



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo

RUUSUKORTTELI 2.0 - ASEMAKAAVAMUUTOS VUOROVAIKUTUSRAPORTTI 21.4.2021

dno 2238-2019
asemakaavatunnus 5/2019

Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu **kaavoituskatsauksessa** 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille toukokuussa 2019. Suunnitelmaa päivitettiin 11.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 kirjallista mielipidettä, joissa esitettyihin mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Esittelytilaisuus pidettiin 17.6.2020.

Asemakaavaehdotus nähtävillä 15.6 - 5.8.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin 5 lausuntoa ja 2 muistutusta, joihin on laadittu vastineet.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 22.9.2020 § 309.

Asemakaavaehdotus nähtävillä 15.3.-13.4.2021.

KAAVAN ALOITUSVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet

Vammaisneuvosto katsoo, että suunnitelmassa on huomioitava esteettömyys ja saavutettavuus. Erityisesti on huomioitava alueen liikennejärjestelyt, koska tilaa on vähän. Pysäköintitilat on suunniteltu maan alle. Pihalla tulee lisäksi olla riittävästi tilaa invataksikuljetuksille ja invataksien turvalliseen liikkumiseen ja purkamiseen. Pihalla tulee olla myös esteettömiä pysäköintipaikkoja (le-paikat) asiakkaiden käyttöön. Ruusukorttelissa järjestetään liikunta- ja vesiliikuntaryhmiä, joihin osallistujat käyttävät omia autoja ja tarvitsevat esteettömiä pysäköintipaikkoja.

Sisäänajot alueelle tulee suunnitella tarkasti, jotta sekä autoliikenne että jalankulku ovat turvallisia.

Palvelulinjan bussin kululle tulee olla riittävästi tilaa ja bussiin nousu ja poistuminen tulee olla turvallista ja siihen tulee olla riittävästi tilaa.

Tontin pinta-alasta vähintään 20 % tulee jättää puisto- ja viheralueeksi.

Kaavoitus:

Liikennejärjestelyt ovat kaavamuutoksen yhteydessä olennainen huomioon otettava seikka. Myös viheralueen varaaminen korttelin keskelle on kaavan tavoitteiden mukaista.

Turun Energia Sähköverkot Oy katsoo, että asemakaavaan tulee merkitä sijainniltaan suuntaa antavat muu-alueet Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamoille:

- Nykyinen kiinteistömuuntamo Puistokatu 11:ssä maatasen alapuolella, joka on sisämitoiltaan noin 6,4 x 3,5 metriä. Käynti muuntamoon tapahtuu ajoluiskan kautta. Pääsy muuntamotilaan tulee pitää esteettömänä muuntajakoneen vaihtoa ja verkon käyttötöitä varten. Muuntamotilan ilmanvaihdon takaamiseksi kiinteistön muutostyöt tulee toteuttaa TESV:n hyväksymällä tavalla.
- Tuleva kiinteistömuuntamotila Koulukatu 10:een, sisämitoiltaan 4 x 3 metriä. Muuntamotilan ilmanvaihdon ja kulkuyhteyksien vuoksi muuntamotilan oltava maatasossa, kiinni rakennuksen ulkoseinällä, ovet ensisijaisesti Koulukadulle päin, johon oltava esteetön pääsy kuorma-autolla. Sijaintipaikka oltava mahdollisimman lähellä nykyistä, rakennuksen purun yhteydessä purettavaa kiinteistömuuntamoa. Nykyisen rakennuksen/muuntamon purusta on sovittava hyvissä ajoin TESV:n kanssa.

Kaavoitus:

Asemakaavassa osoitetaan toivotunlaiset muuntamotilat sijainniltaan ohjeellisina. Kaavamääräyksessä edellytetään, että tilojen tulee olla kiinni kadunpuoleisessa ulkoseinässä ja ovien eteen on välitön pääsy kuorma-autolla.

KAAVAN EHDOTUSVAIHE

Yleisötilaisuus

Ruusukortteli 2.0:n asemakaavan muuttamiseen liittyen järjestettiin 17.6.2020 virtuaalinen esittelytilaisuus, jossa esiteltiin tavoitteet ja asemakaavanmuutosehdotuksen aineisto sekä asemakaavan viitesuunnitelma. Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupungin Youtube-kanavalla.

Osallistujilta ei saatu kysymyksiä tilaisuuden aikana.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta vuonna 2020

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan lausuttavaa ehdotukseen.

Ehdotuksella ei ole laajempaa vaikutusta kaupunkikuvaan eikä erityisiä vaikutuksia Mikaelinkirkon RKY-alueeseen. Kaava on selostuksineen asianmukaisesti laadittu.

Kaavoitus:

Merkitään tiedoksi.

Turun Vesihuolto Oy katsoo, että tonttien lisärakentamisen takia alueelta tulee enemmän pois johdettavia hulevesiä ja siksi ne tulee viivyttää tonteilla asianmukaisesti, jotta kaupungin hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei ylitä.

Kaavoitus:

Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien hulevesien viivytystä. Lisäksi rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos katsoo, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Erityisesti pihakansissa tulee huomioida pelastusajoneuvojen paino ja nostopaikoille syntyvät tukijalkojen pistekuormat. Pensaita ja puita ei tule olla pelastusteillä ja ne eivät saa häiritä nostolavakaluston toimintaa. Pelastustien tulee olla ympäri vuoden ylläpidettävissä.

Lisäksi kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoitus:

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa nostokoriaautojen käyttämisen pelastamiseen tarvittavissa paikoissa, perustuen Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen ohjeistukseen pelastusteiden teknisistä vaatimuksista. Omatoiminen pelastautuminen on myös mahdollinen ratkaisu.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty yleismääräys: Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastustien kohdalla.

Katupuiden yksityiskohtainen sijoitus ratkaistaan katusuunnitelmassa. Puut eivät muodosta estettä mahdolliselle nostokoriaauton käyttämiselle pelastamiseen kadun puolelta.

Lopulliset pelastusratkaisut ja mm. pihakannen rakenteet esitetään rakennuslupavaiheessa. Tontin omistajan vastuulla on huolehtia pelastuspaikan käytettävyydestä rakennuksen elinkaaren ajan.

Turku Energia Sähköverkot Oy katsoo, että kiinteistömuuntamolle esitetyn sijainnin tulee olla sellainen, että uusi muuntamo on otettavissa käyttöön ennen kuin vanha kiinteistömuuntamo puretaan. Mikäli muuntamopaikka ei rajaudu katualueeseen, tulee kaavamääräyksissä sallia muuntamoon kytkeytyvien kaapelien sijoittaminen AL-1 -korttelin alueelle.

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

TESV:n Koulukadun jalkakäytävän alla olevien kaapelien siirtämiseksi tulee tehdä selkeä sijoitussuunnitelma (aluevaraus), josta selviää kaapelien uusi sijaintipaikka. Käytännössä kaapeleita ei voida sijoittaa 2 metriä lähemmäs rakennusta, jotta ne säilyvät turvassa rakentamisen aikana. Koulukadun varressa tontin rajalla sijaitsee TESV:n jakokaappi, joka jouduttaneen siirtämään/purkamaan rakentamisen tieltä. Verkkosiirroista syntyvät ylimääräiset kustannukset koituvat siirtotarpeen esittäjälle.

Kaikkeen edellä mainittuun sähköverkon purkuihin, siirtoihin ja uudelleenrakentamiseen liittyen tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä TE Sähköverkkoihin.

Kaavoitus:

Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää nykyisen muuntamon purkamista. Asiasta on keskusteltu TESV:n kanssa. Alustavasti on löydetty rakentamisan järjestelyiksi kaksi eri vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä sijoitetaan tontin ulkopuolelle, Ruusukorttelinpolun katualueelle, pysyvä muuntamokaappi ja väliaikainen kytkemö, jonka uusi muuntamo valmistuttuaan tulisi korvaamaan. Toisessa vaihtoehdossa muuntamo säilyy paikallaan, kun päiväkotirakennus puretaan. Tässä vaihtoehdossa muuntamo suojataan ja siihen tehdään tarvittavat muutokset. Ratkaisu tarkentuu toteutusvaiheessa ja kaikki muutokset on suunniteltava yhteistyössä TESV:n kanssa.

Kaavaselostukseen on lisätty maininnat aiheutuvista kustannuksista ja niiden mainitsemisesta kauppakirjassa.

Kaavaan on lisätty AL-1 -korttelialueelle määräys, jonka mukaan korttelialueella on sallittava muuntamoon kytkeytyvien kaapelien sijoittaminen.

Koulukadun jalkakäytävän alla olevista kaapeleista on keskusteltu TESV:n kanssa. Ne sijoittuvat jatkossakin katualueelle. Kaavaan ei lisätä aluevarausta.

Turun museokeskus (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo)

katsoo, että samalla kun korvataan Koulukatu 10:ssä ja 12:ssa sijaitsevat päiväkodit uudisrakennuksilla, hävitetään tärkeä osa Turun sosiaalisen vastuunkannon konkreettisista ilmentymistä. Näistä etenkin Koulukatu 12:ssa sijaitseva on em. päiväkotiselvityksessä arvioitu arkkitehtuuriltaan omintakeiseksi, mutta ennen kaikkea hyväkuntoiseksi ja täysin käyttökelpoiseksi päiväkotirakennukseksi, jolla olisi vielä runsaasti elinkaarta jäljellä. Turun kaupungin yksi tärkeimpiä tavoitteita on hiilineutraalius ja ilmastomuutoksen ehkäiseminen. Käyttökelpoisen ja hyväkuntoisen rakennuksen hävittäminen ei tue tavoitetta, eikä liiallisella kaupunkirakenteen tiivistämisellä edistetä asukkaiden hyvinvointia.

Korttelin keskelle sijoitettava asuinkerrostalo yhdessä laajan maanalaisen pysäköintilaitoksen kanssa hävittää edellytykset sisäpihan vehreydelle ja hulevesien imeyttämismahdollisuuden. Niitä ei voi korvata muutaman palokujannepuun säilyttämispyrkimyksellä tai mahdollisen päiväkotirakennuksen katon valjastamisella asukkaiden ulkoilualueeksi.

Turun museokeskus otti vuonna 2016 kantaa aiempaan, sittemmin kumoutuneeseen Ruusukortteli-kaavamutosehdotukseen, joka olisi mahdollistanut 16-kerroksisen tornitalon rakentamisen tontille. Tällöin museo esitti, että Turun horisontaalisen ilmeen säilyttämisen vuoksi uudisrakennusten kor-

keus tulee rajoittaa enintään kahdeksaan kerrokseen. Kaavamuutosehdotus "Ruusukortteli 2.0" täyttää tämän edellytyksen, eikä Museokeskuksella niin ollen ole huomautettavaa esitettyyn kerroskorkeuteen. Tontin keskelle osoitettu kuusikerroksisen talon rakennusoikeus on kuitenkin ylimitoitettu ja muuttaa pihapiirin niin ahtaaksi, että siihen on vaikea sovittaa asukkaiden ulko-oleskelutiloja puhumattakaan mahdollisen päiväkodin lasten ulkoilualueesta.

Museokeskus katsoo, että parhaiten alueen kulttuuriarvoja jatkava ja kestävä kehityksen periaatteita noudattava ratkaisu olisi säilyttää nykyinen Koulukatu 12:ssa sijaitseva päiväkotirakennus pihapiireineen käytössä niin pitkään kuin se rakennuksen elinkaariajattelun nojalla on mahdollista. Museokeskus ei puolla korttelin sisäosaan osoitetun 6-kerroksisen asuintalon ja siihen liittyvän siipiosan toteuttamista ja esittää, että niiden rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä poistetaan ja piha-alue varataan korttelin toimijoiden yhteiseen oleskeluun.

Kaavoitus:

Turun tavoitteena on tulla täysin hiilineutraaliksi kaupungiksi vuoteen 2029 mennessä. Palveluiden saatavuus sekä monimuotoisen asumisen mahdollistaminen ovat periaatteita Turun strategian mukaisessa kestävä kehityksen tukemisessa. Palveluasumisen kysyntä kasvaa Turussa ja korttelin täydentämisen on katsottu olevan tehokkain keino lisätä monimuotoista asumista, hyödyntäen jo olemassa olevia Ruusukorttelin hyvinvointikorttelin tiloja ja palveluita. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä vähennetään liikku- misen tarvetta. Kivijalkaliiketilojen lisäämisellä kehitetään katutilaa sekä kannustetaan ilmastoystävällisempiin liikkumisen muotoihin, mm. miellyttävämmän kävely-ympäristön rakentamisen keinoin.

Toinen kaavan toteutumisen myötä purettavaksi tulevista päiväkotirakennuksista ei ole tällä hetkellä käytössä ja mahdollisuuksia sen korjaamiseen pohditaan.

Asemakaavanmuutos toteuttaa yleiskaavan mukaisen vaatimuksen maanvaraisista pihatiloista, sekä kaupungin mitoitusvaatimuksen päiväkodin pihan koosta. Vanhan puukujanteen puustoa on säästetty ja kaavalla määrätään istutettavaksi uusia puita. Kaavassa on osoitettu tilavaraus maanalaisselle paikoitukselle ja määrätty pihan viherrakentamisesta. Kaavan mukaiset pihatilat ovat riittävän väljät ja mahdollistavat vehreän ja laadukkaan ympäristön toteuttamisen.

Sisäpiharakennus on kadunvarren rakennuksia matalampi ja siihen sijoittuu päiväkotia. Rakennusten sijoittaminen sisäpihoille kuuluu ruutukaava-alueen rakentamistapaan. Kaavaratkaisu noudattaa samaa periaatetta. Sisäpiharakennus rajaa osaltaan pihaa siten, että leikkiapiha saadaan sijoitettua tontin sisäisestä ajoliikenteestä erilleen.

Muistutukset asemakaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana 15.6 - 5.8.2020

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä katsoo, että sen viime muistutus (Ruusukorttelin v. 2018 Turun HO kumoama kaavamuutos) on otettu huomioon uuden kaavamuutoksen suunnittelussa.

Seurakuntayhtymä esittää kysymyksen siitä, tarvitaanko tontille uutta päiväkotia.

Asemakaavanmuutosehdotus on seurakuntayhtymän kannalta hyväksyttävissä. Seurakuntayhtymä ei anna asemakaavamuutosehdotuksesta muistutusta vaan on ehdotuksen kannalla.

Kaavoitus:

Asemakaavalla mahdollistetaan päiväkodin sijoittuminen alueelle. Tarve ja laajuus tutkitaan toteutusvaiheessa.

As Oy Kouluahde (Koulukatu 9) katsoo, että kaava ei perustu riittäviin selvityksiin eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia ja pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

Muistuttajan näkemyksen mukaan kaava mahdollistaa ylitehokkaan rakentamisen, joka vaikuttaa epäedullisesti kaavamuutosalueen ja lähiympäristön valoisuuteen ja tuulisuuteen. Alueelle ei voi toteuttaa viihtyisiä piha-alueita eikä aurinkoista leikkipihaa mahdolliselle päiväkodille. Kaavan sallima 8-kerroksinen rakentaminen tuottaa myös kaupunkikuvallisen haasteen soveltamaan rakennus ympäristön matalampiin rakennuksiin.

Esitetty pysäköintipaikkavaatimus kielii liian suuresta rakennusoikeudesta. Viitesuunnitelman mukaiset lyhytaikaisen pysäköinnin paikat eivät riitä päiväkodin tarpeisiin.

Kaavaselostuksessa esitetty naapurikorttelin kohteen suurempi tehokkuus ei ole verrannollinen laadittavan kaavan tehokkuuteen johtuen säilytettävästä rakennuskannasta. Asemakaavatyön yhteydessä ei ole riittävästi selvitetty, onko vastaavanlainen rakennusoikeuden lisääminen naapurikortteleissa mahdollista.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskusta-alueen täydennysrakentaminen. Uudisrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle ei ole mahdollista toteuttaa aiheuttamatta muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristössä. Asemakaavan muutoksen valmistelussa kaavan merkittävät vaikutukset on arvioitu ja selvitetty siten, että voidaan arvioida kaavan sisältövaatimusten täyttyvän.

Asemakaavan tehokkuutta tarkasteltaessa on huomioitu erityisesti sen vaikutukset kaava-alueen ja sen vaikutusalueen kaupunkikuvaan. Tehokkuus toteuttaa alueelle soveltuvaa ja laadukasta kaupunkikuvaa, ja on sovitettu yhteen naapuritonttien ja lähiympäristön rakentamisen kanssa. Rakentamisen tehokkuus perustuu kaava-alueen ja sen ympäristön ominaisuuksiin ja selvityksiin. Rakentamisen tehokkuus noudattaa varsin tavanomaista ruutu-kaava-alueen täydentämISRakentamisen tehokkuutta. Haitalliset vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavan mahdollistama rakentamisen korkeus ja rakennusten sijoittaminen sopeutuu naapuritontteihin eikä poikkea ympäristön rakennusten pääasiallisesta korkeudesta, eikä siten aiheuta haitallisia vaikutuksia ympäristön tuulisuuteen. Ylimpiä kerroksia on lisäksi vedetty sisäänpäin julkisivulinjasta. Rakennusten jäsenitys ja asemointi on tehty siten, että varjostus naapureihin päin ja tonttien pihalle on mahdollisimman vähäinen. Kaavaratkaisu mahdollistaa laadukkaiden piha-alueiden toteuttamisen, säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä toteuttaa yleiskaavaluonnoksen vaatimuksen riittävästä maanvaraisesta piha-alueesta. Kaupunkiympäristön laatua koskevien

tavoitteiden toteutumiseen on pyritty vaikuttamaan lähiympäristön suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä on ohjattu piharakentamista mm. seuraavasti: Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vasten. Kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty sallittavaksi yhteisjärjestelyjen toteuttaminen korttelialueilla. Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihoista vähintään 40 % tulee olla istutettavaa ja kasvualustan tulee olla riittävä pienille puille ja pensaille, joita kansipihalle edellytetään istutettavan.

Eri toimintojen autopaikkavaade ja tilavaraukset perustuvat Turun pysäköintinormiluonnokseen (pysäköintilinjaukset Kh 19.12.2019). Luonnoksen mukaiset normit perustuvat kattavaan selvitysmateriaaliin.

Kaava ei estä tai rajoita naapuritonttien lisärakentamisen tutkimista kaavoituksella ottaen huomioon naapuritonttien jo toteutunut rakentaminen. Keskusta-alueella tonteilla ja niiden lähiympäristöillä on erilaisia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat soveltuvaan rakentamisen määrään. Turun yleiskaava 2029:n valmistelun yhteydessä on selvitetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Turun keskusta-alueella.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta vuonna 2020

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Korttelin AL-1 liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Koulukadulla.

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen.

Turun museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotukseen. Museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus on mitoitukseltaan ja tavoitteeltaan sopuosoitnussa Turun arvokkaan kaupunkikuvan ja Turulle ominaisen hallitun silhuetin säilymistavoitteen kanssa. Eritäin positiivista muutosehdotuksessa on laajahkon piha-alueen säilyttäminen osin maapohjaisena, mikä tukee myös Turulle ominaisen vehreän korttelirakenteen säilymistä mahdollistaen piha- ja palokujanpuiden kasvaa isoiksi.

Ehdotuksen palautus uudelleen valmisteltavaksi KYLK 22.9.2020 § 309

Kaupunkiympäristölautakunta palautti 22.5.2020 päivätyn ja 21.8.2020 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotusehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen perustelut olivat:

Kaava valmistellaan siten, että sisäpihan pistetalo poistetaan ja päiväkotiiirretään Koulukadun puoleisen rakennusmassan kivijalkaan pihan säilyttämiseksi. Rakennusoikeuden säilyttämiseksi tutkitaan Koulukadun puoleisen massan runkosyvyyden kasvattamista ja pykällystä, ajoneuvoliittymän aukon päälle rakentamista sekä rakennusten korottamista enintään yhdellä kerroksella.

Muistutus asemakaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana 15.3.-13.4.2021

As Oy Koululahde (Koulukatu 9) katsoo kaavanmuutoksen heikkojen kohtien johtuvan ylisuuresta tonttitehokkuudesta. Kaavamuutoksessa on (AL-korttelialueella) rakennusoikeutta 19 000 k-m² ja lisäksi saa rakentaa 600 k-m² asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeutta ylittäen. Yksityisten maanomis-

tajien aloitteesta laadituissa kaavamuutoksissa ei ole sallittu yhtä paljon rakentamista rakennusoikeutta ylittäen. Tapa esittää rakennusoikeus on ”kikkailua”.

Tehokkuus poikkeaa huomattavasti ympäristön rakennettujen kortteleiden tehokkuudesta.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole riittävästi selvitetty, onko vastaavanlainen rakennusoikeuden lisääminen naapurikortteleissa mahdollista.

Tonttitehokkuus ei saa olla siinä määrin määräävä, että ohitetaan hankkeen vaikutusten arviointi. Jos asukkaat ovat tehostetun palveluasumisen asiakaita vaikutus on täysin toinen kuin taas, jos asukkaat ovat ns. vapailta markkinoilta. Kaava ei määrittele miten asunnot tulevat jakautumaan eri käyttötarkoituksiin.

Ehdotuksen sallima kerrosluku tuottaa kaupunkikuvallisen haasteen sovitaa rakennus ympäristön matalampiin rakennuksiin. Ehdotusta tulisi muuttaa siten, että kerrosluku pienennetään ainakin Koulukadun varrella 8:ksi ja ylimmän kerroksen julkisivu tulee toteuttaa vähintään 2,5 m sisäänvedettynä Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun varrella.

Havainnekuva ei täytä asemakaavan asettamia ehtoja. Lähes puolet julkisivun pituudesta muodostuu alempaa julkisivulinjaa jatkavista erkkerirakenteista ja kahden ylimmän kerroksen julkisivu on muulta osin kalteva ja pääosin lähempänä kuin 2,5 m varsinaista julkisivua.

Esitetty pysäköintipaikkavaatimus kielii liian suuresta rakennusoikeudesta.

Kaavaehdotuksen vaikutus liikenteeseen huolestuttaa. Kaavaselostuksessa on toisaalta pyritty vakuuttamaan, että liikenne sujuu Koulukadulla ja liittymismahdollisuus onnistuu kaava-alueelta Koulukadun liikennevirtaan. Kaava-alue rajoittuu kolmelta sivulta katuun ja kuitenkin ehdotus perustuu yhteen katuliittymään.

Kaavoitus ja liikennesuunnittelu:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskusta-alueen täydennysrakentaminen. Uudisrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle ei ole mahdollista toteuttaa aiheuttamatta muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristössä.

Asemakaavoissa määritellään yhteistilojen rakennusoikeuksia tarpeiden mukaan eikä asiaan vaikuta tontin omistus. Esimerkiksi Logomon viereen parhaillaan toteutuvan Fabriikin alueen asemakaavassa on kullekin tontille määritelty erillinen yhteistilojen rakennusoikeus, jonka määrä on noin 10 % tontin asuinrakennusoikeuden määrästä. Ruusukortteli 2.0:n asemakaavamuutoksessa vastaava prosenttiluku on noin 3 %.

Asemakaavan tehokkuutta tarkasteltaessa on huomioitu erityisesti sen vaikutukset kaava-alueen ja sen vaikutusalueen kaupunkikuvaan. Tehokkuus toteuttaa alueelle soveltuvaa ja laadukasta kaupunkikuvaa, ja on sovitettu yhteen naapuritonttien ja lähiympäristön rakentamisen kanssa. Rakentamisen tehokkuus perustuu kaava-alueen ja sen ympäristön ominaisuuksiin.

Kaavoissa sallittu rakentamisen määrä ja tapa riippuu olemassa olevasta ympäristöstä ja sen tarjoamista täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

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) $e = 2,82$. Asemakaavassa Ruusukortteli 2.0 AL-korttelialueen tehokkuus $e = 2,43$ noudattaa siis varsin tavanomaista ruutukaava-alueen täydentämISRakentamisen tehokkuutta. Haitalliset vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä.

Kaava ei estä tai rajoita naapuritonttien lisärakentamisen tutkimista kaavotuoksella ottaen huomioon naapuritonttien jo toteutunut rakentaminen. Keskusta-alueella tonteilla ja niiden lähiympäristöillä on erilaisia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat soveltuvaan rakentamisen määrään. Turun yleiskaava 2029:n valmistelun yhteydessä on selvitetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Turun keskusta-alueella.

Kaavassa ei ole tarkasti määritelty, minkä tyyppistä asumista alueelle sijoituu. Vaikutuksia on arvioitu sen käytön perusteella, joka aiheuttaa eniten vaikutuksia ympäristöön.

Kaavaselostuksessa on avattu uudisrakentamisen korkeuden suhdetta eri puolella oleviin naapurirakennuksiin. Kaavan edellyttämän sisäänvedon katsotaan madaltavan rakennuksia visuaalisesti ja ottavan huomioon uudisrakennusten välittömiä naapureita. Siellä on myös todettu, että kaavan edellyttämän sisäänvedon korkeusasema on 2,6 metriä eli vajaan kerroksen verran korkeammalla kuin naapurirakennusten räystäskorko.

Havainnekuva on poistettu kaavakartalta, koska vain kaavakartta määräyksineen tulee kaavan hyväksymisen yhteydessä noudatettavaksi. Rakennuksen lopullinen ulkonäkö ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt pysäköinnin mitoitusohjeen (Kh 8.2.2021 § 71). Mitoitusohjeen taulukot pysäköintivaateista eri alueilla on liitetty myös Turun kaupungin päivitettyyn rakennusjärjestykseen. Liikennesuunnittelu katsoo, että mitoitusohjeen mukaisia autopaikkamääriä voidaan soveltaa tämän kaavan yhteydessä. Vanhemmissa asemakaavoissa on erilaiset vaatimukset pysäköintipaikkojen suhteen. Hyväksytyn mitoitusohjeen avulla pyritään ohjaamaan auto-, polkupyörä- ja joukkoliikenteen käyttöä eri alueilla sekä asuntojen kokoa. Jalankulkuvyöhykkeellä pysäköintipaikkavaade on pienempi kuin muualla.

Koulu- ja Puistokadun liikennemäärien kasvu saattaa toteutua ennusteen mukaan. Kulutapajakauman muutosta kuitenkin tavoitellaan parantamalla jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita. Liittymä Koulukadulle on tonttiliittymä. Tonttiliittymän liikenne sopeutuu katuverkon liikenteeseen. Viittaus liikennevalojen katkaisuun Koulukadun liikennevirrassa tarkoittaa Yliopistonkadun suunnan "vihreää" aikaa. Yliopistonkadun purkaessa Koulukadulle katkeaa Koulunkadun vihreä vaihe. Tämä vaihe helpottaa Koulukatuun liittymistä. Ruuhka-aikoina Koulukatuun liittymisen saattaa olla hie-
man vaikeampaa. Sama tilanne on kaikilla Koulu- ja Puistokadun tonttiliittymillä nykytilanteessakin.

Koulu- ja Puistokadun välinen kortteli on suunniteltu jo aiemmin niin, että liikkuminen kortteliin tapahtuu pääsääntöisesti Koulukadun kautta. Ruusukorttelinkuja palvelee Puistokadun varren kiinteistöä sekä osittain Ruusu-

korttelin huoltoa. Ruusukorttelinpolku on asemakaavassa osoitettu merkinällä pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Mitä vähemmän jalankulun ja pyöräilyn väylän poikki osoitetaan moottoriajoneuvoliikennettä, sen turvallisempi väylä on.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta vuonna 2021

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa.

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta. Korttelin AL-1 liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Koulukadulla.

Kaavoitus:

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoitus:

Merkitään tiedoksi.

Turun Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotukseen Ruusukortteli 2.0. Museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus on mitoitukseltaan ja tavoitteeltaan sopusoinnussa Turun arvokkaan kaupunkikuvan ja Turulle ominaisen hallitun silhuetin säilymistavoitteen kanssa. Erittäin positiivista muutosehdotuksessa on laajahkon pihalueen säilyttäminen osin maapohjaisena, mikä tukee myös Turulle ominaisen vehreän korttelirakenteen säilymistä mahdollistaen piha- ja palokujanepuiden kasvaa isoiksi.

Kaavoitus:

Merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Erityisesti pihakansissa tulee huomioida pelastusajoneuvojen paino ja nostopaikoille syntyvät tukijalkojen pistekuormat. Pensaita ja puita ei tule olla pelastusteillä ja ne eivät saa haitata nostolavakaluston toimintaa. Pelastustien pintakerrokset tulee olla sellaisia, että pelastustien ylläpito on mahdollista ympäri vuoden (esim. lumen auraaminen).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaavoitus:

Merkitään tiedoksi. Mainitut asiat on otettu kaavamuutoksessa huomioon siinä määrin kuin niitä voi asemakaavalla ohjata. Niitä on käsitelty myös kaavaselostuksen jatkosuunnittelua käsittelevässä osiossa.