

**S:T OLOFSSKOLAN  
Selostus**

Diaarinumero: 4635-2022  
Asemakaavatunnus: 20/2022

**Asemakaavanmuutos**

6.2.2024

Kaupunginosa: Kolmas (III) kaupunginosa  
Osoite: Luostarinkatu 11



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.3 Koulurakennus .....	9
3.1.4 Maanomistus .....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	9
3.1.6 Liikenne .....	9
3.1.7 Tekninen huolto .....	10
3.1.8 Hulevedet .....	10
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
3.2.2 Maakuntakaava .....	12
3.2.3 Yleiskaava .....	13
3.2.5 Asemakaava .....	15
3.2.6 Rakennusjärjestys .....	16
3.2.7 Pohjakartta .....	16
3.2.8 Selvitykset .....	16
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	21
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>23</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	23
4.2 Osalliset .....	23
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	23
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	24
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	24
4.3.3 Tekniset haasteet tontilla .....	25
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	26
4.4.1 Käynnistäminen .....	26
4.4.2 Vireille tulo .....	26
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen .....	26
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot .....	27
4.4.5 Luonnoskäsittely .....	33
4.4.6 Lausunnot .....	33
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	33
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu .....	33
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>35</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	35
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	35
5.3 Aluevaraukset .....	35
5.3.1 Korttelialueet .....	35
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet .....	35

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	36
5.5 Kaavan vaikutukset .....	36
5.5.1 Yleistä .....	36
5.5.2 Luonnonympäristö.....	37
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	37
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	37
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset .....	37
5.5.6 Liikenne.....	38
5.5.7 Tekninen huolto.....	38
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät .....	38
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	38
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>40</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	40

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa **S:t Olofsskolan (20/2022)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Tontti:	6	6

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa	4.4.2022 § 162
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	31.5.2022 § 219
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	8.6.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	11.6.2022
Hankesuunnittelukonsultin julkinen kilpailutus	25.1.2023
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	6.11.2023 § 408
Hankesuunnitelman hyväksyntä kaupunginhallituksessa	6.11.2023 § 409
Kaupunkiympäristölautakunta, tiedoksi kaavaluonnos	14.11.2023 § 378
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	26.2.-26.3.2024
Kaupunginhallitus hyväksyi muistutusten vastineet ja kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan S:t Olofsskolanin kasvaneiden tilatarpeiden tyydyttämistä ja rakennusoikeuden lisäämistä nykyisellä koulutontilla kaupunginhallituksen 4.4.2022 § 162 hyväksymän tilatarveselvityksen mukaisesti. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tämän päivän vaatimukset täyttävä laadukas ja arkkitehtuuriltaan moderni koulurakennus, jossa huomioidaan uuden opetussuunnitelman mukainen toiminnallisuus ja esteettömyys sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen arvot.

Tavoitteeksi on otettu Luostarinkadun huolto- ja saattoliikenteen sekä turvallisen koulu- ja työmatkaliikenteen huomioiminen kaavanmuutoksen yhteydessä. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa välituntipihan laajennus tontin ulkopuolelle Samppalinnan vuorelle tarvittavin osin, jotta koulun välituntipihan tilavaade saadaan täyttymään.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksella toteutetaan S:t Olofsskolanin koulurakennuksen kasvaneet tilatarpeet ja nykyaikainen toiminnallisuus.

Hankesuunnittelun kilpailutetun konsultin kanssa tuotettiin suunnitelma poikkeuksellisen vaativan kohteen suunnittelusta ja tarkennettiin koulun tilahjelmaa. Kilpailutuksen suunnittelijoiden jatkomahdollisuus rakennus- ja pääsuunnitteluun edistää toteutuksen suoraviivaista etenemistä.

Kaavan voimaantulon jälkeen tulee tehdä rasitesopimus Kaskenkadun päiväkodin kanssa huoltoajon liittymän yhteisestä käytöstä.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue liittyy kiinteästi Samppalinnan vuoreen ja on osa puistoa reunustavaa koulukeskittymää. Samppalinnan vuori on keskeisen sijaintinsa sekä arvokkaan ja monipuolisen rakennusperintönsä vuoksi tärkeä osa Turun kaupunkikuvaa. Suunnittelutontilla sijaitsee S:t Olofsskolanin ruotsinkielinen yläkoulu. Se sijoittuu Luostarivuoren koulun ja Kaskenkadun päiväkodin väliin. Samppalinnan vuoren rinteeseen koulukeskittymään liittyy myös Luostarivuoren Lyseo ja Turun suomenkielinen työväenopisto sekä Luostarinkadun päässä Turun ammattikorkeakoulu. Koulurakennukset yhdessä rajaavat Samppalinnan vuoren puisto- ja liikunta- aluetta itä- ja etelä sivuilta.

Suunnittelutontti rajautuu pohjoissivultaan Samppalinnan vuoren kansanpuistoon. Kiinteistön luoteisnurkan lehtipuuriinne liittyy kansanpuiston lehtipuumaisemaan ja sen säästämistä tavoitellaan puiston kaupunkikuvaan olennaisesti vaikuttavana tekijänä.

Tontti on pinta-alaltaan 4477 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Koulurakennus sisältyy Luostarinkadun kouluympäristön arvokkaiden rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Eri aikoihin rakentuneet koulurakennukset Samppalinnan vuoren rinteellä luovat historiallisesti kiinnostavan ja viihtyisän kokonaisuuden ydinkeskustan tuntumassa. Koulujen toiminnat välituntipihojen ja liikuntatoimintojen suhteen levittäytyvät Samppalinnan vuoren lisäksi myös Urheilupuiston alueelle.



Kuva 2. Kaupunkirakennetta S:t Olofsskolanin ympäristössä.

Suunnittelutontin eteläpuolinen alue on kerrostalovaltainen asumiseen painottunut alue. Alueen ensimmäisiä säilyneitä taloja on hajanaisesti 1800-luvulta ja ensimmäinen näkyvämpi täydennysrakentuminen on tapahtunut 1920-luvulla, jolta on peräisin mm. Luostarivuoren koulu sekä jokunen kerrostalokortteli. Toisen ja laajemman täydennysrakentumisvaiheen 1960-luvun kerrostalot ovat 7-8 -kerroksisia ja rakentuneet tonteille väljästi, jolloin näkymiä avautuu rakennusten välistä. Pihoilla on suuria puita ja autojen pysäköinnille avoimia kenttiä. Alueen täydennysrakentumisen aikaan rakennettiin myös S:t Olofsskolan sekä viereinen Luostarivuoren lukio Luostarivuoren koulun tontille.



Kuva 3. Rakennusvuodet: punainen: 1800-luku, vaaleanpunainen: 1920-luku, keltainen: 1950-luku, vihreä: 1960-luku, sininen: 1990-luku ja uudemmat.

Suunnittelukohteen pohjoispuolella levittäytyy Samppalinnan vuori, joka jatkuu jyrkänä rinteenä Aurajoen varren Itäiselle Rantakadulle asti Samppalinnan puistona. Joen toisella puolella sijaitsee Turun ydinkeskusta ja siltayhteyksiä suunnittelukorttelilta on Auransilta Kaskenkadun jatkeena ja kävelysilta Teatterisilta puiston länsilaidalta. Samppalinnan vuori on laaja ja vehreä, mutta jokseenkin piiloinen sisäänkäyntien ollessa rakennusten välisiltä kujilta ja koulujen vierustalta. Aurajoen suunnalta puistoon pääsee vain jyrkkää ja mutkittelevaa portaikkoa pitkin. Tästä syystä puistossa on vain vähän läpikulkua ja se on suhteellisen vajaalla käytöllä.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävän maiseman (RKY) alueelle. Tontin itäreuna kuuluu myös Turun vanhan asemakaavan kiinteän muinaismuiston rajauksen piiriin. Samppalinnan vuori muodostaa Luostarinmäen koulun tontin kanssa kansanpuiston alueen, joka jatkuu idässä Vartiovuorelle ja lännessä Urheilupuiston alueelle.



### 3.1.3 Koulurakennus

S:t Olofsskolan on Turun ainoa ruotsinkielinen yläkoulu, ja sen oppilaat saapuvat koko Turun alueelta sekä viereisistä kunnista. Koulu on vuosien varrella kasvanut oppilasmäärältään hieman yli kolmestasadasta nyt n. 450:een. Kolmannes oppilaista on ollut pysyvästi väistötiloissa jo useamman vuoden. Oppilasmäärä tulee kasvamaan entisestään lähivuosina. Oppilasmäärän kasvun vuoksi koulun tilantarve on kaksinkertaistunut nykyisestä. Koulurakennus on pinta-alaltaan 4 415 k-m<sup>2</sup> kolmessa kerroksessa kadun puolelta ja kahdessa kerroksessa pihan puolelta.

S:t Olofsskolanin rakennus on edustava ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen esimerkki 1960-luvun koulusuunnittelusta ja rakennuksen arvot on tunnistettu valmiilla olevassa yleiskaava 2029:ssä. Koulurakennus sisältyy Luostarinkadun kouluympäristön arvokkaiden rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Koulurakennuksesta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys syksyllä 2022 ja se on museon rakennusinventointikohde.

Vuonna 1966 valmistunut S:t Olofsskolanin koulurakennus on huonokuntoinen. Rakennukseen on vuosien varrella tehty lähinnä teknisiä korjauksia ja lisäyksiä mm. lämmityksen ja ilmanvaihdon osalta. Varsinaista peruskorjausta kohteeseen ei ole aiemmin tehty. Kesällä 2021 tehdyn sisäilma- ja rakennetutkimuksen sekä asbesti- ja haitta-ainekartoituksen perusteella rakennus osoittautui niin huonokuntoiseksi, että koulu joutui siirtymään väistötiloihin syksyllä 2022.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelutontti sekä koulurakennus ovat kaupungin omistuksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueeseen kuuluu koulurakennus, jonka palveli syksyyn 2022 asti n. 450 oppilasta sekä n. 60 opetushenkilökuntaa. Iltakäyttöä rakennuksella on ollut myös sen liikuntatiloissa sekä käsityöluokissa. Oppilasmäärä ja siten myös henkilökunnan määrän on ennustettu kasvavan lähivuosina, joka käy ilmi tarveselvityksestä.

Lähiympäristössä on lähinnä muita kouluja sekä asumista. Kaskenkadun varren kerrostaloissa on myös kivijalkaliiketiloija. Alueelle rakentuu useampiin kortteleihin täydennysrakentamisena uusia asuinkerrostaloja, jotka tuovat mukanaan lisää mahdollisia kivijalkaliiketiloija. Lähimmät kattavat palvelut löytyvät Turun keskustasta joen toiselta puolen vajaan kilometrin päästä.

### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue on hyvien liikenneyhteyksien päässä koko Varsinais-Suomen alueelta, josta oppilaita saapuu. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Kaskenkadulla ja Itäisellä Rantakadulla sekä Itäisellä Pitkädulla. Tontti kiinnittyy useammasta suunnasta myös pyöräilyverkostoon. Koulutontilla on kymmenisen parkkipaikkaa henkilökunnalle rakennuksen alla, jonne ajetaan kahdesta sisäänkäynnistä Luostarinkadulta.

Luostarinkatu on rakentunut 1960-luvulla nykyiseen muotoonsa ja on nykypäivän standardeilla huomattavan leveä katu. Leveydestä huolimatta sillä kulkee vain molemman suuntaiset ajokaistat ja molemminpuolinen pysäköinti sekä kapeahkot kävelyväylät. Pysäköinti molemmin puolin on ollut laajasti alueen asukkaiden käytössä, mutta ilmainen kaikille. Maksullisen pysäköinnin vyöhykkeen laajentuessa

kattamaan Luostarinkatu vuoden 2023 alussa tullaan havaitsemaan todellinen asukaspysäköinnin määrä.

Koulujen edustalla Luostarinkadulla saattoliikenne ruuhkauttaa usein aamuisin ja iltapäivisin muutoin hiljaisen kadun. Yläkouluun ja viereiseen lukioon tuodaan oppilaita autolla suoraan koulun eteen ja osa oppilaista kulkee mopoilla tai mopoautoilla koulumatkaa. S:t Olofsskolan on kieltänyt oppilaita saapumasta mopoautoilla. Koulu on myös ohjeistanut vanhempia saattamaan oppilaat kauemmas koulun lähistölle, jotta liikenne rauhoittuisi.

Pyöräverkosto kiertää suunnittelualueetta Kaskenkatua, Itäistä Rantakatua ja Neitsytpolkua, mutta ei liity Luostarinkadulle asti.

Koulun liikenteen suhteen huomattava asia on tavarankuljetus sisältäen keittiön raaka-aineet, taito-oppiaineiden materiaalit sekä jätelogistiikan. Keittiön tavarankuljetus on viime vuosina monimutkaistunut, sillä kaupungin palvelut kilpailuttavat eri tavaran toimittajat, jolloin eri tuotteet saapuvat eri toimituksilla lisäten liikenteen määrää. Keittiön tavaratoimitukset saapuvat sisäpihalle ajon kautta, jonka vuoksi piha-alue on kielletty oppilailta. Jätelogistiikka hoituu tontin itäpuolisen liittymän kautta ja muu tavaratoimitus vaihdellen. Viereisen Luostarivuoren koulun keittiö käyttää S:t Olofsskolanin jätepiستت.

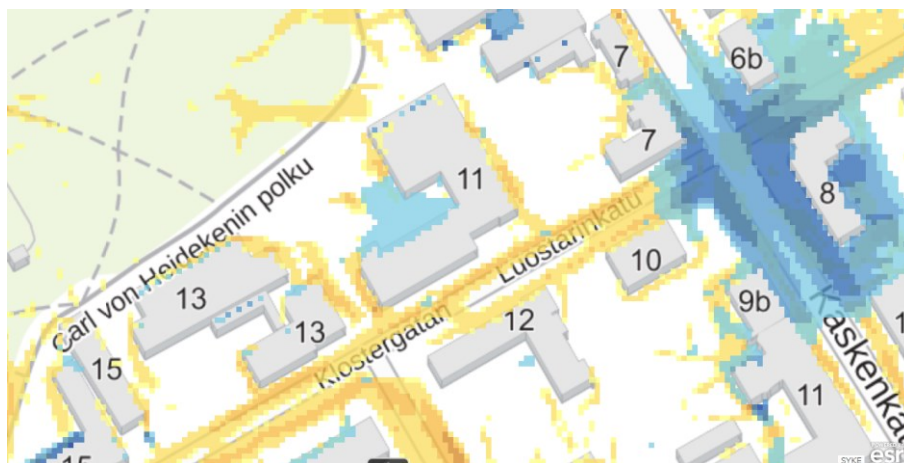
Viereinen Kaskenkadun päiväkotikäyttää suunnittelutontin itäreunan liittymää kulkuna pysäköintipaikoitukseen henkilökunnan ja saattoliikenteen tarpeisiin. Osa päiväkodin saattoliikenteestä on ohjattu Kaskenkadulle saattopysäköintiin. Päiväkodin laajennus tulee muuttamaan saattoliikenteen järjestelyjä, joka päiväkodilla on muutoinkin haastavampi saaton ollessa aikuiselta aikuiselle -periaatteella.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueen halki kulkee kaukolämpöputki, joka tulee rakennukseen kohdistuvien suurempien muutosten tilanteessa siirtää.

### 3.1.8 Hulevedet

Tontilla ei ole hulevesiviemäreitä ja sadeveden imeyttämiseen ja ohjaamiseen ei ole tontilla puututtu. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) alustavan hulevesitulvakartan mukaan tontilla virtaava hulevesi kertyy rakennuksen muodon vuoksi sisäpihalle aiheuttaen hulevesitulvariskin. Kalliorinteellä kulkee pohjavesiä pinnassa, jotka mahdollisesti vaikuttavat koulurakennuksen kosteusongelmiin.



Kuva 4. Alustava hulevesitulvakartta (SYKE). Sinisellä harvinaisen tulvan riskialue ja keltaisella hulevesien virtaamat.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

#### ***Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen***

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

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.*

*Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

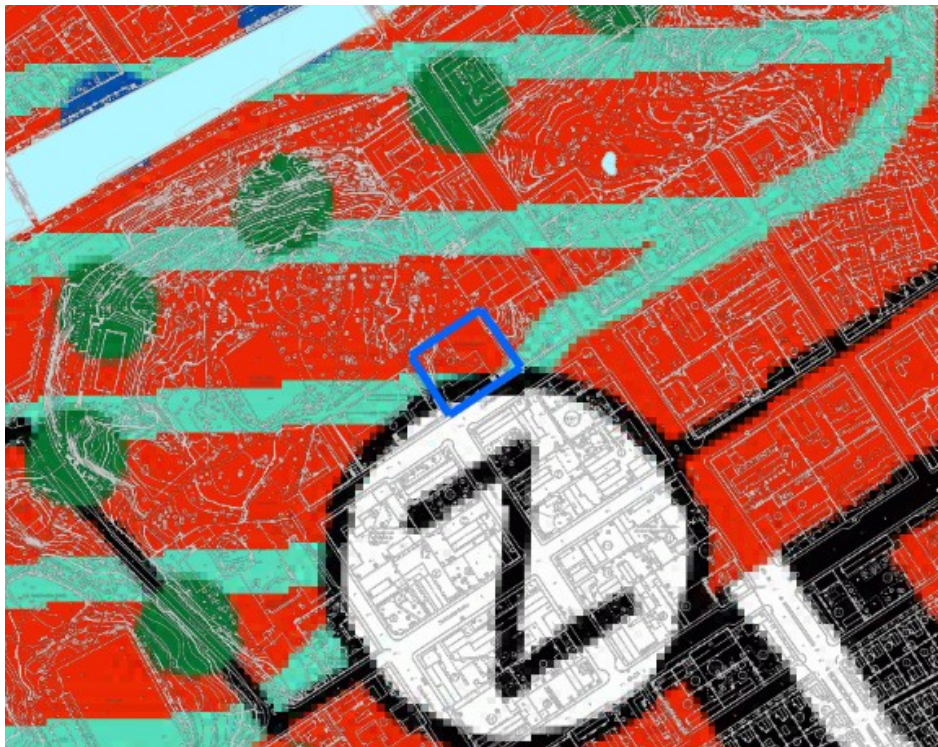
#### ***Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat***

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

### 3.2.2 Maakuntakaava



Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) kaavanmuutosalue on osoitettu kuuluvaksi

#### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEESEEN (TPLMK)**

*Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.*

*Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikka-toimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.*

Alue kuuluu maakuntakaavassa myös

#### **KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK)**

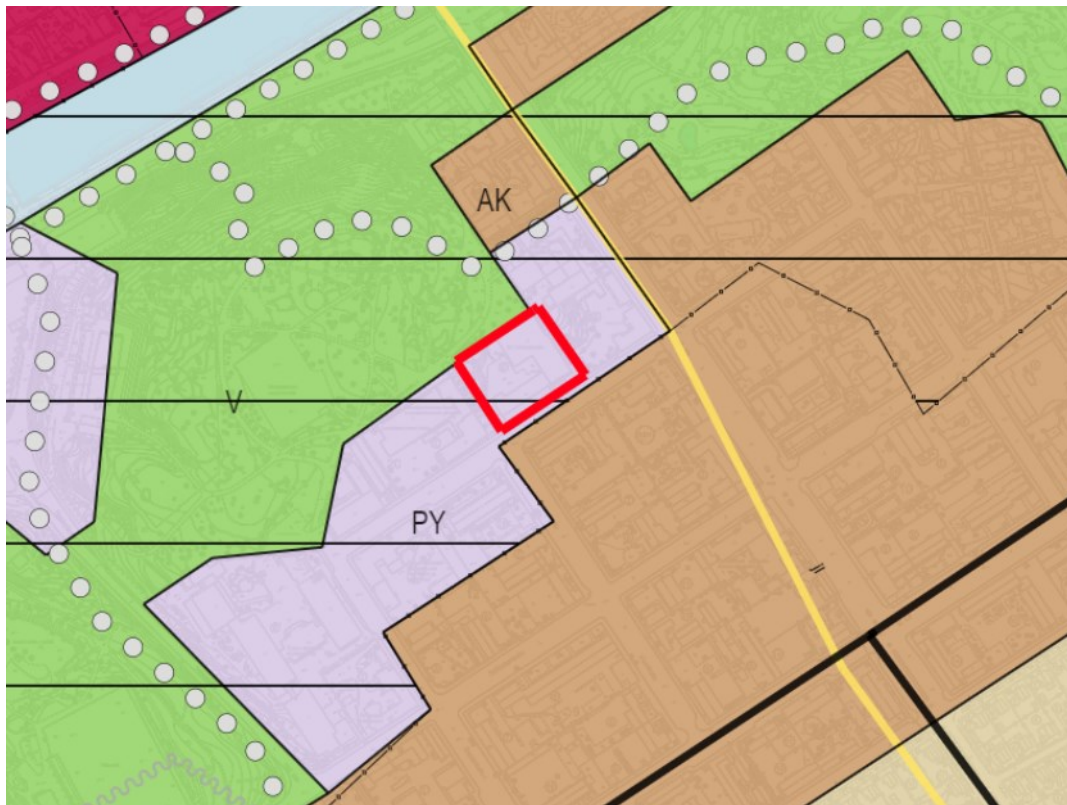
*Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.*

*Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.*



### 3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Yleiskaava 2020:ssä kohde sisältyy kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaalle alueelle; alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta.

Yleiskaava 2029 (hyväksytty Kv 13.2.2023 § 27, ei lainvoimainen) koostuu kahdeksasta kartasta. Alla on esitetty otteet niistä yleiskaavakartoista, joissa on suunnittelualueita koskevia merkintöjä.

Kartat 1 Yhdyskuntarakenne, 4 Liikenne ja 6 Yhdyskuntatekniikka: Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on **keskustatoimintojen aluetta (C)**.

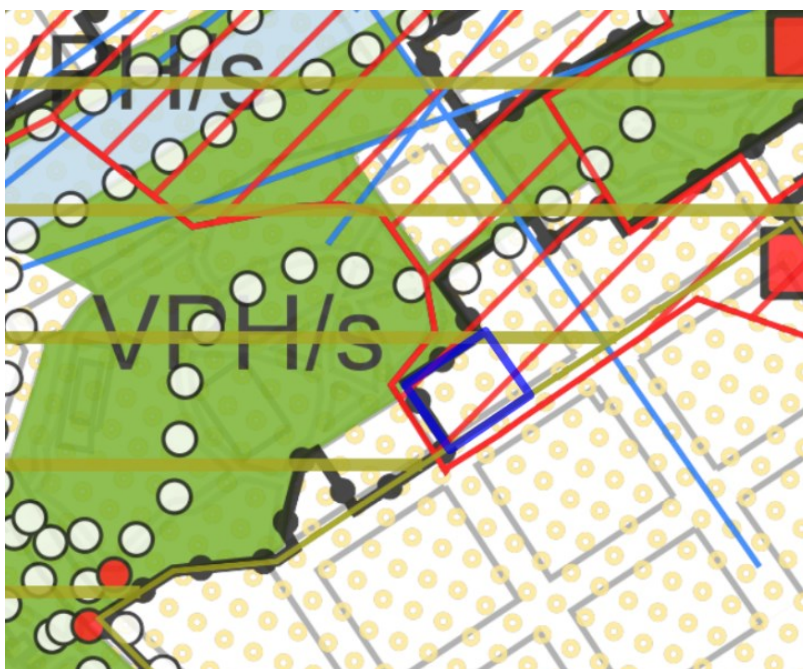
*Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoimintoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat.*

Suunnittelualue sijaitsee kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykkeellä ja vesihuollon toiminta-alueella. Suunnittelualueen luoteispuolella on historiallinen puistoalue, jolla ympäristö säilytetään (VPH/s). Lisäksi suunnittelualueita sivuavat joukkoliikenteen laatuikäyttö, pyöräilyn pääverkosto, ulkoilureitti ja kallioresurssialue, joka voidaan ottaa myöhemmin käyttöön. (Kuva 7.)



Kuva 7. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksen (11.10.2022) kartoista 1 Yhdyskuntarakenne, 4 Liikenne ja 6 Yhdyskuntatekniikka. Suunnittelualan rajausta on sinisellä.

Kartta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset: Suunnitteluala sijaitsee Aurajokivarren arvokkaalla maisema-alueella (ma-2) ja palokujanpuita-merkinän alueella. Alue on osa muinaismuistokohdetta 1/1 Turun kaupungin vanha asemakaava-alue. Suunnitteluala rajautuu kansalliseen kaupunkipuistoon. (Kuva 8.)



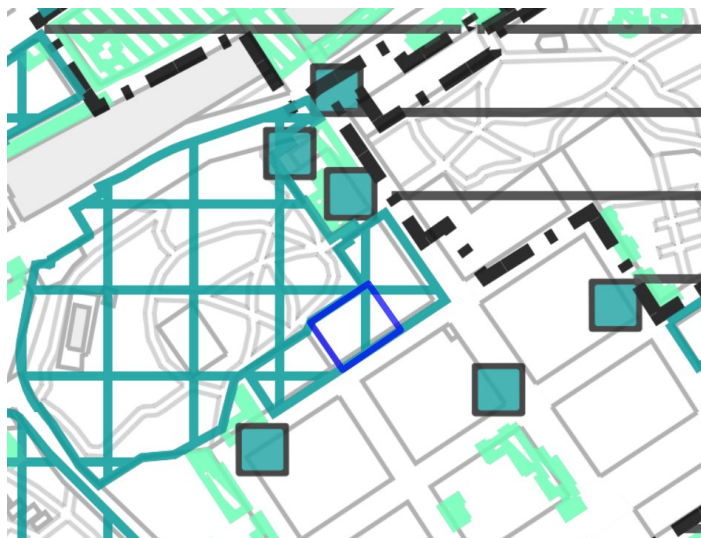
Kuva 8. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksen (11.10.2022) kartasta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset. Suunnittelualan rajausta on sinisellä.

Kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet: Suunnitteluala on osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta 1/35 **Luostarinkadun kouluympäristö**.

*Luostarinkadun kouluympäristö, arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.*



Suunnittelualue rajautuu kohteeseen 1/33 Samppalinnna. (Kuva 9.)

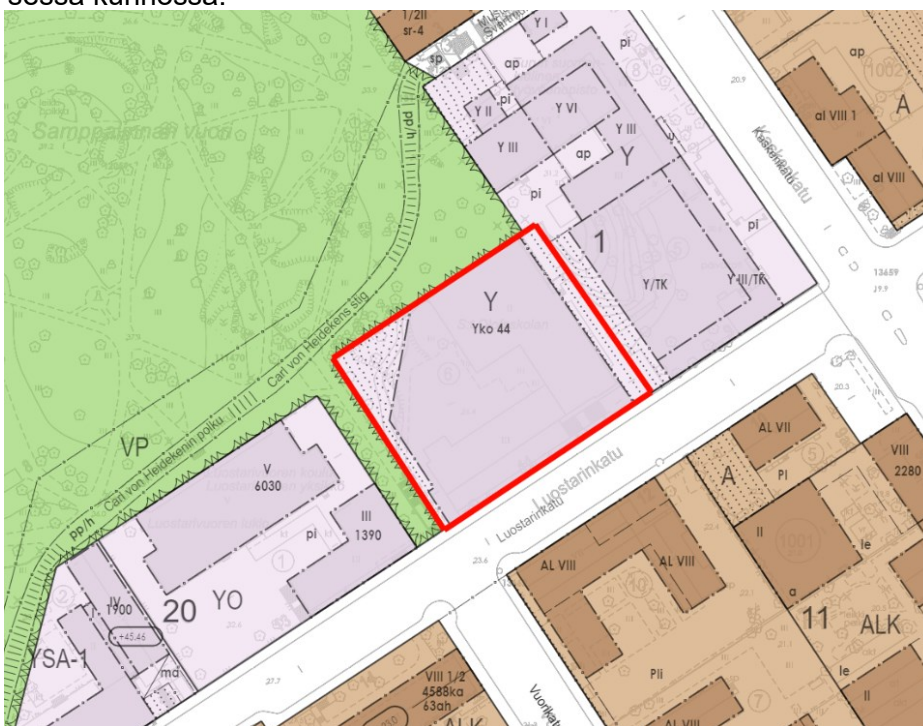


Kuva 9. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksen (11.10.2022) kartasta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. Suunnittelualueen rajaus on sinisellä.

Lisäksi yleiskaavaehdotuksessa on huomioon otettavia yleismääräyksiä C-alueista, melusta, hulevesien hallinnasta ja arvokkaista rakennetun ympäristön kohteista.

### 3.2.5 Asemakaava

Tontin asemakaavamuutos 16/1960 on tullut voimaan 24.10.1960. Tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi yleistä rakennusta varten, käyttötarkoitus oppikoulu. Tontilla saa rakentaa v. 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 § mukaan sillä poikkeuksella, että tontista saadaan rakentaa enintään  $\frac{1}{2}$ . Tontin koillis- ja lounaissivuille on osoitettu istutettavat alueet, jotka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

Suunnittelualan rakentaminen pohjautuu vanhaan rakennusjärjestykseen. Vuonna 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 § mukaan rakennettu kerrosala ei saa olla suurempi kuin tontin pinta-ala, jolloin koulurakennuksen rakennusoikeus on 4 477 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 4 415 k- m<sup>2</sup>. Rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin viereisen kadun leveys, enintään kuitenkin 18 m.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 19.1.2024.

### 3.2.8 Selvitykset

Suunnittelukohteesta on tehty tarveselvitys Turun kaupungin tilapalveluiden toimesta, jonka hyväksymisen myötä päädyttiin asemakaavanmuutoshankkeeseen. Tarveselvityksessä tutkittiin koulun nykyiset tarpeet tilojen määrien ja ominaisuuksien suhteen ja koulun tulevaisuudennäkymät. Selvitys kartoitti myös muita mahdollisia kohteita koulun sijainnista, jos ratkaisuksi olisi valittu koulun siirtyminen muualle. Koulun jäämiseen nykyiseen sijaintiinsa päädyttiin sen parhaiden kulkuyhteyksien vuoksi, ja Samppalinnan rinteen koulutoiminnan jatkuvuuden vuoksi.

Suunnitteluala kuuluu Yleiskaavan luontoselvitysten piiriin, jotka on toteutettu vuonna 2003. Tämän lisäksi suunnittelualan puuston on käynyt arvioimassa ja inventoimassa Turun kaupunkiympäristön puuasiantuntija, jonka mukaan lehtipuurinne tontilla on hyväkuntoinen ja toivottavaa säilyttää. Kadunvarren lehtipuut ovat myös hyväkuntoisia, mutta eivät välttämättömiä säilyttää maankäytön muuttuessa. Suunnittelutontti sijaitsee osittain kiinteän muinaisjäännöksen alueella, mutta Museokeskuksen mukaan tontilla rakennettaessa ei vaadita arkeologisia kaivauksia. Jos koulutontin rakennustyömaa levittäytyy viereiselle päiväkotitontille, tulee asia arvioida uudestaan päiväkotitontin sijaitessa kokonaan muinaisjäännöksen aluerajauksen sisällä, ja koska tontilla on enemmän koskemattomaa piha-aluetta, jossa löytöjä on mahdollista tehdä.

## **Hankesuunnitelman elinkaariselvitys**

### ***RTS ympäristöluokitus***

Hankkeessa on käytössä RTS-ympäristöluokitus. Hankkeen tavoitteena on 4 tähteä. RTS-ympäristöluokitus on tarkoitettu rakennushankkeiden tilaajille, jotka haluavat rakentaa ympäristövastuullisesti. Ympäristöluokitusjärjestelmä on kehitetty Suomen oloihin ja siinä huomioidaan suomalaiset olosuhteet, lainsäädäntö ja kiinteistökannan monipuolisuus. RTS-ympäristöluokitus pohjautuu eurooppalaisiin standardeihin (CEN TC 350 standardit) ja sitoo yhteen alan yhteiset hyvät kotimaiset käytännöt, kuten Sisäilmastoluokituksen, M1-luokituksen, rakennusten elinkaarimittarit, Kuivaketju10:n ja Viherkerroin-menetelmän.

Hankesuunnitteluvaiheessa (kaavaluonnosvaiheessa) tilaaja teki alustavan RTS Ympäristöluokituksen esiselvityksen ensin itse ja kriteeristöjen pisteiksi saatiin 72,3 pistettä suunnittelu- ja toteutusvaiheelle. Elinkaarilaskennan yhteydessä käytiin kriteereitä uudelleen läpi.

Yhteenvetona voidaan todeta vaikutukset hankkeelle tavoitellessa neljä tähteä mm.

- ympäristöluokituksessa pääosa arvosanasta perustuu vaatimuksiin
- kaavaluonnoksen vaihtoehtoilla vaikutusta vain yksittäisiin pisteisiin
- pääosa kriteereistä saavutetaan perustuen hankkeelle asetettuihin laatutavoitteisiin

Hankkeelle asetettu yleisesti korkeat tavoitteet;

- Sisäilman laatutaso S2 (parannettu ilman laatu, jäähdytystä kesäkaudella käytettäviin tiloihin).
- Laadukas kosteuden- ja puhtaudenhallinta (kuivaketju10, pätevät vastuutahot, suunnittelun ja rakentamisen hallinta). Hankkeen tavoitetaso 4-tähteä, tavoitteena vähintään 75 pistettä.
- Hyvin saavutettavissa hanketavoitteille, toteutuvilla hanketavoitteilla 71 pistettä (vihreät).
- Jatkosuunnittelussa varmistettava 4 lisäpistettä (keltaiset), pääosa kriteereistä saavutetaan perustuen hankkeelle asetettuihin laatutavoitteisiin.



Kuva 11. RTS tähtiluokituksen arviointijana S:t Olofsskolanin uudisrakennuksesta.

Jatkosuunnittelussa varmennettavia tekijöitä on esim;

- S2.1 Luonnonvalon määrä; riittävä luonnonvalon määrä 80 % työ- ja ryhmätyötiloista (2,00 pist.)
- Y2.1 Energiatehokkuus E-luku  $\leq 70$  (1,60 pist.)
- Y4.1 Viherrakentaminen ja hulevedet; kasvillisuuden kartoitus ja suojaus sekä viherkerroin (0,7-0,75 pist.)
- T2.3 Muuntojoustavuus; Kiinteän ja muuttuvan tilaosan suunnittelu, muuttuva mitoitus (1,00 pist.)
- P3.2 Työmaan puhtaudenhallinta; Pölymittaukset ennen toimintakohteita ja käyttöönottoa (0,50 pist.)
- Y2.2 Energiankäytön mittaus; toteutettu alue- ja toimintakohtainen sähkönkulutus (0,75 pist.)

## **Energialuokka**

### Energialaskennan tulosten yhteenveto

- Energiantuotantomuotoina ovat pääasiallisesti kaukolämpö, verkko-sähkö ja kaukokylmä.
- Tyypillisillä nykyaikaisilla suunnitteluratkaisuilla arvioidaan saavutettavaksi E-luku 72–77, mikä vastaa A-luokkaa ja alittaa myös RTS-luokituksen neljän tähden luokitustason minimivaatimuksen (85). E-luvun lisäkehityspotentiaali on 5...9 kWh/m<sup>2</sup>/a valituista ratkaisuista riippuen.
- Keittiön suuri annoskoko nostaa käyttäjäsähkön kulutusta tyypilliseen kulutukseen verrattuna ja keittiösähkön osuus käyttäjäsähköstä on lähes 40 %. Lisäksi keittiön ilmanvaihdon tarpeenmukaiseen ohjaukseen liittyy paljon energiategokkuuspotentiaalia.
- Keittiön lauhdelämmön talteenotto voi olla kylmälaitetoteutuksesta

riippuen hyvinkin kustannustehokasta. Suositellaan tutkittavaksi tarkemmin yleissuunnitteluvaiheessa.

- Energiatehokkuutta voidaan kehittää edelleen seuraavilla ratkaisuilla:
  - Aurinkopaneelit 45...65 kWp. Oma investointina tai ns. leasing-toetusmallilla.
  - Ulkoseinien eristys 50 mm tai 100 mm lisäeristyksellä,
  - Ilma-vesilämpöpumppu (lämmöntuotto esim. lattialämmitykseen): kannattavuus tarkasteltava erikseen, kun kaukokylmän ja kaukolämmön liittymäkustannukset ovat tiedossa.

Maalämmön hyödyntämispotentiaali on heikko tontin pienestä koosta ja pienestä lämpökaivomäärästä johtuen.

### ***Hiilijalanjätkilaskenta***

Hankesuunnittelun aikana kohteen vaihtoehtotutkielmista tehtiin hiilijalanjätkilaskenta, jossa muun muassa todettiin;

- rakennuksella on alle tavanomaisen kohteen päästöt, koska ei tarvita paalutusta
- Turkupositiivinen lisävertailu (kaukolämmön päästöt)

Suosituksia ja huomiot jatkoselvityksiin on mm.

- vähähiilisten materiaalien käyttömahdollisuuksia tulee selvittää jatkosuunnittelussa
- puuelementit laskevat päästöjä huomattavasti
- suurimmat säästöt saadaan työmaan energiamuodosta
- puurunkoisuus
- viherbetonin käyttö
- massakipsilattian käyttö
- puuelementtejä tiiliulkosivulla

### Yhteenveto hiilijalanjäljen laskennasta

Elinkaaren hiilijalanjälki on vaihtoehdoille 10–17 % alhaisempi kuin tavanomainen koulurakennus

- pääosa säästöstä perustuu kohteen hyvään energiateräshokkuuteen, E-luku 72–77 (määräystaso 100). Kohteen arvioitu tuotevaiheen hiilijalanjälki on noin 10 % tavanomaista alhaisempi johtuen tiivistä tontista ja kovasta rakennuspohjasta
- runko on tavanomainen, poltettu tiili julkisivussa nostaa hiilijalanjälkeä

Kohteen elinkaaren hiilijalanjälkeä on mahdollista pienentää 30–40 % tavanomaisesta ilman muutosta teräsbetonirungosta, mutta parannuksilla on kustannusvaikutus, joka tulee hankintojen yhteydessä selvittää.

### ***Kiertotalous***

Kiertotaloutta edistetään rakennuksen koko elinkaaren aikana, mikä edellyttää sitoutumista koko rakentamisen ketjulta ja alalta. Uusi rakennus tehdään pitkäikäiseksi, monikäyttöiseksi ja muunneltavaksi, helposti huollettavaksi ja korjattavaksi siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huol-

totoimilla. Näin rakennus palvelee käyttäjiänsä suunnitellusti ja mahdollisimman pitkään.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjevaatimukset täyttävät asiakirjat tulee aloittaa jo suunnitteluvaiheen aikana, koska ne ohjaavat osaltaan suunnitteluratkaisuja. Turun kaupunki käyttää Grandlund Manager -huoltokirjaohjelmaa. Lisätilan tarve huomioidaan ensisijaisesti käyttämällä tehokkaammin jo olemassa olevia tiloja ja palveluita.

Digitaaliset ratkaisut, kuten sähköiset varausjärjestelmät, helpottavat tilojen yhteiskäyttöä ja muuta rakennetun ympäristön jakamistaloutta.

### Työmaa

Kiertotalouteen siirtyminen edellyttää, että vähintään 70 % (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistetaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen ja muuhun materiaalin talteenottoon, toimijat rajoittavat jätteen syntyä rakennus- ja purkuprosessien aikana EU:n rakennus- ja purkujätteen käsittely- ja kierrätysmallia noudattaen sekä rakennuksien suunnittelua resurssitehokkaammiksi, mukautumiskelpoisiksi, joustaviksi ja puretaviksi uudelleenkäytön ja kierrätyksen mahdollistamiseksi.

### RTS-luokitus

Kiertotalous huomioidaan RTS-ohjeistuksen kohdan P3.1.7. mukaisesti. Työmaiden jätteiden jatkokäsittelyn kierrätysaste on yli 70 % huomioiden jatkokäsittely jäteasemalla. Hankkeessa toteutetaan RTS-kriteeri Y1.2. materiaalitehokkuus sekä tavoitellaan kriteeriä T2.3. muuntojoustavuus.

### Purkutyö

Hankesuunnittelun aikana on laadittu purkutyösuunnitelma ja hyödynnettävyysselvitys, joilla pyritään edistämään kiertotaloutta ja ilmastotyötä.

### ***EU-taksonomia***

Osana ilmastomuutoksen hillintäprosessia Turun kaupunki on ottanut käyttöön investointihankkeissaan EU-taksonomian mukaiset arviointikriteerit, joilla hyödynnetään vihreän rahoituksen mahdollisuuksia. Tässä kohteessa tulee taksonomianmukaisuus täytyä.

S:t Olofsskolanin uudisrakennushanke on arvioitu taksonomian teknisten arviointikriteerien mukaan yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Hanke tavoittelee ilmastomuutoksen hillinnän merkittävää edistämistä. Ilmastomuutoksen hillinnän tavoite on arvioitu pääkriteerin avulla. Muut viisi päätavoitetta ovat arvioitu DNSH-kriteerien (Do No Significant Harm) avulla. Hankkeen arvioinnissa on käytetty komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 kriteeriä CCM 7.1 (Ilmastomuutoksen hillintä, Uusien rakennusten rakentaminen).

EU-taksonomian päätavoite	Käytetty kriteeri	Kriteerin toteutuminen
Ilmastonmuutoksen hillintä	Pääkriteeri	Hankkeen toiminta täyttää kriteerin
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	DNSH-kriteeri	Kriteeri voidaan saada täyttymään tarkasteltavan hankkeen osalta
Kiertotalouteen siirtyminen	DNSH-kriteeri	Hankkeen toiminta täyttää kriteerin
Vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävä käyttö	DNSH-kriteeri	Kriteeriä ei saada täyttymään pitkällä aikavälillä teknisistä tai lainsäädännöllisistä syistä
Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen	DNSH-kriteeri	Hankkeen toiminta täyttää kriteerin
Ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen	DNSH-kriteeri	Hankkeen toiminta täyttää kriteerin

Kuva 12. EU-taksonomian mukainen arviointitaulukko S:t Olofsskolanin uudisrakennuksesta.

### Hankesuunnitelman rakennettavuusselvitys

Hankesuunnitelmaa varten on laadittu rakennettavuusselvitys. Sen perusteella selvisi seuraavia suunnittelua ohjaavia seikkoja.

Tutkittu alue ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella. Ilman tarkempaa selvitystä radonin esiintyminen tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Alueelle suunniteltavien rakennusten kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin moreenin tai kallion päälle tehtävän murskearinnan varaan. Rakentamisessa on varauduttava louhintaan. Alapohjat voidaan tehdä maanvaraisena rakenteena. Alueen maapohja on routivaa. Perustusrakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon maapohjan routivuus. Kallio on rakennuspohjana routimaton.

Putkijohdot ja viemärit voidaan perustaa maanvaraisesti tasauskerroksen välityksellä pohjamaan varaan. Putkijohtojen rakentamisessa on varauduttava louhintaan.

Piha-alueet voidaan perustaa pohjamaan varaan.

Rakennukset tulee varustaa salaojin.

Mikäli vanha rakennus puretaan, rakennuspohja ja esiin kaivettu kalliopinta on kartoitettava ennen täyttötöitä.

Kohteelle on laadittava erillinen perustamistapalausunto sekä maanrakennustyöselostus.

### Rakennushistoriallinen selvitys

Turun museokeskus toivoi rakennuksesta tehtäväksi rakennushistoriallisen selvityksen ennen hankesuunnittelun pidemmälle vientiä. Sen toteutti Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson syksyllä 2022. Se sisältää tietoa alkuperäisen koulurakennuksen suunnittelun vaiheista asemakaavanmuutoksesta asti. Selvityksessä on paneuduttu arkkitehti Pentti Aholan muihinkin töihin koulurakennusten suunnittelun parissa. Raportissa kuvataan lyhyesti alueen kehitys- ja kaavoitushistorian vaiheet, koulun varhaisia vaiheita, koulurakennuksen suunnittelua, rakentamista, myöhempiä muutosvaiheita sekä nykytilannetta. Lisäksi arvioidaan rakennuksen ja koulutontin ominaispiirteitä ja niiden säilyneisyyttä.



Selvityksen mukaan koulun paikka on hahmoteltu jo 1897 asemakaavaan ja vuonna 1960 asemakaavanmuutos laajensi tonttia ja koulurakennus rakennettiin valmistuen vuonna 1966. Koulu sijoittuu Luostarinkadun kaupunkikuvassa näkyvästi ja samalla hienovaraisesti hieman katulinjasta sisäänvedettynä. Rakennus on erityisellä huolella sovitettu ympäristöön ja muodostaa yhdessä samoihin aikoihin rakennetun Suomalaisen tyttölyseon lisärakennuksen ja Työväenopiston kanssa Samppalinnan rinnettä reunustavan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jota hallitsee taustalla koHoava vanhempi Suomalainen Tyttölyseo. Samppalinnan vuori -nimisen puiston suuntaan koulu hahmottuu matalana muurimaisena rakenteena.

Ensimmäisiä muutoksia rakennukseen toteutettiin 1984-86, kun koulu muutettiin tyttökoulusta yleiseksi yläkouluksi ja pojille rakennettiin wc-tilat ja teknisiä muutoksia tehdään tiloihin (esimerkiksi hissi ja kaukolämmön rakentaminen) ja joidenkin tilojen toimintoja päivitetään. 1991-94 koulun ruokasali saa lisäosan, koneellinen ilmastointi rakennetaan ja luokkahuoneisiin tehdään sen vaatimat alaslaskut ja tilojen toimintoja päivitetään. Tämän jälkeen on tehty yksittäisten tilojen tai huoneiden huoltoja ja kunnostuksia.

S:t Olofsskolanin koululla on erityisarvoa osana laajempaa Luostarinkadun ja Kaskenkadun eri aikakausien arkkitehtuuria edustavien useiden koulurakennusten ryhmää. Kohteen arkkitehti Pentti Ahola on 1950-60 luvuilla merkittävän uran yhdyskuntasuunnittelun ja lähiörakentamisen aloilla luonut suunnittelija. Hänen julkisen rakentamisen kohteistaan useampi on saanut suojelumerkinnän.

### 3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä useampia pieniä kaavamuutos- sekä suunnittelukohteita. Näistä merkittävin ja suunnitteluun vaikuttavin on viereisen Kaskenkadun päiväkodin laajennussuunnitelma. Se tulee pitämän sisällään uuden rakennuksen Luostarinkadun varressa koulutontin vieressä sekä muutoksia päiväkodin pihan ja kulkujen järjestelyyn. Nämä on huomioitu hankesuunnittelussa sekä liikenteellisessä tarkastelussa.

Asemakaavanmuutoshanke Sepänkatu 2 – Sirkkalankatu 35 (6/2013) kuuluu Luostarinkadun koulukokonaisuuteen ja hankkeessa entinen teollisuuskoulu tavoitellaan muuhun käyttöön ja sen yhteyteen tutkitaan lisärakentamista. Kaskenkadun asemakaavanmuutoshankeissa Kaskenkatu 3 (14/2019) ja Kaskenkatu 9b (1/2019) tutkitaan molempiin kiinteistöihin lisärakentamista ja Kaskenkatu 3 -hankkeessa tavoitellaan olevien rakennusten suojelemista. Asemakaavanmuutos Luostarinkatu 5 (3/2017) tutkii vanhan Gadolinin laboratorion käyttötarkoituksen muutosta, suojele-arvojen tarkastamista ja alueen täydennysrakentamista asuinkäyttöön.



Kuva 13. Vireillä olevat asemakaavanmuutoshankkeet S:t Olofsskolanin tontin läheisyydessä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupungin aloitteeseen. Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan S:t Olofsskolanin kasvaneiden tilatarpeiden tyydyttämistä ja rakennusoikeuden lisäämistä nykyisellä koulutontilla kaupunginhallituksen 4.4.2022 § 162 hyväksymän tilatarveselvityksen mukaisesti.

### 4.2 Osalliset

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/ Keski-kaupunkiseura Tälpuol jokke ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Digita Oy, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 31.5.2022 § 219 asemakaavan tavoitteet.

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan S:t Olofsskolanin kasvaneiden tilatarpeiden tyydyttämistä ja rakennusoikeuden lisäämistä nykyisellä koulutontilla kaupunginhallituksen 4.4.2022 § 162 hyväksymän tilatarveselvityksen mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen uusiminen, ensisijaisesti uudisrakennuksella tai vaihtoehtoisesti laajalla peruskorjauksella ja laajennuksella.

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja 2020-luvun ajallisen kerrostuman tuomista arvokkaaseen koulurakennuksista muodostuvaan ympäristökokonaisuuteen. Tavoitteena on tämän päivän vaatimukset täyttävä laadukas ja arkkitehtuuriltaan moderni koulurakennus, jossa huomioidaan uuden opetussuunnitelman mukainen toiminnallisuus ja esteettömyys, ja joka huomioi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen arvot ja kunnioittaa Luostarinkadun koulukokonaisuutta. Lisäksi tavoitteena on Samppalinnan vuoren kansanpuiston reunalle sijoittuvan lehtipuurinteen säästäminen mahdollisimman suurilta osin puuston hyvän kunnon ja puiston ilmeen vuoksi.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

S:t Olofsskolan on Turun ainoa ruotsinkielinen yläkoulu, ja sen oppilaat saapuvat koko Turun alueelta sekä viereisistä kunnista. Koulu on vuosien varrella kasvanut oppilasmäärältään hieman yli kolmestasadasta nyt n. 450:een. Oppilasmäärä tulee kasvamaan entisestään ja koulurakennuksen uusi tilaohjelma vaatii tilat jo 650 oppilaalle ja n. 100 henkilökunnalle.

Vuonna 1966 valmistunut koulurakennus on huonokuntoinen. Rakennukseen on vuosien varrella tehty lähinnä teknisiä korjauksia ja lisäyksiä mm. lämmityksen ja ilmanvaihdon osalta. Varsinaista peruskorjausta kohteeseen ei ole aiemmin tehty. Kesällä 2021 tehdyn sisäilma- ja rakennetutkimuksen sekä asbesti- ja haitta-ainekartoituksen perusteella rakennus osoittautui niin huonokuntoiseksi, että koulu joutuu siirtymään väistötiloihin syksyllä 2022.

Hankesuunnittelussa valmistuneen uuden tilaohjelman mahdollistaminen vanhaan rakennukseen mahdollisine lisäkerroksineenkin vaatii huomattavia kompromisseja tilojen ja käytettävyyden suhteen. Myös rakennuksen kerroskorkeus on aikakauden rakennusten tapaan melko matala, joten nykypäivän talotekniikan sijoittaminen tiloihin on vaikeaa. Kaikkien suositeltujen ja vaadittavien korjaustoimenpiteiden sekä toiminnallisten ongelmien korjaamisen jälkeen rakennuksen korjausaste on huomattava. Tämän johdosta Turun kaupungin tilapalveluiden laatimassa tilatarveselvityksessä on ensisijaisena tutkittu vaihtoehtoa, jossa vanha koulurakennus puretaan ja nykyiselle koulutontille rakennetaan uudisrakennus. Vanhan rakennuksen arvot on kuitenkin tunnustettu ja kohteesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys.

Asemakaavanmuutoksessa tulee arvioida Luostarinkadun kouluympäristön arvokkaaksi luokitellun rakennetun ympäristön ominaispiirteet ja Museokeskuksen esiin tuomat arvot. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kunnan asettamat tavoitteet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sisältävät velvoitteita yhdyskuntiin ja elinympäristöön liittyen. Suunnittelukohteeseen yhdistettävissä olevat teemat toimivasta ja kestävästä liikenteestä pitää sisällään koulurakennuksen saavutettavuuden helposti julkisilla liikennevälineillä kaikkialta Turusta sekä viereisistä kaupungeista. Tavoite on myös luoda perusta resurssitehokkaalle ja eheälle yhdyskuntakehitykselle. Suunnittelukortteliin liittyy vahvasti myös tavoite arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Hankesuunnitteluvaiheessa tavoitteet ovat tarkentuneet. Tilatarpeiden tarkemman tarkastelun myötä rakennusoikeutta kasvatetaan aiemmasta tilatarveselvityksestä ja toimintojen sujuvan sijoittelun myötä koko tontin alaa tutkitaan mahdollisena rakennuspaikkana. Tavoitteeksi on otettu Luostarinkadun huolto- ja saattoliikenteen sekä turvallisen koulu- ja työmatkaliikenteen huomioiminen kaavanmuutoksen yhteydessä. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa välituntipihan laajennus tontin ulkopuolelle Samppalinnan vuorelle tarvittavin osin, jotta koulun välituntipihan tilavaade saadaan täyttymään. Tätä aluetta ei kuitenkaan ole tarkoitus rajata yleiseltä käytöltä ja sen ympäristöarvoja tulee kunnioittaa.

Alustava huonetilaohjelma on esitetty tilatarveselvityksessä. Tarkempaa suunnittelua työstettiin hankesuunnitteluvaiheessa. Koulurakennuksen hankesuunnittelu ja sen edellyttämä asemakaavanmuutos valmisteltiin rinnakkain.

Hankesuunnitelma on hyväksytty 6.11.2023 § 409 ja se sisältää tarkemman tilaohjelman sekä suunnitelman koulun pedagogisista tarpeista. Turun kaupungin hankintana hankesuunnitelmalta edellytetään kustannuslaskelmat sekä elinkaarilaskelmat.

Tilatarpeet on tutkittu käyttäjän kanssa yhteistyössä eri kaupungin osa-alueiden edustajien kanssa. Tilatarpeista on tutkittu erikseen opetustilojen ja erityisaineiden luokkien sekä sosiaalitulojen tilavaade uuden opetussuunnitelman mukaisesti. Liikuntatilat ja niiden tarvitsemat varastot sekä logistiikkatilat iltakäyttö huomioiden tutkittiin koko alueen palveluverkko huomioiden. Välituntipihan mitoitus suhteutettiin kaupungissa sijaitsevaan pieneen tontin alaan ja laskettiin suositellusta 20 m<sup>2</sup>/oppilas mahdollisempaan 5 m<sup>2</sup>/oppilas. Ruokailutilat ja kouluun sijoitettava useampaa koulua palveleva palvelukeittiö vaativat tilan lisäksi helppoa kulkua huoltoyhteyteen sekä jättepisteisiin. Valmistuskeittiön tavaraliikenne tarkoittaa kuorma-autojen liikkuamista keittiölle jopa usean kerran päivässä, joten se tuli huomioida koko maankäytön suunnittelussa. Talotekniikan tarpeet on huomioitu tilaohjelmassa ja rakennuksen massoittelussa. Talotekniikan pinta-ala arvioidaan vievän 8-10 % rakennuksen kerrosalasta. Hankesuunnitelman osana on mietitty myös koko rakennuksen liittyminen ympäristöön kulkujen, pyöräpysäköinnin ja sisäänkäyntien osalta sekä eri käyttäjien näkökulmasta. Oppilaat, henkilökunta ja oppilaiden vanhemmat sekä iltaikäyttäjät on huomioitu tilojen jäsentelyssä ja koululla tapahtumat ja niiden erikoisjärjestelyt on pyritty mahdollistamaan.

#### 4.3.3 Tekniset haasteet tontilla

Kaava-alueella on nykytilassa ongelma hulevesien hankalan käsittelyn suhteen. Hulevesi valuu puistosta rinnettä pitkin alas ja kertyy tontin sisäpihalle muodostaen tulva-altaan. Muuttuvassa maankäytössä tulee suunnitella huleveden kulku ja viivytys tontilla niin, että se johdetaan kadunreunaan, johon rakennetaan viivytysrakenteet ja josta se voidaan purkaa kadun viemäröintiin.

Tontin maankäytön muuttuessa tulee rinteeseen rakentaminen suunnitella erityisen huolellisesti ja kallion pintavesien eristäminen rakenteista tulee huomioida. Tonttia halkova kaukolämpöputki siirretään esirakentamisen vaiheessa.

Kaava-alue sijaitsee Kaskenkadun päiväkodin vieressä, joka tulee laajenemaan Luostarinkadun suuntaisesti. S:t Olofsskolanin huoltoajo on suunniteltu päiväkotitontin viereiseksi ja kiinteistöille sovitaan huoltoajorasite niin, että liittymä palvelee myös päiväkotitontin huolto- ja tavaraliikennettä. Toisella puolella sijaitseva Luostarivuoren koulu on tähän mennessä käyttänyt S:t Olofsskolanin jättepistettä, ja sen mahdollinen jatkuminen tulee myös vaatimaan rasitteen tontille.

Kaavan yhteyteen on otettu Luostarinkadun liikennesuunnittelu, jossa tarkastellaan saatto- ja logistiikkaliikenteen ongelmakohtia. Luostarinkatu rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta turvallisen koulumatkaliikenteen mahdollistaminen on otettu kaavan tavoitteisiin.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 31.5.2022 § 219.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.6.2022. Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.5.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 8.6.2022.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 5.8.2022 mennessä. Näitä saatiin 2 kappaletta.

#### **Mielipide 1, As Oy Luostarinvuori, hallituksen puheenjohtaja:**

*As Oy Luostarinvuori kiittää mahdollisuudesta antaa palautetta asemakaavan muutoksesta, ja pyytää kiinnittämään huomiota kiinteistön liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin:*

*Kaavassa tulisi huomioida, että kiinteistön sisällä on riittävät pysäköintitilat sekä henkilöstölle että oppilaille (pyörät, mopot jne), samaten riittävästi tilaa huoltoliikenteelle. Näin siksi että katualueet ovat alueella ahtaat ja muiden alueen oppilaitosten takia pysäköinti on haasteellista etenkin koulupäivinä.*

#### **Kaavoituksen vastine:**

Liikennesuunnittelu on otettu kaavaprosessiin mukaan Luostarinkadun koululiikenteen ja koulujen vaatiman logistiikan parantamiseksi. Luostarinkadun katualue ei kuulu kaavarajaukseen mukaan, mutta voidaan se silti käsitellä osana kaavaprosessia. Vaihtoehtotutkiminen liikennetarkaisujen suhteen aloitetaan tontin maankäyttöluonnosten yhteydessä.

#### **Mielipide 2, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuunse:**

*Turun kaupunki on käynnistämässä asemakaavamuutoksen laadinnan III kaupunginosan 1. korttelin tontille 6. Tontilla sijaitsee Turun ainoa ruotsinkielinen yläkoulu S:t Olofsskolan. Kaavoitus pyytää kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia, joista Turun museokeskus toteaa seuraavaa.*

*S:t Olofsskolan rakennettiin vuosina 1964–66. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Pentti Ahola (1919–1972), joka oli suomalaisen yhdyskuntasuunnittelun keskeisiä kehittäjiä 1950–60-luvuilla. Ennen oman arkkitehtitoimiston perustamista Ahola työskenteli koulurakennusten suunnittelijana tunnetun Aarne Ervin toimistossa.*

*Museokeskus on arvottanut S:t Olofsskolanin rakennuksen rakennushistoriallisesti, sivistyksellisesti ja ympäristöllisesti paikallisesti arvokkaaksi. Toisaalta – kuten museokeskus on koulurakennuksen arvoja käsittelevässä lausunnossa (30.11.2021/Dnro 14334-2021) todennut – Pentti Aholan arkkitehtuurista ei ole tehty*



*kokonaisuudesta, joten koulurakennuksen tarkastelu ja arvottaminen Aholan suunnittelutöiden joukossa vaatii lisäselvityksiä.*

*Tämän vuoksi museokeskus katsoo, että osana asemakaavamuutoksen valmistelua S:t Olofsskolanin koulurakennuksesta on teetettävä rakennushistoriallinen selvitys, jossa myös dokumentoidaan rakennuksen nykytila. Erityistä huomiota on kiinnitettävä seuraaviin näkökulmiin:*

- Rakennuksen suunnitteluhistoria ja Aholan kiinnittäminen arkkitehdiksi.
- Koulurakennus Turun modernististen koulujen joukossa.
- Koulun asema Pentti Aholan suunnittelutöiden joukossa.

*Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.*

#### **Kaavoituksen vastine:**

Asemakaavanmuutoshanketta varten kaupunki tilaa rakennushistoriallisen selvityksen ulkopuoliselta konsultilta. Selvityksen tilaamisen yhteydessä on ilmoitettu konsultille Museokeskuksen viesti. Rakennushistoriallisen selvityksen valmistumisen myötä kohteen arvojen ja merkittävyyden arviointi helpottuu.

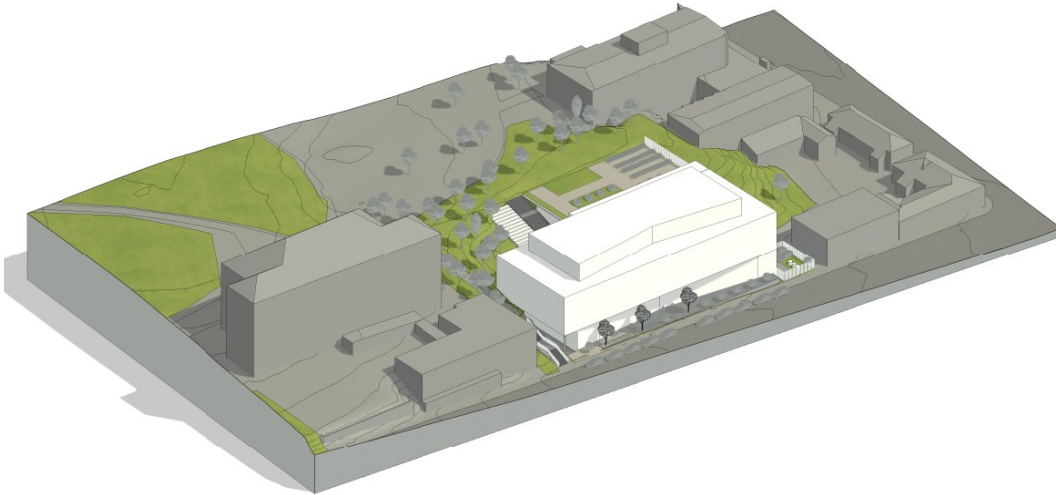
#### 4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

##### **Hankesuunnitelma**

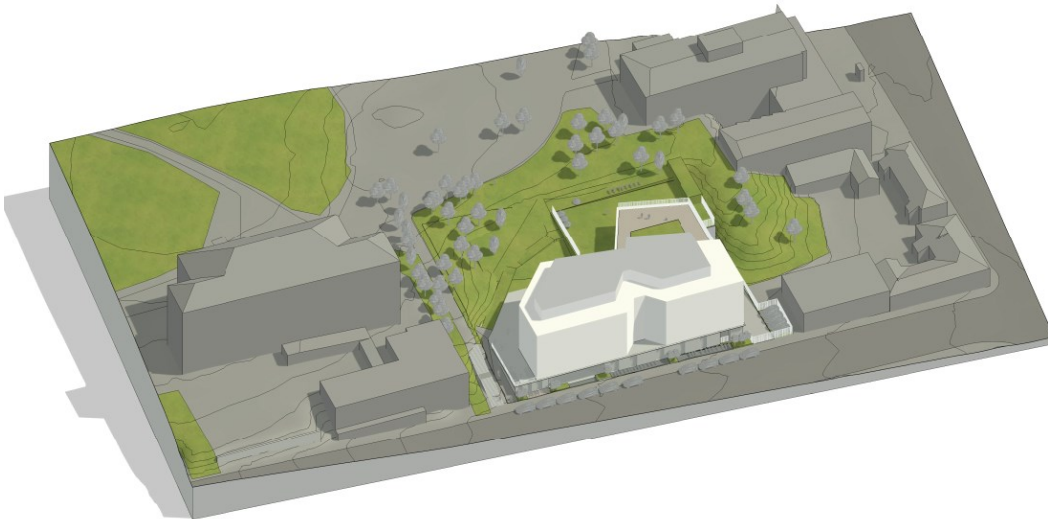
Hankesuunnitteluvaihe aloitettiin syksyllä 2022 Tilapalveluiden toimesta hyväksytyin tarveselvityksen pohjalta. Hankesuunnitteluvaiheessa tilaohjelma ja toiminnalliset tarpeet ovat tarkentuneet. S:t Olofsskolan hankesuunnitelmassa esitetään, että S:t Olofsskolanin nykyiselle tontille toteutetaan uudisrakennus, jonka kokonaisala on 10630 br-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudellinen ala 8100 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellisen alan lisäksi toteutetaan arviolta noin 600 k-m<sup>2</sup> teknisiä tiloja, jotka sallitaan rakennusoikeuden lisäksi. Välituntipihan koko on 3 000 m<sup>2</sup>, josta Sampoalinnan vuori -nimisen puiston puolelle sijoittuu 850 m<sup>2</sup>.

Koulu tulee jatkossakin toimimaan ruotsinkielisenä yläkouluna (perusopetus 7.-9. vuosiluokille). Lisäksi koulua käyttää iltaisin ja viikonloppuisin mm. ruotsinkielinen työväenopisto ja 3. sektorin yhdistykset. Uudisrakennukseen on tavoitteena toteuttaa 760 m<sup>2</sup> kokoinen liikuntasali, joka täydentää keskustan liikuntapaikkaverkostoa. Liikuntasali vastaa koulun kasvaneen oppilasmäärän sekä muun päivä- ja iltakäytön tarpeisiin.

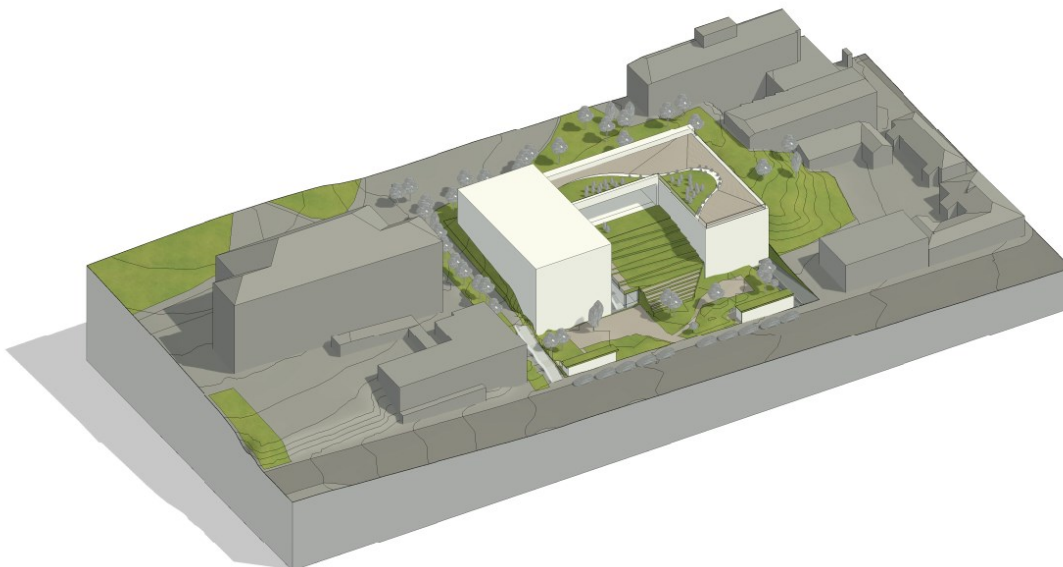
Hankesuunnitteluvaiheessa on tutkittu uudisrakentamisen viittä eri massoittelu-, tontin- ja tilankäyttövaihtoehtoa, jotka ovat toimineet myös kaavoituksen vaihtoehtotarkasteluina. Yhteenvedona vaihtoehtotarkasteluista voi todeta, että tontille saadaan sijoitettua tilaohjelman mukaiset tilavaatimukset siten, että nykyistä kerroskorkeutta kasvatetaan ja tontin pinta-ala käytetään rakentamiseen lähestulkoon kokonaan. Välituntipihan mitoitus 600 oppilaalle (5 m<sup>2</sup>/ oppilas) edellyttää kattopihojen käyttöä sekä puuttuvilta osin puiston puolelta rajattavaa tilaa. Luostarinkadun huoltoajoyhteys Kaskenmäen päiväkodin kanssa tulee huomioida yhteisesti suunnittelussa ja kaavamuutoksessa. Pysäköinti molemmilla tonteilla sekä pelastustiet on suunniteltava yhteisvaikutteisesti. Saattoliikenteen vaikutus Luostarivuorenkadulla tulee jatkokehittää yhdessä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa sekä Sampoalinnan vuori -nimiselle vievien portaiden kunnostaminen osana koulutontin kulkuyhteyksien parantamista. Huoltoyhteydet koulurakennuksen kattopihoille on huomioitava suunnittelussa



Kuva 14. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 'Kadunvarsi' ve1.



Kuva 15. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 'Kansi' ve2.



Kuva 16. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 'U-muoto' ve3.

## **Vaihtoehdot 1 ja 2**

Kahdessa vaihtoehdossa "Kadunvars" ja "Kansi" koulurakennus sijoittuu tontin kadunpuoleiseen reunaan jättäen tilaa välituntipihalle puiston puolelle nykyisen rakennuksen massoittelun tavoin. Tällä säästetään tontin puurinne, mutta välituntipiha sijoittuu rakennuksen taakse, joka jää toiselta puolelta rakennuksen, ja toiselta rinteeseen varjoon.

## **Vaihtoehto 3**

Vaihtoehdossa "U-muoto" rakennusmassa on sijoitettu tontin puistonpuoleiseen reunaan. Näin kadun puolelle eteläsuuntaan jää tila välituntipihalle ja kulku pihalle muodostuu luontevaksi sisäänkäynniksi. Massoittelu kadusta katsottuna kauempan reunaan on kuitenkin keskustakoululle kummallinen ja katu tulisi rajata välituntipihasta myös turvallisuussyistä.

## **Vaihtoehdot 4 ja 5**

Vaihtoehdoissa "Uusi puisto" koulurakennus hyödyntää rinneolosuhteita ja massoittelu häivyttää suuren massan luontevasti koko tontille. Korkein massa sijoittuu puiston reunaan toistaen Luostarivuoren koulun massoittelua, mutta matalampi siipi kadun reunassa rajaa myös katutilaa Luostarinkadulle. Luostarinkatu ja Samppalinnan vuori yhdistyvät rakennuksen toimintoihin luontevasti eri tasojen sisäänkäyntien kautta. Välituntipiha muodostuu katua korkeammalle tasolle rakennuksen matalamman osan katolle ja se on suorassa yhteydessä puistoon. Samppalinnan vuoren koulun puoleinen osa on välituntipihan jatkeena ja sieltä on myös yksi sisäänkäynti rakennukseen. Kyseisestä vaihtoehdosta on tilarakenteeltaan kaksi hieman eroavaa vaihtoehtoa; Liikuntasali sijoittuu joko tontin keskelle (ve4) tai kalliorinnettä vasten (ve5) rakennuksen kulmaan. Vaihtoehdoissa ulkoisesti eroaa myös puiston puoleinen massoittelu, joko se muodostaa seinämän koko puiston suuntaisesti (ve4) tai jättää Luostarivuoren koulun puoleisen nurkan avoimeksi pihaksi jatkuen puistoon (ve5). Kadunreunaan sijoittuu kapea viherkaista, joka toimii myös huleveden viivytykseen tontilla. Tontin länsireunaan sijoittuu sisäänkäyntialueen yhteyteen pyöräpysäköinti ja tontin itäreunasta on ajo kellariin, jossa hoituu logistiikka ja jätehuolto. Kaskenkadun päiväkodin liittymä ohjataan samaan liittymään koulun huoltoajon kanssa. Kaupunkikuvallisesti Uusi puisto -versiot ovat luontevia yhteenvetoja tehdystä kehitystyöstä.



Kuva 17. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 'Uusi puisto' ve4.



Kuva 18. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 'Uusi puisto' ve5.

## Asemakaavanmuutosluonnos

Kaavaluonnos pohjautuu hankesuunnitelman ”Uusi puisto” (ve5) vaihtoehtoon. Nykyinen koulukiinteistö esitetään korvattavaksi 8100 k-m<sup>2</sup> kokoisella uudisrakennuksella. Uudisrakentamisella pystytään vastaamaan parhaiten muuttuneisiin tilatarpeisiin ja minimoimaan hankkeen riskitekijät. Uudisrakentamisella saavutetaan esteettömät, toimivat ja RTS ympäristöluokituksen mukaiset tilat. Suunnitelman riskitekijöitä ovat kuitenkin tontin pienuus ja tarve kattopihojen rakentamiseen, joista on vaikutusta kustannuksiin ja ylläpitoon.



Kuva 19. Havainnollistava asemapiirros kaavaluonnoksesta 'Uusi puisto'.

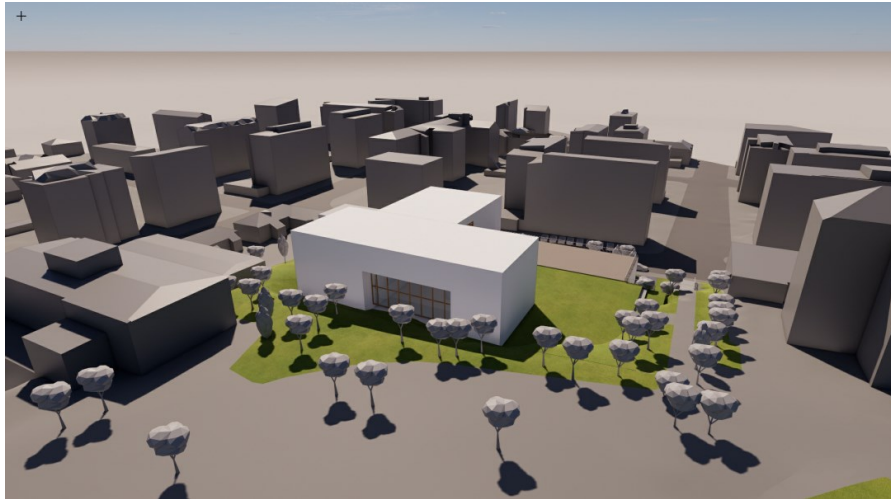
Peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdossa ainoaksi mahdolliseksi ratkaisuksi jää nykyisen koulurakennuksen korottaminen, joka ei poista peruskorjauksiässä olevan rakennuksen toiminnallisia ja teknisiä puutteita sekä rakennusajalle tyypillisiä riskeikkäin luokiteltavia rakenteita. Hankesuunnittelussa valmistuneen uuden tilaohjelman mahdollittaminen vanhaan rakennukseen mahdollisine lisäkerroksineenkin vaatii huomattavia kompromisseja tilojen toiminnallisuuden, esteettömyyden ja käytettävyyden sekä opetusohjelman suhteen. Kaikkien suositeltujen ja vaadittavien korjaustoimenpiteiden sekä toiminnallisten ongelmien korjaamisen jälkeen rakennuksen korjausaste on huomattava. Täydennysrakentamisen tontilla tulisi myös olla niin mittavaa, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot hävitettäisiin samalla.

Kaava-alueella on nykytilassa ongelma hulevesien hankalan käsittelyn suhteen. Hulevesi valuu puistosta rinnettä pitkin alas ja kertyy tontin sisäpihalle muodostaen tulva-altaan. Muuttuvassa maankäytössä tulee suunnitella huleveden kulku ja viivytys tontilla niin, että se johdetaan kadunreunaan, johon rakennetaan viivytysrakenteet ja josta se voidaan purkaa kadun viemärointiin.



Tontin maankäytön muuttuessa tulee rinteeseen rakentaminen suunnitella erityisen huolellisesti ja kallion pintavesien eristäminen rakenteista tulee huomioida. Tonttia halkova kaukolämpöputki siirretään esirakentamisen vaiheessa. Puistoon johtavien portaiden uusiminen tontin länsipuolella tulee suunnitella rakennuksen suunnittelun yhteydessä.

Tontin pienen koon ja kasvaneen oppilasmäärän vuoksi peruskoulun välituntipihan vaateita  $5 \text{ m}^2/\text{oppilas}$  (yhteensä  $3000 \text{ m}^2$ ) ei saada täyttymään tontilla. Näin ollen ulotetaan koulun välituntipihaa Samppalinnan vuori -nimisen puiston puolelle n.  $850 \text{ m}^2$ . Tätä puiston osuutta ei kuitenkaan aidata ja se jää myös yleiseen käyttöön.



Kuva 20. Havainnollistava massoittelumalli, kuva puiston suunnasta kaavaluonnoksesta 'Uusi puisto'.

Kaava-alue sijaitsee Kaskenkadun päiväkodin vieressä, joka tulee laajenemaan Luostarinkadun suuntaisesti. S:t Olofsskolanin huoltoajo on suunniteltu päiväkotitontin viereiseksi ja kiinteistöille osoitetaan huoltoajorasite niin, että liittymä palvelee myös päiväkotitontin huolto- ja tavaraliikennettä. Toisella puolella sijaitseva Luostarivuoren koulu on tähän mennessä käyttänyt S:t Olofsskolanin jätepiستettä, ja sen mahdollinen jatkuminen tulee myös vaatimaan rasitteen tontille.



Kuva 21. Havainnollistava massoittelumalli, kuva Luostarinkadulta kaavaluonnoksesta 'Uusi puisto'.



#### 4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunginhallitus hyväksyi luonnoksen 6.11.2023 § 408.

#### 4.4.6 Lausunnot

6.2.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesi- huolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Varsinais-Suomen liitto.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 26.2.-26.3.2024.

#### 4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu

Kaavaehdotuksen taustalla on hankkeen hyväksytty kaavaluonnos, jonka perusajatuksena on vanhan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella koulurakennuksella. Luonnosvaiheen ja hankesuunnittelun vaihtoehtotutkielman teki LPV arkkitehdit tilapalvelujen sekä kaavoituksen kanssa yhteistyössä.

Kaupunkikuvallinen tavoite maankäytössä on Luostarinkadun katutilan rajaaminen sekä Samppalinnan vuoren korkeuserojen huomiointi ja liittyminen sisäänkäynteihin. Rakennus sijoittuu paitsi tontille, jota ympäröi huomattavat korkeuserot, myös kulttuurimaisemallisesti arvokkaat rakennukset. Porrasteisesti nouseva massa huomioi molemminpuoliset rakennukset sekä maaston mahdollistaen myös koulurakennuksen toiminnallisuuden ja esteettömyyden.

Kaavaehdotuksen perusratkaisuna on rakennusalueen jako kaksi-, neljä- ja viisikerroksisiin massoihin, jotka liittyvät toisiinsa sisä- ja ulkotiloihin. Luostarinkadulta ohjataan liittymä, joka palvelee myös Kaskenkadun päiväkotia. Tähän ohjaa yleisten määräysten osa:

*Ajoliittymä Luostarinkadulta tulee mahdollistaa myös Kaskenkadun päiväkodin ajoneuvoliikenteen käyttöön.*

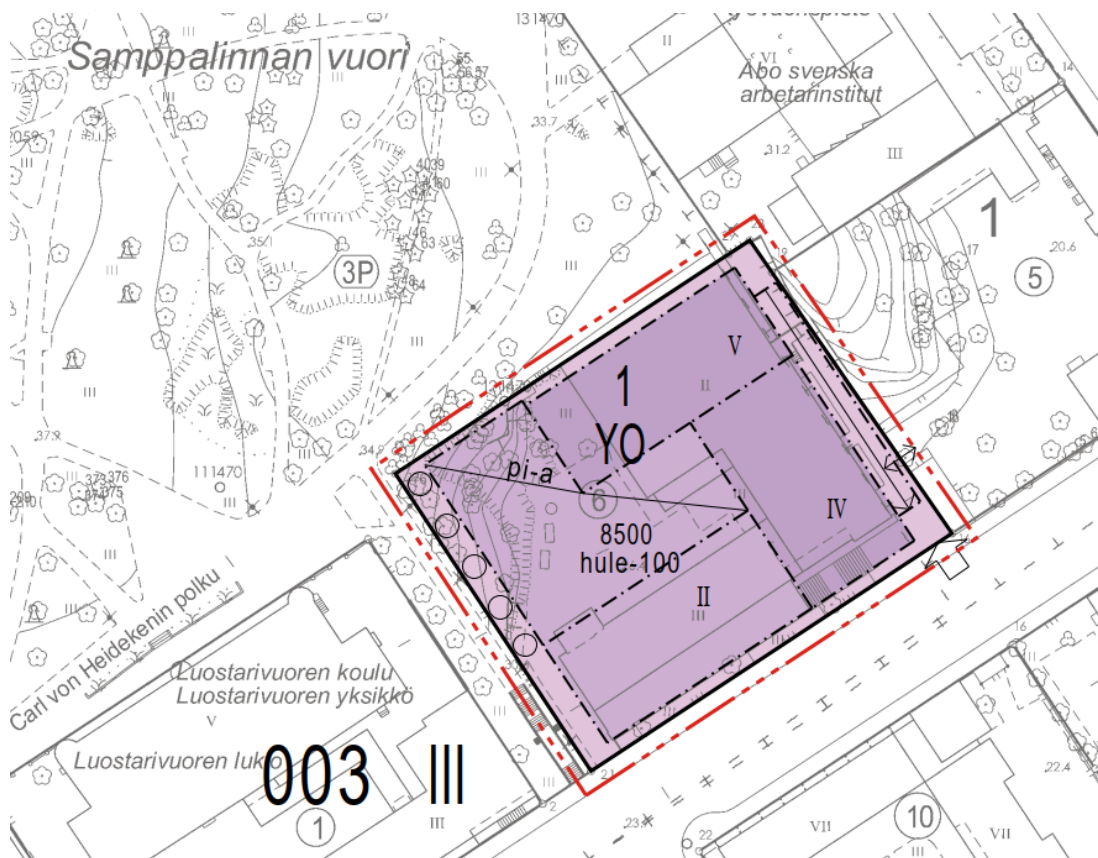
Suunnittelualueen pienuuden ja rakennuksen suuren tilantarpeen vuoksi tontin maankäyttö on lähinnä rakennusalueelle varattu. Rakennusalue on irrotettu tontinrajasta vähintään kahdella metrillä, jotta rakentaminen ja hulevesien käsittely mahdollistuisi tontilla. Koulun välituntipihan rakentaminen on mahdollistettu rakennuksen katoille, joille myös vaaditaan viherkertoimen mukaisesti viherrakennetta. Yleinen määräys:

*Koulun välituntipihaa tulee suunnitella koululle 5 m<sup>2</sup>/oppilas. Välituntipihaa saa sijoittaa rakennuksen katolle, jolloin sen kunnossapito tulee suunnitella rakennussuunnittelun yhteydessä. Kattopihan aitaaminen tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.*

Sisäänkäynti rakennukseen on mahdollistettu kadun puolelta sekä ylempään ker-

rokseen puiston puolelta. Puiston puolelle saa myös ulottaa vaaditun määrän välituntipihaa, kuitenkin niin, ettei sitä aidata tai rajata yleiseltä käytöltä, ja mahdolliset muutokset puiston kulkureitteihin neuvotellaan Turun kaupungin ympäristönsuojelun kanssa.

*Koulun välituntipihaa saa osoittaa viereisen Samppalinnan vuoren alueelle. Tätä välituntipihaa ei saa aidata yleiseltä käytöltä. Puiston kulkureitit koulun sisäänkäynnille sekä mahdollisten puistoon kohdistuvien muutosten suunnitelmat tulee suunnitella Turun kaupungin ympäristönsuojelun kanssa.*



Kuva 22. Ote kaavaehdotuksen kartasta, joka on päivätty 6.2.2024.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy S:t Olofsskolanin koulutontti.

Suunnittelualueelle on osoitettu 8 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka on 4 023 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin mitä vanha asemakaava mahdollistaa. Koulurakennuksen kerroslukumäärä nousee aiemmasta kolmesta viiteen. Koulurakennuksen alle sijoittuu logistiikka- ja jätekeskus, joka rakennetaan osittain maan alle niin, ettei se vie kerrosalaa. Myös muut tekniset tilat sallitaan rakennettavaksi rakennusoikeuden lisäksi.

Koulualueelle sijoittuisi arviolta 650 oppilasta ja n. 100 henkilökuntaa. Iltakäyttäjien määrää on vaikea arvioida.

Autopysäköintiä kaava-alueelle on tulossa 3 autopaikkaa, yksi rehtorille, yksi liikuntaopettajalle sekä yksi liikuntaesteisten autopaikka sisäänkäynnin läheisyyteen. Pyöräpysäköintiä tulee koululle n. 300 pp, jota mitoittaa RTS 4 elinkaari luokitus Turun kaupungin mitoituksen sijaan. Osa pyöräpaikoista ohjataan kellariin ja osa on pihatilassa joko kadun varressa tai puiston puoleisella kattopihalla.

### 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutos mahdollistaa koulurakennuksen tavoitteiden toteuttamisen kohteen tilojen, toimintojen ja laatuarvojen suhteen. Tavoitteet uudisrakennuksesta, tai vanhan rakennuksen korjauksesta ja laajennuksesta täyttyvät, vaikka luonnosvaiheesta eteenpäin on keskitytty uudisrakentamisen vaihtoehtoon. Lisätyt tavoitteet Luostarinkadun koululiikenteen parantamisesta jäävät kaavahankkeen ulkopuoliseksi toteutumaksi, ja kaava pystytään toteuttamaan ilman yleisten alueiden parannusta. Tällöin kuitenkin osa tavoitteista jäisi vajaiksi ja yleisten alueiden toteutus lasketaan mukaan kaavan kustannuksiin.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Koko kaava-alue on yleisten rakennusten korttelialue YO, johon sijoitetaan koulurakennus. Rakennusoikeutta kortteliin myönnetään 8 500 k-m<sup>2</sup> ja tekniset tilat (arviolta 8-10 % rakennuksen pinta-alasta) saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen. Vanha kaava myönsi rakennusoikeutta tehokkuudella  $e = 1$  eli 4 477 k-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeus nousee 4 023 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku uudessa kaavassa on korkeimmillaan V, ja vanhassa kaavassa korkeutta myönnettiin vireisen kadun leveyden mukaan eli 18 m. Uuden kaavan myötä korkeus tulee nousemaan katolle sijoitettu talotekniikka huomioiden n. 10 m.

#### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueelle määrätään Turun rakennusjärjestyksen suosittelema viherkerroin 0,7. Viherkerroin vaatii toteutuakseen kasvillisuutta tontille ja sen lisäksi kaava määrää istutettavasta puurivistä Luostarivuoren koulun puoleiselle reunamalle kompensoimaan reunassa aiemmin sijainnutta puustorinnettä.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Koulurakennukselle asetetaan määräyksiä sen toiminnallisuuden, kulkujen ja kaupunkikuvan suhteen:

*Koulurakennuksen pääsisäänkäynti ohjataan Luostarinkadun puolelta ja toissijainen sisäänkäynti Samppalinnanpuiston puolelta.*

Kaava-alueen hulevesien hallinnan vuoksi on asetettu seuraava määräys hule-100-määräyksen lisäksi:

*Huleveden viivytysrakenteet tulee pyrkiä sijoittamaan Luostarinkadun läheisyyteen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma.*

Koulurakennuksen sijoituessa pienelle keskustan tontille, tulee välituntipihaa mitoittaa ja sijoitella poikkeavasti. Siihen liittyy kaavamääräys:

*Koulun välituntipihaa tulee suunnitella koululle 5 m<sup>2</sup>/oppilas. Välituntipihaa saa sijoittaa rakennuksen katolle, jolloin sen kunnossapito tulee suunnitella rakennussuunnittelun yhteydessä. Kattopihan aitaaminen tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.*

Välituntipihaa on mahdollisuus laajentaa puistoon tarvittavilta osin. Tästä on keskusteltu kaupungin eri toimijoiden kanssa, ja toteuttaminen vaatii mahdollisesti kaupungin sisäisen vuokrasopimuksen.

*Koulun välituntipihaa saa osoittaa viereisen Samppalinnan vuoren alueelle. Tätä välituntipihaa ei saa aidata yleiseltä käytöltä. Puiston kulkureitit koulun sisäänkäynnille sekä mahdollisten puistoon kohdistuvien muutosten suunnitelmat tulee suunnitella Turun kaupungin ympäristönsuojelun ja kaupunkiympäristön toteutussuunnittelun kanssa.*

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä tarkoittaisi S:t Olofsskolanin kohdalla koulurakennuksen mittavaa korjausta nykyisessä muodossaan tai vaihtoehtoisesti samankokoista uudisrakennusta, joka korvaisi vanhan koulurakennuksen. Tämä pakottaisi koulun toiminnan siirtymään muualle, sillä koulun tilantarve ylittää vanhan asemakaavan rakennusoikeuden. Lähtökohtatarkasteluissa havaittiin tärkeäksi säilyttää tontti koulutoiminnassa, jotta Luostarivuoren historiallinen koulumiljöö säilytetään toiminnassaan. Tilatarveselvitys tutki myös vaihtoehtoja eri sijainneille, mutta oppilaiden saapuessa koko Turun alueelta sekä ympäröivistä kunnista havaittiin nykyinen sijainti parhaaksi.

Asemakaavanmuutoksen rakennusoikeuden kasvattaminen 3 685 m<sup>2</sup>:llä, sekä teknisiä tiloja arviolta 600 m<sup>2</sup> rakennusoikeuden yli, tulee vaikuttamaan rakennuksen olemukseen alueella. Kerrosluku nousee nykyisestä kolmesta osittain jopa viiteen, eli rakennuksen korkeimmat kohdat tulevat nousemaan talotekniikka huomioiden n. 10 metriä nykyiseen verrattuna. Rakennuksen ja pihan sijoittelu puiston reunassa vaikuttaa puiston näkyymiin ja kaupunkikuvaan ja sisäänkäynti puistoon aktivoi puis-

ton käyttöä. Eteläpuolella matalalampi rakennusmassa toisintaa vanhaa rakennuksen massoittelua katutilassa ja rajaa katutilaa. Välituntipiha rakennuksen katoilla tuotontille kerroksellisuutta ja elävyyttä.

### 5.5.2 Luonnonympäristö

Koulutontille vaaditaan Turun kaupungin rakennusjärjestyksen suosittama viherkerroin 0,7. Koulurakennuksen sijoittuminen puiston reunaan muuttaa Sampपालinnan vuoren puiston käyttöä ja aktiivisuutta. Jotta suojellaan puiston luontoarvoja, on kaavan yleisiin määräyksiin kirjattu seuraavasti:

*Uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puistossa olevien puisten kasvuedellytykset.*

### 5.5.3 Rakennettu ympäristö

Uuden rakennuksen hankesuunnittelussa painotetaan toiminnallisuutta nykyaikaiseen oppimissuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen esteettömyys palvelee kaikkia yhtäläisesti. Asemakaavan mukaisesti toteutettu koulurakennus on terveellinen ja turvallinen kouluympäristö, jossa pihatilan toimivuus on huomioitu. Koululaiskäytön lisäksi rakennus tulee palvelemaan huomattavasti paremmin iltakäyttöä aktiivoiden alueen käyttöä monipuolisemmin. Iltakäytön toimivuutta parannetaan sijoittamalla sen käyttämät tilat maantasokerrokseen ja niiden ollessa yhden sisäänkäynnin läheisyydessä.

Koulumatkan turvallisuus huomioidaan maankäytössä ja tuetaan kestäviä liikenne-  
muotoja, esimerkiksi pyöräpysäköinnin huomattavalla määrällä ja turvallisuudella.

Kaupunkikuva muuttuu vanhan koulun poistuessa, mutta uuden rakennuksen sovitaminen vanhoja rakennuksia ja katukuvaa tukevaksi jopa parantaa alueen viihtyisyyttä. Laadukkaan nykyarkkitehtuurin edustajan lisääminen jo valmiiksi kiinnostavaan ja arvokkaaseen miljööseen antaa mahdollisuuden koko alueen imagon kohotukseen.

Koulurakennukselle asetettu ilmastotavoite RTS 4 tähteä sekä rakennuksesta tehtävät elinkaarilaskennat, uusi oppimissuunnitelma ja kestävyysajattelu kuvaavat nykyajan rakentamista koulurakennuksen ulkoarkkitehtuurin lisäksi.

### 5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koulun kasvaminen tuo alueelle lisää ihmisiä päivisin, iltakäytön monipuolistuminen tuo kävijöitä myös kouluajan ulkopuolella. Oppilasmäärän kasvu 450:stä jopa 650:een ja henkilökunnan määrän kasvu 70:stä 100:aan lisää rakennuksen ja lähi-  
alueiden käyttäjiä ja liikennettä.

### 5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sampपालinnan vuoren puisto on koulun ympärillä koettu vaaralliseksi ja oppilailta on kielletty puiston käyttö. Vaarallisuus liittyy hiljaisen puistonosan käyttäjäkuntaan ja esimerkiksi huumausaineiden myyntiin. Sisäänkäynnin ja toimintojen ulottaminen tälle puiston osalle on todettu hyväksi keinoksi aktivoida puistotilaa ja poistaa vaaratekijöitä. Myös välituntipihan rakentaminen koulun tontille kadun puolelle mahdollistaa välituntien vieton ulkona, joka aiemmin koulutontilla ei toteutunut.

### 5.5.6 Liikenne

Kaavanmuutos pyrkii tukemaan kestäviä liikuntamuotoja koulumatkoilla ja mahdollistamaan turvallisen koulumatkan. Tontin pyöräpysäköinnille varattu ala kasvaa ja kaavanmuutoksen osana tehtävä Luostarinkadun liikennesuunnitelma pitää sisälleen pyörätien Kaskenkadulta lähtien. Liikennesuunnittelu on myös mukana koulun haastavan tavaralogistiikan ja huoltoliikenteen suunnittelussa, jotka ohjataan tontin päiväkodin laidalta kellarin logistiikkakeskukseen. Kaskenkadun päiväkodin huoltoliikenne tulee hyödyntämään samaa huoltoajoliittymää, jolloin Luostarinkadulle ei tule kuin yksi liittymä tälle osuudelle. Saattoliikenteen ollessa ongelma jo aiemmin, nyt koulun kasvaessa se huomioidaan erityisesti liikennesuunnitelmassa ja pyritään ohjaamaan saattoliikennettä kauemmas koulutontista. Viereiset asuinrakennukset hyötyvät myös liikenteen rauhoittumisesta Luostarinkadulla.

### 5.5.7 Tekninen huolto

Tontin maankäytön muuttuessa tulee rinteeseen rakentaminen suunnitella erityisen huolellisesti ja kallion pintavesien eristäminen rakenteista tulee huomioida. Tonttia halkova kaukolämpöputki siirretään esirakentamisen vaiheessa.

Kaava-alue sijaitsee Kaskenkadun päiväkodin vieressä, joka tulee laajenemaan Luostarinkadun suuntaisesti. S:t Olofsskolanin huoltoajo on suunniteltu päiväkotitontin viereiseksi ja kiinteistöille sovitaan huoltoajorasite niin, että liittymä palvelee myös päiväkotitontin huolto- ja tavaraliikennettä. Toisella puolella sijaitseva Luostarivuoren koulu on tähän mennessä käyttänyt S:t Olofsskolanin jätepiستettä, ja sen mahdollinen jatkuminen tulee myös vaatimaan rasitteen tontille.

### 5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittävää vaikutusta.

### 5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyyteen ennen muuta purkavan uudisrakentamisen elinkaaren rakennusvaiheen kasvihuonekaasupäästöinä. Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat tontille sijoittuvan rakentamisen alan kaksinkertaistuminen sekä viheralueen karsiminen.

Ilmastovaikutuksia jäsenettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä erittelyohjeita. Lisäksi kortteleille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla ja hankesuunnitelmassa rakennuksen elinkaaripäästöt tutkittiin eri vaihtoehtoista. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa siten, että koulun sijainnin suhteen keskusteltiin vaihtoehtoista, mutta keskeinen ja eri kulkuneuvoin tavoitettava sijainti koettiin toimivimmaksi ja kestäviä kulkuneuvoja parhaiten hyödyntäväksi. Ristiriitoja muiden suunnittelutavoitteiden kanssa muodostui korjaavan täydennysrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen välillä, sillä rakennuksen korjaus olisi ollut ilmastollisesti ajatellen taloudellisempaa. Lisäksi huomata kannattaa, että kohteesta tehtiin tarveselvitys ennen kaavoituksen ryhtymistä, jossa tehdyt rakennuksen kuntotutkimukset vaikuttivat päätöksiin paljon. Hakesuunnitelma- vaiheessa uudesta rakennussuunnitelmasta tehtiin elinkaariselvitys ja päästiin Turun kaupungin vaatimaan RTS 4 tähden luokitukseen. Haastavasti selvitetäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Nämä voidaan laskea vasta tarkemmin rakennussuunnittelun edetessä.

Maankäytön muutosten khk-päästöjen määrällisen arvioimisen kehittämiseksi Turun kaupungin kaavoitus osallistuu kuitenkin Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän jatkokehityshankkeeseen kuuden muun suuren kaupungin kanssa ja Sitowise Oy:n johdolla. Turkuunkin paikallistettava pilottiversio on käytössä keväällä 2024, ja se valmistuu syksyllä 2024. Maankäytön muutosten laskennallista vaikutusta viherrakenteen hiilen taseeseen kehitetään puolestaan Hiilikartta-hankkeessa, jossa tuotetaan niin ikään uusi työkalu, joka otetaan testikäyttöön vuoden 2024 aikana.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Turun kaupungin tilapalveluiden sekä konsultiksi kilpailutetun LPV arkkitehtien työstämä koulurakennuksen hankesuunnitelma ohjaa asemakaavanmuutoksen toteutusta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Katusuunnitelmien toteutus ei ole välttämätön kaavan mukaisen rakentamisen ehtona ja voidaan toteuttaa myöhemmin.

Rasitesopimus Kaskenkadun päiväkodin huoltoajon käytöstä tulee laatia kaavan voimaantulon jälkeen. Jäterasite Luostarivuoren koulun kanssa voidaan tutkia erillisenä ja tarvittaessa laatia rasitesopimus. Turun kaupunki omistaa kaikki mainitut kiinteistöt.

Turussa 6. päivänä helmikuuta 2023

Maankäyttöjohtaja                      Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti                      Iiris Talvitie