

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä maaliskuuta 2012 päivättyä asemakaavakarttaa. "**Steiner-koulu**" (22/2010)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	004 IV	IV
Kortteli:	28	28
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa) Mestarinkatu (osa)	Österlånggatan (del) Mästaregatan (del)
Virkistysalueet:	Katrinpuistikko Mestarinpuisto	Katarinaskvären Mästareparken

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	004 IV	IV
Kortteli:	28	28
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu (osa) Kuninkaankartanonkatu (osa) Mestarinkatu (osa) Mestarinpolku Stålarminckatu (osa)	Österlånggatan (del) Kungsgårdsgatan (del) Mästaregatan (del) Mästarestigen Stålarmsgatan (del)
Virkistysalue:	Jarkko Laineen puistikko	Jarkko Laines skvär

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:  
IV-28.-3

Kaavatunnus: 22/2010

Diarionumero: 7724-2010

Kaavan nimi: Steiner-koulu

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee IV:ssä kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Stålarminckatu, lännessä Kuninkaankartanonkatu ja etelässä Kupittaankatu.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavalla on ensinnäkin tarkoitus suojella koulurakennuksen ulkoinen hahmo sekä sen puolijulkiset sisätilat. Toisaalta kaavalla halutaan mahdollistaa koulurakennuksen ja tontin käyttötarkoituksen monipuolistaminen, sillä tällä hetkellä on todennäköistä, että koulutoiminta loppuu rakennuksessa kokonaan lähitulevaisuudessa. Lisäksi koulutontin pohjoispuolella olevan puistikon nimeä toivottiin muutettavan tämän kaavahankkeen yhteydessä. Nimenmuutoksen johdosta kaava-alueetta laajennettiin hieman osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen, jotta nimimuutos olisi mahdollinen.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake 21.3.2012

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta.

Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 17.11.2010. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 20.11.2010.

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Kaavassa lisättiin koulurakennukselle suojeluvaatimukset sekä tarkennettiin tontin käyttötarkoitusta ja tontilla sallittavan lisärakentamisen paikkaa ja kokoa. Kaavan sivujuonteena oli Katrinpuistikon nimen muuttaminen Jarkko Laineen puistikoksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontilla tapahtuvat muutokset ovat hyvin pitkälti kiinni siitä, miten Steiner-koulu jatkaa toimintaansa tontilla ja tarvitseeko kaupunki koulun opetustiloja kuitenkin jossain vaiheessa. Muutokset poistuvaan kaavaan nähden jäivät lopulta vähäisiksi.

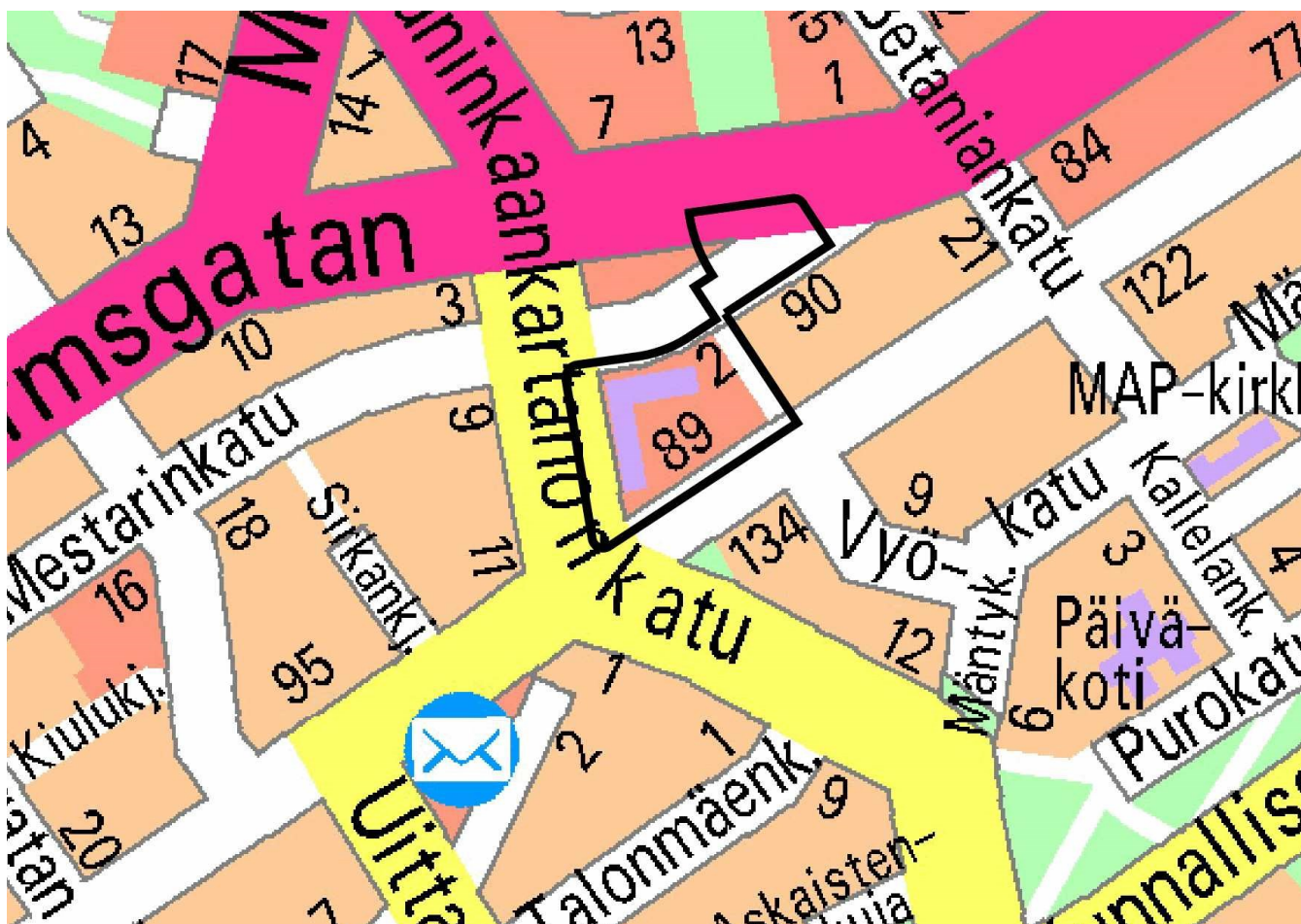
## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualueella oleva koulurakennus rakennettiin Turun normaalilyseoksi (Norssi) Rakennushallituksen laadittujen piirustusten mukaan. Piirustukset on laatinut arkkitehti Kerttu Tamminen vuonna 1955 ja koulu on valmistunut vuonna 1957. Tuolloin samana vuonna alkoi myös aineenopettajakoulutus Norssissa. Aineenopettaja- ja luokanopettajakoulutus yhdistyivät Turun normaalikouluksi vuonna 1974 ja vuonna 1980 aineenopettaja- ja luokanopettajakoulutus siirtyivät Varissuolle, kun Varissuon koulurakennus valmistui. Tämän jälkeen Norssin koulurakennuksessa on toiminut mm. Steiner-koulu ja Turun seudun musiikkiopisto.

Koulutontin koillisreunassa kulkee erittäin kapealla Mestarinpuisto-nimisellä puistoalueella kevyen liikenteen väylä Kupittaankadun ja Mestarinkadun välillä. Itäisen Pitkäkadun loppupää ja Stålarinkadun alkupään välissä on pieni kolmiomainen puistoalue nimeltään Katrinpuistikko.

Kaava-alueen koko on 8445 m<sup>2</sup>. Kaava-alue on Turun kaupungin omistuksessa samoin kuin itse koulurakennuskin. Rakennuksessa toimivat käyttäjät ovat rakennuksessa vuokralla. Suurin tiloja vuokraava taho on Turun Seudun Steinerkoulu yhdistys ry.



Ote opaskartasta

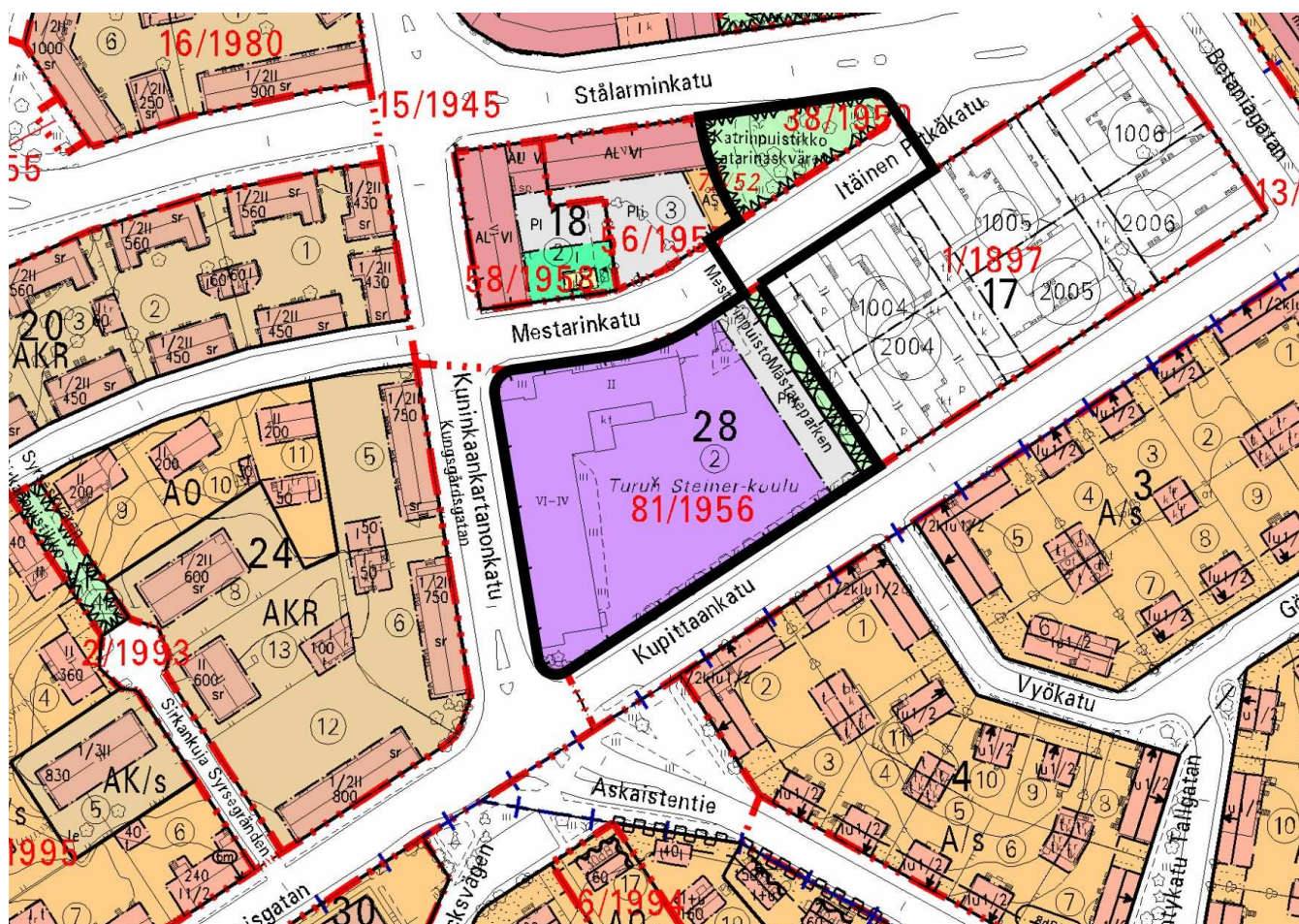
### 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

#### 3.2.2 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa kolme eri asemakaavaa. Vanhin käsittää katualueita Itäiseltä Pitkältäkadulta, Mestarinpuistolta sekä Stålminkadulta ja se on vahvistettu 10.1.1946. Seuraava käsittää Katrinpuistikon ja se on vahvistettu 4.12.1950. Uusin ja tämän kaavamuutoksen kannalta olennaisin on koulutontin käsittävä kaava, joka on vahvistettu 23.4.1957. Koulutontin asemakaava koostuu Y-tontista sekä Mestarinpuisto-nimisestä puistoalueesta. Y-alueesta sanotaan seuraavaa: ”Tonttiala yleisiä rakennuksia varten, jotka saavat sisältää asuntoja ainoastaan laitoksen toiminnalle tarpeelliselle henkilökunnalle. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/3. Rakennusten korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään yhtä suuri kuin viereisen kadun leveys, mutta ei kuitenkaan yli 18 m”. Kahdesta jälkimmäisestä virkkeestä on aikanaan johdettu myös tontin rakennusoikeus, joka on vielä tälläkin hetkellä 12079 kem<sup>2</sup>. Toteutunut rakennusoikeus on todennäköisesti n. 8100 kem<sup>2</sup>. Y-tonttiin kuuluu myös Ply-merkinnällä varustettu tontin osa, joka tarkoittaa yleisen rakennuksen tonttiin kuuluvaa rakentamatta jätettävää tontinosaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 17.2.2012.

### 3.2.5 Nimistö

Asemakaavatoimisto haluaa muuttaa Mestarinpuisto-nimisen puistoalueen kevyen liikenteen kaduksi, jotta kaavamerkintä vastaisi paremmin sen todellista käyttötarkoitusta. Kevyen liikenteen kadulle pyydettiin nimeä nimistötoimikunnalta. 24.1.2012 pitämässään kokouksessa nimistötoimikunta päätti esittää, että kyseiselle kadulle annettaisiin nimeksi Mestarinpolku (§ 4).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Mentäessä pidemmälle tulevaisuuteen on mahdollista, että nykyinen koulutoiminta loppuu rakennuksessa kokonaan. Tällä hetkellä näyttää myös siltä, ettei kaupunki itsekään aio enää järjestää rakennuksessa opetustoimintaa. Tällöin koulurakennus tontteineen voi muodostua kaupungille ongelmaksi.

Koulurakennuksella on kuitenkin samaan aikaan suojelullisia arvoja. Näiden säilyminen ei ole itsestään selvää, sillä nykyinen asemakaava ei suojele rakennusta. Myös rakennuksen todellisen kunnan säilyminen on sitä epävarmempaa mitä enemmän sen tiloja on tyhjillään.

Tätä taustaa vasten on käynnistetty asemakaavanmuutos kaupungin omasta aloitteesta. Muutoksen pääpaino on suojelutason tutkimisessa sekä tontin käyttötarkoituksen monipuolistamisessa.

## 4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

### 4.2.1 Osalliset

*Alueen ja naapuruston maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset. Koulurakennuksen tämän hetki-  
set käyttäjät ovat: Turun kaupungin sosiaalikeskus / Kotihoito, Turun kulttuurikerho ry, Turun Seudun  
Steinerkouluyhdistys ry, Turun Viherliikelaitos / Taukotilat, Turun Seudun Musiikkiopiston Kannatusyh-  
distys ry ja Turun 4H-yhdistys ry,*

*Turkuseura ry, Martinrantaseura ry.*

*Viranomaiset yms.: Kiinteistöliikelaitos, Opetuspalvelukeskus (nyk. Kasvatus- ja opetusvirasto), Tilalii-  
kelaitos, Turku Energia, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen  
aluepelastuslaitos, Vesiliikelaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnitte-  
lutoimistot.*

### 4.2.2 Vireilletulo ja alkuvaiheen kuuleminen

Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 17.11.2010. Li-  
säksi asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 20.11.2010. OAS-  
vaiheessa jätettiin kolme kirjallista mielipidettä sekä puhelimitse yksi.

Mielipiteen jätti Martinrantaseura ry, yksi seuran hallituksen jäsenistä, isännöintitoimisto viiden eri  
asunto-osakeyhtiön nimissä ja erikseen yhden asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Martinrantaseuraan liittyvissä mielipiteissä oli ansiokkaasti ideoitu mitä eri toimintoja rakennukseen  
voisi tulla, mikäli koulutoiminta loppuisi. Osittain näihin ideoihin pohjautuen asemakaavatoimisto sovel-  
si korttelialueelle määritellyt käyttötarkoitukset. Lisärakentamiseenkin suhtauduttiin mielipiteissä suo-  
peasti, mikäli se tehdään ympäristö huomioiden.

Asunto-osakeyhtiöihin liittyvissä mielipiteissä oltiin huolissaan lähinnä alueen autopaikoista. Mielipiteis-  
sä tuotiin esiin se, ettei kaavanmuutoksella saisi missään tapauksessa luoda sellaista tilannetta, jossa  
uusi toiminta vaatisi kadunvarsipysäköintiä. Mielipiteiden mukaan kadunvarret ovat jo nyt aivan täynnä  
autoja ja ne haittaavat mm. katujen kunnossa- ja puhtaanapitoa etenkin talvikausina. Kirjallisessa mie-  
lipiteessä esitetään lisäksi, että asemakaavanmuutoksella pitäisi lisätä alueen yleisiä pysäköintimah-  
dollisuuksia nyt kysymyksessä olevan tontin avulla.

Asemakaavatoimisto on lähtenyt valmistelussa siitä, että koulutontin itsensä tarvitsemat paikat kyllä  
tulee sijoittaa omalle tontille, mutta tonttia ei muuten käytetä yleiseen pysäköintiin. Tällöin ei luoda pai-  
netta kadunvarsipysäköinnin lisääntymiseen, mutta asemakaavatoimisto ei näe tarkoituksenmukaisena  
osoittaa muiden autopaikkoja koulutontille. Tähän vaikuttaa olennaisesti se, että tontin jo käytettykin  
rakennusoikeus johtaa aika korkeaan autopaikkojen sijoittamismäärään, jolloin ulkopuolisten autopaik-  
kojen sijoittaminen johtaisi kohtuuttomiin vaatimuksiin koulutontille. Mestarinkadulle ja Kupittaankadulle  
olis varmasti mahdollista lisätä autopaikkoja muuttamalla suuntaispysäköinti esim. tehokkaammaksi  
vinopysäköinniksi, mutta tämä asia ei kuulu tämän asemakaavanmuutoksen piiriin.

#### 4.2.3 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Käynnistettäessä asemakaavanmuutosta oli ajatuksena tutkia myös asumisen sallimista tontilla. Käytännössä tämä olisi ollut jonkinlaista erityisasumista palvelutiloihin, jotta uusien tilojen sovittaminen vanhaan rakennukseen olisi ollut luontevampaa ja jotta suojelutavoitteet olisivat olleet helpommin täytettävissä.

Asemakaavatoimiston keskusteltua asumisen mahdollistamisesta muutamien hallintokuntien edustajien kanssa, päätettiin asuminen kuitenkin jättää käyttötarkoituksenvaihtoehdoista pois. Asuminen vaatisi joka tapauksessa aika mittavia muutoksia erityisesti rakennuksen sisätiloissa, mutta todennäköisesti myös rakennuksen ulkopuolella. Muutokset taas helposti tärvelisivät rakennusta ja olisivat siten ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Rakennuksen päämassa Kuninkaankartanonkadun varrella on lisäksi niin syvärunkoinen, että asunnot tulisivat käytännössä keskikäytävän molemmin puolin, mikä taas johtaisi siihen, että Kuninkaankartanonkadun puoleiset asunnot avautuisivat pelkästään melun puolelle. Myöskään parvekkeiden teko ei olisi luontevasti mahdollista suojelukysymykset huomioiden.

Eri käyttötarkoitusten lisäksi valmistelussa mietittiin mahdollisen lisärakentamisen sijoittumisvaihtoehtoja. Koska nykyinen koulurakennus ja sen pihapiiriin liittyvät puut, puurivi ja pensasaidat ovat kaupunkikuvallisesti niin tärkeitä, katsottiin lisärakentamiselle ainoaksi järkeväksi sijoitusvaihtoehdoksi piha-alueen keskiosa. Lisäksi lisärakentamisen tulisi olla alisteinen koulurakennukselle eikä se saisi muodostaa liian korkeaa ja häiritsevää elementtiä Mestarinpuiston toisella puolella oleville puutaloille päin. Näin lisärakentaminen sijoittuisi Kupittaankadun puurivin taakse ja olisi enintään koulun liikuntasalisii-ven korkuinen (= max. 4 krs.). Rakennusalan raja on lisäksi sijoitettu puutalojen puoleisesta tontinreunasta 17 metrin päähän.



**Havainnekuvia siitä, miten lisärakentaminen voisi sijoittua tontille ja joka tapauksessa kaupunkikuvallisesti taka-alalle jäävänä**

#### 4.2.4 Nähtävillä olo

Asemakaavanmuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 2.4. - 2.5.2012 väliseksi ajaksi.

#### 4.2.5 Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään samaan aikaan lausunnot, kun se on nähtävillä. 21.3.2012 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Kasvatus- ja opetustoimelta, Tilaliikelaitokselta, Turku Energialta, Turun museokeskukselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta (riskienhallinnan palvelualue), Vesiliikelaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Tontin pääkäyttötarkoitus on edelleen osoitettu yleisille rakennuksille. Tällä halutaan tukea kyseisen kohdan pysymistä jatkossakin julkisluonteisessa käytössä sekä auttaa jäljempänä esiteltävien suojeluvaatimusten täyttymistä. Vaikka poistuvan kaavan Y-merkintäkään ei ollut kohdennettu pelkästään opetustoimintaan, haluttiin tässä yhteydessä selkeyden vuoksi avata mitä toimintoja alueelle saisi sijoittaa. Näitä ovat opetus-, kulttuuri-, kokoontumis-, toimisto- ja ravintolatilat sekä vähäisessä määrin liiketilat.

Tontin rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvun kautta ja se on 1,80. Tällä tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 10838 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus hieman laskee aiemmasta. Tämä on linjassa sen kanssa, että mahdollisen lisärakentamisen täytyy olla kokonaisuudessa alisteinen ja ettei se toisaalta saa täyttää koko piha-alueita. Piha-alueelle sallitun lisärakentamisen enimmäiskorkeudeksi on asetettu neljä kerrosta.

Jotta tonttialue pysyisi toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenä kokonaisuutena, on kaavaan sisällytetty määräys, ettei lisärakentamiselle saa muodostaa erillistä tonttia.

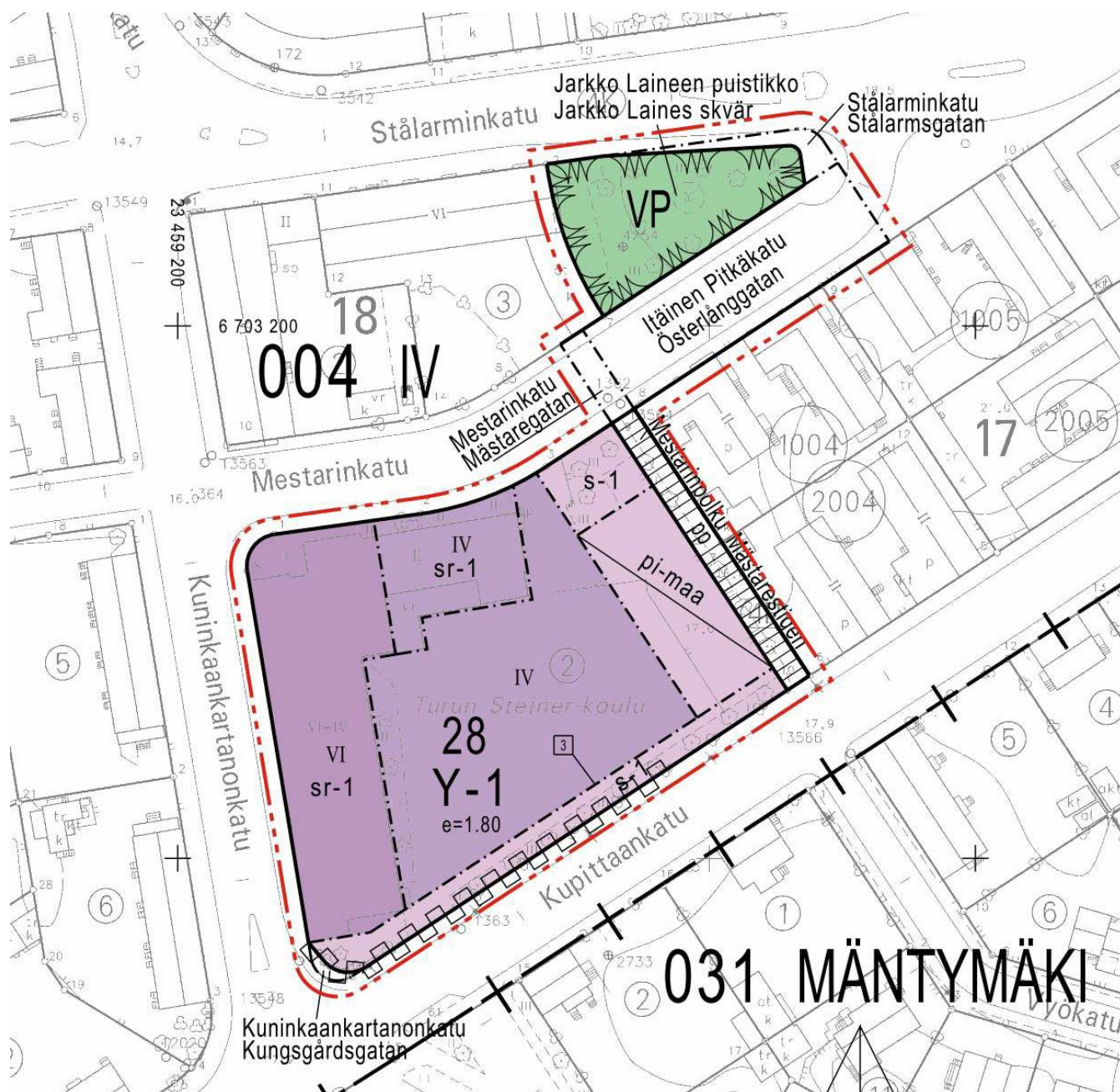
Koulurakennus on merkitty kaavassa suojeltavaksi siten, että rakennusta ei saa purkaa ja ettei rakennuksessa tai tontilla saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen, vesikaton tai puolijulkisten sisätilojen tyyliä. Osalle piha-alueita on asetettu merkintä, jolla halutaan suojella kaupunkikuvallisesti tärkeät puut, puurivi ja pensasaidat. Istutuksia uudistettaessa tulee noudattaa nykyisenkaltaista kaupunkikuvallista ilmettä.

Kaava-alueen koillisreunassa olevalle pienelle Mestarinpuiston alueelle ei esitetä käytännön muutoksia, mutta siellä kulkevan kevyen liikenteen väylän takia sen kaavamerkintä muutetaan puistosta kevyen liikenteen kaduksi. Kadun nimeksi tulee Mestarinpolku.

Ajoneuvoille tontin pääasiallisen tonttiliittymän on jatkossakin ajateltu olevan Mestarinkadulta. Tämän päätonttiliittymän lisäksi on annettu mahdollisuus ottaa toinen tonttiliittymä Kupittaankadulta. Lisärakentamiselle tarkoitetun rakennusalan ja Mestarinpolun väliselle piha-alueelle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa myös maanalaista pysäköintiä. Pysäköintialueelle olisi mahdollisuus ajaa suoraan myös Kupittaankadun tonttiliittymästä. Tontille sijoitettavaksi autopaikkamääräksi on asetettu vähintään 1 ap / 150 kem<sup>2</sup>.

Katrinpuistikon nimi muutetaan Jarkko Laineen puistikoksi. Samalla se osa kaavallisesta puistosta, joka ulottuu katualueena käytettävälle alueelle, muutetaan puistosta Stålarminkadun katualueeksi.

Y-tontista on pieni osa ulottunut katualueena käytettävälle alueelle. Tämä osa muutetaan Kuninkaan-kartanonkadun katualueeksi.



Ehdotuskartta, päivätty 21.3.2012

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Yleistä

Sen myötä, kun asuminen jätettiin pois käyttötarkoituksista, jäivät muutokset poistuvaan kaavaan nähdän vähäisiksi. Kyseessä onkin lähinnä päivitys, jossa lisättiin suojeluvaatimukset sekä tarkennettiin käyttötarkoitusta ja lisärakentamisen paikkaa ja kokoa.

### 5.2.2 Kaupunkikuva

Tonttia reunustavien koulurakennuksen ja istutusten suojelun myötä kaupunkikuva ei muutu juuri ollenkaan. Poistuva kaava olisi mahdollistanut lisärakentamisen mittavampana ja sen sijoittamisen esimerkiksi Kupittaankadun varteen, mikä olisi muuttanut kaupunkikuvaa jo enemmän. Tämä mahdollisuus on nyt kuitenkin poistunut, kun lisärakentamisen paikkaa ja kokoa tarkennettiin ja se mahdollistettiin vain piha-alueen keskiosalle.



### 5.2.3 Palvelut

Käyttötarkoituksen säilyessä julkisena säilyy mahdollisuus tuottaa paikallisia palveluja Aurajoen kaakkoispuoleisen alueen länsiosaan. Rakennusta ja tonttia lisärakentamismahdollisuuksineen voi käyttää hyvinkin monipuolisten palvelujen tuottamiseen. Tosin ainakin yksi haaste muiden kuin opetuspalvelujen tuottamiseen on se, miten olevan rakennuksen tilat saa muuntumaan tarvittaessa muuhun käyttöön suojeluvaatimukset huomioiden. Ehkä kaikkein suurin haaste koko hankkeessa on kuitenkin se, mitä tapahtuu rakennukselle ja koko kiinteistölle, jos opetustoiminta tontilta loppuu kokonaan.

### 5.2.4 Liikenne

Tontille asetettu autopaikkavaatimus ei ole kovin tiukka, mutta asettaa todellisuudessa haasteen autopaikkojen toteuttamiselle jo toteutuneenkin kerrosalan perusteella. Käytännössä tontilla täytyy mennä rakenteelliseen pysäköintiin. Autopaikkavaatimusta ei ole kuitenkaan haluttu määräyksenä asettaa tätä kireämmäksi, jotta autopaikkojen rakentamisesta ei muodostuisi kohtuutonta kustannusta kiinteistölle. Väljempää autopaikkamitoitusta puoltaa tontin keskeinen sijainti ja sen hyvä saavutettavuus myös julkisilla kulkuvälineillä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tontilla tapahtuvat muutokset ovat hyvin pitkälti kiinni siitä, miten Steiner-koulu jatkaa toimintaansa tontilla ja tarvitseeko kaupunki koulun opetustiloja kuitenkin jossain vaiheessa. Muutokset poistuvaan kaavaan nähden jäivät lopulta vähäisiksi.

Turussa 21. päivänä maaliskuuta 2012

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski