

RUUSUKORTTELI 2.0
SelostusDiaarinumero: 2238-2019
Asemakaavatunnus: 5/2019**Asemakaavanmuutos**

1.3.2021

Selostusta täydennetty 21.4.2021

Kaupunginosa: 007 VII

Osoite: Koulukatu 10 -12, Puistokatu 11



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.5 Asemakaava	14
3.2.6 Rakennusjärjestys	14
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.8 Pohjakartta	15
3.2.9 Selvitykset.....	15
3.2.10 Kansallinen kaupunkipuisto ja RKY-alue	15
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	17
4.4.1 Käynnistäminen.....	17
4.4.2 Vireille tulo.....	17
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	17
4.4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta.....	17
4.4.6 Lausunnot	19
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.1.1 Yleistä	20
5.1.2 Korttelialueet	20
5.1.3 Katu- ja liikennealueet	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.2.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Kaavan vaikutukset	24
5.3.1 Yleistä	24
5.3.2 Yhdyskuntarakenne ja -talous, sekä kaupunkikuva	25
5.3.3 Luonnonympäristö ja virkistys	28
5.3.4 Työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	28

5.3.5 Liikenne.....	28
5.3.6 Ympäristön häiriötekijät	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa. **Ruusukortteli 2.0 (5/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	32	32
Tontit:	15–17	15-17
Katu:	Koulukatu (osa)	Skolgatan (del)

Korttelialueella AL-1 laaditaan erillinen tonttijaonmuutos.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (sähköposti: etunimi.sukunimi@turku.fi).

Kaavakonsultti:

Arkkitehti Tuomas Seppänen, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Liikennesuunnittelija:

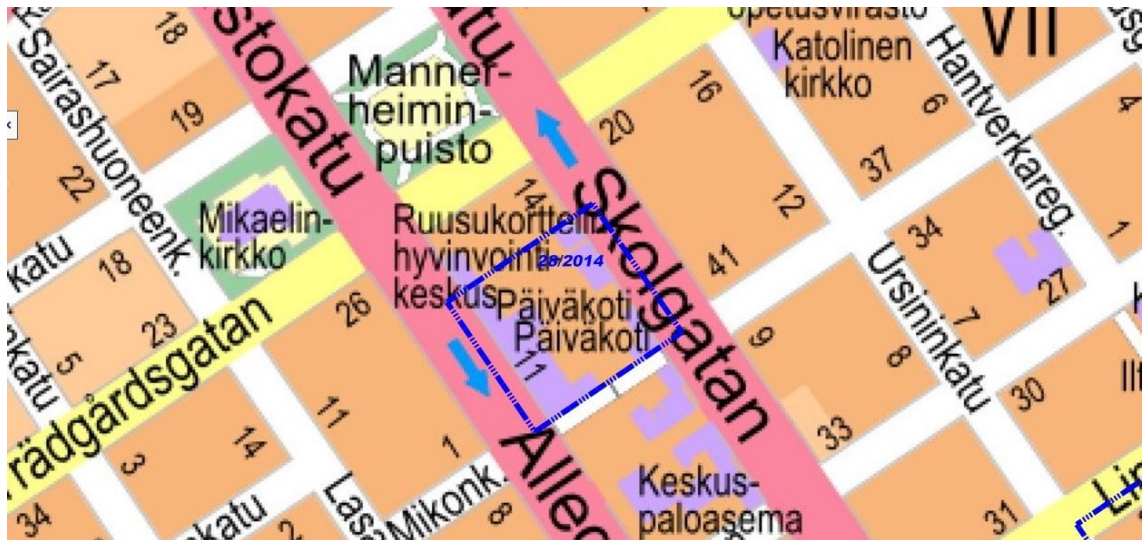
liikennesuunnitteluinsinööri Maija Norava

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ilman luonnosta. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, VII kaupungin osan korttelin 32 tonteille 15, 16 ja 17 sekä kolmen metrin kaistaleelle Koulukatua.

Alue sijaitsee Koulukadun, Ruusukorttelinpolun ja -kujan sekä Puistokadun rajaamalla alueella. Pohjoisessa kaavamuutosaluetta rajaavat samassa korttelissa olevat asuinkerrostalojen tontit, joille saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja kokoontumistiloja.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2019, päivitetty 11.5.2020
2. Asemakaavakartta 1.3.2021
3. Tilastolomake 1.3.2021
4. Liikenteen yleissuunnitelma, Koulukadun asuin- ja palvelutalo, Ruusukorttelin laajennus, Ramboll 4.9.2015
5. Rakennushistoriaselvitys, Samuli Saarinen 25.5.2016
6. Laskelma julkisivumeluista, Jaana Mäkinen 25.2.2021
7. Ruusukortteli 2.0 – Asemakaavan viitesuunnitelma, 22.2.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	21.5.2019 § 206
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	27.5.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa (vuosi)	2019
Kaavaehdotus lausunnoilla	15.6.–5.8.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	15.6.–5.8.2020
Yleisötilaisuus	17.6.2020
Kaupunkiympäristölautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi	22.9.2020 § 309
Nähtävillä ja lausunnoilla	15.3.-13.4.2021

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnan säilyttämisen lisäksi mahdollistaa alueella asuinrakentamista sekä päiväkotitoimintaa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan kaksi kaksikerroksisten päiväkotirakennusten tonttia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös päiväkotia ja muita palvelutiloja. Kaavamuutos antaa mahdollisuuden rakentaa tonteille katujen varsille enintään 9-kerroksisia rakennuksia. Koulukadun varren rakennusalaan liittyy 1-kerroksisen rakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa päiväkodin tai muita palvelutiloja.

Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen osalta kaava säilyy pääosin ennallaan. Kaavassa alue on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asunoineen.

Asemakaavamuutoksen mukaan alueen kokonaisrakennusoikeus on 31 000 k-m², mistä rakennusoikeuden lisäystä on 14 300 k-m². Pysäköinti sijoitetaan pääosin maan alle.

Asemakaavamuutoksella levennetään Koulukadun katualuetta katupuurivin ja kadunvarsi- ja kaivokäytävien mahdollistamiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan toteuttamista molemmille päiväkodeille tulee järjestää uudet tilat. Ruotsinkieliselle päiväkodille tilat ovat tiedossa kaavaa valmisteltaessa, suomenkieliselle ei vielä.

Muutoin alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen edellyttää korvaavan muun rakentamista, mikä aiheuttaa erityisjärjestelyjä. Koulukadun jalkakäytävän kohdalla sijaitsevat TESV:n kaapelit ja Telia Finland Oyj:n johdot joudutaan siirtämään samoin kuin TESV:n jakokaappi. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

3 LÄHTÖKOHDAT

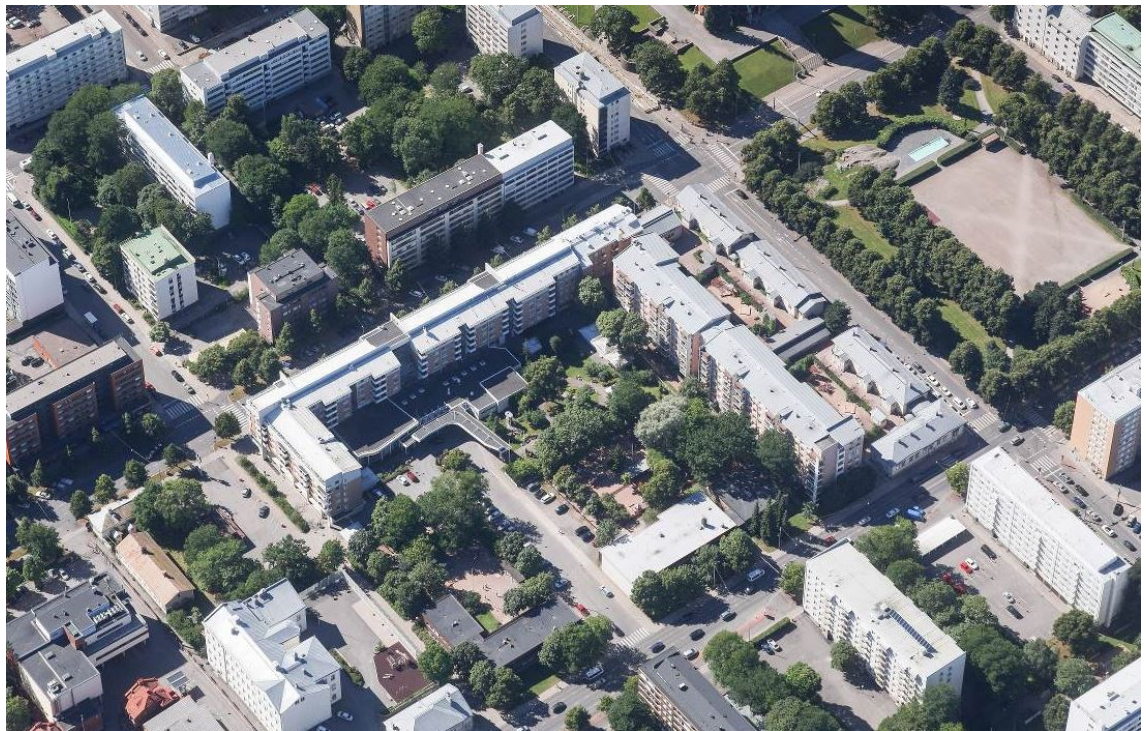
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Koulukadun, Ruusukorttelinpolun ja -kujan sekä Puistokadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu myös pieni osa Koulukatua. Pohjoisessa kaavamuutosaluetta rajaavat samassa korttelissa olevat asuinkerrostalojen tontit, joille saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja kokoontumistiloja. Rakentaminen kaavamuutosalueella sijoittuu katujen varsille. Tonttien 16 ja 17 rajalla on myös tontille 15 kulkeva alueen sisäinen ajo-reitti.

Koulukadun varrella sijaitsee kaksi kaksikerroksista päiväkotirakennusta. Pohjoisempi eli suomenkielinen päiväkoti on rakennettu vuonna 1972 ja eteläisempi, ruotsinkielinen vuonna 1978. Puistokadun varrella sijaitsee vuonna 1995 rakennettu 6-kerroksinen Ruusukorttelin hyvinvointikeskus.

Kaava-alueen pinta-ala on 15 989 m².



Viistoilmakuva idästä (Blom Kartta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelin kaikilla pihoilla kasvaa suuria lehtipuita. Koulukadun varren lehti- ja pohjoiskulman havupuut rajaavat katutilaa erityisesti suomenkielisen päiväkodin kohdalla.

Tonttien rajalla on puustoa historiallisen palokujanteen mukaisesti. Alueella tehdyn puustokartoituksen mukaan palokuukujan suureksi kasvanut puusto on ympäristökuvaltaan tärkeä.



Palokujanteiden inventointikartta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Engelin 1828 kaavassa pohjoisosa alueesta oli toria (Västra Torget). Vuoden 1882 kaavassa pohjoisosa kaavamutosalueesta oli kortteli 32, ja vuoden 1891 kaavassa sen eteläpuolella olevan kadun nimi oli Uusikatu. Vuoden 1924 nimistöuudistuksessa kadun nimeksi tuli Räävelinkatu. 1960-luvulla Yliopistonkatu jatkettiin kaavassa jatkumaan Puistokadulle saakka, mutta sitä pohjoisempi Räävelinkatu oli käytössä vuoteen 1990 saakka. Nykytilanteessa entisen Räävelinkadun paikalla on Ruusukortteliin Koulukadulta johtava huoltoreitti. Kadun sijainnista näkyy muistuma Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen julkisivussa, vaikka rakennukseen ei olekaan toteutettu voimassa olevassa kaavassa ohjeellisena esitettyä kulkuaukkoa. Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen pääosin 6-kerroksinen rakennus valmistui vuonna 1995.

Päiväkotien rakennustaiteelliset ja historialliset arvot

Päiväkotien alta purettiin paikalla sijainneet vanhat puurakennukset. Koulukadun päiväkodeista on laadittu rakennushistoriaselvitys.

Turun päiväkotirakennusten historiallista merkitystä on tutkittu yleiskaavoituksen rakennussuojelun selvitysten osana yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Päiväkotiselvityksessä on arvioitu kaikki päiväkodeiksi suunnitellut rakennukset vuoteen 1989 saakka.

Selvityksessä Koulukadun päiväkodit ovat luokassa kaksi, johon kuuluvat rakennukset, jotka eivät yksittäisinä kohteina ole ns. avainkohteita, mutta ovat kokonaisuuden eli Turun päiväkotirakentamisen historian kannalta merkityksellisiä.

Päiväkoti Koulukatu 10 on interiööreiltään erityisen hyvin säilynyt, muttei kuitenkaan ainoa hyvin säilynyt. Rakennuksen ulkoisella arkkitehtuurilla ei ole erityisiä arvoja. Koulukatu 12 on 1970–80 -luvun päiväkodeista ainoa, jossa on lasijulkisivut, mikä tekee rakennuksesta poikkeuksellisen. Koulukatu 12 päiväkodin on suunnitellut Turun kaupungin talorakennusosasto, arkkitehti Helena Merikanto. Rakennus valmistui 1973 ja peruskorjattiin 1998. Koulukatu 10 päiväkodin on suunnitellut Turun kaupungin talonrakennusosastolla 1977 rakennusarkkitehti Anu Eloranta. Rakennus valmistui 1978.



Päiväkoti Koulukatu 12.

Rakennuksilla on kulttuurihistoriallista merkitystä, sillä kummatkin edustavat varhaiskasvatuksessa tärkeää 1970-luvun aikakautta, jolloin mm. rakentamisen kautta luotiin käsitystä modernista kunnallisesta päiväkodista. Tärkeä lähtökohta tilojen suunnittelulle ja järjestämiselle on ollut laki lasten päivähoidosta, joka on tullut voimaan 1973.

Rakennustaiteellisesti 1970-luvulle tyypillinen päiväkotirakentaminen on jatkunut vuoteen 1981 saakka. Vuosina 1970–1981 on rakennettu 21 säilynyttä päiväkotia, joista kuusi on kaupungin omaa suunnittelua. Näistä kuudesta päiväkodista kaksi eli Koulukadun päiväkodit sijaitsevat keskustassa ja muut lähiöissä. Kaupungin talorakennusosaston suunnittelemat päiväkodit eivät rakennustaiteellisesti erotu omana ilmiönään ajan päiväkotirakentamisessa, mutta kaupungin suunnittelutoiminnalla on ollut tärkeä rooli hyvinvointiyhteiskunnan palvelujen rakentamisessa, joten tästä syystä talorakennusosaston tuotannolla on kulttuuri- ja sosiaalhistoriallista merkitystä.

Yhteenvedon Koulukadun päiväkotien historiallisista ja rakennustaiteellisista arvoista voidaan todeta, että rakennukset eivät ole arkkitehtonisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen merkittäviä, mutta niillä on kiistatta kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennusten arvot ja keskustan kehittämismahdollisuudet ja -tarpeet yhdessä huomioon ottaen Koulukadun päiväkodit eivät ole rakennuksina korvaamattomia. Rakennukset edustavat arkkitehtonisesti aikakautensa päiväkotirakentamista. Niiden kaupunkikuvallinen rooli ei ole merkittävä.



Päiväkoti Koulukatu 10.

(Lähde ja valokuvat: Rakennushistoriaselvitys, Samuli Saarinen 25.5.2016)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Ruusukorttelinpolun toisella puolella, pienellä mäellä sijaitsee 1901 valmistuneet ker-taustyylliset Snellmanin koulu ja sen koristeellinen voimistelusalii, molemmat Arthur Ka-januksen suunnittelema. Koulun 1920 valmistuneen korotuksen suunnitteli J. E. Hin-dersson. Voimistelusalirakennus on nykyisin Yliopistonkadun kaupunkikuvallinen päätte.

Ruusukorttelinkujan toisella puolella on vuonna 2018 valmistunut 6-kerroksinen asuin-talo, jonka maantasokerroksessa toimii myös ruokakauppa. Puistokadun toisella puolella on 6–8 -kerroksisia kadunsuuntaisia liike- ja asuintaloja 1960–80 -luvuilta.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunaa rajaavat samaan kortteliin vuonna 2000 valmistu-neet 7-kerroksiset kerrostalot. Koulukadun toisella puolella on 1960-luvun alkupuolella rakennettuja asuintaloja. Talot ovat kahdeksan kerroksen korkuisia lamellitaloja, joiden päädyt ovat Koulukadulle päin välillä Puutarhakatu–Yliopistonkatu.

Muotoutunut kaupunkikuva on osittain rikkonainen.

Kaavamuutosalueen matalat rakennukset sallivat lähellä sijaitsevan Mikaelinkirkon nä-kyä laajalti mm. Koulukatua joen suunnasta tultaessa. Kirkko torneineen toimii maamerk-kinä alueella ja laajemminkin kaupungissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutosalueelta on Turun torille alle kilometrin matka. Alueella on käytettävissä keskustan palvelut.

3.1.6 Liikenne

Sekä Koulu- että Puistokadulla kulkee nykyään noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katujen nopeusrajoitus on 40 km/h.

3.1.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja on katualueiden lisäksi myös kaavamuutosalueella sijaitsevalla huoltoreitillä.

Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa (2014) ja Turun kaupungin hulevesiohjelmassa (2016) on keskusta-alueita koskien todettu tarpeelliseksi toimenpiteeksi kiinteistökohtaisten viivytysrakenteiden rakentaminen uusille kiinteistöille. Viivytysratkaisuja tulee edellyttää kaavamääräyksissä ja rakennusluvuissa.

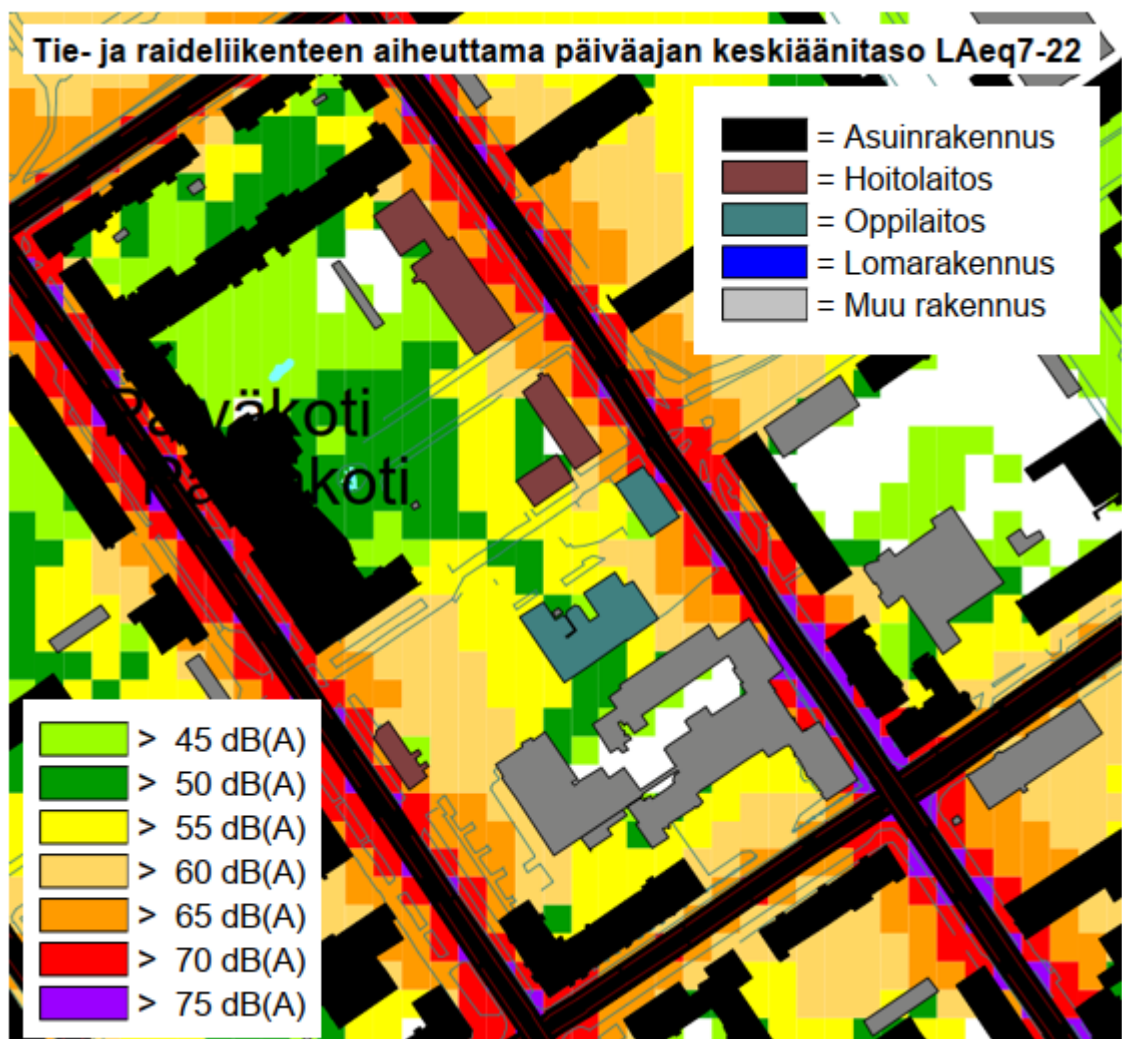
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole kaupunkiympäristötoimialan ympäristönsuojelun tietojen perusteella piilantuneita maa-alueita.

Liikennemeluu

Kaavamuutosalue sijaitsee kahden keskustan pääkadun, Koulukadun ja Puistokadun, välissä. Näiden katujen liikenne on kaavamuutosalueen pääasiallinen melulähde.



Kuvassa nykyinen melutilanne (v. 2017 liikenne) kaavamuutosalueella (Turun kaupungin melun-
torjunnan toimintasuunnitelma 2018 – 2022).

Ruusukorttelin Puistokadun puoleisella reunalla yhtenäinen rakennusrivistö estää liikenteen melun leviämisen piha-alueelle. Koulukadun puolella rakennusten välissä on aukkoja, joista melua pääsee pihalle jonkin verran. Suurimmalla osalla pihaa päivän keskiäänitaso on kuitenkin alle 55 dB. Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen edessä melutaso on yli 70 dB ja julkisivumelulaskelman perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus sekä Puistokadun että Koulukadun puolella ja rakennusten päädyissä on 37 dBA. (Laskelma julkisivumeluista, Jaana Mäkinen 25.2.2021)

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happeja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy ja Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy).

Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen mukaan Ruusukorttelin kaavamuutosalue kuuluu pohjoisimmalta osaltaan ammoniakkiuotoksen aariossa pysyvän tai vakavan haitan alueeseen. Vaikutusalue on laskettu 3 m/s tuulennopeudella. Koko kaavamuutosalue sijaitsee butaanivaunun BLEVE:n pysyvän tai vakavan haitan alueella. Turvallisuusselvityksessä tutkitun palavan nesteen tulipalon vaikutus ei ulotu kaava-alueelle. Kaava-alue ei ole myöskään turvallisuusselvityksessä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntäalueella.

Vuoden 2009 turvallisuussuunnitelman mukaan kaava-alue kuuluu palavan kaasun jälkisyttymän ja säiliövaunun BLEVE:n suhteen ohimenevän haitan vaikutusalueeseen. Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C: Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on pääkeskustasoista keskustatoimintojen aluetta ja aluetta sivuavat Koulu- ja Puistokatu pääkatuja. Kaava on asemakaavan laatimista ohjaava yleiskaava.



Ote ajantasayleiskaavasta.

Yleiskaavaluonnos 2029 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Kaavamuutosalue on siinä pääosin keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Yleismääräyksessä todetaan mm., että toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön ja että rakentamisen korkeus tulee sovittaa ympäristön rakentamiskorkeuksiin.



Ote Yleiskaavan 2029 luonnoksesta.

3.2.5 Asemakaava

Voimassa olevassa 22.6.1992 hyväksytyssä asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös lähipalvelutiloja. Korttelialueelle saa rakentaa vanhusten hoitoa palvelevia tiloja, joissa kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvien asuntojen rakentamiseen sekä lasten päiväkotia ja muita lähipalvelutiloja.

Koulukadun varren tonteille on osoitettu yhteensä 4700 k-m² rakennusoikeutta korkeintaan kaksikerroksisiin rakennuksiin, Puistokadun varrelle 12 000 k-m² korkeintaan kuusi-kerroksisiin rakennuksiin.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Turun kaupungin rakennusjärjestyksen muuttamisen 15.2.2021. Lisäksi kaupunginvaltuusto määräsi rakennusjärjestyksen tulemaan voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaisesti. Rakennusjärjestys kuulutetaan voimaan 1.3.2021 lähtien.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

tontti	tonttijako	tonttirekisteri	pinta-ala
853-7-32-15	14.10.1992	20.11.1992	7332 m ²
853-7-32-16	14.10.1992	20.11.1992	4479 m ²
853-7-32-17	14.10.1992	20.11.1992	3825 m ²

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 15.2.2021.

3.2.9 Selvitykset

1. Liikenteen yleissuunnitelma, Koulukadun asuin- ja palvelutalo, Ruusukorttelin laajennus, Ramboll 4.9.2015
2. Rakennushistoriaselvitys, Samuli Saarinen 25.5.2016
3. Laskelma julkisivumeluista, Jaana Mäkinen 25.2.2021

3.2.10 Kansallinen kaupunkipuisto ja RKY-alue

Kaavamuutosalue rajoittuu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon. Turun kansallinen kaupunkipuisto perustuu Turun historialliseen asemaan Suomen vanhimpana kaupunkina ja Itämeren satamakaupunkina. Kansallisen kaupunkipuiston status kertoo, että statuksen saaneen kaupungin luonto- ja kulttuuriarvot ovat valtakunnallisesti erityislaatuisia. Turun kansallisessa kaupunkipuistossa yhdistyvät monipuolinen luonto, arvokas rakennuskanta ja maan vanhin kaupunkikulttuuri. Aurajoen lisäksi kaupunkipuisto ulottuu kaavamuutosalueen lähiympäristössä Puistokadulle ja Mikaelinkirkon ympäristöön.

Puutarhakadun pohjoispuolella sijaitseva alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Port Arthurin puutalokorttelit ja Mikaelinkirkko.



Ote kansallisen kaupunkipuiston aluerajauksesta, sinisellä. Kaavamuutosalue osoitettu punaisella rajauksella.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Puistokadun länsipuolisten ja Koulukadun itäpuolisten tonttien asemakaavat on tehty 1960-luvulla. Mikaelin koulun Koulukadun yksikön kaava on vahvistettu 22.6.1992 ja sen vieressä, Ruusukorttelinkujan varrella olevan tontin asemakaava on hyväksytty 10.3.2014. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella samassa korttelissa sijaitsevien tonttien asemakaava on hyväksytty 26.3.1998.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun Kiinteistöliikelaitos (nyk. Kaupunkiympäristötoimiala/ tonttipalvelut) on vuonna 2012 valtuuttanut TVT Asunnot Oy:n tekemään puolestaan asemakaavanmuutosaloitteen korttelin 32 tonteille 16 ja 17. Asemakaavan muuttaminen perustuu TVT Asunnot Oy:n aloitteeseen, jossa esitettiin asemakaavan muuttamista siten, että se sallisi asuinrakentamisen ja mahdollistaisi päiväkoti- tai pienryhmäkotoiminnan. Kaupungilla on tarve kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamiseen keskustassa. Hankkeen taustalla ovat myös TVT Asunnot Oy:n tuotantotavoitteet.

Edellä mainitun aloitteen perusteella on aiemmin laadittu asemakaavamuutos nimellä *Ruusukortteli*. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 1.11.2018 kumonnut kaupunginvaltuuston kaavamutoksesta tekemän hyväksymispäätöksen. Päätös on lainvastainen kaavassa osoitetun 16-kerroksisen rakentamisen vuoksi.

Kaavan valmistelua jatkettiin alkuvuonna 2019 nimellä *Ruusukortteli 2.0*. Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.5.2019 (päivitetty 11.5.2020).

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähialueella sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät, päiväkodit osoitteissa Koulukatu 10 ja 12 sekä Ruusukorttelin hyvinvointikeskus
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Turun Vesihuolto Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, luvat ja valvonta sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteiksi 21.5.2019 § 206 seuraavat:

Asemakaavamuutoksella Ruusukortteli 2.0 on tarkoitus Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnan säilyttämisen lisäksi mahdollistaa alueella asuinrakentamista sekä päiväkotitoimintaa. Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen tontti on mukana lämpimien sisäkävelyteyhteyksien mahdollistamista varten. Tätä tavoitetta on kaavaprosessin aikana yhdessä hakijan edustajan kanssa muokattu siten, että kaavamääräykset mahdollistavat katetun kulkuyhteyden korttelialueiden välille.

Asemakaavaehdotuksessa on tavoitteena ympäristöön korkeudeltaan sopeva, noin 8-kerroksinen rakentaminen. Pysäköinti sijoitetaan kaavamuu-
tosalueella pääosin maan alle. Korttelin puustoa pyritään säilyttämään.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta.

Tavoitteena on Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnan lisäksi siis mahdollistaa alueella asuinrakentaminen sekä päiväkotitai pienryhmäkotitoiminta. Aloitteentekijän tavoitteena on ollut 20 000 k-m²:n rakennusoikeus ja kohtuuhintaisen keskusta-asumisen lisääminen. Tavoitteena on täydennysrakentaa eheyttämällä olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa monimuotoisia asumisratkaisuja olevia palveluja hyödyntäen.

Kaupungin strategian mukaan keskustan kehittäminen on yksi kaupungin painopistealueilta. Asemakaavassa Ruusukortteli 2.0 pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvulle, lisätä kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä tarjoamalla mm. houkuttelevia asuin- ja työpaikkaympäristöjä ja palveluja.

Kaupungin linjausten mukaisesti täydennysrakentamisen tavoitteena on myös vahvistaa jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen asemaa. Ruusukortteli 2.0:n asemakaavassa selvitetään erilaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia tavoitteena lisätä kohtuuhintaista keskusta-asumista monipuolisten palveluiden äärellä. Sujuvan arjen ja yhteisöllisyyden edistämiseksi alueelle tavoitellaan myös palveluja eri-ikäisille. Tavoitteena on mahdollistaa päiväkotitoiminnan jatkuminen kaavamuutosalueella uudisrakentamisen jälkeenkin.

Pysäköinti sijoitetaan kaavamuutosalueella pääosin maan alle. Suunnitteluvaiheessa tavoitteena on löytää ratkaisu, jossa autoliikenne korttelin sisäpihalla ei lisääntyisi nykyisestäään. Pyrkimyksenä on, ettei liikenne aiheuttaisi vaaratilanteita erityisesti pienille päiväkotilapsille ja että sisäpiha säilyisi viihtyisänä. Korttelissa pyritään säilyttämään erityisesti palokujannevyöhykkeen puustoa.

Tavoitteena on ottaa huomioon alueen sijoittuminen Mikaelinkirkon läheisyyteen ja kansallisen kaupunkipuiston äärelle.

Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen tontti on otettu mukaan aloitteentekijän toivomien lämpimien sisäkulkuyhteyksien mahdollistamista, sekä autopaikkavaatimuksen tarkistamista varten.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.5.2019 § 206.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.5.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 18.6.2019 mennessä. Näitä saatiin 2 kappaletta. Palautteeseen on laadittu vastineet ja ne on esitetty vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Asemakaavaa varten on laadittu viitesuunnitelmia. Suunnitelmat laati Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy yhteistyössä Turun kaupungin kaavoituksen ja TVT Asunnot Oy:n kanssa. Lähtökohtana on prosessin ajan ollut sama rakennusoikeus kuin kumoutuneessa asemakaavassa (tonteilla 16 ja 17 rakennusoikeutta yhteensä 19 000 k-m² ja lisäksi rakennusoikeutta ylittäen asukkaiden yhteistiloja enintään 600 k-m²). Kaavaprosessissa on tutkittu, onko rakennusoikeuden määrä soveltuva, ja millä tavoin sen voi saada sijoitettua kaavamuutosalueelle.

Lähtökohtana on pidetty korttelin soveltuvuutta ympäröivään kaupunkirakenteeseen mm. katulinjojen ja räystäskorkeuksien osalta.

12.12.2019 päivätystä asemakaavan viitesuunnitelmassa on 8-kerroksiset rakennusmassat Ruusukorttelinpolun ja Koulukadun varrella. Päiväkotisiipi täydentää jälkimmäisen massan pohjaltaan L-kirjaimen muotoiseksi kokonaisuudeksi. Päiväkodin piha sijoituu rakennusten suojaamaan pihatilaan ja päiväkotisiiven katolla on oleskelupiha asukkaita varten. Päiväkoti on tässä suunnitelmassa 7 ryhmän, 147 lapsen ja 1300 k-m²:n kokoinen päiväkotisiipi. Autopaikat ovat maan alla yhdessä kerroksessa lukuun ottamatta saatto-, nouto- ja vieraspaikkoja.



Asemapiirros 12.12.2019 päivätystä viitesuunnitelmasta, Arkkitehtuuri- ja suunnittelu Oy B&M Oy.

Viitesuunnitelmassa esitetyt asunnot olivat kuitenkin hakijan näkemyksen mukaan liian syviä ja päiväkotiverkkoselvitykseen pohjautuva päiväkodin koko liian suuri. Hakija kävi neuvotteluja päiväkodin koosta kaupungin vastuutahojen kanssa. Tämän jälkeen konsultilta tilattiin uusi viitesuunnitelma, jossa päiväkotia pienennettiin ja Koulukadun puoleista rakennusrunkoa kavennettiin.

Uudessa, 22.5.2020 päivätystä viitesuunnitelmassa kortteli täydentyy enintään 8-kerroksisilla rakennusmassoilla Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun varrella, sekä enintään 6-kerroksisella rakennuksella korttelin keskellä. Korttelin sisäpihalle sijoittuu yksikerroksinen rakennussiipi, jonne on mahdollista sijoittaa päiväkotitoimintoja tai muita palvelutiloja. Päiväkodin piha on asukkaiden käytössä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Myös päiväkotisiiven katolle sijoittuu asukaspiazza. Katua rajaavien rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuu liikehuoneistoja, sekä asuntojen yhteistiloja ja vähäisissä määrin rauhalliseen suuntaan asuntoja.



Asemapiirros 22.5.2020 päivätystä viitesuunnitelmasta, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Viitesuunnitelman pohjalta valmisteltiin asemakaavamuutosehdotus, joka oli nähtävillä 15.6.-5.8.2020. Vähäisten muutoksien jälkeen 22.5.2020 päivätty ja 21.8.2020 lausuntojen perusteella muutettu ehdotus vietiin kaupunkiympäristölautakuntaan. Lautakunta palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen perustelut olivat: Kaava valmistellaan siten, että sisäpihan pistetalo poistetaan ja päiväkotit siirretään Koulukadun puoleisen rakennusmassan kivijalkaan pihan säilyttämiseksi. Rakennusoikeuden säilyttämiseksi tutkitaan Koulukadun puoleisen massan runkosyvyyden kasvattamista ja pykäläystä, ajoneuvoliittymän aukon päälle rakentamista sekä rakennusten korottamista enintään yhdellä kerroksella.

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy teki palautusperustelujen mukaisen, 22.2.2021 päivätyn viitesuunnitelman, jonka pohjalta valmisteltiin 1.3.2021 päivätty asemakaavamuutuskartta.

4.4.6 Lausunnot

1.3.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Vapaa-aikatoimialan museopalveluilta.

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

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 15.3–13.4.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Niihin on laadittu vastineet, jotka löytyvät vuorovaikutusraportista. Lausuntojen ja muistutuksen perusteella ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavakartalta on poistettu havainnekuva, koska vain kaavakartta määräyksineen tulee kaavan hyväksymisen yhteydessä noudatettavaksi. Rakennuksen lopullinen ulkonäkö ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1 Yleistä



Viitesuunnitelman mallinnusnäköymä idästä. Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Uudet rakennukset rajaavat korttelia ruutukaava-alueen periaatetta noudattaen ja osiltaan soveltuen viereiseen avoimempaan korttelirakenteeseen. Kortteli täydentyy kahdella katujen äärelle sijoittuvalla 9-kerroksisella asuinrakennuksella. Sisäpihan puolelle voi rakentaa Koulukadun varren rakennukseen liittyvän 1-kerroksisen rakennuksen osan, jolle saa sijoittaa päiväkodin tai muita palvelutiloja. Sen kattotasoa tulee käyttää osana asukkaiden ulkoilupihää.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,5989 ha.

Alueelle sijoittuu arviolta 360 uutta asukasta.

5.1.2 Korttelialueet

Koulukadun puoleinen osa korttelia on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta **AL-1**, jolle saa sijoittaa myös päiväkotij- ja palvelutoimintaa.

AL-korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 19 000 k-m², mikä lisää rakennusoikeutta kyseisellä alueella 14 300 k-m². Asuin-, liike- ja toimistorakennustonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 7833 m², joten tonttien tehokkuus $e = 2,43$. Lisäksi korttelialueella saa rakentaa merkittävää rakennusoikeutta ylittäen asukkaiden yhteistiloja enintään 600 k-m².

Puistokadun varrelle sijoittuu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue **YSA-1**, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimiloin. Tämän nykyisen Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen tontin osalta kaava mahdollistaa tilanteen säilymisen ennallaan toimintojen, rakennusten ja oleskelun suhteen.

YSA-korttelialueella rakennusoikeus (12 000 k-m²) säilyy ennallaan. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen pinta-ala on n. 7334 m² ja tehokkuus siis $e = 1,64$.

5.1.3 Katu- ja liikennealueet

Kaavalla muodostuu katualuetta 824 m². Koulukadulta johdetaan kaikki kortteliin suuntautuva liikenne yhden tonttiliittymän kautta. Korttelin liikenne koostuu saatto- ja huoltoajosta, joukkoliikenteestä sekä asumisen tuottamasta liikenteestä. Nykyistä liittymää siirretään n. 15 metriä etelämmäs. Hyvinvointikeskusta palveleva huoltoyhteys Ruusukorttelinkujan päätteeltä säilyy nykyisellään.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella saa siellä, missä muut kaavamääräykset eivät sitä estä, rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen maanalaista tilaa ja kellaria kahteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja yms. varten. Pysäköinnin sisään- ja ulosajo sijoittuu korttelin sisäpihalle ajoreitin yhteyteen siten, että ajoluiska sijoittuu rakennusrungon sisäpuolelle. Ulosajoa ei saa ohjata suoraan Koulukadulle liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi.

YSA-korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka 300 k-m² kohti. Aikaisempaa määräystä 1 ap / 200 k-m² lievennetään, koska tontilla on autopaikkoja yli oman tarpeen. Kolmasosa autopaikoista saadaan sijoittaa piha-alueelle.

AL-korttelialueella pysäköintikellariin on rakennettava autopaikkoja vähintään yksi kutakin

- toimistokerrosalan 140 k-m² kohti,
- asuinkerrosalan 140 k-m² kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ 3 asuntoa,
- korkotuetun vuokratuotannon asuinkerrosalan 175 k-m² kohti ja
- tehostetun palveluasumisen 450 k-m² kohti.

Autopaikkamitoitus on kaupunginhallituksen 8.2.2021 § 71 hyväksymän pysäköinnin mitoitushojeen mukainen.

Lisäksi AL-korttelialueella on rakennettava maantasoon vähintään 6 vieraspaikkaa sekä lyhytaikaiseen pysäköintiin 15 pysäköintipaikkaa. Nämä 15 pysäköintipaikkaa palvelevat ensisijaisesti saatto- ja noutoliikennettä, mutta voivat toimia myös vieraspaikkoina päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella. Saatto- ja noutopaikat sekä vieraspaikat sijoittuvat sisäisen ajoreitin varrelle.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijoittuminen Mikaelinkirkon ja RKY-alueen läheisyyteen ja kansallisen kaupunkipuiston äärelle sekä sijoittuminen historialliseen ruutukaavakeskustaan. Kansallisen kaupunkipuiston status kertoo, että kaupungin luonto- ja kulttuuriarvot ovat valtakunnallisesti erityislaatuisia. Turun kansallisessa kaupunkipuistossa yhdistyvät monipuolinen luonto, arvokas rakennuskanta ja maan vanhin kaupunkikulttuuri.

Rakennusoikeuden määrä on alueen kokoon nähden huomattava, ja kaupunkiympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseen onkin pyritty vaikuttamaan lähiympäristön suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä. Rakentamisen tehokkuus noudattaa varsin tavanomaista ruutukaava-alueen täydentämISRakentamisen tehokkuutta.

Rakennussuunnittelu

Kaavamääräyksissä on jätetty liikkumavaraa hankkeen arkkitehtuurille. Kaupunkikuvallisen laadun huomioon ottamiseksi AL-korttelialueen rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää. Kaikkia julkisivuja koskeva määräys on näkyvien elementtisaumojen kieltäminen. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Julkisivumateriaalimääräyksellä, joka edellyttää kiviaineisuutta ja vaaleutta, sovitaan uusi rakentaminen ympäröivään rakentamiseen, mm. Mikaelin koulun materiaaleihin ja väreihin.

Katujen varsilla rakennusten räystäslinja sijoittuu seitsemännen kerroksen linjaan kahden ylimmän kerroksen ollessa sisäänvedettyjä. Ratkaisu pienentää rakennusten mittakaavaa ja pyrkii siten liittämään ne ympäröivään rakentamiseen. Parvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueiden puoleisilla julkisivuilla ja niihin liittyvillä päätyjulkisivuilla. Rakennuksien katujulkisivuja voidaan rytmittää kadun puolella erkkerimäisillä osilla, joiden rakenteet eivät ulotu maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle. Katujulkisivuista ulkonevat erkkerit tai erkkerinomaiset parvekkeet saavat maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa ulottua enintään 1 metrin päähän julkisivusta ja niiden osuus kadun suunnan julkisivupinnasta saa olla enintään 15 %.

Koulukadulla maantasokerroksen katujulkisivujen tulee olla ilmeeltään vaihtelevia ja näyteikkunapintaa tulee olla vähintään 25 % julkisivusta. Kivijalkapalveluja on tavoitteena mahdollistaa erityisesti aukion äärellä, joten siellä ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla näyteikkunapintaa ja kyseiset tilat tulee suunnitella tavoitteen mukaisiksi. Vilkaan liikenteen vuoksi katutasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja avautumaan Koulukadun puolelle. Sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedetty maantasokerroksen julkisivusta.

Piha-alueiden suunnittelu

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on kaavassa osoitettu puurivejä ja istutettavia alueita Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun varrelle. Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun risteyksessä rakennuksen ja Ruusukorttelinpolun sekä Koulukadun välinen alue tulee toteuttaa kaupunkiaukiomaisena. Aukion äärellä maantasokerroksen sisätilojen tulee avautua aukiolle. Näillä määräyksillä tähdätään siihen, että rakennukset avautuisivat katujen risteykseen ja niillä olisi aktiivinen rooli kaupunkikuvassa ja -tilassa.

Suuri osa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten pihasta on merkitty oleskelulle varatuksi istutettavaksi alueeksi, jolla suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla. Sen on siis tarkoitus säilyä nykyisellään, jotta kaavamuutosalue kokonaisuudessaan olisi mahdollisimman miellyttävää asuinympäristöä. Hyvinvointikeskuksen ja Koulukadun varrella olevan uudisrakennuksen välille voidaan rakentaa katettu yhdyskäytävä. Yhdyskäytävä on hyvä integroida mahdollisuuksien mukaan osaksi rakennusten julkisivuja tai rakenteita.

Suurikokoiset puut ovat olennaisia korttelipihan viihtyisyyden ja vehreyden kannalta. Korttelialueiden välisen rajan läheisyydessä olevien suurten puiden säilymisen turvaamiseksi myös AL-korttelialueen puolella rajan viereistä aluetta on merkitty istutettavaksi alueeksi. Kyseinen alue on säilytettävä maanvaraisena ja alueella tehtävillä kaivu- ja muilla rakennustoilla ei saa vaarantaa naapuritontilla kasvavien puiden elinmahdollisuuksia.

Ympäristön viihtyisyyteen tähtäävillä määräyksillä pyritään aikaansaamaan vehreää ja viihtyisää katu- ja pihaympäristöä ja säilyttämään palokujan merkittävä puurivi. Kaavassa määrätään, että sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vehreä kasvillisuuden avulla, ja osoitetaan erilaisia istutettavia alueita. Kaavamääräyksillä varmistetaan myös kansipihan vehreys. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittava kasvualusta. Kansipihosta vähintään

40 % tulee olla istutettavaa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelialueella on myös maapohjaisina säilytettäviä istutettavia alueita, joissa on mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa korvata vastaavilla.

Jos AL-korttelialueelle tavoitteen mukaisesti toteutetaan päiväkotia, suuri osa AL-korttelialueen pihasta tulee päiväkodin käyttöön. Tämän vuoksi päiväkodin piha tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se toimii asukkaiden leikki- ja oleskelupihana päiväkodin ollessa kiinni. Suunnittelussa pihan viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityisen suurta huomiota. Yksikerroksisen rakennusosan katolle saadaan sijoittaa asukkaita palvelevaa oleskelu-alueita.

AL-korttelialueella vähintään 2/3 polkupyöräpaikoista on sijoitettava rakennukseen integroituun säältä suojattuun ja lukittavaan tilaan. Myös jätteiden keräily tulee sijoittaa rakennukseen integroitavaan jätetuoneeseen siten, ettei saatto- ja noutoliikenteen turvallisuus heikenny jätetuonon vuoksi. Näillä määräyksillä pyritään varaamaan pihatilaa mahdollisuuksien mukaan oleskelulle. Katoksia saa rakentaa rakennusalaan ylittävien, kuitenkin enintään 50 m². Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on kaavassa osoitettu puurivejä ja istutettavia alueita Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun varrelle. Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun risteyksessä rakennuksen ja Ruusukorttelinpolun sekä Koulukadun välinen alue tulee toteuttaa kaupunkiaukiomaisena. Aukion äärellä maantakerroksen sisätilojen tulee avautua aukiolle. Näillä määräyksillä tähdätään siihen, että rakennukset avautuisivat katujen risteykseen ja niillä olisi aktiivinen rooli kaupunkikuvassa ja -tilassa.

Suuri osa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten pihasta on merkitty oleskelulle varatuksi istutettavaksi alueeksi, jolla suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla. Sen on siis tarkoitus säilyä nykyisellään, jotta kaavamuutosalue kokonaisuudessaan olisi mahdollisimman miellyttävää asuinympäristöä. Hyvinvointikeskuksen ja uudisrakennusten välille voidaan rakentaa katettu yhdyskäytävä rakennusoikeutta ylittävien. Yhdyskäytävä tulee integroida mahdollisuuksien mukaan osaksi rakennusten julkisivuja tai rakenteita.

Suurikokoiset puut ovat olennaisia korttelipihaan viihtyisyyden ja vehreyden kannalta. Korttelialueiden välisen rajan läheisyydessä olevien suurten puiden säilymisen turvaamiseksi myös AL-korttelialueen puolella rajan viereistä aluetta on merkitty istutettavaksi alueeksi. Kyseinen alue on säilytettävä maanvaraisena ja alueella tehtävillä kaivu- ja muilla rakennustöillä ei saa vaarantaa naapuritontilla kasvavien puiden elinmahdollisuuksia.

Ympäristön viihtyisyyteen tähtäävillä määräyksillä pyritään aikaansaamaan vehreää ja viihtyisää katu- ja pihaympäristöä ja säilyttämään palokujan merkittävä puurivi. Kaavassa määrätään, että sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vehreä kasvillisuuden avulla, ja osoitetaan erilaisia istutettavia alueita. Kaavamääräyksillä varmistetaan myös kansipihaan vehreys. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittava kasvualusta. Kansipihoista vähintään 40 % tulee olla istutettavaa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelialueella on myös maapohjaisina säilytettäviä istutettavia alueita, joissa on mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa korvata vastaavilla.

Jos AL-korttelialueelle tavoitteen mukaisesti toteutetaan päiväkotia, suuri osa AL-korttelialueen pihasta tulee päiväkodin käyttöön. Tämän vuoksi päiväkodin piha tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se toimii asukkaiden leikki- ja oleskelupihana päiväkodin ollessa kiinni. Suunnittelussa pihan viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityisen suurta huomiota. Yksikerroksisen rakennusosan katolle saadaan sijoittaa kattamatonta ja asukkaita palvelevaa oleskelu-alueita. Katolle ei tule sijoittaa leikkivälineitä tai leikkipihaa.

AL-korttelialueella vähintään 2/3 polkupyöräpaikoista on sijoitettava rakennukseen integroituun säältä suojattuun ja lukittavaan tilaan. Myös jätteiden keräily tulee sijoittaa rakennukseen integroitavaan jätehuoneeseen siten, ettei saatto- ja noutoliikenteen turvallisuus heikenny jätehuollon vuoksi. Näillä määräyksillä pyritään varaamaan vähäistä pihatilaa mahdollisuuksien mukaan oleskelulle.

Viitesuunnitelman mukaisesti Yleiskaavaluonnos 2029:n mukainen vaatimus 20 % rakentamattomasta piha-alueesta täyttyy.

Hulevedet

Ruusukorttelin asemakaava-alue sijaitsee sataman ja Aurajoen valuma-alueiden välisellä vedenjakajalla. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä pääosin Aurajoen suuntaan.

Kaava-alueen Koulukadun puoleisten tonttien pinta-alasta suuri osa on tällä hetkellä nurmi- ja hiekkapeitteistä. Kaavan ja sen mahdollistaman maanalaisen pysäköinnin toteutuessa suunnitellunlaisena läpäisevän pinnan määrä pienenee 60 prosentista 39 prosenttiin ja tontilla läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvien hulevesien määrä kasvaa noin puolitoistakertaiseksi. Puistokadun puoleisella tontilla kaava ei mahdollista läpäisemättömien pintojen merkittävää kasvua, joten hulevesitilanne pysyy tällä tontilla pääosin nykyisenlaisena.

Hulevesiä on mahdollista viivyttää ja imeyttää tontilla siten, että valuma ei lisäännä nykyisestä. Vesiliikelaitoksen mukaan tonteilla muodostuvien hulevesien tulee mahtua olemassa oleviin hulevesiputkiin. Tämän varmistamiseksi tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Kaavan hulevesien viivytyismääräyksellä varaudutaan myös tulvatilanteisiin, joiden ennustetaan yleistyvän. Määräys koskee uudisrakentamista tai siihen verrattavaa korjausrakentamista. AL-korttelialueella on rakennusluvan yhteydessä esitettävä erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.

Liikenteen häiriöt

Piha suojataan liikenteen häiriöiltä sijoittamalla rakennukset kadun varteen. Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen edessä melutaso on yli 70 dB ja julkisivumelulaskelman perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus sekä Puistokadun että Koulukadun puolella ja rakennusten päädyissä on 37 dBA. (Laskelma julkisivumeluista, Jaana Mäkinen 25.2.2021).

Suunnittelussa tavoitteena oli, että autoliikenne korttelin sisäpihalla ei lisääntyisi nykyisestäään. Ajo maanalaiseen pysäköintiin on kaavassa kuitenkin osoitettu ohjeellisena alueen sisäiseltä ajoreitiltä, jotta kadun liikenteen sujuvuus ja jalankulkijoiden turvallisuus katualueella saadaan varmistettua. Ajoluiskan tulee sijoittua rakennusalalle, jotta se ei vie piha-alueelta tilaa muilta toiminnoilta.

Tavoitteena oli tutkia liikkumisen turvalliset reitit alueella. Asemakaavan yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa ei kuitenkaan kaikilta osin tähän tavoitteeseen päästy. Päiväkotien jalan ja pyörällä suuntavien reitti risteää sekä jäte- että jakeluliikenteen kanssa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevia asemakaavoja toteuttaen. Jos alue täydentyy voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, suomenkielisen päiväkodin pai-

kalle voi rakentua melkein kaksi kertaa nykyisen kokoinen rakennus, kuitenkin vain kahden kerroksen korkuisena. Ruotsinkielisen päiväkodin voisi korvata puolitoista kertaa nykyistä suuremmalla rakennuksella. Alueelle voisi rakentaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan rakennuksen tai lähipalvelutiloja. Kyseeseen tulisivat vanhusten hoitoa palvelevat tilat, joissa kerrosalasta enintään 50 % olisi pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja, sekä päiväkodit ja muut lähipalvelutilat. Tonttien tehokkuus olisi keskimäärin 0,57. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisten päiväkotitonttien tilanne ei siis voisi olennaisesti muuttua nykyisestä. Ennallaan säilyisi myös hyvinvointikeskuksen tontti. Nykyinen asemakaava ei kuitenkaan palvele ruutukaavakeskustan kehittämisen tavoitteita.

Molemmissa vaihtoehtoissa (nykyinen asemakaava ja laadittu asemakaavan muutosehdotus) rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja teknisen huollon verkkoihin.

Koska hyvinvointikeskuksen tontin kaava säilyy lähestulkoon nykyisellään kaavamutoksen yhteydessä, esitetään seuraavassa ne kaavan vaikutukset, jotka aiheutuvat Koulukadun varren tonttien kaavan muuttamisesta.

5.3.2 Yhdyskuntarakenne ja -talous, sekä kaupunkikuva

Tehokkuus

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu tehokas asuinkokonaisuus olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamutoksessa AL-korttelialueen tehokkuus poikkeaa samassa korttelissa ja Koulukadun itäpuolella olevassa korttelissa sijaitsevien tonttien tehokkuuksista, jotka vaihtelevat välillä 1,35–1,76. Korttelin eteläpuolella sijaitsevan uudemman liike- ja asuinrakennustontin tehokkuus on asemakaavan mukaan noin 3,12, mitä tasapainottaa pieni tehokkuus viereisellä tontilla, jolla on kaksi suojeltua puurakennusta. Alle 300 metrin etäisyydelle Ruusukorttelista tehdyissä viimeaikaisissa täydennysrakentamiskaavoissa on ollut esim. seuraavia AL-korttelialueiden tonttitehokkuuksia: ”Mikonkatu 4” (kaava tullut voimaan 2010) $e = 1,74$; ”Eerikinkatu 31” (tullut voimaan 2013) $e = 2,52$; ”Käsityöläiskatu 12” (tullut voimaan 2019) $e = 2,82$. Kaavaratkaisun mukainen tehokkuus on siten linjassa lähialueilla tehtyjen viimeaikaisten asemakaavojen kanssa. Rakennusten korkeus noudattaa ruutukaava-alueen ja ympäristön rakentamisen korkeutta. Pudotettu räystääslinja madaltaa rakennuksia visuaalisesti jonkin verran, mutta välittömässä lähiympäristössä ei ole muuta 9-kerroksista rakentamista.

Yleiskaavan kehityskuvatarkastelussa Ruusukortteliin on arvioitu tulevan noin 13 000 k-m^2 palveluasumiseen. Asemakaavamutosehdotuksen mukainen 19 000 k-m^2 merkitsee, että Ruusukorttelin uusissa taloissa asuisi 360 asukasta. Keskustan täydennysrakentamiskohteiden koko on tavallisesti n. 2 500–3 500 k-m^2 / rakennus. Suuren asukasmäärän sijoittaminen yhteen kohtaan kaupungissa keskittää myös tiivistämisen vaikutukset tuohon kohtaan ja sen lähiympäristöön. Asunnot ovat keskustan palvelujen läheisyydessä, mutta toisaalta häiriötä tuottaa ympäristön runsas liikenne.

Keskustan kehittäminen

Kaavamuuotos toteuttaa kaupungin strategista tavoitetta keskustan kehittämisestä mahdollistamalla uusien asukkaiden sijoittumisen keskustapalvelujen äärelle. Keskusta-asuminen monipuolisten palvelujen äärellä omalta osaltaan kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä.

Uusien rakennuksien tulee olla arkkitehtonisesti erittäin korkeatasoisia, jottei heikennetä alueen houkuttelevuutta asuinympäristönä eikä Turun ruutukaavakeskustan historiallisia arvoja. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen uudisrakennusten julkisivumateriaaleihin.

hin ja julkisivujen jäsennykseen. Ympäröivän rakennuskannan mukaisesti julkisivumateriaalin tulee olla kiviaineinen ja vaalea, ei näkyviä elementtisaumoja. Julkisivuja voidaan jäsentää erkkerimäisillä osilla katunäkymässä lyhyempiin osiin.

Kaupunkirakenne

Keskusta-alueella rakentaminen on laajalti kahdeksankerroksista. Kaavamuutoksessa rakennusten korkeus on tätä kerroksen verran korkeampi.

Uudisrakentamisen kanssa saman korttelipihan äärelle sijoittuvan 6-kerroksisen Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen ylin korkeusasema on +32.0 ja kaavan mahdollistamien 9-kerroksisten rakennusten vesikaton ylin korkeusasema +43.0. Uudet rakennukset ovat siten vajaat neljä kerrosta korkeampia kuin Hyvinvointikeskus, mikä näkyy lähinnä Ruusukorttelinkujan ja sisäpihan suunnasta katsottaessa. Uuden rakentamisen korkeutta kasvattaa alimpaan kerrokseen kaavailujen liiketilojen edellyttämä kerroskorkeus.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunaa rajaavien 7-kerroksisten kerrostalojen vesikaton ylin korkeusasema on +33.7. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on siis 9,3 metriä naapuritaloja korkeampaa.

Kaavamuutos edellyttää kahden ylimmän kerroksen katujen puolella ja rakennusten päädyissä olevan julkisivusta sisäänvedettyjä kerroksia, mikä madaltaa rakennuksia visuaalisesti ja ottaa huomioon uudisrakennusten välittömiä naapureita. 7-kerroksisten naapurirakennusten räystäas on viitesuunnitelman mukaan tasolla +31.4 ja uusien rakennusten sisäänveto tasolla +34.0. Edellä mainituissa korkeusasemissa olisi siten eroa 2,6 metriä eli vajaan kerroksen verran.

Koulukadun toisella puolella olevien 8-kerroksisten lamellitalojen kerroskorkeus on matalampi kuin nykyrakentamisessa, joten uudisrakentaminen on myös niitä korkeampaa. Niiden räystäskorko on tasolla +34.6, mikä on hyvässä suhteessa viitesuunnitelmassa esitettyyn räystäskorkoon.

Umpikorttelirakenne jatkaa Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen korttelin rakennetta. Muistuma entisestä Räävelinkadusta säilyy ajoyhteyden muodossa, mutta historiallista sijaintia hieman etelämpänä.

Rakennuksien katujen puolelle sijoitetaan puurivit muodostamaan vihreää keskustaympäristöä. Koulukadun puolella puiden väleihin sijoittuu yleistä kadunvarsipysäköintiä ja yleinen paikka purkua ja lastausta varten. Koulukadulla joudutaan siirtämään Turku Energia Sähköverkkojen ja Telia Finland Oyj:n johdot pois nykyiseltä paikaltaan, jotta muutos saadaan toteutettua.

Pohjoispuoleisena naapurina olevaan asuinrakennukseen jää etäisyys, joka vastaa kuta kuinkin tavanomaista kadun leveyttä. Koulukadun varressa yhdeksänkerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala voi sijoittua lähimmillään 17 metrin päähän naapuritontin asuinhuoneiden pääikkunoista. Yhdeksänkerroksinen rakennusala on sijoitettu kadun varteen pääty kohti naapurirakennusta niin, että pitkiä näkymiä säilyy edelleen uudisrakennuksen ohi.

Kustannukset

Kaavan toteutus aiheuttaa vain vähän yleisten alueiden rakentamista, lähinnä katumuutoksia ja aukion rakentamista. Asemakaavamuutoksen mahdollistama Koulukadun ja muiden yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kaupungille investointikustannuksia. Näiden kustannusten tilaajatehtävineen on arvioitu olevan noin 196 000 euroa (alv 0 %). Kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja. Arvio sisältää myös rakenta-

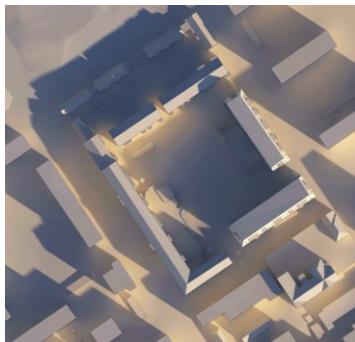
misen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hanke-suunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatassa 10/2019.

Asemakaavan toteutus edellyttää sähköverkkojen muutoksia. Koulukadun varren verkosiirroista syntyvät ylimääräiset kustannukset koituvat siirtotarpeen esittäjälle. Muuntamon siirtotarpeen esittäjän tulee rakentaa kustannuksellaan korvaava muuntamotila Turku Energia Sähköverkkojen ohjeiden mukaisesti. Tämän lisäksi muuntamoon kytkeytyvien kaapelien siirroista voi koitua siirräjäjälle kustannuksia.

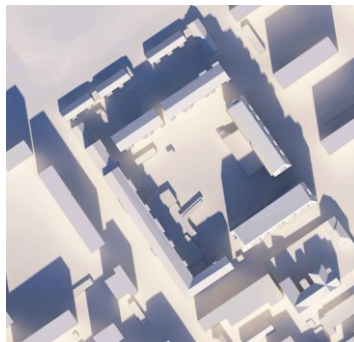
Rakennustyön aikaisista järjestelyistä on keskusteltu Turku Energia Sähköverkkojen kanssa. Alustavasti on löydetty kaksi eri vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä Ruusukorttelinpolun katualueelle sijoitetaan pysyvä muuntamokaappi ja väliaikainen kytkemö. Toisessa vaihtoehdossa muuntamo säilyy päiväkotirakennuksen purusta huolimatta paikallaan suojattuna ja tarvittavin muutoksin. Ratkaisu tarkentuu toteutusvaiheessa yhteistyössä TESV:n kanssa, kustannukset koituvat tontin omistajalle. Mikäli kaupungin omistamat tontit myydään ulkopuolisille, tulee uuden omistajan velvollisuus muuntamotilan rakentamiseen ja kaapelisiirtojen korvaamiseen tulla mainituksi kaupunkikirjoissa.

Varjostus

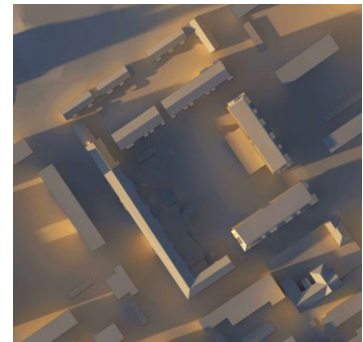
Ruusukorttelin kaavaehdotuksesta on tutkittu varjotilanteet eri kellonaikoina kesäkuussa ja maaliskuussa varjotutkielman avulla. Yhdeksänkerroksiset rakennukset eivät heitä erityisen pitkiä varjoja korttelipihalle tai naapureille tavanomaiseen keskustarakentamiseen verrattuna, vaikkakin varjoisuuden muutos on selkeä 0-vaihtoehtoon verrattaessa.



Kevätpäiväntasaus klo 9



klo 12



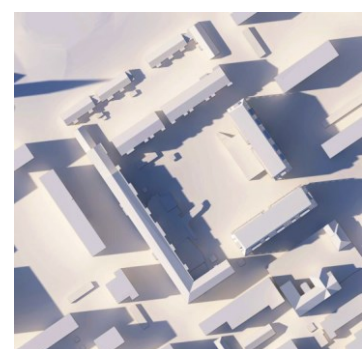
klo 17



Juhannusaatto klo 9



klo 12

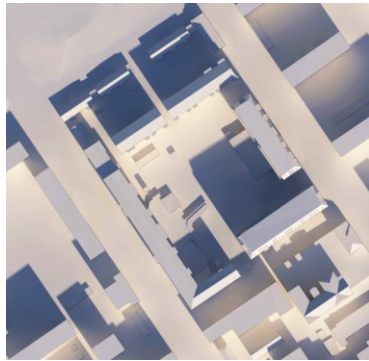


klo 17

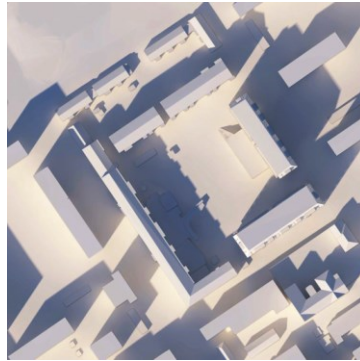
Ruusukorttelin kaavamuutos mahdollistaa päiväkodin pihan sijoittamisen korttelialueelle. Tämän vuoksi varjo-olosuhteet on tutkittu varjotutkielmissa tavanomaisesti käytettyjen ajankohtien (mm. töihin lähtö ja kotiinpaluu) lisäksi myös ajankohtina, jolloin päiväkodin piha on leikkikäytössä.

Päiväkotipiha leikkipiha varjo-olosuhteita on tutkittu maaliskuun tilanteessa, joka kuvaa päiväkodin toiminnan kannalta tilannetta edustavammin kuin kesäkuun loma-aikaan

sijoittuva tilanne. Pihan varjot on tutkittu klo 10.30 ja 14.40, jolloin päiväkodin piha oletettavasti on leikkikäytössä.



Kevätpäiväntasaus klo 10.30



klo 14.30

5.3.3 Luonnonympäristö ja virkistys

Kaavamuutosehdotuksessa tonttien rajalla säilyy puustoa historiallisen palokujanteen mukaisesti. Hyvinvointikeskuksen tontin puut on pyritty suojaamaan rakentamisen vaikutuksilta kaavamääräyksillä. Alueella tehdyn puustokartoituksen mukaan suureksi kasvanut ja ympäristökuvaltaan tärkeä palopuukujan puusto saadaan suurelta määrin säilytettyä.

Uusien kerrostalojen ja Hyvinvointikeskuksen väliin muodostuva pihatila on avara ja yhtenäinen. Kaikkien ulkoilumahdollisuuksien hyödyntämiseksi kaava osoittaa myös yksikerroksisen osan kattotason käytettäväksi osana asukkaiden ulkoilupihaa.

Kaavaratkaisu pohjautuu pihan osalta siihen, että asukkaiden autopaikat sijoitetaan viite-suunnitelman mukaisesti kahteen kerrokseen maan ja rakennusten alle. Kaksikerroksinen pysäköinti mahdollistaa sen, että suuri osa pihasta pystytään säilyttämään maapohjaisina. Tämä puolestaan tekee mahdolliseksi suurten puiden säilymisen ja uusien istuttamisen, mikä on olennaisen tärkeää pihan viihtyisyyden kannalta.

5.3.4 Työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Työpaikkojen määrä alueella todennäköisesti vähenee, jollei pienen päiväkodin lisäksi Koulukadun varteen sijoitu runsaasti liiketiloja.

Molemmille alueella nykyisin sijaitsevista isoista päiväkodeista täytyy kaavamuutoksen toteutuessa löytää uusi sijainti. Päiväkodin sijainti keskustassa mahdollistaa lasten tuomisen helposti myös julkisilla liikennevälineillä.

5.3.5 Liikenne

Kaupungin linjausten mukainen pyrkimys vahvistaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa toteutuu asumisen sijoittuessa näin lähelle keskustan palveluja. Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain niin, ettei Hyvinvointikeskuksen palveluiden liikenne ja huolto esty.

Kaavaehdotuksen mukaan alueelle mahtuu yksi pieni päiväkoti nykyisten kahden sijaan. Päiväkodin kerrosala on alustavien suunnitelmien mukaan 2021 viitesuunnitelmassa noin 860 k-m² eli noin 2000 k-m² vähemmän kuin nykyisten päiväkotien. Saatto- ja noutoliikenne vähenee hieman päiväkotipaikkojen vähentyessä. Päiväkodissa asioivien ihmisten matkat voidaan keskimäärin laskea siten, että yksi hoitopaikka tuottaa 2-4 kävijää vuorokaudessa. Riittävä saatto- ja noutopaikkojen järjestäminen takaa turvallisen liikuttamisen tontilla. Päiväkodin saatto- ja noutoliikenteen huiput ovat aamulla ja iltapäivällä samaan aikaan kuin Koulukadun liikennemäärät ovat muutoinkin suuret.

Päiväkodin saatto- ja noutoliikenteen lisäksi kortteliin suuntautuu huoltoliikennettä ja asumisen tuottamaa liikennettä. Joukkoliikenteen palveluvuoron reitti kulkee tonttien kautta. Asemakaavatyön aikana laadituissa viitesuunnitelmissa ei ole pystytty ratkaisemaan päiväkotiin suuntautuvan jalankulun ja pyöräilyn turvallista reittiä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita turvallisiin reitteihin.

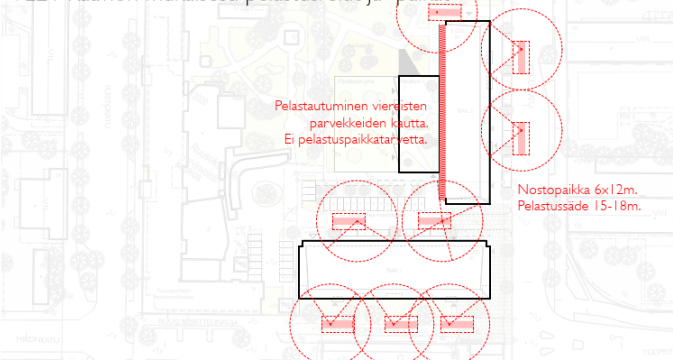
Alue sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä. Asuminen tuottaa jalankulkuvyöhykkeellä Turussa noin 2,26 kotiperäistä matkaa / asukas vuorokaudessa. Kotiperäisellä matkalla tarkoitetaan joko kodista alkavaa tai sinne päättyvää matkaa. 18 000 k-m² tuottaa suunnitteluohjeen arviointitavan mukaan hieman alle 1000 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa. Karkeasti voidaan ajatella, että puolet matkoista suuntautuu kotiin ja puolet matkoista lähtee kodista. Näistä matkoista noin 41 % kuljetaan jalan, 11 % polkupyörällä, 40 % henkilöautolla ja 5 % joukkoliikenteellä. (Lähde: Liikenteen arviointi maankäytön suunnittelussa, 2008)

Nykytilanteeseen verrattuna liikenne tulee lisääntymään asumisen ja siihen liittyvien toimintojen verran, toisaalta saatto- ja noutoliikenne vähenevät hieman. Huoltoliikennettä sekä Ruusukorttelin palvelukeskuksen asiointiliikennettä tulee alueella olemaan jatkosakin. Kaava mahdollistaa myös liiketilaa, joka tuottaa asiointiliikennettä sekä toiminnan tarvitseman huoltoliikenteen. Mm. jätehuolto ja liiketiloja palvelevalla huoltoliikenteelle on asemakaavan viitesuunnitelmassa osoitettu pysähtymispaikat tontin puolelta. Koulukadun varteen on viitesuunnitelmassa osoitettu yleinen paikka purkua ja lastausta varten.

Koulukadun liikennemäärä on nykytilanteessa runsaat 18 000 ajoneuvoa/vrk. Ruusukorttelin liikenne pääsee nykyiseen tapaan liittymään Koulukatuun, koska Yliopistonkadun liikennevalot katkaisevat liikennevirtaa säännöllisesti.

Maanalaisen pysäköinnin ulosajo on suunnittelun yhteydessä ratkaistu sisäpihalta. Korttelin sisäpihalle tulee sekä pysäköinnin sisään- että ulosajo, joten turvallisuus- ja viihtyisyysohjeiden periaatteiden vastaisesti ajoneuvoliikenne korttelin sisäpihalla lisääntyy nykyisestä. Pääosa pysäköintiloihin menevästä ja sieltä lähtevästä työmatkaliikenteestä ajoittuu samaan aikaan aamulla ja illalla kuin päiväkodin jättö- ja noutoliikenne. Pysäköintiloihin suuntautuva liikenne saadaan kuitenkin järjestettyä sellaisesta kohdasta, josta siitä on mahdollisimman vähän haittaa pihan käytettävyydelle. Korttelille ei saada rakennettua uutta tonttiliittymää, joten liikenne tulee joka tapauksessa järjestää tontin sisäisen ajon kautta.

VE1 / Rakennus sprinklattu / pelastautuminen kahden poistumisportaan kautta, ei nostokoriaautopaikkojen eikä parvekepelastautumisen tarvetta
VE2 / Kaavion mukaisesti pelastusreitit ja -paikat



Pelastusreitit ja paikat. Arkkitehtuuritoimisto B & M

Pelastusratkaisu perustuu lähtökohtaisesti ratkaisuun (esitetty kuvassa), jossa pelastutaan yhden porrashuoneen ja varatien kautta, jolloin parveke toimii varatienä. Pää-

osalle julkisivujen edustoja on mahdollista osoittaa nostoautopaikat ja osalla parvekkeista poistuminen järjestettäisiin viereisten parvekkeiden kautta nostoautopaikalle. Vaihtoehtoisesti poistuminen voidaan järjestää parvekeluukuilla tai parvekkeiden välisillä tikkailla. Pelastusratkaisua on selvitetty yhteistyössä asiantuntijan kanssa (L2 Paloturvallisuus Oy). Viitesuunnitelmassa on osoitettu VE1:n mukainen pelastusratkaisu. Pelastuspaikan sijoittamisesta tontin ulkopuolelle tarvitaan sopimus kaupungin kanssa. Tontin omistajan vastuulla on huolehtia pelastuspaikan käytettävyydestä rakennuksen elinkaaren ajan. Myös mahdolliset kantavuuden vuoksi tarvittavat muutokset kuuluvat kiinteistön vastuulle.

Pelastautuminen voidaan järjestää vaihtoehtoisella ratkaisulla, jossa rakennuksista pelastautuminen tapahtuu kahden poistumistieportaan kautta ja asunnoista pelastaudutaan omatoimisesti, jolloin ei ole nostokoripaikkojen eikä parvekepelastautumisen tarvetta. Porrashuonetta kohden voidaan esimerkiksi toteuttaa kaksi erillistä palolta suojattua poistumisreittiä. Ratkaisu noudattaa TOPTEN kuntien kesken neuvoteltuja linjauksia pelastamisjärjestelyistä ja noudattaa asetuksia. Tavoitteena on parantaa asuinrakennusten paloturvallisuutta. Asemakaava mahdollistaa erilaisten ratkaisujen toteuttamisen.

5.3.6 Ympäristön häiriötekijät

Koulukadun ja Puistokadun liikenteen ennustetaan kasvavan noin 25 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2030 mennessä (lähde: Yleiskaava 2029:n liikenne-ennusteet). Liikenne kasvaa siis noin 40 %. Yhtenäiset rakennusrivistöt suojaavat asemakaavaehdotuksessa sisäpihaa liikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Kadun suuntaisille julkisivuille ja talojen päätyihin on tarpeen asettaa kaavassa ääneneristävyysvaatimukseksi 37 dBA. Melutason laskennassa on oletettu nopeusrajoituksen ja raskaan liikenteen osuuksien pysyvän nykyisellään, eli 40 km/h ja 10 %. Raitisilman sisäänotto tulee järjestää joko sisäpihalta tai Ruusukorttelinpolun/-kujan puolelta ja mahdollisimman korkealta.

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavassa on turvallisuusselvityksien perusteella tarpeellista esittää seuraavat erityiset rakentamista koskevat määräykset suuronnettomuusvaaran takia: Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen. Korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan toteuttamista tulee ratkaista kaava-alueella nykyisin olevien keskusta-alueen suomenkielisen ja ruotsinkielisen päiväkodin uudelleen sijoittuminen. Ruotsinkielinen päiväkotialue aloittaa syksyllä 2021 toiminnan Sofiankadun uudessa Daghem i Port Arthurissa. Suomenkielisen päiväkodin osalta tilanne on maaliskuun 2021 alussa vielä ainakin osittain auki.

Tontinvuokrasopimuksen ehdoilla voi edelleen edistää asemakaavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoista toteutusta.

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

Uuden muuntamon on oltava otettavissa käyttöön ennen kuin vanha kiinteistömuuntamo päiväkotirakennuksen päässä voidaan purkaa. Vaihtoehtona tälle on toteuttaa väliaikainen järjestely rakentamisen ajaksi. Kaava-alueen toteutuksen aikaiset järjestelyt on sovittava kaupungin ja TESV:n kanssa siten, että sähkönjakelu säilyy keskeytymättömänä.

Muuntamon siirtotarpeen esittäjän tulee rakentaa kustannuksellaan korvaava muuntamotila TESV:n antamien ohjeiden mukaisesti. Tämän lisäksi muuntamoon kytkeytyvien kaapelien siirroista voi koitua siirrättäjälle kustannuksia. Mikäli kaupungin omistamat tontit myydään ulkopuolisille, tulee uuden omistajan velvollisuus muuntamotilan rakentamisesta ja kaapelisiirtojen korvaamisesta tulla mainituksi kauppakirjoissa.

Koulukadun nykyisen jalkakäytävän kohdalla sijaitsevat TESV:n kaapelit joudutaan siirtämään. Koulukadun varressa tontin rajalla sijaitsee TESV:n jakokaappi, joka joudutaan siirtämään/purkamaan rakentamisen tieltä. Verkkosiirroista syntyvät ylimääräiset kustannukset koituvat siirtotarpeen esittäjälle.

Kaikkeen edellä mainittuun sähköverkon purkuihin, siirtoihin ja uudelleenrakentamiseen liittyen tulee olla hyvissä ajoin TESV:iin yhteydessä. Kaapelisiirtojen osalta tämä tarkoittaa 3-6 kuukautta ja muuntamon osalta 8-12 kuukautta.

Koulukadun nykyisen jalkakäytävän kohdalla sijaitsee myös Telia Finland Oyj:n johtoja, jotka joudutaan siirtämään pois nykyiseltä paikaltaan, jotta muutos saadaan toteutettua.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Pelastuspaikkojen rakenteiden kantavuuden on oltava riittävä pelastusajoneuvoille ja paikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolelle tarvitaan sopimus kaupungin kanssa.

Turussa 1. päivänä maaliskuuta 2021
Selostusta täydennetty 21.4.2021

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo