

**KOULUKATU 17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 9078-2020
Asemakaavatunnus: 21/2025**Asemakaavamuutos**

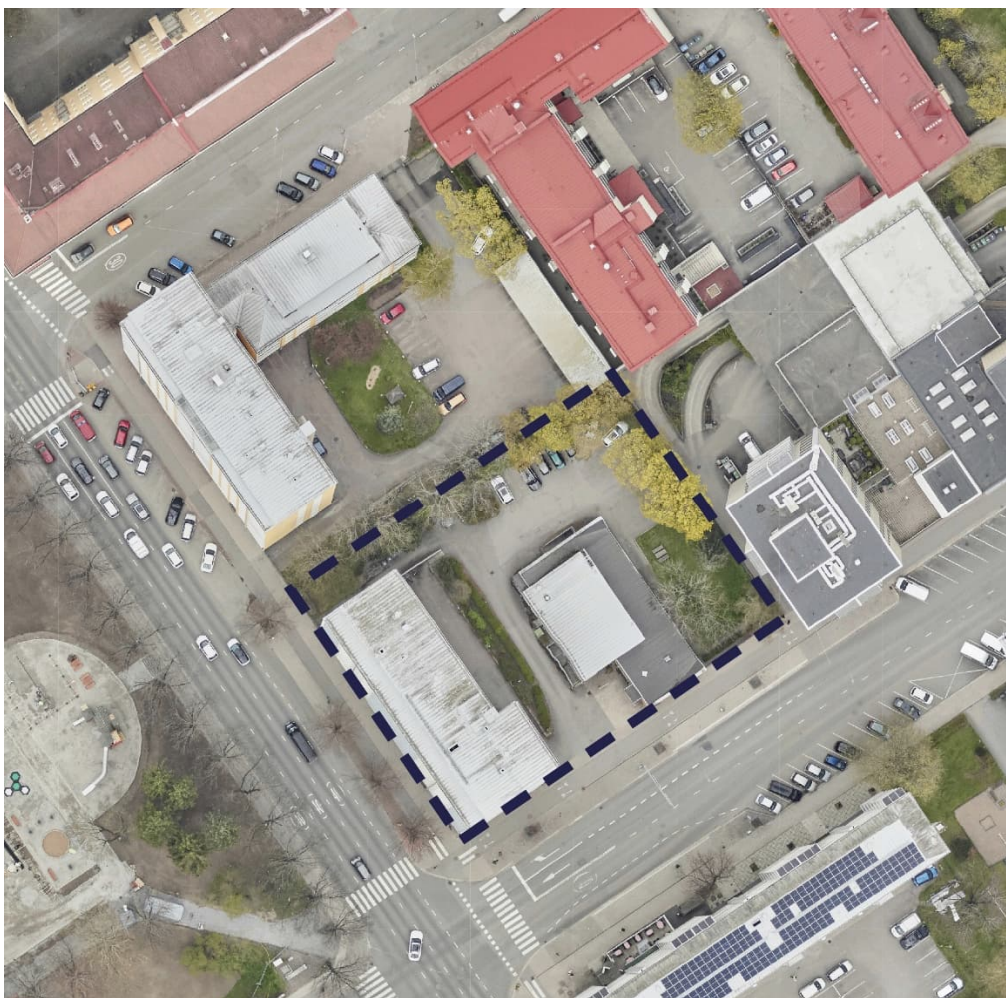
17.11.2025

Kaupunginosa: VII
Osoite: Koulukatu 17

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan VII kaupunginosaan korttelin 25 tontille 6. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1. Suunnitteluala käsittää yhden tontin, jolla sijaitsevat vuonna 1960 rakennetut asuinkerrostalo ja raittiusyhdistys Taimi II:n toimitilarakennus. Piha-alueella sijaitsee autopaikkoja sekä puustoista palokujannealuetta molemmilla korttelin sisäosan vastaisilla rajoilla. Tontti rajautuu Koulukatuun ja Puutarhakatuun. Tontin omistaa kaava-aloitteen jättänyt Asunto-Oy Turun Koulukatu 17.



Kuva 2. Suunnittelualue rajattuna ilmakuvassa. © Turun kaupunki



Kuva 3. Suunnittelualue valokuvassa Puutarhakadun suunnasta. © Turun kaupunki

Aloite

Kaava laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asunto-osakeyhtiö Koulukatu 17 on hakenut asemakaavanmuutosta ja tonttijakoa omistamalleen tontilleen. Asemakaavanmuutoksella halutaan tehostaa maankäyttöä mahdollistamalla täydennysrakentaminen tontin sisäosaan purkamalla tontilla oleva yksikerroksinen kerho- ja kokoustilarakennus (Taimi II). Tarkoituksena on rakentaa tontille toinen asuinkerrostalo, johon sijoittuisi mahdollisesti liike- ja toimistotiloja katutasoon ja pysäköintiä uudisrakennuksen ja pihakannen alle.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen jo olemassa olevan kaupunki-infran yhteyteen tukee kaupungin kestävästä kasvua kaupunkistrategian mukaisesti ja Turun hiilineutraaliuden tavoitetta vuoteen 2029 mennessä. Täydennysrakentaminen lisää ydinkeskustan asunto- ja liiketilatarjontaa ja se sijoittuisi keskustan jalankulkuympäristöön, hyvien joukkoliikenne- ja pyöräilyväylien varrelle. Kestävällä tavalla toteutettava täydennysrakentaminen vahvistaa keskustan elinvoimaa.

Tavoitteena on muodostaa urbaania, viihtyisää, vehreää ja alueen ominaispiirteet huomioivaa kaupunkikuvaa sekä toiminnoiltaan elävää katutilaa. Asumisen monimuotoisuuden edistämiseksi uudisrakentamisessa tulee toteutua voimassa oleva asunto- ja maapoliittisen periaatteiden (kv 13.2.2023) mukainen perheasuntovaatimus. Piha-alueista muodostetaan vehreitä ja viihtyisiä. Naapuritonttien tulevaisuuden täydennysrakentamisen mahdollisuudet otetaan huomioon.

Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan rikkaan ja kerroksellisen ympäristön ominaispiirteet ja tutkitaan näiden pohjalta sopivaa rakentamisen määrää, muotoa sekä sijoittamista tontille. Kaavaprosessin osana arvioidaan suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten mahdollinen suojelun tarve. Lisäksi tavoitellaan tontilla rakentamattomina säilyneiden puustoisten palokujanteiden säilyttämistä pääosin rakentamattomina ja kasvipeitteisinä sekä palokujanteiden säilymistä osana katukuvaa.

Edistetään kestävästä hulevesien käsittelyä, sään ääri-ilmiöihin sopeutumista sekä lajistomonimuotoisuuden lisäämistä.

Kaavatilanne

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty Ydinkeskustan ja Tiedepuiston alueeksi (Cy, kuva 4.), jossa pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustamainen asuminen. Alueella edistetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Kadunvarren julkisivuihin tulee sijoittaa liiketilaa vähintään 50 % näyteikkunapinnalla.

Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne. Alue kuuluu tiivistyvään kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Kehittämisen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen kestävä tiivistäminen, kestävien liikennemuotojen edellytysten tukeminen sekä palveluiden saavutettavuus. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan.

Koulukadulle on osoitettu yleiskaavassa merkintä Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä (paksu musta viiva, kuva 4). Puutarhakatu on osoitettu Pääkokoojaväyläksi (ohut musta viiva, kuva 4). Koulukatua ja Puutarhakatua pitkin kulkee pyöräilyn pääverkosto (sininen palloviiva, kuva 4). Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi.

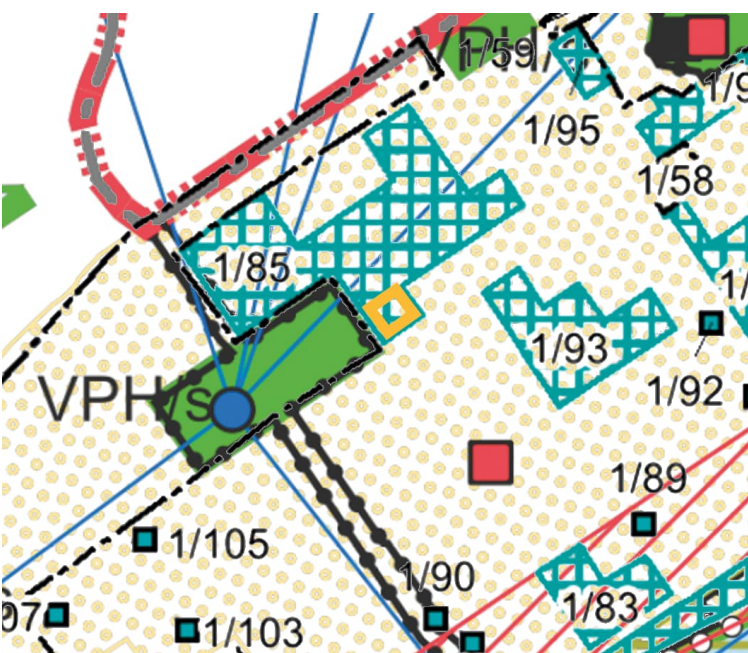


Kuva 4. Yleiskaava 2029: Kartta 1 (Yhdyskuntarakenne) ja kaavarajaus oranssilla. © Turun kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolla on 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita (vaalea rengasrasteri, kuva 5). Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, joka on yleiskaavassa määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (turkoosi ruuturasteri, kuva 5). Alueelle on annettu kuvaus: Rauhankadun kerroksellinen urbaani miljöö sekä Port Arthurin puutalotontit 26:2, 8 ja 9. Merkintään liittyy yleiskaavamääräys: ”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvaluallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.”

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristöksi (RKY) määritelty alue: Port Arthurin puutalokorttelit ja Mikaelin kirkko (musta katkopisteiviiva, kuva 5). Mannerheimin puisto on osa Turun Kansallista kaupunkipuistoa (musta palloviiva, kuva 5).



Kuva 5. Yleiskaava 2029: Kartat 7 (Viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset), 8 (Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet) ja kaava-alueen rajaus oranssilla. © Turun kaupunki

Suunnittelualueen ajantasa-asemakaava on tullut voimaan vuonna 1960. Alue on osoitettu Rakennuskortteliksi ja sitä koskee seuraava määräys: ”Ehdotetulla tontilla rakennettavien rakennusten kaikkien kerrosten yhteenlaskettu bruttokerospinta-ala saa olla enintään 4945 m²”. (kuva 6)

Olemassa oleva asuinkerrostalo sijaitsee alueella, joka on osoitettu Asuin- ja liikerakennuksen rakennusalaksi, jonka kerrosluku on 9 ja ullakon sisustamisoikeus 130 m². Taimi II:n sijaitsee Liikerakennuksen rakennusalalla, jonka käyttötarkoitukseksi on osoitettu kerhohuoneisto ja kerrosluvuksi 1.

Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tontinosa (PI, kuva 6) ja Rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa (pisterasteri, kuva 6). Istutettavaa aluetta koskee käyttötapamääräys: Maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä puutarhamaa.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavarajaus katkoviivalla. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Kaavatyön alussa on tunnistettu tarve teettää Taimi II:n kerhorakennuksen rakennushistoriaselvitys mahdollisen suojelun tarpeen arvioimisen lähtötiedoksi.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva

alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäytösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteellinen valmistumisaika on 2026.

L-kokoisen kaavan prosessi



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, Länsi-Turun Asukasyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 24.01.2026 mennessä

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- 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, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite 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 mielipidemaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 9078-2020, asemakaavatunnuksen 21/2025 tai työnimen Koulukatu 17. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Nähtävillä oloaikana kaavaehdotukseen on mahdollista käydä tutustumassa Puolalankatu 5:n kolmannen kerroksen aulatilassa. Aulatilassa on myös mahdollista jättää kaavaan liittyviä mielipiteitä ja muistutuksia.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Fanni Tuomaala
puhelin 044-9074123
fanni.tuomaala(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Koulukatu 17 tai diaarinumeron 9078-2020.

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jättö: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila.

Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila.

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus

Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

