

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
**3.9.2018, muutettu 18.8.2021**Diaarinumero 572-2010  
Asemakaavatunnus 6/2013**ASEMAKAAVANMUUTOS****Kaavan työnimi: Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a**

Osoite: Sepänkatu 2 / Luostarinkatu 16, Sirkkalankatu 35a

*Suunnittelualueen sijainti***Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan III kaupunginosaan korttelin 12 tonteille 4 ja 6. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa.

Tontti 4 on kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitsee kolme yhteen rakennettua koulurakennusta. Vanhin kertaustyylinen osa rakennettiin vuosina 1899-1903 Sepänkadun ja Luostarinkadun kulmaan Turun teollisuuskoulun käyttöön. Koulua laajennettiin Sepänkadun puolella vuonna 1941 ja tontin koillisrajalle rakennettiin 1945-47 laivanrakennuslaboratorio. Molemmat laajennukset rakennettiin jälleenrakennuskauden tyyliin. Turun kaupunginhallitus teki periaatepäätöksen kampushankkeen toteuttamisen valmistelusta 31.10.2011. Hankkeen taustalla oli ammattikorkeakoulun pyrkimys keskittää toimintojaan Kupittaaan alueelle. Ammattikorkeakoulun toiminta Sepänkatu 2:n tiloissa loppui 31.5.2015. Tiloja on sittemmin käytetty kaupungin kouluverkostotarpeita palvelevina väistötiloina.

Tontin 6 omistaa Asunto Oy Sirkkalankatu 35. Tontilla sijaitsee vuonna 1964 rakennettu seitsemäkerroksinen asuinkerrostalo ja autotallirakennus.



Viistoilmakuva lännestä (suunnittelualue punaisella rajauksella)

©Blom

## Aloite

Tontille 6 asemakaavanmuutos laaditaan Asunto Oy Sirkkalankatu 35:n aloitteesta. Tonttien 4 ja 6 mahdollisella lisärakentamisella on vaikutuksensa molempien tonttien rakentamismahdollisuuksiin, joten maankäyttöratkaisu tulee suunnitella yhteistyössä. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto on 30.4.2018 hyväksynyt yhteistyösopimuksen, jossa on osapuolina Turun kaupunki, Asunto-osakeyhtiö Sirkkalankatu 35 ja Bonava Suomi Oy. Yhteistyösopimuksen tavoitteena on sopia tehtävä- ja kustannusjaosta kaavoituksen valmistelun osalta, suunnitella yhteistyössä maankäyttöratkaisua ja etsiä suojeltaviksi tuleville koulurakennuksille uutta omistajaa sekä käyttöä.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

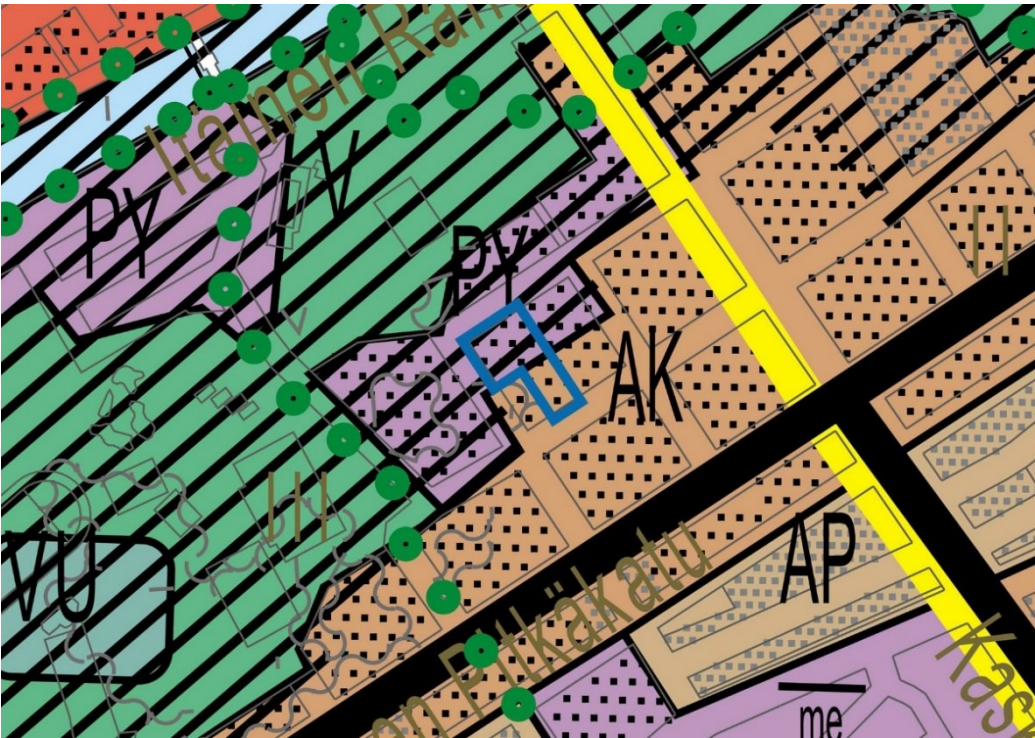
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on selvittää koulurakennusten suojelun tarve ja tuleva käyttö sekä suunnitella täydennysrakentamista tonteille 4 ja 6.

## Kaavatilanne

**Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa** alue on taajamatoimintojen aluetta A. Alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää Aurajoen maisema-aluetta.

**Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035** alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen.

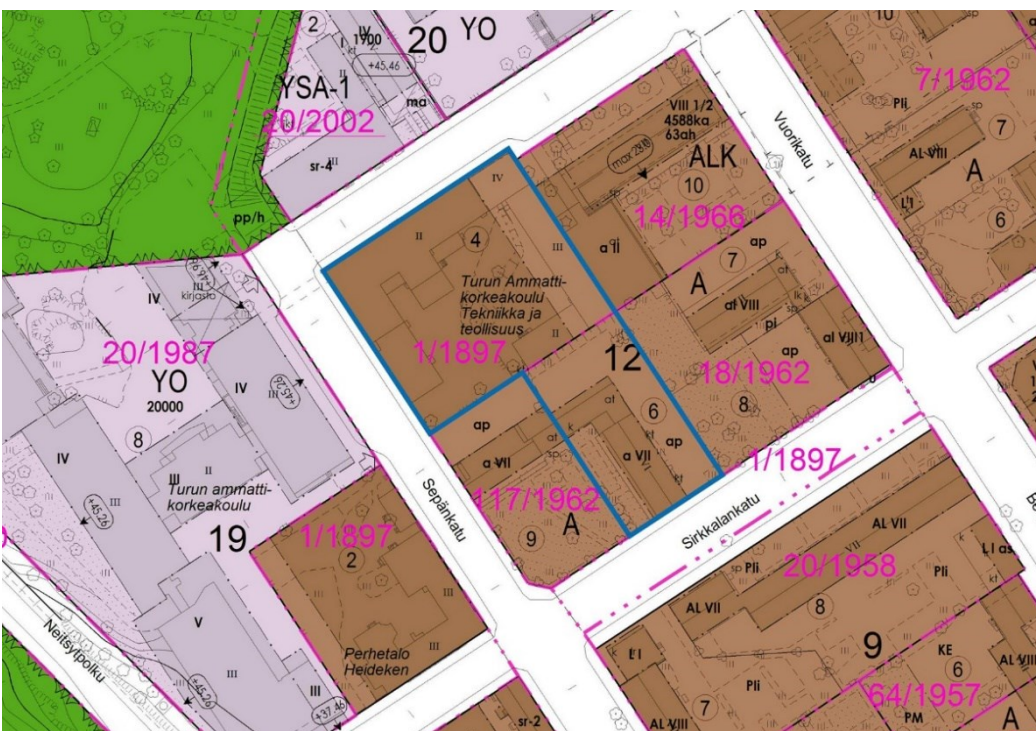
**Yleiskaava 2020:ssa** tontti 4 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa. Tontti 6 on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).



Ote yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue sinisellä rajauksella)

Tontilla 4 voimassa oleva **asemakaava** (1/1897) on vahvistettu 3.7.1897. Käyttötarkoitus tulkitaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja näille rakennettaessa noudatetaan vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 §:n määräyksiä. § 52 mukaan tontista saadaan käyttää maanpäälliseen rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta ja rakennukset saavat olla 6-kerroksisia. Tehokkuusluku on 1, jolloin rakennusoikeus on 3945 k-m<sup>2</sup>. Pohjakerroksen eräitä erikseen mainittuja tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ylittäen.

Tontilla 6 voimassa oleva asemakaava (117/1962) on tullut voimaan 14.4.1963. Käyttötarkoitus on asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennuksen kerrosluku on seitsemän ja rakennusoikeus 1982 k-m<sup>2</sup>. 1. kerroksen eräitä erikseen mainittuja tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ylittäen.



Ote ajantasa-asemakaavasta lisätyn pohjakartan tiedoilla (suunnittelualue sinisellä rajauksella)

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

### **Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset**

Kaavoitustyön aikana selvitetään rakennuskannan kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset rakennettuun ympäristöön (mm. yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön ja talouteen.

### **Maankäytösopimus**

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimus. Maankäytösopimuksissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

### **Kaavan valmistelu ja osallistuminen**

Kesällä 2016 on samaan kortteliin kuuluvilta naapureilta kyselty tarpeita kehittää tonttien käyttöä asemakaavanmuutosta edellyttävällä tavalla ja halukkuutta osallistua kaavanmuutokseen. Naapureilla ei ollut tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu 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 Tälpuajokke ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, luvat ja valvonta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus.

#### **1. Aloitusvaihe**

- Vireille tulosta ja vireillä olosta on suunnittelualueen nykyisessä laajuudessa ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2014-2018.
- Kaavatyö käynnistyi suunnittelualueen nykyisessä laajuudessa, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 28.8.2018 asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille.

#### **2. Luonnosvaihe**

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 12.1.2021 tietyin lisäyksin.

### 3. Ehdotusvaihe

- Suunnitteluratkaisua tutkitaan lautakunnan luonnospäätöksen perusteella ja valmistellaan kaavaehdotus, josta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### 4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

### Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, se tulisi mieluiten lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 572-2010, asemakaavatunnuksen 6/2013 tai työnimen Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on nähtävissä internetin kaavahaussa tai saatavissa valmistelijalta.

### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö  
puhelin 050 310 1663, etunimi.sukunimi@turku.fi

### Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset).

## **Kaavahaku**

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku). Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan ”Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat” ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a tai diaarinumeron 572-2010, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://www.turku.fi/paatoksenteko).

## **Käyntiosoite ja asiakaspalvelu**

Turku-Piste  
Puolalankatu 5, 1. krs  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: [kaupunkisuunnittelu\(at\)turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi)

## **Postiosoite**

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus  
Puolalankatu 5  
PL 355, 20101 Turku



**MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTA** Diaarinumero 572-2010  
Asemakaavatunnus 6/2013

**ASEMAKAAVANMUUTOS III kaupunginosaan**

Kaavan työnimi: **Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35a**  
Osoite: Sepänkatu 2 / Luostarinkatu 16, Sirkkalankatu 35a

Mielipidelmake pyydetään lähettämään osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka \_\_\_\_\_

nimi ja osoite \_\_\_\_\_  
(tekstaten)