

**Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a
Selostus**Diaarinumero: 572-2010
Asemakaavatunnus: 6/2013**Asemakaavanmuutos**

21.9.2026

Kaupunginosa: III

Osoite: Sepänkatu 2 / Luostarinkatu 16 ja Sirkkalankatu 35a



© Arco Architecture Company 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.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	14
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	14
3.1.6 Virkistys.....	14
3.1.7 Liikenne.....	14
3.1.8 Tekninen huolto.....	14
3.1.9 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2 Maakuntakaava	15
3.2.3 Yleiskaava.....	15
3.2.4 Asemakaava	18
3.2.5 Rakennusjärjestys	19
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	19
3.2.7 Pohjakartta	20
3.2.8 Selvitykset.....	20
3.2.9 Kansallinen kaupunkipuisto	20
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	20
3.3 Maankäyttösopimus	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Osalliset	21
4.3 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	22
4.4.1 Tonttia 6 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokous viranomaisille	22
4.4.2 Keskustelutilaisuus korttelin 12 asunto-osakeyhtiöiden kesken	22
4.4.3 Käynnistäminen.....	22
4.4.4 Vireille tulo.....	22
4.4.5 Suunnitelmavaihtoehdot	22
4.4.6 Luonnoskäsittely.....	24
4.4.7 Lausunnot	25
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialue	29
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	30

5.4.1 Vihertehokkuus.....	30
5.6 Kaavan vaikutukset	31
5.6.1 Rakennettu ympäristö.....	31
5.6.2 Luonnonympäristö.....	32
5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	33
5.6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
5.6.5 Liikenne.....	33
5.6.6 Tekninen huolto.....	34
5.6.7 Ilmastovaikutukset.....	34
5.6.8 Turvallisuus	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a (6/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	3 III	III
Kortteli:	12 (osa)	12 (del)
Tontit:	4 ja 6	4 ja 6

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	3 III	III
Kortteli:	12 (osa)	12 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaon muutokset: III 12.-11-13.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (etunimi.sukunimi(at)turku.fi)

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun itäisessä keskustassa, III kaupunginosassa noin 0,7 km:n etäisyydellä Kauppatorilta etelään.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2018, muutettu 18.8.2021 ja 11.7.2025
2. Asemakaavakartta 21.9.2026
3. Tilastolomake 21.9.2026
4. Vuorovaikutusraportti 21.9.2026
5. Ilmastovaikutusten arviointi 21.9.2026
6. Varjoisuusanalyysi, Arco Architecture Company Oy, 2.9.2026

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Sepänkatu 2, rakennushistoriaselvitys, Schauman Arkkitehdit Oy, 20.11.2020
2. Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Insinööritoimisto Kiinteistöasiantuntijat Oy, 24.3.2020
3. Sepänkatu 2 – Turun ammattikorkeakoulu kuntoarvio, Rakennusinsinööritoimisto Petri Annila, 17.4.2015
4. Puiden kuntoarvio, Entti Oy, 1.11.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	26.3.2013 § 64
Aloituskokous viranomaisille	3.4.2013
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	28.8.2018 § 339
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	3.9.2018
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 2014 - 2020	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	12.1.2021 § 3
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.9.-27.10.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.9.-27.10.2026
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Sirkkalankatu 35a:n tontille (tontti 6) suunnitellaan lisärakentamista yksityisen maanomistajan aloitteesta. Sepänkatu 2:ssa (tontti 4) on päätetty luopua rakennusten käytöstä opetustiloina, joten rakennuskannan suojelun tarve, tuleva käyttö ja mahdollinen lisärakentaminen tutkitaan kaavalla.

Kaavanmuutosalue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Opetuskäytössä olleella tontilla 4 suojellaan alkuperäinen koulurakennus sekä ensimmäinen laajennusosa Sepänkadun puolella. Näihin suojeltaviin rakennuksiin saa pääkäyttötarkoituksen estämättä sijoittaa myös 100% palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, majoitustiloja tai kokoontumistiloja. Koulurakennuksen toinen laajennusosa tontin 4 koillisrajalla esitetään purettavaksi, mikä mahdollistaa uudisrakentamisen. Sirkkalankatu 35a:n tontille osoitetaan rakennusala seitsenkerroksiselle uudisrakennukselle tontin 4 kuusikerroksisen uudisrakennuksen jatkeeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Olemassa olevien rakennusten purkaminen sekä uudisrakentaminen voivat alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

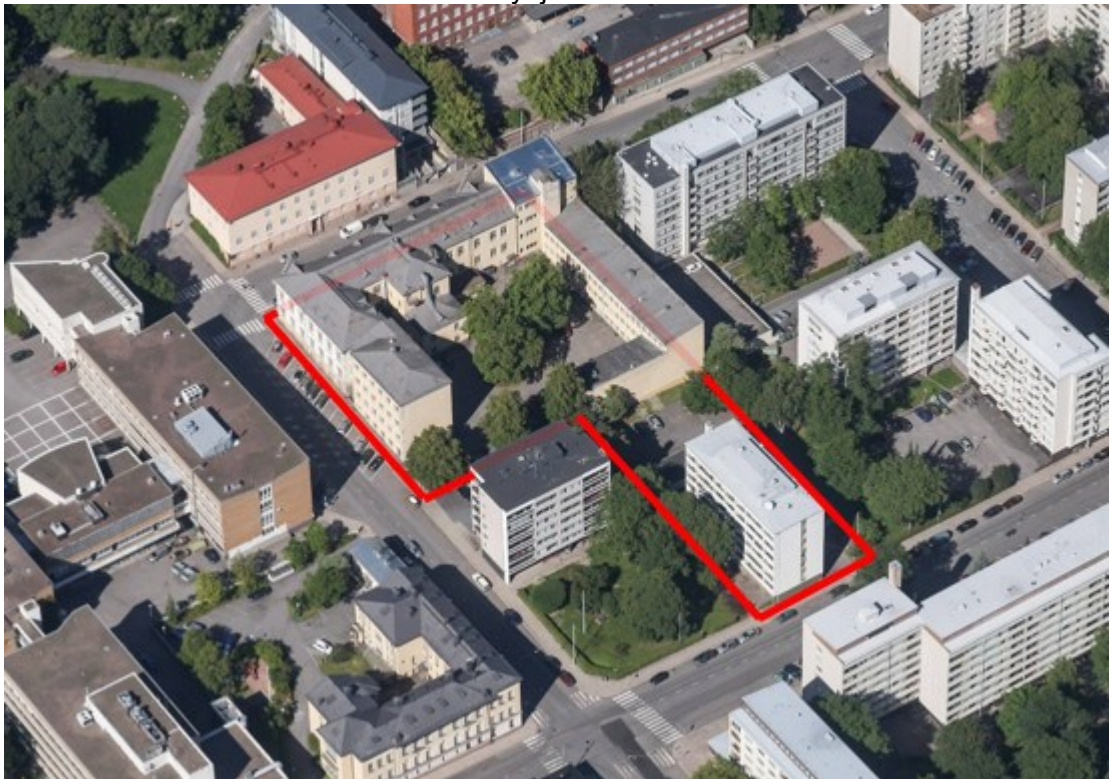
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0.5927 ha.

Tontilla 6 sijaitsee vuonna 1964 rakennettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja autotallirakennus.

Tontilla 4 on vuosina 1903, 1941 ja 1947 yhteen rakennetut koulurakennukset. Ammattikorkeakoulun toiminta Sepänkatu 2:n tiloissa alkoi 1991 ja loppui 31.5.2015. Tiloja on kevääseen 2020 saakka käytetty kaupungin kouluverkostotarpeita palvelevina väistötiloina. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjiillään.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä. © Turun kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee korttelissa, jossa muilla tonteilla on 1960- ja 1970 -luvulla rakennettuja kerrostaloja. Sirkkalankadun vastakkaisella puolella on 1950 -luvulla rakennetut kerrostalot.

Luostarinkadun vastakkaisella puolella on pääosin asuintaloksi vuonna 2006 saneerattu, maatalousoppilaitokseksi vuonna 1927 rakennettu kolmikerroksinen klassistinen kivirakennus. Vuonna 2006 tonttia täydennettiin uudisrakennuksella.

Korttelissa 19 vastakkaisella puolella Sepänkatua on 7.8.2021 voimaan tullut asemakaava, jossa Perhetalo Heideken (ent. Heidekenin synnytyslaitos) ja kaksi Turun ammattikorkeakoulun käytössä kevääseen 2020 saakka ollut koulurakennusta on suojeltu. Kahden koulurakennuksen purkaminen mahdollistettiin. Tonttien käyttötarkoitus on määritelty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, kokoontumistiloja ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Kortteliin on mahdollista rakentaa seitsemän uudisrakennusta

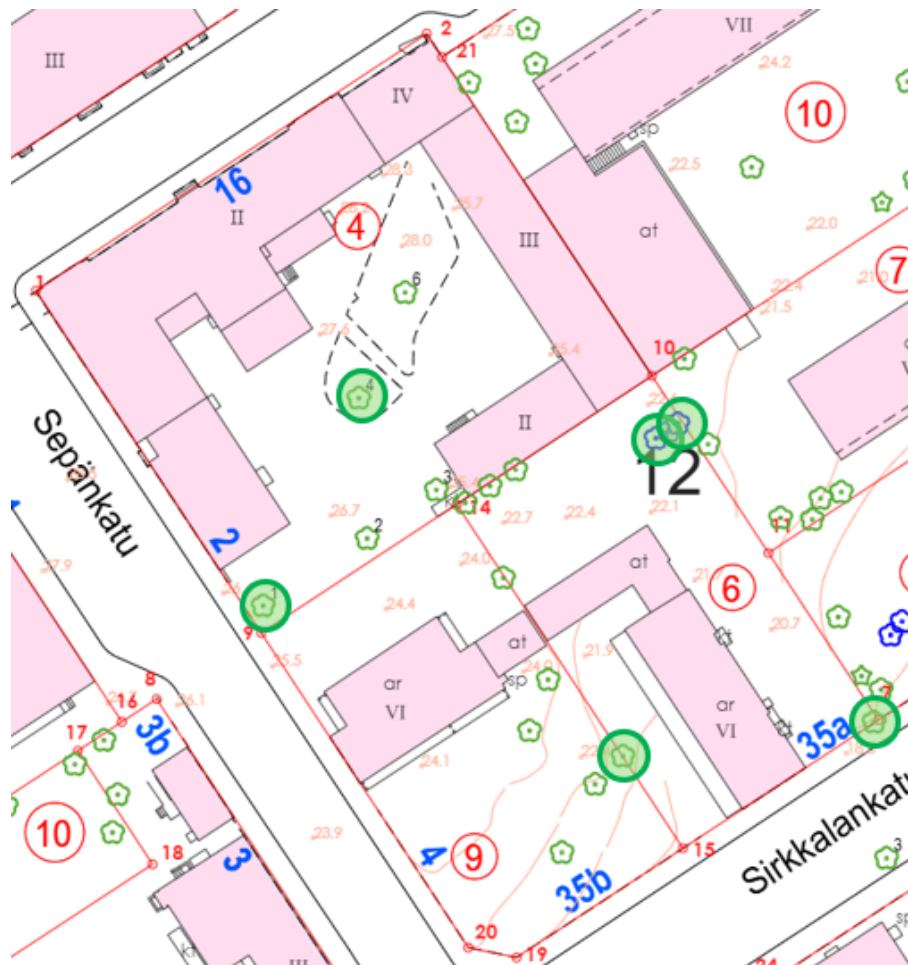
ja pihakannen alainen pysäköintihalli. Viisi uudisrakennusta on valmistunut ja kaksi uudisrakennusta on rakenteilla. Sirkkalankadun puoleisessa suojellussa rakennuksessa toimii S:t Olofsskolanin väistötilat uuden S:t Olofsskolanin koulurakennuksen ollessa rakenteilla osoitteessa Luostarinkatu 11.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto nousee kohti ns. Samppalinnanmäkeä Sirkkalankadun korkeustasosta n. +19,5 Luostarinkadulle korkeustasolle n. +28...+30,5. Vanhoja asemakaavakarttoja tulkiten maaperä on suunnittelualueella pääosin kalliota.

Tonteilla on varsin vähän istutettuja alueita. Suurelta osin pihat ovat asfalttipintaa. Tontin 4 etelärajalla on kolme puistolehmusta, keskellä pihaa vaahtera ja tammi. Tontilla 6 tontin 9 rajan tuntumassa on yksi vaahtera, Sirkkalankadun reunalla saarni ja tontin takaosassa viisi vaahteraa ja yksi tammi. Tontin 6 takaosan kuusi puuta ovat ainoat suunnittelualueella olevat puut, jotka sijoittuvat ns. puutarhamaakaavassa vuonna 1867 osoitetulle palokujannealueelle. Nämä puut eivät ole vanhoja puukujannepuita.

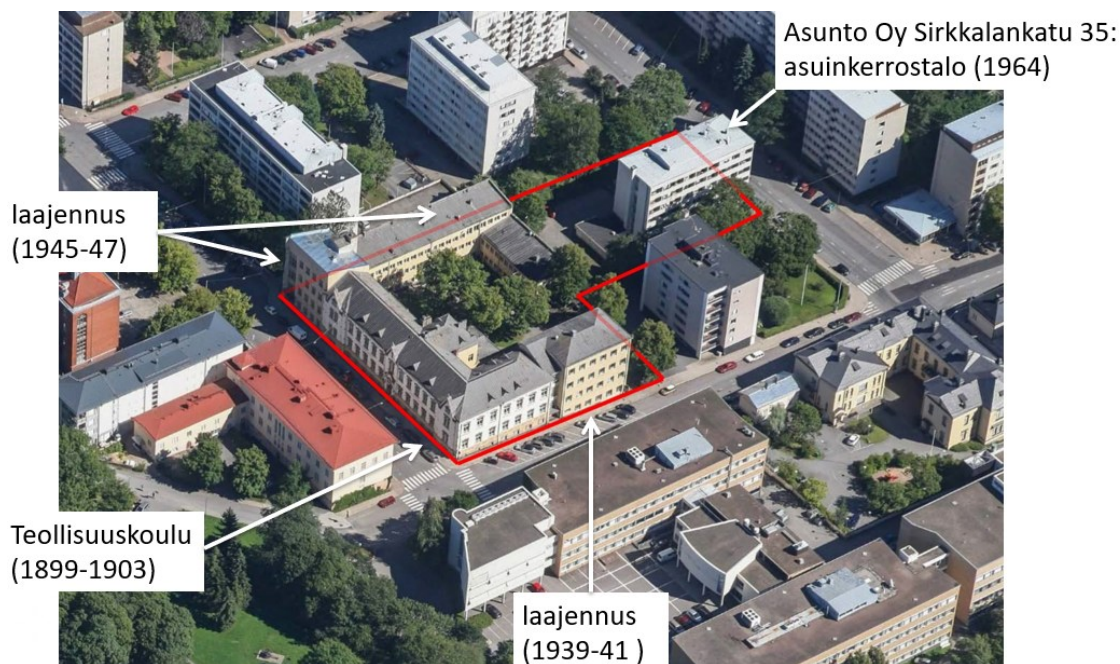
Entti Oy on 1.11.2023 tehnyt kuntotutkimuksen niistä puista, joiden on katsottu mahdolliseksi säilyä ottaen huomioon 12.1.2021 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa osoitettu rakentaminen. Tutkituille puille suositeltiin pääasiassa hoitoleikkausta. Tontin 4 keskellä olevalle huonokuntoiselle vaahteralle lisäksi latvuksen kevennystä ja tuennan uusintaa. Sen haaraliitoskohta on rakenteellisesti heikentynyt siinä olevien halkeamien ja lahon takia. Sirkkalankadun reunalla oleva kaksihaarainen saarni kehoitettiin kaatamaan.



Kuva 3. Kuvassa korostettu puut, joiden kunto tutkittu vuonna 2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa lähellä keskustan palveluita ja työpaikka-alueita. Lähiympäristöä laajemmin tarkasteltuna alueella kohtaavat Engelin ruutukaavan säilynyt tiivis ja matala kaupunkirakenne ja 1960-70 -luvun korkeaan rakentamiseen ja avoimeen korttelirakenteeseen perustuva kaupunkirakenne. Mittakaava ja massoitteluerot luovat ristiriitaa kaupunkikuvaan, mutta toisaalta kertovat rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun historiasta ja eri aikoina vaikuttaneista suuntauksista. Kaupunkikuva on jatkuvasti muuttuvaa ja ajallinen kerroksellisuus tekee siitä elävän.



Kuva 4. Viistoilmakuva lännestä 2018. (suunnittelualue punaisella rajauksella)
© Turun kaupunki

Teknillinen koulu, tontti 12.-4

Ennen vuoden 1827 paloa osa nykyisestä tontista 4 oli tulliaidan sisäpuolella ja osa ulkopuolella. Tulliaita kulki suunnilleen Sepänkadun ja Luostarinkadun kulmauksesta tontin 4 kaakkoiskulmaan. Paikka oli rakentamatonta kalliota.

Vuonna 1885 Suomen senaatti antoi asetuksen, jolla perustettiin Suomeen kolme suomenkielistä ja kolme ruotsinkielistä teollisuuskoulua. Valtion ylläpitämät teollisuuskoulut olivat Suomessa toimineita teknillisiä oppilaitoksia, joissa koulutettiin työnjohtajia ja mestareita teollisuuden ja rakennustoiminnan palvelukseen.

Turun Teknillinen reaalikoulu perustettiin vuonna 1849. Turun teknillinen reaalikoulu (1849-1887) muutettiin vuoden 1885 asetuksen mukaisesti Turun teollisuuskouluksi (1887-1941). Vasta Sepänkadun ja Luostarinkadun kulmaan, Sepänkatu 2:een vuosina 1899-1903 rakennettu kolmikerroksinen kertaustyylinen uudisrakennus oli ensimmäinen omaa tarkoitustaan varten rakennettu koulurakennus. Piirustukset tilattiin Yleisten rakennusten ylihallitukselta ja todennäköisesti rakennuksen piirsivät Theodor Granstedt ja Sebastian Gripenberg mukailleen Turun teollisuuskoulussa opettajana työskennelleen Gustaf E. Aspin luonnoksia.

Tontille vuonna 1903 valmistuneen uudisrakennuksen pääjulkisivu avautui Samppalinanmäelle aina 1910 -luvun taitteeseen saakka, jolloin Luostarinkatu jatkettiin kiinni Sepänkatuun.



Kuva 5. Teollisuuskoulun vuosina 1899-1903 rakennettu vanhin osa Luostarinkadun ja Sepänpätkadun risteyksessä.

Vuonna 1941 teollisuuskoulusta tuli Turun teknillinen koulu ja sen tarpeisiin koulua laajennettiin vuosina 1939-1941 Sepänpätkadun puoleisella piirustussaleja ja laboratorioita sisältävällä nelikerroksisella osalla. Rakennushallituksessa suunnitelman piirsi Lauri Sipilä, joka toimi samaan aikaan Turun teollisuuskoulussa opettajana.



Kuva 6. Teollisuuskoulun vuonna 1941 rakennettu laajennus Sepänpätkadulla.

Teknillisen opiston perustamisen (1943) myötä tarvittiin uusia tiloja ja rakennusta laajennettiin vuosina 1945-1947 Rakennushallituksen Onni Ermalan ja Ragnar Wessmanin suunnitelman mukaan vanhan rakennuksen jatkeeksi Luostarinkadun puolelle ja tontin perälle. Luostarinkadun puoleiseen nelikerroksiseen osaan rakennettiin luokkahuoneita ja tontin koillisrajan kaksi- ja kolmikerroksiseen pihasiipeen mm. laivanrakennuslaboratorio.

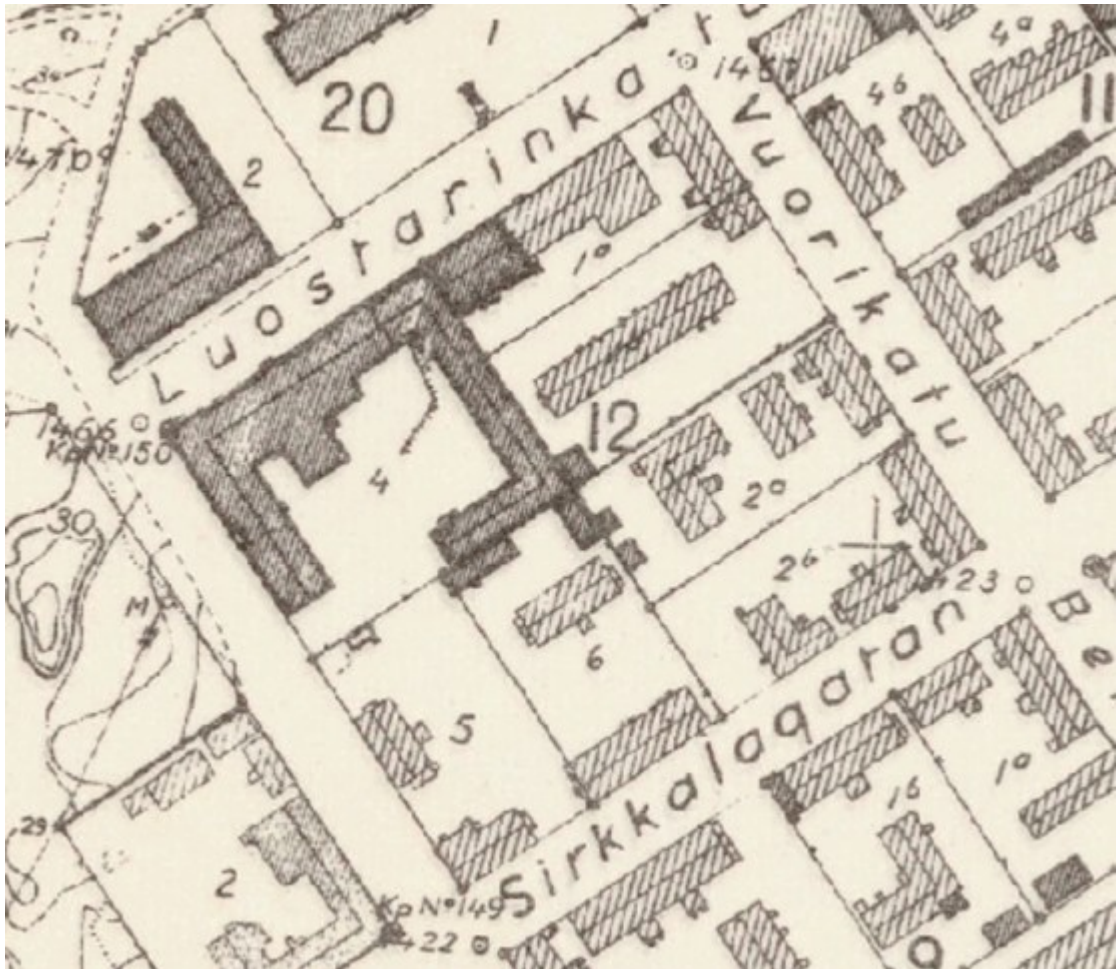


Kuva 7. Teollisuuskoulun vuosina 1945-47 rakennettu laajennus Luostarinkadulla. Vuonna 2014 rakennuksen julkisivulla kasvoi vielä villiviini.



Kuva 8. Teollisuuskoulun vuosina 1945-47 rakennettu laajennus sisäpihan puolella.

Sekä vuosien 1939-1941 että 1945-1947 laajennukset rakennettiin jälleenrakennuskauden tyyliin.



Kuva 9. Ote virastokartasta 1958-1961. © Turun kaupunki

1950-luvulla teknillinen koulutus laajentui ja Sepänkatu 2:n tilat jäivät pieniksi. Keltatiilinen uudisrakennus valmistui vanhan oppilaitosrakennuksen vieressä sijaitsevalle tyhjälle ja Samppalinnan vuoren puistoon rajautuvalle kalliotontille, Sepänkatu 1:een, vuosina 1964–66.

Sepänkadun molemmiin puoliin sijaitsevat rakennukset, vanha puoli Sepänkatu 2:ssa ja uusi puoli Sepänkatu 1:ssä, luovat yhdessä kattavan historiallisen katsauksen teknillisten oppilaitosten arkkitehtuuriin miltei sadan vuoden ajalta. Rakennukset Sepänkatu 2:ssa edustavat Turun teknillisen oppilaitosrakentamisen vanhinta kantaa ja ovat osa oppilaitoksen eri tonteille kuuluvien rakennusten muodostamaa historiallista kerroksellisuutta.

Sepänkatu 2:ssa kolmen eri ikäisen rakennuksen kokonaisuus on kulttuuri- ja opetus-historiallisesti mielenkiintoinen ja merkittävä. Vanhin osa edustaa kertaustyylistä, verraten koristeellista rakentamista jugend-vaikuttein, jotka ovat näkyvissä erityisesti pääportaikon yksityiskohdissa. Rakennus on arkkitehtuuriltaan omintakeinen ja selkeästi turkulainen, mitä selittää rakennusalan koulutuksen kehittämiseen vaikuttaneen ja alan oppimateriaalia tuottaneen arkkitehti G. E. Aspin osuus. Tyyliiltään se poikkeaa selkeästi Suomen muista teollisuuskouluista. Rapattu ja punatiilisin yksityiskohdin koristeltu pääjulkisivu on symmetrinen, ja komea, kaasulyhdyin korostettu sisäänkäynti sijoitettu julkisivun keskiakselille.

Alkuperäisen osan viereen rakennetut, oman aikakautensa koruttomampaa ja keskeis-symmetriasta irtoavaa tyyliä edustavat laajennukset tuovat kokonaisuuteen arkkitehtonista kontrastia ja jännitettä. Toinen, vuonna 1947 valmistunut laajennus suunniteltiin välittömästi jatkosodan päätyttyä. Sillä on merkitystä paitsi osana tätä kolmen eri-ikäi-

sen koulurakennuksen kokonaisuutta, myös rakennettuna muistona ajasta, jolloin jälleenrakennuskausi oli alkamassa, sotakorvausteollisuus käynnissä ja teknillisen koulutuksen tarve suuressa kasvussa. Laivanrakennusteollisuus palveli sekä valtion että ulkomaankaupan tarpeita, ja sillä oli tähän aikaan erityisen suuri merkitys.

Samppalinnan vuoren eteläreunaan on 1900-luvun alusta alkaen rakennettu useita kouluja ja Teknillisen oppilaitoksen rakennukset ovat osa tätä kokonaisuutta. Luostarinkadun varrelle ja välittömään läheisyyteen on aikojen saatossa rakentunut nauha eri ikäisiä koulurakennuksia, jotka muodostavat kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Sepänkatu 2:n rakennukset edustavat:

- aikakautensa laadukasta julkista rakentamista; uudet kerrokset ovat rakentuneet vanhaa purkamatta ja jokainen aikakausi erottuu omanaan
- tyypillistä kaupungin keskusta-alueelle syntynyttä kampusta, osa Samppalinnan vuoren eteläreunaan on 1900-luvun alusta alkaen rakennettua koulujen kokonaisuutta ja osa oppilaitoksen eri tontille kuuluvien rakennusten muodostamaa historiallista kerroksellisuutta
- teknillisessä opetuksessa tapahtuneita muutoksia ja kouluarkkitehtuurin kehitystä; rakennukset ovat osa valtakunnallisen koulurakentamisen kontekstia ja valtakunnallisen teknillisen koulutuksen tavoitteita.

Sirkkalankatu 35a

Arkkitehti Unto Toivosen suunnittelema asuinkerrostalo ja autotallirakennus valmistuivat vuonna 1964. Rakennus on osa eheää kortteliin 1960- ja 1970-luvuilla rakennettua kokonaisuutta.



Kuva 10. Asunto Oy Sirkkalankatu 35 vuonna 2016 suoritettujen julkisivujen korjaus- ja muutostöiden jälkeen.

Lyhyellä kävelyetäisyydellä kallioisella mäellä sijaitseva Samppalinnan vuoren puisto toimii tärkeänä virkistysalueena historiallisen kaupunkirakenteen keskellä.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 4 (3945 m²) omistaa kaupunki ja tontti 6 (1982 m²) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Tontilla 6 asuu 33 asukasta. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja koulurakennusten ollessa tyhjiään.

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavanmuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat valmiina ja lähellä. Lähin julkinen päiväkotijoukko sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä kaavanmuutosalueesta, lähimmät alakoulut alle kilometrin etäisyydellä ja yläkoulut suunnittelualueeseen rajautuvalla Luostarinkadulla. Terveysasemat, Kaupunginsairaala ja parhaillaan Kaskenmäen sotekeskukseksi remontoitava Turunmaan sairaala ovat alle puolen kilometrin etäisyydellä. Lähimpään päivittäistavaramyymälään on matkaa alle puoli kilometriä. Mäkipuistojen liikunta-alueet ovat välittömässä läheisyydessä ja Sappalinnon palloiluhalli on noin 450 metrin etäisyydellä. Kilometrin säteellä alueesta on runsaasti keskustan kulttuuri- ja liikuntapalveluita sekä keskustan kaupalliset palvelut.

3.1.6 Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee mäkipuistojen välittömässä läheisyydessä.

3.1.7 Liikenne

Sepänkatu, Sirkkalankatu ja Luostarinkatu ovat itäisen keskustan asuinpainotteisia katuja. Erityisesti Luostarinkatu toimii myös koululiikenteen reittinä. Korttelin etäisyydellä Itäisellä Pitkädulla kulkee joukkoliikennelinja 39 (Ylioppilaskylä – Itäinen Pitkätu – Uittamo). Itäiselle Pitkädulle laaditaan katusuunnitelmaa pyöräilyn pääreitit toteuttamiseksi.

3.1.8 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket, sähkö- ja tietoliikennekaapelit sekä Turku Energian kaukolämpö- ja kaukokylmäjohtoja on rakennettu katualueille.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole tietävästi ympäristön häiriötekijöitä – melua, tärinää, tavanomaista huonompaa ilmanlaatua eikä saastunutta maata.

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

Kaavanmuutos toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuutta *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen ja Elinvoimainen kulttuuriympäristö.*

Kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevan keskustarakenteen yhteydessä, hyvien palveluiden sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Ratkaisu edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä. Kaava turvaa alueen kulttuuriympäristöarvoja osoittamalla arvokkaita rakennuksia suojeltaviksi ja ohjaamalla uudisrakentamisen sopeutumista historialliseen ympäristöön.

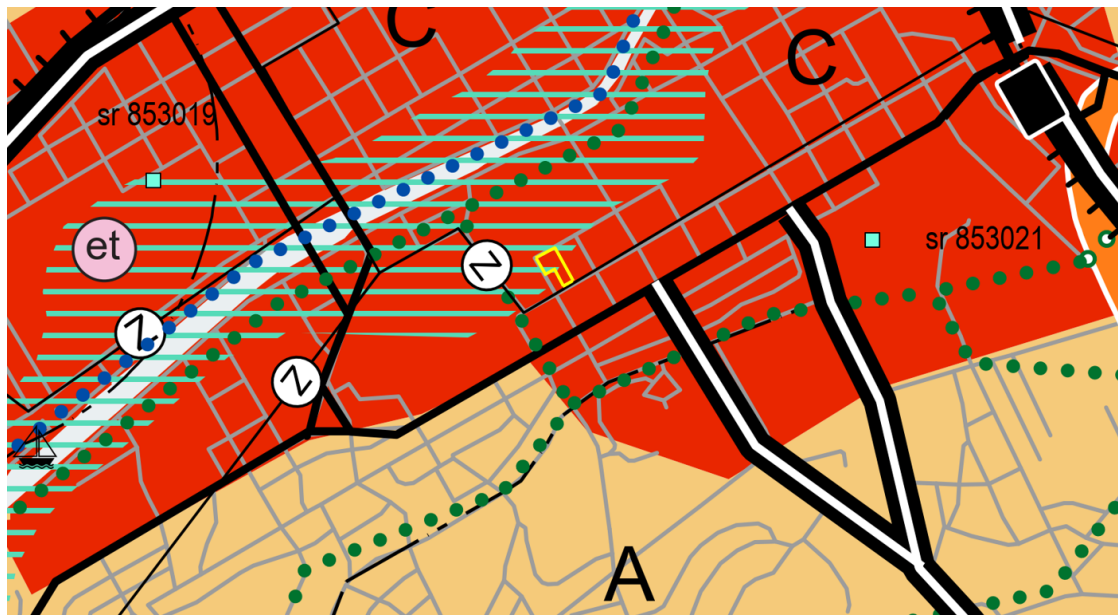
3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaava-alue/kaavamuu-tosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Opetuskäytöstä poistunut tontti Luostarinkadun reunalla on osa kulttuuriympäristön kannalta tärkeää aluetta. (viivoitettu alue)



Kuva 11. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (suunnittelualue keltaisella rajauksella).

© Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a:n asemakaavanmuutoksen tultua syyskuussa 2018 vireille voimassa oli oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020. Luostarinkadun reunalla oleva tontti 4 oli julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varattiin pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Luostarinkadun reunalla oleva tontti oli myös kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaan alueen osa. Alueella tapahtuvat muutokset tuli tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella. (viivoitettu alue)

Sirkkalankadun reunalla oleva tontti 6 oli kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varattiin kerrostalovaltaisen asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Kuva 12. Ote yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue sinisellä rajauksella). © Turun kaupunki

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Suunnittelualueetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

Yhdyskuntarakenne, asuminen, palvelut ja elinkeino

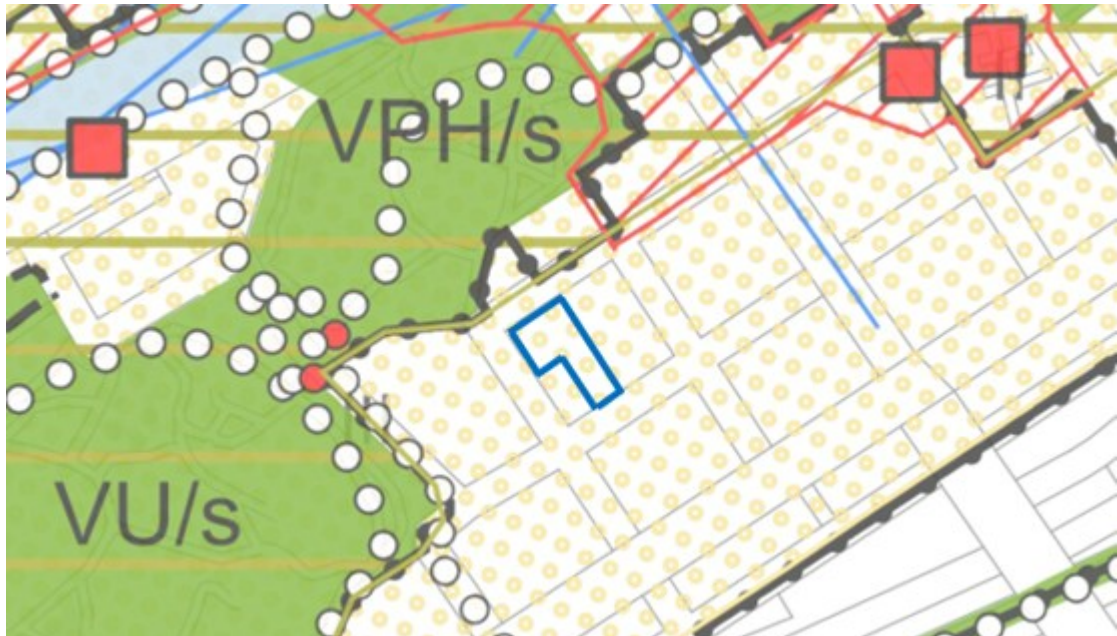
- Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.
- Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.



Kuva 13. Ote yleiskaava 2029:sta, kartta 1 Yhdyskuntarakenne (suunnittelualue keltaisella rajauksella). © Turun kaupunki

Viherympäristö ja maisema

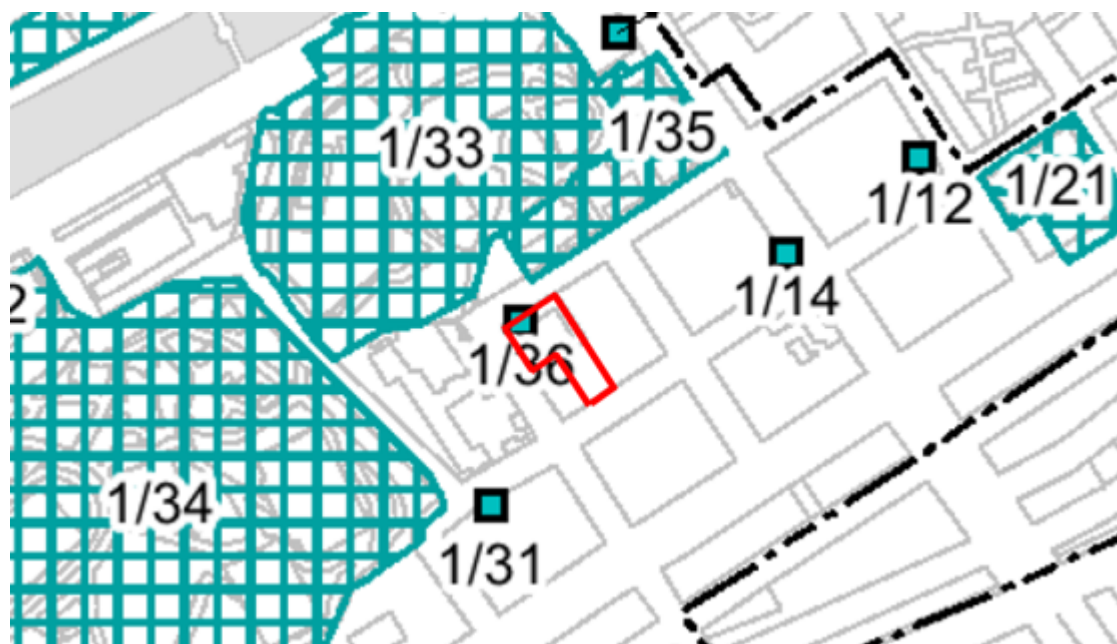
- Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautialttiuden vuoksi. Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee pyrkiä istuttamaan uudelleen em. puulajeja käyttäen.



Kuva 14. Ote yleiskaava 2029:sta, kartta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset (suunnittelualue sinisellä rajauksella). © Turun kaupunki

Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

- Suunnittelualueella on kohde nro 1/36. Teollisuuskoulu, Yleisten rakennusten ylihallitus (Seb. Gripenberg / Th. Granstedt), Lauri Sipilän suunnittelema funktionalistinen laajennus 1940-luvulta.



Kuva 15. Ote yleiskaava 2029:sta, kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet (suunnittelualue punaisella rajauksella). © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Vuoden 1828 asemakaavassa muodostettu III kaupunginosan kortteli 12 käsitti ainoastaan kolme tonttia, joiden mäen puoleiset osat avautuivat nykyisen tontin 4 kohdalla kalliolle. Myös Vartiovuorenkadun Poikkikatu (nyk. Luostarinkatu) ja Sepänkatu päättyivät korttelin kohdalla kalliorinteeseen eikä niillä ollut yhteyttä toisiinsa. Kortteli sai lopullisen, neliömäisen muotonsa vasta vuonna 1880 Backhoffin asemakaavassa.

Tontti 4

Tontilla 4 voimassa oleva asemakaava (1/1897) on vahvistettu 3.7.1897. Käyttötarkoitus tulkitaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Turun kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan tonttia 2 koskee rakentamismääräykset vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 §:n mukaisesti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/3 tontin pinta-alasta. Tonttitehokkuus on $e = 1$, jolloin bruttokerrosalaa saa olla enintään 3945 k-m². Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Pohjakerroksen eräitä erikseen mainittuja tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ylittäen. Rakennuksen korkeus saa olla korkeintaan 18 m ja kerrosluku saa olla enintään kuusi. Rakentamisessa tontille noudatetaan muutoin 51 § 7-11 mom. määräyksiä, jotka määrittelevät rakennusten korkeutta sekä rakennusten etäisyyksiä.

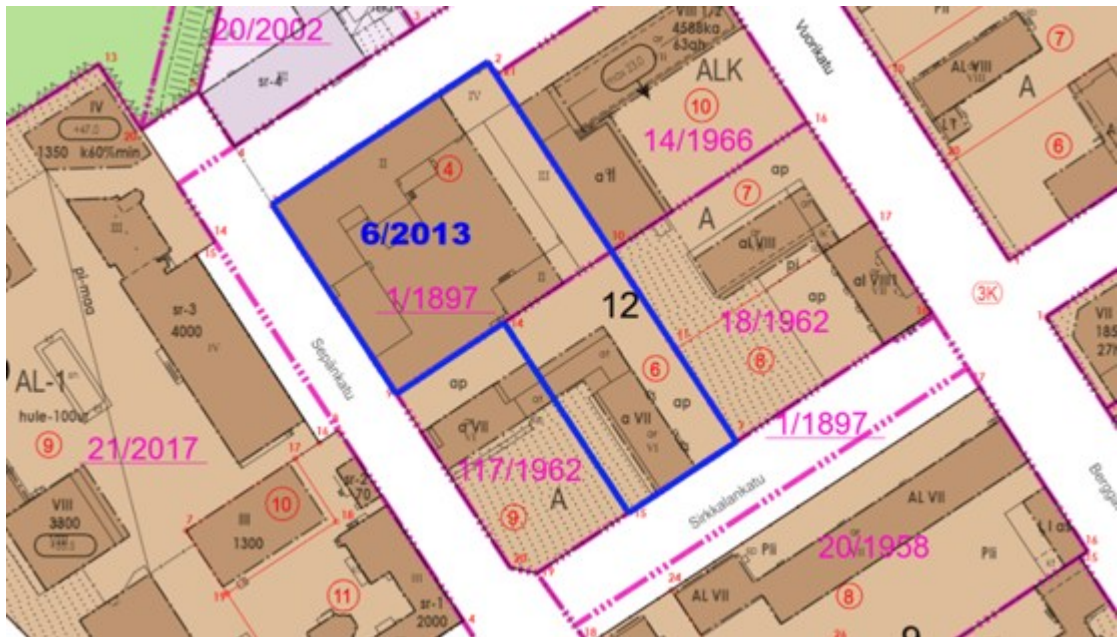
Tontilla on osoitettava asukkaiden käyttöön yhtenäinen ja muodoltaan sopiva vapaa-alue, jonka pinta-ala tulee olla vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Tontti 6

14.4.1963 voimaan tullessa asemakaavassa (117/1962) tontti 6 on asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta (A). Tontilla saa rakentaa seitsenkerroksisia rakennuksia kokonaiskerrosalaltaan 1982 k-m². Kokonaiskerrosalaan ei lasketa kuuluvaksi ensimmäisessä kerroksessa olevia sisäänkäynti- ja autosuojatiloja eikä talon yhteiskäyttöön jääviä tiloja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² pienimmän asunnon ollessa vähintään 28 m². Naapuritontin rajalle rakennettavan päädyn saa varustaa ikkunoin. Ensimmäiseen kerrokseen ei sallita asuntoja.

Tontin koillisreuna on osoitettu autopaikkoja varten. Autopaikkojen lukumäärä vähintään 18, joista puolet on oltava autosuojissa.

Tontin lounaisreuna on osoitettu yhtenäiseksi istutettavaksi alueen osaksi naapuritontin kanssa. Ajojiet ovat istutettavalla tontin osalla sallittuja. Tonttien välinen raja on pidettävä aitaamatta.



Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta lisättyä kiinteistöillä ja olemassa olevilla rakennuksilla (suunnittelualue sinisellä rajauksella). © Turun kaupunki

Korttelin 12 1960-luvulla laaditut asemakaavat perustuvat avoimeen rakentamistapaan, jossa ilmansuunnan kannalta parhaassa suunnassa on viherpiha.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025. Tontilla 4 on voimassa vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 §.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 3-12-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.1800 ja tontti 3-12-6 17.11.1951. Tontille 4 on asemakaavassa 1/1897 tehty tonttijako. Tontteja 1004 (a) ja 2004 (b) ei ole viety kiinteistörekisteriin.



Kuva 17. Ote asemakaavasta 1/1897 (suunnittelualue sinisellä rajauksella). © Turun kaupunki

3.2.7 Pohjakartta

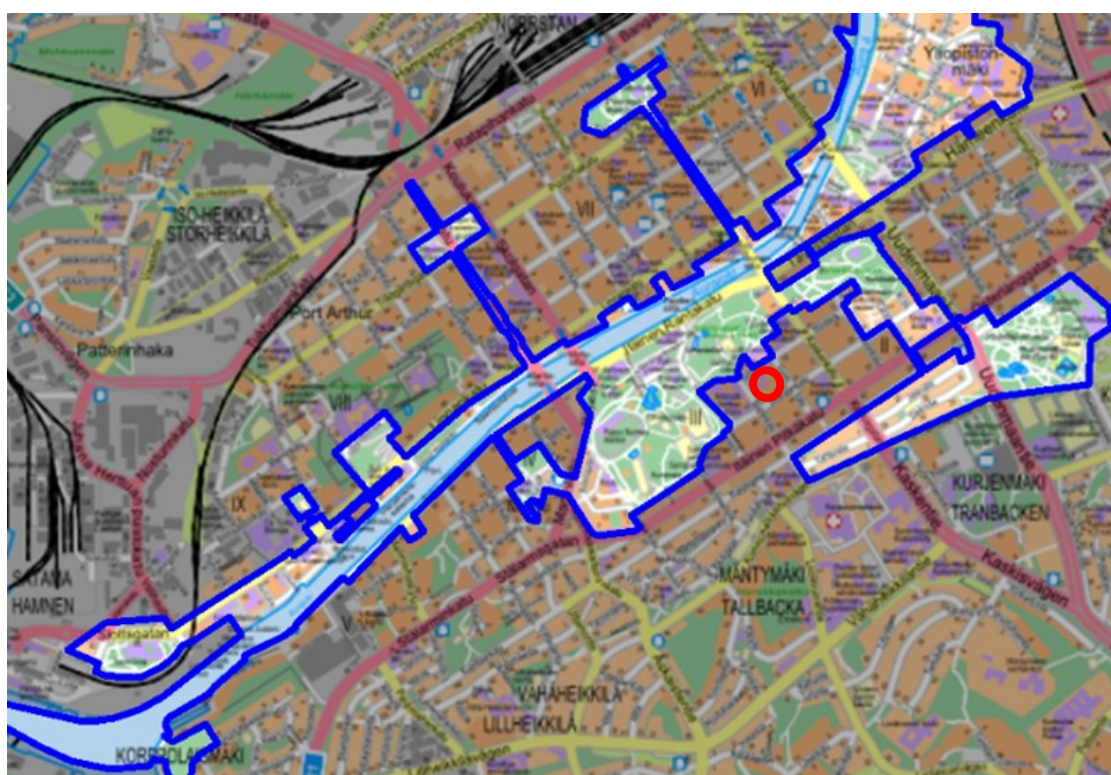
Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 17.8.2026.

3.2.8 Selvitykset

Tontin 4 rakennuskannasta on tehty kuntotutkimuksia (Rakennusinsinööritoimisto Petri Annila, 17.4.2015 ja Insinööritoimisto Kiinteistöasiantuntijat Oy, 24.3.2020) sekä rakennushistoriaselvitys (Schauman Arkkitehdit Oy, 20.11.2020).

3.2.9 Kansallinen kaupunkipuisto

Luostarinkadun vastakkaiselle puolelle rajautuu Turun kansallinen kaupunkipuisto. Kaupunkipuiston keskustan osa-alueen hoidon, käytön ja kehittämisen tavoitteisiin kuuluu mm. merkittävien kulttuuriympäristöjen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaaliminen.



Kuva 18. Kansallisen kaupunkipuiston rajaus (suunnittelualue punaisella rajauksella). © Turun kaupunki

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Sepänkadun vastakkaisella puolella, korttelissa 19 on 7.8.2021 voimaan tullut asemakaava, jossa osa vanhoista teknillisen koulun koulurakennuksista ja entinen synnytyslaitos Heideken suojeltiin. Tonteille osoitettiin myös uudisrakentamista. Kuvassa 4 näkyy osa tonttia koulukäytössä vuonna 2018.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asunto-osakeyhtiö Sirkkalankatu 35 on 14.1.2010 tehnyt kaavanmuutosaloitteen lisärakentamisen mahdollistamiseksi tontilleen 3-12-6.

Turun kaupunginhallitus teki periaatepäätöksen kampushankkeen toteuttamisen valmistelusta 31.10.2011. Hankkeen taustalla oli ammattikorkeakoulun pyrkimys keskitää toimintojaan Kupittaan. Ammatti-korkeakoulun toiminta Sepänkatu 2:n (tontti 3-12-4) tiloissa loppui 31.5.2015. Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2015, että Sepänkatu 2 myydään. Tiloja käytettiin kevääseen 2020 asti kaupungin kouluverkostotarpeita palvelevina väistötiloina, jonka jälkeen rakennukset ovat olleet tyhjiillään.

Tonttien 4 ja 6 mahdollisella lisärakentamisella on vaikutuksensa molempien tonttien rakentamismahdollisuuksiin, joten maankäyttöratkaisu katsottiin aiheelliseksi suunnitella yhteistyössä. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 30.4.2018 hyväksyä tonttien 4 ja 6 asemakaavanmuutosalueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen Asunto-osakeyhtiö Sirkkalankatu 35:n sekä Bonava Suomi Oy:n kanssa. Maankäyttöratkaisun lisäksi yhteistyösopimuksen tavoitteena on löytää suojeltaviksi tuleville koulurakennuksille uusi omistaja sekä käyttötarkoitus. Asunto-osakeyhtiö Sirkkalankatu 35:lla sekä Bonava Suomi Oy:llä on keskenään esisopimus tontin 6 uudisrakentamisesta.

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 (3.9.2028, muutettu 18.8.2021 ja 11.7.2025) määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokka ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (nyk. Turun kaupunginmuseo), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY/ Ympäristö ja luonnonvarat (nyk. Lupa- ja valvontavirasto) sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, luvat ja valvonta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus.

Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman postittamisen jälkeen Digita Oy on määritelty osalliseksi kaikkiin kaavahankkeisiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on eri aikakausien koulurakentamisen ainakin osittainen säilyminen kaupunkikuvassa sekä sellainen täydentäminen, joka sopii ympäristöön. Kaavanmuutoksessa tutkitaan suojeltavien rakennusten määrä, käyttötarkoitus ja suojelun taso sekä täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen tonteille 4 ja 6. Tavoitteena on toteuttaa Turun arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteita vanhan ja uuden arkkitehtuurin yhteensovittamisesta sekä kaupungin historiallisen kerroksellisuuden vaalimisesta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Tonttia 6 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokous viranomaisille

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi Sirkkalankatu 35:n tonttia koske-
neen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2013 § 64. Aloituskokous vi-
ranomaisille pidettiin tämän jälkeen 3.4.2013. Yhteenvetona todettiin mm., että

- kaavanmuutosaluetta laajennetaan käsittämään vähintään myös tontti 4, koska vanha Teollisuuskoulu jää kampushankkeiden toteutuessa kaupungin kiinteistökehittettäviin kohteisiin
- tiedotetaan korttelin muita tontinomistajia ja tutkitaan suuremman suunnittelukokonaisuuden mahdollisuutta, erityisesti autopaikkojen rakentamista tulisi tutkia laajemmin
- tontilla 6 autot pitäisi ohjata pysäköintiloihin pelkästään rakennuksen itäpuolelta niin, että viherpihan puista säilyisi mahdollisimman paljon
- tontin 4 rakennusten osalta tutkitaan suojelun laatu ja laajuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei lähetetty osallisille ennen kaava-alueen laajentamisen selvittämistä.

4.4.2 Keskustelutilaisuus korttelin 12 asunto-osakeyhtiöiden kesken

Korttelin tonttien 7, 8, 9 ja 10 asunto-osakeyhtiöille lähetettiin kirje, jossa kyseltiin tarpeita kehittää tonttiensa käyttöä asemakaavanmuutosta edellyttävällä tavalla. Kaavoitus pyysi ilmoittamaan tarpeista 22.8.2016 mennessä tai osallistumaan 23.8.2016 järjestettyyn keskustelutilaisuuteen, os. Puolalankatu 5, 4. krs, neuvotteluhuone Engel. Yksikään tonttien 7, 8, 9 ja 10 asunto-osakeyhtiöistä ei tuolloin ilmoittanut tarvetta asemakaavan muuttamiseen.

4.4.3 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi tontteja 4 ja 6 koskevan kaavanmuutoksen tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.8.2018 § 339.

4.4.4 Vireille tulo

Tontteja 4 ja 6 koskevan asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kaavoitus-
katsauksessa 2014. Ilmoitus vireilletulosta sekä 3.9.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 3.9.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla. Hankkeen alkuvaiheessa jätetyt kolme kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.5 Suunnitelmavaihtoehdot

Yhteistyösopimuksessa osapuolena oleva rakennuttaja teetti vuonna 2018-2019 vaihtoehdoisia suunnitelmia uudisrakentamisen tutkimiseksi.

Toisessa ehdotuksessa vuonna 1941 Sepänkadun varrelle rakennettu laajennus ja vuonna 1947 Luostarinkadun varrelle rakennetun laajennuksen pihasiipi esitettiin purettavaksi. Sepänkadun varrelle purettavaksi esitetyn rakennuksen tilalle ehdotettiin pistetalon rakentamista. Molempien tonttien sisäosiin ehdotettiin kaksi erillistä pistetaloa. Autopaikat oli pääasiassa osoitettu pihakansien alle / kellarikerroksiin. Ajoyhteys pysäköintihalliin oli esitetty Sirkkalankadun puolelta.



KUVA 19. © Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, 1.3.2019

Toisessa vaihtoehdossa tonttien sisäosiin ehdotetut uudisrakennukset muodostivat yhtenäisen rakennusmassan. Suunnitelma ei välttämättä edellyttänyt katujen varrella olevien rakennusten purkamista. Ajoyhteys pihakannen alaiseen pysäköintihalliin oli esitetty Sirkkalankadun puolelta. Pihakannen päälle suunnitelluille pysäköintipaikoille kulku tapahtuisi Sepänselänkadun puolelta jos 1947 rakennettu laajennus Luostarinkadun reunalla säilytettäisiin. Tonttien suunnittelua päätettiin jatkaa tämän suunnitelman pohjalta.



KUVA 20. © Schauman Arkkitehdit Oy, 1.3.2019

Kaavaluonnoksessa esitettiin säilytettäväksi Sepänkadun ja Luostarinkadun kulman rakennus ja Sepänkadun puolen laajennus. Koulutontin koillisrajalle rakennettu laajennusosa esitettiin purettavaksi.



KUVA 21.

Yhteistyösopimuskumppanin perustelut vuosina 1945-1947 rakennetun laajennusosan purkamiselle

Sisäpihan matalan siipiosan purkaminen mahdollistaa tonttien uudisrakentamisen suunnittelun molempia tontteja hyödyttävällä tavalla. Käyttöarvoltaan (uudiskäyttö esim. asumiseen) 1945-1947 rakennettu laajennusosa on vaikeimmin käytettävissä korkeusasemien, tilajaon ja portaan sijainnin vuoksi. Purkamalla vanhoista rakennuksista vaikeimmin käytettävät osat uudisrakentamisen mukanaan tuomat vaatimukset (esim. pelastus, pysäköinti, tonttiliikenne) ovat toteutettavissa siten, että jäljelle jäävien tontin osien luonteva käyttö ja tätä kautta vanhojen rakennusten osittainen suojeleminen ja ylläpito helpottuu sekä ympäristön laatu paranee. Sisäpihan muurimaisen osuuden purkaminen muuttaa näkymää huomattavasti Luostarinkadulta tarkasteltuna. Purkamalla myös kadunvarren rakennusosa alkuperäinen rakennus nousee paremmin esiin Luostarinkadulta pidemmältä etäisyydeltä. Vanhimman rakennusosan molemmissa päissä on laajennusosat suunnilleen samalta aikakaudelta, tontilla oleva ajallinen kerrostuma säilyy osittain. Rakennushistoriallinen selvitys ei tuo esiin sellaista tietoa, jonka perusteella laivanrakennuslaboratorion suojelua olisi välttämätöntä esittää.

4.4.6 Luonnoskäsitely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.1.2021 § 3 luonnoksen seuraavin lisäyksin:

- kaavaehdotusvaiheessa tutkitaan ratkaisuja, joilla pihamaa-alueita saadaan liisättyä esimerkiksi autopaikkajärjestelyitä tarkistamalla, ja
- jatkovalmistelussa varmistetaan, että suojeltavien rakennusten kaupunkikuvalinen asema turvataan.

4.4.7 Lausunnot

21.9.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Turun kaupunginmuseolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.9–27.10.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0.5927 ha. Tontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueen tehokkuus on $e = 1.91$ perustuen kärkeen arvioon suojeltaviin rakennuksiin rakennettavasta kerrosalasta 3500 k-m².

Vuosina 1902-1903 Sepänkadun ja Luostarinkadun kulmaan ja vuosina 1939-1941 Sepänkadun puolelle laajennettu koulurakennus suojellaan. Vuosina 1945-1947 rakennettu laajennusosa tontin koillisreunalla esitetään purettavaksi ja sen tilalle mahdollistetaan VI-kerroksinen uudisrakentaminen rakennusoikeudella 2800 k-m². Uudisrakennuksen yhteyteen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen maanalaista tilaa kahteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten. Tontille 11 tulee rakentaa autosuojarakennus, jolle on varattu 102 m²:n suuruinen rakennusala.

Sirkkalankadun puoleiselle tontille osoitetaan rakennusala VII-kerroksiselle uudisrakennukselle rakennusoikeudella 2700 k-m². Rakennus saadaan rakentaa kiinni VI-kerroksiseen uudisrakennukseen.

Tonteista 4 ja 6 muodostetaan kolme uutta tonttia: 11, 12 ja 13, jolloin kaikki pääkäytötarkoituksen mukainen uudisrakentaminen sijoittuu tontille 12.



KUVA 22. Tonttien käyttösuunnitelma. © Arco Architecture Company Oy, 17.6.2026

Korttelialueen uudisrakennukseen arvioidaan tulevan n. 80 asuntoa ja riippuen lapsiperheiden määrästä ja asumisväljyydestä n. 120-170 asukasta. Suojeltavien rakennusten tulevaa varmaa käyttötarkoitusta ei kaavanmuutoksen valmistelun aikana ole tiedossa. Niihin saa rakentaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, majoitustiloja tai kokoontumistiloja.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden mukaisesti osa vanhoista koulurakennuksista säilytetään kaupunkikuvassa ja korttelia täydennetään ympäristöön sopivalla uudisrakentamisella. Suojeltaville rakennuksille osoitettu useita käyttötarkoituksia salliva kaavamääräys edistää rakennuksille soveltuvan uuden käytön löytymistä. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet saavutetaan seuraavassa kuvatulla tavalla.

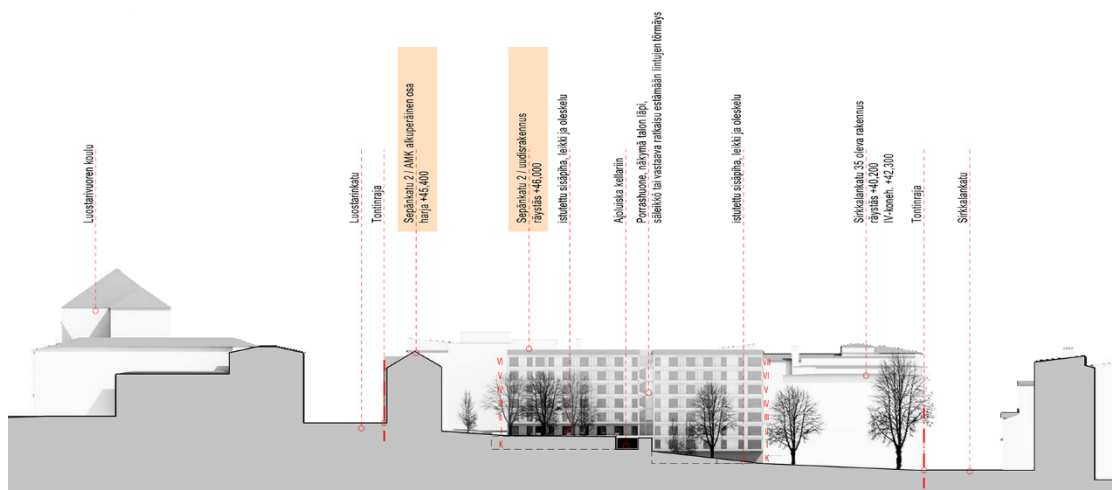
Suojeltavat rakennukset

Vanhin vuosina 1902-1903 rakennettu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti erittäin arvokas rakennus ja 1939-41 Sepänpäädun puolelle rakennettu historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas laajennusosa suojellaan. Vanhemman rakennuksen suojeluun sisältyvät myös osittain Luostarinkadun katualueella sijaitsevat luonnonkiviportaat. Vanhemman rakennuksen sisätiloissa suojellaan kantavat rakenteet ja porrashuoneiden sekä käytävien muodostamat tilasarjat alkuperäisine kiinteine sisustuksineen, materiaaleineen ja pintakäsittelyineen. Sepänpäädun puoleisen rakennusosan sisätiloissa suojelu koskee porrashuonetta.

Rakennuksissa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennusten arvokkaita ominaispiirteitä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksiin saa pääkäyttötarkoituksen estämättä sijoittaa myös 100% palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, majoitustiloja tai kokoontumistiloja. Vanhemman rakennuksen kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja, kellarikerrokseen ei kuitenkaan asuintiloja. Kattoikkunat sallitaan vain sisäpihan puolella.

Uudisraketaminen

Uudisrakentaminen ottaa huomioon suojeltavien rakennusten korkeudet eikä olennaisesti nouse näitä korkeammalle. Vanhemman suojellun rakennusosan harjakorkeus on +45,4 ja Sepänpäädun puoleisen rakennusosan +45,8. Uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan maksimi korkeusasemaksi on määriteltä +46.



KUVA 23. Alueleikkaus koilliseen. © Arco Architecture Company Oy, 17.6.2026

Asemakaavassa määrätään merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavat asiat:

- kattomuodon tulee olla tasakattomainen
- julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja ja luonteeltaan vähäeleisiä
- julkisivujen tulee maantasokerroksen yläpuolella olla yksivärisiä ja julkisivuväriytyksen tulee sopeutua korttelin rakennuskantaan.
- yhtenäistä lasijulkisivua ei sallita.



KUVA 24. Alustava suunnitelma parvekejulkisivuista. © Arco Architecture Company Oy, 18.9.2026

Luostarinkadun katunäkymään, tontin 11 koillisrajalle tulee rakentaa viherkattoinen autosuojarakennus.

Pihamiljö

Kaupunkiympäristölautakunnan luonnospäätöksen 12.1.2021 § 3 perusteella tontin 6 puolelle osoitettavaa rakennusala on siirretty koilliseen järjestämällä autopaikat uudelleen.

Asemakaava edellyttää laskelmia viherkertoimella, jolla ohjataan tonttien viherpinnan määrää ja laatua sekä hulevesien hallintaa ja jonka tavoitteena on vihreä ja viihtyisä ympäristö. Tonttien 11-13 leikki- ja oleskelukäyttöön on tarkoitettu suojeltavien rakennusten ja uudisrakennuksen ympäröimä sisäpiha. Pihan tasolle, lähinnä tonttien koillisrajalle järjestetään autopaikkoja.

Sepänkadun ja Luostarinkadun reunalle tulee rakentaa suojeltavien rakennusten julkisivuihin korkeudeltaan, tyyliltään ja väriykseltään sopiva aita tai muuri tarpeellisine portteineen tai kulkuportin levyisine vapaine aukkoineen. Tontteja 11, 12 ja 13 ei saa aidata toisiaan vasten.

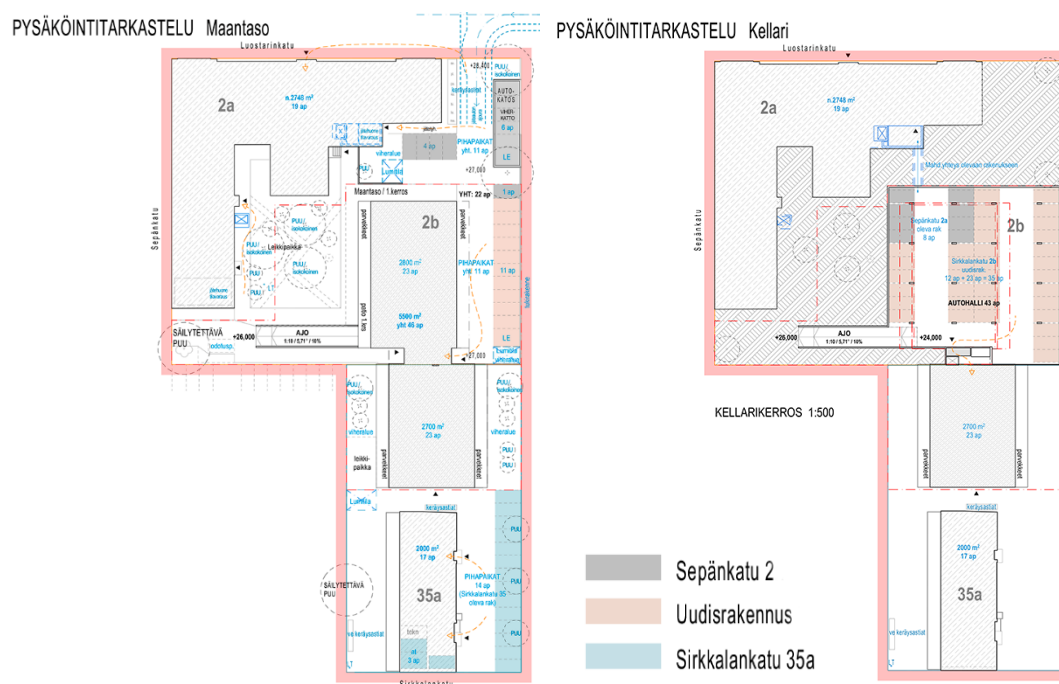
5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialue

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Osa koulurakennuksista määrätään suojeltaviksi ja suunnittelualueen keskelle osoitetaan uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennukseen saa rakentaa kaksi kellaria.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 2 asuntoa. Vieraspakat sisältyvät mitoittukseen. Auton säilytyspaikat rakennusten maantasokerroksissa, pihakannen alaisten tilojen kerrosala sekä suojeltujen rakennusten porrashuoneet, parvilitat ja asuinkäytössä porraskäytävät eivät mitoiteta autopaikkoja. 67% uudisrakennuksen ja suojeltavien rakennusten autopaikoista järjestetään pihakannen alle ja uudisrakennuksen kellaritasolle rakennettavaan maanalaiseen tilaan, loput pihalle autokatokseen ja taivasalle. Tontin 13 autopaikat sijoittuvat pihalle ja oleviin autotalleihin. Autopaikkoja saa sijoittaa pihamaalla vain asemakaavassa osoitetulle auton säilytyspaikan rakennusosalle ja pysäköimispaikalle. Autopaikkoja saa osoittaa myös pysäköintilaitoksesta enintään 400 metrin kävelyetäisyydeltä asunnoista ja palveluista sekä enintään 500 metrin kävelyetäisyydeltä työpaikoista.



KUVA 25. Pysäköintijärjestelyt. © Arco Architecture Company Oy, 17.6.2026

Polkupyöräpaikkamitoitus on määritelty käyttötarkoituksittain. Lisäksi erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille vaaditaan 1 erikoispaikka 1000 k-m² kohti.

Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Ulkona sijaitsevista asukkaiden paikoista 50 % tulee olla runkolukittamisen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa.

Mikäli pyöräpaikkojen määrä on 10 % suurempi kuin mitoitusvaatimus, yli 50 % kiinteistön kaikista pyöräpaikoista sijaitsee esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa pihalla tai katutasossa ja yli 50 % ulkotiloissa olevista paikoista on runkolukittavia, voidaan autopaikkojen määrää vähentää siten, että 10 pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Mikäli pyöräpaikkojen määrä on 10 % suurempi kuin mitoitusvaatimus, yli 75 % kiinteistön kaikista pyöräpaikoista sijaitsee esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa pihatai katutasossa ja kaikki ulkotiloissa olevat paikat ovat runkolukittavia, voidaan auto- ja pyöräpaikkojen määrää vähentää siten, että 10 pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan, kuitenkin enintään 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

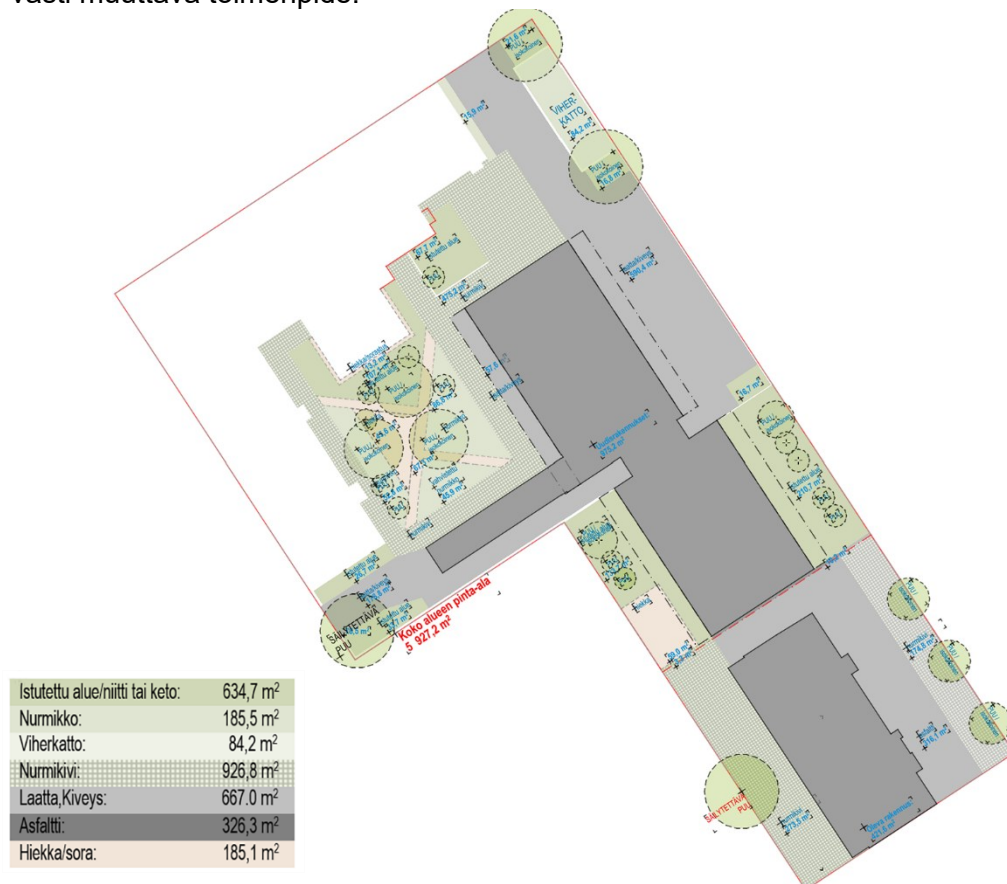
Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä vähäistä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, autopaikkojen, jalankulkuyhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana on tehty suunnittelualueen koetarkastelu siniviherkertoimella, joka ohjaa alueen vehreyttä ja vihertehokkuutta. Tonteille 11-13 osoitetaan viherkerroin 0,8. Vihertehokkuus voidaan laskea tonttien 11-13 muodostamalle aluekokonaisuudelle tonttijaosta riippumatta. Tarkasteltavan alueen pinta-alasta saa vähentää suojellun rakennuksen pinta-alan. Viherrakentamisen toteutustapoja tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa kun kyseessä on uudisrakentaminen tai siihen verrattava korjaus tai muutostyö taikka pihan käyttöä tai hulevesijärjestelmää merkittävästi muuttava toimenpide.



KUVA 26. Tarkasteltavan alueen pinta-alasta saa vähentää suojellun rakennuksen pinta-alan.
© Arco Architecture Company Oy, 23.6.2026

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Rakennettu ympäristö

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita historiallisen kerroksellisuuden vaalimisesta sekä vanhan ja uuden arkkitehtuurin yhteensovittamisesta. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita rakennuksia säilytetään ja otetaan uuteen käyttöön, samalla kun täydennysrakentaminen mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisen kehittämisen ja keskustamaisen asumisen lisäämisen.

Kaavan valmistelun aikana on tutkittu olemassa olevien opetuskäytöstä poistuneiden rakennusten uutta käyttöä ja säilytettävien rakennusten määrää. Kompromissina osa rakennuksista suojellaan. Kun osa opetuskäytöstä poistuneista rakennuksista puretaan, tilalle rakennetaan uutta tarkoituksenmukaisemmalla ja tehokkaammalla tilan käytöllä. Asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä mahdollisesti palveluasuntojen, päiväkodin, palvelun toimitilojen, majoitustilojen ja kokoontumistilojen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Asemakaavassa mahdollistettu rakentamisen määrä lisääntyy kaavanmuutosalueella n. 5400 k-m². Nykyisten tonttien 4 ja 6 ns. rakennusoikeudellinen kerrosala on tosiasiasa pienempi kuin asemakaavassa brutto- ja kokonaiskerrosaloina ilmoitetut pinta-alat. Suojeltavien rakennusten kerrosala on karkea arvio ja lopullinen ns. rakennusoikeudellinen kerrosalamäärä tarkentuu rakentamisluvassa.

Kaupunkikuva

Sepänkadun katukuva säilyy nykyisellään, kun olemassa olevat rakennukset kadun varrella suojellaan. Kun Luostarinkadun varrella vuosina 1945-1947 rakennettu laajennusosa puretaan, avautuu katunäkymään vanhimman rakennusosan pääty. Avautuvaan tontin nurkkaan edellytetään tontin rajaamista istuttamalla suurikokoiseksi ja leveälatvuksiseksi kasvava puu sekä rakentamalla autosuojarakennus.

Korttelin sisäosassa muutokset ovat suurempia. Uudisrakentamisen korkeutta rajoitetaan suojeltavien rakennusten kaupunkikuvallisen aseman turvaamiseksi. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman. Arkkitehtuuriin liittyvillä kaavamääräyksillä pyritään noudattamaan alueen ominaispiirteitä. Kaupunkikuvaan vaikuttaa myös elävä miljöö, jota tavoitellaan monipuolisten käyttötarkoitusten mahdollistamisella.

Vanhojen rakennusten suojelu

Vanhimman rakennusosan molemmissa päissä on laajennusosat suunnilleen samalta aikakaudelta, tontilla oleva ajallinen kerrostuma säilyy osittain vaikka Luostarinkadun puolelle rakennettu laajennusosa esitetään purettavaksi. Suojeltavissa rakennuksissa ei sallita sellaisia muutoksia, joilla olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Koska kaavamääräysten mukaan suojeltavien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja, korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa edellytetään kuultavan museoviranomaista.

Uudisrakentaminen

Lähiympäristön kaupunkikuvaan sopeuttamiseen tähtäävät oleelliset massoitteiluun ja arkkitehtuuriin liittyvät kaavamääräykset on selostettu kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteutuminen*. Uudisrakentaminen huomioi suojeltavien rakennusten korkeudet näiden läheisyydessä. Kattomuodosta ja julkisivukäsittelystä määräämällä pyritään uudisrakennukset sopeuttamaan korttelin rakennuskantaan.

Viherrakentaminen ja hulevedet

Asemakaava edellyttää, että rakentamislupia haettaessa osoitetaan laskelmalla viherkertoimen tavoitetaso 0,8 toteutuminen.

Kaavassa määrätään istutettavaksi seitsemän leveälatvuksiseksi kasvavaa puuta. Kaksi olevaa puuta, Sepänskadun reunalla puistolehmus ja tontin 13 lounaisrajalla vaahtera, merkitään suojeltaviksi puiksi. Autojen pysäköimispaikat edellytetään liikkumises- teisen autopaikkaa lukuun ottamatta päällystettävän nurmikivellä.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspai- nanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemättömä pinta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Asuminen

Kaava lisää asumismahdollisuuksia keskustassa rauhallisella ja keskeisellä paikalla. Suojeltaviin rakennuksiin voidaan korjata yksilöllisiä asuntoja. Elinympäristön laatu, palvelujen saatavuus ja toimiva liikenne ovat merkittäviä asioita asumisessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle pyritään toteuttamaan keskusta-alueelle soveltuvaa monimuotoista asuntotarjontaa ja edistämään erilaisten sosiaalisten ryhmien rinnakkaiseloja. Asemakaavan asuntorakentamista koskee määräys: *Uudisrakennusta rakennettaessa ja suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % rakennuksen huoneistomäärästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².* Määräyksen tavoitteena on varmistaa riittävän asumisväljyyden ja perheasuntotarjonnan toteutuminen alueella. Yhteinen ja turvallinen leikki- ja oleskelualue lisää yhteisöllisyyttä.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaksi olevaa puuta, Sepänskadun reunalla puistolehmus ja tontin 13 lounaisrajalla vaahtera, merkitään suojeltaviksi puiksi. Muut tonttien nykyiset puut joudutaan kaatamaan.

Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee yleiskaavan tavoitteiden mukaan pyrkiä istuttamaan. Kaavaehdotuksessa ei nykytilanteeseen perustuen osoiteta palokujan- alueiden mukaisia istutusalueita. Tontilla 6 on voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiselta vapaa vyöhyke (palokujanne) tontin itärajalla ja se on ollut istutettu alue vuoteen 1947 saakka, kunnes koulun laajennus on rakennettu alueelle. Tontilla 4 tavoite palokujanteesta on poistettu voimassa olevassa asemakaavassa 117/1962. Ainakaan kaavan laatimishetkellä puustoista palokujannetta ei ollut pohjakartan mukaan toteutettu tontin 6 perällä. Kuvassa 4 näkyy kuinka rakennukset ovat sijainneet nykyisten puiden kohdalla 1950-1960 -lukujen vaihteen virastokartassa.

Luostarinkadun reunalle, tontille 11 määrätään istuttamaan suurikokoiseksi ja leveälatvuksisiksi kasvavia puita, jotka katunäkymässä luovat muistumaa hävinneestä palokujannealueesta. Muutoin yleiskaavan tavoittelemaa viihtyisyyttä ja ekologista verkostoa saadaan toteutettua siniviherkertoimen edellyttämien toimenpiteiden avulla.

5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Uudet asunnot arvostetulla alueella lisäävät asuntotarjontaa ja tuovat uusia asukkaita kaukunkiin. Uudisrakennuksiin arvioidaan tulevan n. 80 asuntoa ja riippuen lapsiperheiden määrästä ja asumisväljyydestä 120-170 asukasta. Lisäksi asuntoja on mahdollisuus rakentaa myös suojeltuihin rakennuksiin.

Korttelialueelle saa rakentaa rajoituksetta liike- ja toimistotiloja. Suojeltaviin rakennuksiin saa lisäksi rakentaa palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, majoitustiloja tai kokoontumistiloja.

5.6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudisrakennus muuttaa naapuritonttien asunnoista avautuvia näkymiä. Tonteilla 7, 9 ja 10 huoneissa, joiden ikkunat avautuvat uudisrakentamisen suuntaan on ikkuna myös toiseen suuntaan. Muutos huoneistoista avautuvaan näköalaan ei merkitse naapurien elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asfalttikenttien ja umpinaisten seinien muodostama alue muuttuu elävämmäksi ja vihreämmäksi.



KUVA 27. Ilmakuva kaakosta, lähde: Google Earth Pro. Kuvadata © Landsat/Copernicus. Muut aineistot © SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO ja IBCAO.

Varjoisuusanalyysin (liite 6) perusteella uudisrakennus muuttaa lounaispuolella olevan tontin 9 pohjoisnurkkaa varjoisammaksi keskikesällä aamutuntien aikana. Aluetta käytetään autojen pysäköintiin. Koillispuolella oleviin tontteihin uudisrakennus vaikuttaa siten, että iltapäivällä etenkin tontin 7 piha-alueiden varjostus lisääntyy, keskikesällä illan tunteina myös tontin 8. Keskipäivällä uudisrakennus ei vaikuta nykytilannetta enempää tonttien 7 ja 8 pihojen varjostukseen.

5.6.5 Liikenne

Tonttien yhteisistä liikennejärjestelyistä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Asukasmäärän lisääntyminen lisäänee liikennettä lähiympäristön kaduilla. Toisaalta

keskustan ja palveluiden läheisyys sekä suunniteltu liike- ja toimistotilojen ja mahdollisten palveluiden, majoitus- ja kokoontumistilojen lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Mahdollisen päiväkodin aiheuttamaa liikennemäärää voidaan verrata tilanteeseen, jossa koulu oli toiminnassa. Tulevilla asukkailla ja asiakkaila on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja.

Autopaikkoja tulee järjestää 1 ap/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 2 asuntoa. Vieraspaidat sisältyvät mitoittukseen. Selostuksen kohdassa 5.3.1 *Korttelialue* on kuvattu autopaikkojen sijoittuminen. Aikarajoitusten puitteissa pysäköinti on mahdollista myös kaduilla.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta tarvetta muutoksille teknisen huollon verkostoissa.

5.6.7 Ilmastovaikutukset

Kaavanmuutos edistää käyttökelpoisimpien ja säilytettävien rakennusten osalta kaupunkistrategian ja Hiilineutraali Turku 2029 -ohjelman tavoitteita olemassa olevan rakennuskannan kestävässä käytössä ja korjausrakentamisen edistämistä.

Sitowisen kehittämällä paikkatietopohjaisella Planect -työkalulla on arvioitu kaavanmuutoksen ilmastovaikutuksia kaavavaiheen tarkkuudella. Vaikka kokonaispäästöt ovat merkittävät, ne eivät poikkea olennaisesti vastaavien keskusta-alueen täydennysrakennushankkeiden tasosta. Hiilijalanjälkeä pienentää erityisesti kahden olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja hyödyntäminen. Hiilijalanjälki jakautuu kokonaisuudessaan melko tasaisesti uudisrakentamisen sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön ja korjaamisen kesken. Kaava-alueelle sijoittuvan rakentamisen pinta-ala kasvaa n. 61 % ja liikenne lisääntyy.

Toisaalta ilmastovaikutuksia vähennetään tehostamalla maankäyttöä hyvien jalan- kulkun-, polkupyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja palveluiden läheisyyteen. Kulkutapojen ja kaupunkirakenteen uudistuksilla edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta. Viherrakenne monipuolistuu.

Kaava sisältää määräyksiä, jotka edistävät yhdyskunnan ilmastokestävyyttä. Erityisesti viherkerrointa, puiden istuttamista, hulevesien viivyttämistä ja polkupyörien säilyttämistä koskevat määräykset tukevat alueen sopeutumista ilmastomuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin. Lisäksi yhtenäisten lasijulkisivujen kieltäminen edellyttää koko julkisivun pituiselle parvekevyöhykkeelle varjostavien seinäkkeiden rakentamista, millä on myönteinen vaikutus asuntojen kuumuuden hallinnassa.

Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi kaava-alueelle tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla.

5.6.8 Turvallisuus

Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta.



KUVA 28. Pelastustiet ja nostopaikat. © Arco Architecture Company Oy, 17.6.2026

Kaavamääräyksen mukaan palomuri voidaan jättää rakentamatta tonttien 12 ja 13 rajalle edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. VII -kerroksisen rakennuksen kaakkoisjulkisivuun tulee rakentaa ikkunoita paloturvallisuutta heikentämättä.

5.6.9 Yhdyskuntatalous

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

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan.

Kaupunki saa tuloja kiinteistöjen myymisestä ja yksityisen kiinteistönomistajan kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä kiinteistöveron määrä nousee.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Purkutöihin, rakentamiseen ja suojeltavien rakennusten luovutusprosessiin voidaan ryhtyä asemakaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Toteutusta ohjaavaa ja havainnollistavaa suunnitelmaa on esitetty havainnekuvina kaavakartassa sekä selostuksen kannessa ja kohdassa 5 *Asemakaavan kuvaus*.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, autopaikkojen, jalankulkuyhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Turussa 21. päivänä syyskuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö