityömiehenkatu osoitetaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Itäisen Pitkädun reunalla rakennusalojen kohdalle osoitetaan liittymäkielto, jotta varmistetaan Itäisen Pitkädun toteuttaminen katusuunnitelmien mukaan ja voidaan ohjata huolto- sekä vieraspysäköintiin liittyvää ajoliikennettä pihakannen päälle. Ajoneuvoliittymälle sallitaan rakennusjärjestyksestä poikkeavasti 7,5 metrin leveys, joka määrittyy Itäisen Pitkädun katusuunnitelmien ja pelastusajoneuvon toimintaedellytysten perusteella.

5.3.5 Tekninen huolto

Uuden rakentamisen edellyttämä muuntamo osoitetaan sijoitettavaksi pihakannen yhteyteen katutasossa sijaitsevana kiinteistömuuntamona. Muuntamotilaan tulee olla kulku Vuorityömiehenkadun puolelta ja tilan läheisyyteen pitää olla pääsy kuorma-autolla. Korttelialueelle sallitaan tonttien kesken yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen yhteisjärjestely.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus ja hulevedet

Korttelialueelle 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 maankäyttötyleille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Asemakaavaprosessissa on tehty korttelialueen koetarkastelu siniviherkertoimella ja korttelialueen viherkertoimen tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuus voidaan laskea AL- ja LPA-1-korttelialueen muodostamalle aluekokonaisuudelle tonttijaosta riippumatta. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin.

Korttelialueella muodostuvien vesien hallinnan vuoksi alueella toteutetaan hule-100-määräystä, jolloin vähennetään hulevesiputkistojen kuormitusta ja hillitään vesien muodostumisen vaikutusta Itäisen Pitkädun hulevesitulvavaara-alueelle.

5.4.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava siten, että päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 55 dB. Tarvittaessa melusuojauksessa on käytettävä rakenteellisia esteitä.

Itäisen Pitkädun vilkkaasta liikenteestä aiheutuvien ilmanlaatuvaikutusten vuoksi raitisilman sisäänottoja ei saa sijoittaa katuun rajautuviin julkisivuihin.

5.4.3 Pysäköintipaikkavaatimukset

Auto- ja pyöräpaikkavaatimuksissa sovelletaan kaupungin rakennusjärjestyksen pysäköinnin mitoitusohjetta.

Autopysäköintiä on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinrakentaminen: 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa
- Tuettua vuokra- ja asumisoikeustuotanto: 1 ap / 135 k-m²
- Vieraspaiikkoja on oltava vähintään 1 autopaikka 10:tä asuntoa kohti
- Toimisto- tai liiketila: 1 ap / 120 k-m²

Polkupyöräpysäköintiä on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinrakentaminen: 1 pp / 30 k-m², vähintään 1 alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 m² asuntoa kohti
- Liiketiloille: 1 pp / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp / liiketila
- Toimistotiloille: 1 pp / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp / toimistotila
- Erikoispyöräpaiikkoja 1 erikoispaikka / 1000 k-m²

Polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee osoittaa lukittavaan ja säältä suojattuun, helposti käytettävään tilaan katutasossa. Sisä- ja ulkopaikkojen tulee olla runkolukittavia ja korttelialueelle on varattava riittävät tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten. Katutason ja pihakannen välille tulee järjestää pyöräilijöille esteetön luiska.

Kaavan valmisteluvaiheessa autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen sijoittumisesta on laadittu suunnitelma, joka löytyy kaavaselostuksen liitteinä olevasta viitesuunnitelmasta. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä ja sijoittuminen tarkentuvat rakentamislupavaiheessa vastaamaan kaavan määräyksiä.

5.4.4 Ilmastokestävyys

Uusiutuvan energian tuotannon määräys tukee Turun ilmastosuunnitelman tavoitetta lisätä uusiutuvan energian käyttöä ja vahvistaa hiilineutraalia energiajärjestelmää. Turun tavoitteena on, että alueella käytettävä energia tuotetaan hiilineutraalisti, ja uusiutuvan energian paikallinen tuotanto edistää tätä tavoitetta.

A-energialuokkavaatimuksella edistetään energiatehokasta ja vähähiillistä rakentamista, joka on yksi Turun ilmastosuunnitelman keskeisistä keinoista kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisessä. Määräys vähentää rakennusten energiankulutusta ja tukee kaupungin hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Vaikutuksia arvioidaan sekä suhteessa nykyiseen tilanteeseen että voimassa olevan asemakaavan mukaiseen enimmäistoteutukseen.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttaminen mahdollistetaan pääosin jo valmiiksi rakennetulle alueelle, mutta pohjoisimman rakennuksen rakentaminen edellyttää huomattavan määrän kallion louhintaa, koska rakennusala sijoittuu kallioiseen rinteeseen ja kaksi kellarikerroksen yläpuolista kerrosta toteutetaan osittain maanalaisina. Rakentamisen vaatimat louhinnat muuttavat pohja- ja pintavesien virtausta, joten virtaamaa tasataan hulevesien viivytysmääräyksellä sekä sinivierkertoimella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle vaaditaan vierkertoimen vähimmäisvaatimus 0,8. Viertehokkuus paranee tontin nykyisestä vierkerroinluvusta, joka on noin 0,5.

Kaava-alueen koillisrajan takana yksityisillä tonteilla sijaitseva metsäverkostoyhteys heikkenee aluksi, mutta vahvistuu istutettavien puiden kasvaessa. Pohjoisimman rakennuksen rakentuessa, kaksi huonokuntoista puuta ja neljä kohtalaisen kuntoista puuta todennäköisesti kaadetaan. Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kuusi puuta ja toteuttaa vähintään 60 % alueesta vettä läpäisevänä vieralueena, jolloin vieralueen määrä kasvaa vähintään noin 160 m² nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Kaava-alueen luoteisrajassa sijaitseva kallioinen ketoalue osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi luo-alueeksi, jolloin parannetaan luonnonympäristön säilymismahdollisuuksia. Luo-alueen asettama suojaetäisyys rakennusalojen sijoittumiseen mahdollistaa myös puistomaisen näkymän säilymisen Sirkkalankadulta katsottaessa.

Katuvierhrea lisään Vuorityömiehenkadulle ja pysäköintialueelle (LPA-1) istutettavilla puilla sekä mahdollistamalla Itäisen Pitkätadun katusuunnitelmassa esitettyjen katupuiden kasvuedellytykset kieltämällä ulokeparvekkeiden rakentaminen katualueen puolelle.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutoksessa nykyinen palloiluhalli puretaan ja rakennuksen toiminnot siirretään Puropellon koulun tontille rakennettavaan palloiluhalliin.

Kadun varteen sijoittuvat rakennukset vahvistavat pääkadun kaupunkimaista luonnetta, kun taas rakennusten taakse muodostuva piha mahdollistaa suojaisan oleskeluympäristön korttelin sisäosiin.

Nykyinen asemakaava mahdollistaa opetusta palvelevien rakennusten tiloja noin 5 841 k-m² ja asemakaavanmuutos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen tarkoitettuja tiloja 11 920 k-m². Opetustoimintaa palveleviin, yhtenäisiin, suuriin ja mataliin tiloihin verrattuna, kerrostalot jakautuvat neljään erilliseen ja korkeampaan rakennukseen. Itäisimmän rakennuksen julkisivu sijoittuu noin 2,5 metriä nykyisen koulurakennuksen julkisivua etäämmälle koillisrajasta ja pohjoisimman rakennuksen julkisivu sijoittuu noin neljän metrin päähän koillisrajasta. Neljän rakennuksen väliselle alueelle rakennetaan pihakansi, joka muodostaa avonaista aluetta alueen keskelle ja hillitsee varjostamisen vaikutusta naapuritonteille. Rakennusaloista kaksi rajautuu Itäiseen Pitkätatuun ja katutasoon avautuu näyteikkunamaista julkisivua, joka luo kaupunkimaista katutilaa, poiketen Itäisen Pitkätadun, suurelta osin umpinaisista katutaso julkisi-

vuista. Kerroslukumäärät kasvavat kolmesta sallitusta kerroksesta kahdeksaan kerrokseen. Korttelialueen maasto nousee Urheilupuiston suuntaan, jolloin rinteen lähelle rakennettavat kaksi rakennusta näyttävät kerroksen korkeampina Itäisen Pitkätien puoleisiin rakennuksiin verrattuna. Asemakaavanmuutoksen sallima korttelialueen tehokkuusluku nousee noin 1.74:ään nykyisen asemakaavan tehokkuusluvusta 0.8:sta. Jos korttelialueen luoteiskulmasta ei kaavoitettaisi puistoaluetta, olisi uusi, vertailtava tehokkuusluku 1.60.

Tontilla muodostuvien vesien hallinnan vuoksi tontilla toteutetaan hule-100-määräystä, jolloin hulevesiputkistojen kuormitus vähenee ja alueella muodostuvien vesien vaikutus on pienempi Itäisen Pitkätien hulevesitulvavaara-alueelle.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä, koska rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin sekä joukkoliikenneyhteyksiin. Kaupunkikuva muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja rakennustehokkuus kasvaa merkittävästi.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uudet asunnot lisäävät asuntotarjontaa keskustan läheisyydessä ja alueen lisääntyvä väestömäärä lisää kysyntää lähialueen palveluille. Uudisrakennuksiin arvioidaan tulevan noin 160 asuntoa ja 280 asukasta. Elinkeinotoimintaa syntyy Itäisen Pitkätien varrelle vähintään yhden liike- tai toimistotilan verran. Palloiluhallin toiminnot siirtyvät linnuntietä noin 250 metrin päähän Puopellon koulun pihalle, joten palvelun saavutettavuus pysyy lähes ennallaan.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue muuttuu opetustoiminnan alueesta asuinpainotteiseksi.

Käyttötarkoituksen muuttuminen lisää alueen asukasmäärää ja lisää alueen aktiivisuutta erityisesti iltaj- ja viikonloppu-aikaan. Itäisen Pitkätien varteen sijoittuva liiket- tai toimistotila sekä katutaso- aktiiviset julkisivut vahvistavat kaupunkimaista ympäristöä ja parantavat alueen kokemuksellista laatua.

Kaavassa turvataan jalankulkuyhteys Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä sekä säilytetään alueen merkittävimmät luontoarvot, kallioketoalue ja lähiympäristön arvokkaita puita. Virkistysalueiden saavutettavuus säilyy hyvänä, ja alueen viherrakennetta lisätään nykytilanteeseen verrattuna.

Rakennustehokkuuden ja rakennusten korkeuksien kasvu lisäävät lämpöä varastoit- viden pintojen määrää sekä voivat heikentää paikoin ilman vaihtuvuutta, mikä lähtökoh- taisesti voimistaa alueellista lämpösaarekeilmiötä ja erityisesti yöaikaista lämpökuor- maa nykytilanteeseen verrattuna. Toisaalta asemakaavassa edellytetty viherkerroin 0,8 sekä piharakennusten kattotasojen viherrakentaminen lisäävät varjostusta ja haih- duntaa, mikä lieventää lämpösaarekeilmiötä erityisesti piha-alueilla. Lisäksi vaaleiden julkisivumateriaalien käyttö vähentää auringon säteilyn absorptiota ja siten rakennus- ten lämpenemistä, mikä osaltaan hillitsee lämpötilojen nousua verrattuna tummiin ja lämpöä voimakkaasti sitoviin materiaaleihin. Vaikutuksen määrä riippuu toteutussuun- nittelusta, erityisesti viherrakenteen laadusta, kasvialustojen riittävästä määrästä sekä korttelirakenteen ilmanvaihto-olosuhteista. Hyvin toteutettuna viherrakenne ja vaaleat materiaalit voivat merkittävästi kompensoida rakentamisen tehostumisesta aiheutuvia vaikutuksia piha-alueilla. Koska rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja ase- makaavassa edellytetään viherrakentamista sekä vaaleiden julkisivumateriaalien käyt- töä, lämpösaarekeilmiön vaikutusta ei arvioida merkittäväksi.

5.5.6 Liikenne

Nykytilanteessa suunnittelualueen liikenne muodostuu pääosin koulu- ja liikuntatoimintoihin liittyvästä liikenteestä. Liikenne on luonteeltaan ajallisesti keskittynyttä, sillä koulun saattoliikenne painottuu aamu- ja iltapäivähuipputunteihin ja palloiluhallin käyttö aiheuttaa liikennepiikkejä erityisesti iltaiikaan. Asemakaavanmuutoksen jälkeen liikenne jakautuu tasaisemmin ajallisesti ja liikenteen paikallinen kuormitus on matalampi.

Asemakaavanmuutoksen mukaisen asuinrakentamisen tuottama liikenne tulee olemaan luonteeltaan pääasiassa asukkaiden arkista liikkumista, eli työ-, opiskelu-, asiointi- ja vapaa-ajan matkoja. Kaavanmuutosalue kuuluu jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeeseen. Turussa vyöhykkeen matkat jakaantuvat kulkutapoihin laskennallisesti seuraavasti: jalankulku 31 %, polkupyörä 10 %, henkilöauto 48 % sekä joukkoliikenne 6 % (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttö tuottaa autoliikenteen osalta noin 600 ajon./vrk ja nykyinen todellinen tilanne tuottaa palloiluhallin käytön osalta enintään n. 500 ajon./vrk. Asemakaavanmuutoksen mukainen tilanne tuottaa n. 300 ajon./vrk, jolloin laskennallinen muutos autoliikenteen määrään nykyiseen enimmäistilanteeseen verrattuna on autoliikenteen väheneminen 40 %.

Nykytilanteessa Itäisen Pitkätien keskimääräinen arkipäivän liikennemäärä on n. 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä tekee päivän aikana n. 1 500 ajoneuvoa tunnissa. Asemakaavanmuutos tuottaa laskennallisesti n. 300 kotiperäistä henkilöautomatkaa vuorokaudessa eli päivän aikana n. 30 ajoneuvoa tunnissa. Kaavanmuutos tuottaa laskennallisesti n. 1,3 % vähennyksen nykyiseen autoliikennemäärään Itäisellä Pitkätien. Kaavanmuutoksen laskennallinen pyöräliikenteen matkatuotos on n. 70 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa.

Kaava-alueella pyritään kehittämään asutusta palvelevia liikennejärjestelyjä. Vuorityömiehenkadun ensisijainen tarkoitus on palvella korttelien asukkaiden liikkumista ja puistoon liikkuvia jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, joten moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo kielletään tonttoliikennettä lukuun ottamatta. Lisäksi huolto- ja pelastusajon toiminta sallitaan katu pitkin. Vuorityömiehenkadun ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) välinen alue osoitetaan pysäköintialueeksi (LPA-1). **Pysäköintialueelle** voidaan toteuttaa enintään 9 autopaikkaa muodostettavan korttelialueen käyttöön, jolloin kadun viereisten autopaikkojen määrä vähenee vähintään kuudella autopaikalla. AL-korttelialueelle ajo ja tontin jätahuolto tapahtuvat pääosin Vuorityömiehenkadun ja kadun viereisen pysäköintialueen (LPA-1) kautta. Autopysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan, jonne tehdään luiskattu ajoyhteys pysäköintialueelta (LPA-1). Pyöräpysäköinti järjestetään pääosin samassa pysäköintikerroksessa ja osittain pihakannen tasolla.

Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välinen yleinen kulkuyhteys paranee, kun vanhojen portaiden tilalle rakennetaan uusi kulkureitti sekä leveämmät portaat, joissa pyörän talutus on mahdollista.

Tontille on tällä hetkellä pelastus- ja huoltoliikenteen yhteys Itäiseltä Pitkätien. Lähes samalle sijainnille osoitetaan ajoneuvoliittymä, jonka kautta korttelialueelle on osoitettu pihakannelle johtavan, polkupyöräilijöille esteettömän luiskan alue. Korttelialueen pihakannelle saa rakentaa enintään neljä vieraspysäköintipaikkaa autoille. Luiskaa on mahdollista käyttää pelastustienä, huoltoajoon sekä ajoon vieraspysäköintipaikoille. Luiskan alaosaan on varattu luiskaa leveämpi kohtaamis- ja odotustila kahdelle henkilöautolle. Kohtaamisen mahdollistava odotustila varmistaa, että Itäisen Pitkätien liikenne ei ruuhkaudu pihakannen käytön takia. Kannelle vievän luiskan koillispuolelle

rakennetaan katutasoon kävelyn ja pyöräilyn reitti pysäköintitilaan. Reitti palvelee taajamien rakennusten pihakannen alla sijaitsevien pyöräpysäköintipaikkojen käyttöä.

5.5.7 Tekninen huolto

Uusi rakennuskanta tulee vaatimaan uuden jakelumuuntamon, jonne on pääsy Vuorityömiehenkadulta ja pysäköintialueelta (LPA-1). Muuntamolle varattu alue on osoitettu kaavakarttaan muu-1-alueena. Vuorityömiehenkadulle, pysäköintialueelle (LPA-1) ja Itäiselle Pitkädelle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappi, joiden tulisi sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaapeleille ja jakokaapille tulee siirtotarvetta, on niiden korvaaminen mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaappi on rakennettu.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla määräyksillä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden riittävän alhainen melutaso.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutuksia vähennetään tehostamalla maankäyttöä hyvien jalankulku-, polku-pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja palveluiden läheisyyteen. Eniten päästöjä tuottaa purkava uudisrakentaminen. Alueen uusiutuvan energian tuotanto lisääntyy.

5.5.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palveluiden toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja sekä tontin vuokraa kaupungille. Tulojen ja menojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan. Asemakaavanmuutoksen jälkeen tontti on mahdollista vuokrata yksityiselle toimijalle sen sijaan, että käyttämättöminä oleviin rakennuksiin kohdistuu ylläpitokustannuksia tai korjausvelkaa. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä tontin vuokrahinta kasvaa.

Yleisiin alueisiin kohdistuu kustannuksia Vuorityömiehenkadun muutostöiden osuudelta, jonka hinta-arvio tarkentuu vuoden 2026 aikana. Yleisten alueiden kunnossapidokustannukset vähentyvät tontin vuokraajan vastatessa korttelialueen sisään jäävän alueen kunnossapidosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 10. Havainnekuva Itäiseltä Pitkädulta. © Sarc + Sigge Arkkitehdit Oy



Kuva 11. Julkisivupiirustus Itäiseltä Pitkädulta. © Sarc + Sigge Arkkitehdit Oy

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavanmuutoksen tultua lainvoimaiseksi, voidaan tonttienluovutukset käynnistää ja aloittaa koulutontin vaiheittainen rakentaminen, mikäli uusi Puropellon koulutontille rakennettava palloiluhalli on otettavissa käyttöön ja vanhan palloiluhallin toiminnot voivat siirtyä tarvittavassa laajuudessa uuteen halliin. Puropellon palloiluhallin ja Puropellon koulun piha-alueiden toteuttaminen on edellytys Samppalinnan koulun tontille syntyvien rakennusoikeuksien luovutukselle. Muutoin alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Vuorityömiehenkadulle, pysäköintialueelle (LPA-1) ja Itäiselle Pitkädulta on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappi, joiden tulisi sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaapeleille ja jakokaapille tulee siirtotarvetta, on niiden korvaaminen mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaappi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä

TESV Oy:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Kaapeli-siirrosta koituvien kustannusten kustannusvelvollisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen - mukaisesti. Kaapeli-siirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Vuorityömiehenkadun osan ja LPA-1-tontin suunnittelussa tulee varmistaa suunnitelmien yhteensopivat korkeusasemat.

Yleisten alueiden kustannusarvio kattaa kaavarajauksen sisään jäävän osuuden Vuorityömiehenkadusta, jonka kustannusten vaihteluväli on 0,1–0,2 M€ (alv 0 %). Arvio sisältää purkamisen, rakentamisen ja infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 30 %. Maarakennusindeksin pisteluku 133,6 (2020=100, heinäkuu 2026).

6.3 Toteuttamisen seuranta

Kaavaa toteutettaessa tulee seurata kaupunginhallituksen 10.10.2023 § 375 hyväksymän yhteistyösopimuksen ehtojen täyttymistä.

Turussa 25. päivänä syyskuuta 2026

maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

kaavoitusarkkitehti

Petteri Kääriä