



# TURKU

Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelu  
Kaavoitusyksikkö  
kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo

## RUUSUKORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI 16.11.2016, muutettu 2.2.2017

dnro 3932-2012

asemakaavatunnus 28/2014

### Osallistuminen suunnittelun eri vaiheissa

Ennen asemakaavan vireilletuloa on vuonna 2012 tehty valtuustoaloite, jossa on kiirehditty asemakaavoituksen aloittamista.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2015 ja 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille helmikuussa 2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 kirjallista mielipidettä.

Ennen luonnosvaiheen päätöksentekoa jätettiin 2 kirjallista mielipidettä.

Lautakunnan tekemän päätöksen jälkeen jätettiin 9 kirjallista mielipidettä.

2.12.2015 järjestettiin yleisötilaisuus asemakaavamuutokseen liittyen. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutossuunnitelman sen hetkinen tilanne. Osallistujia tilaisuudessa oli noin 70. Tilaisuudessa puhutti mm. alueen päiväkotien tulevaisuus, korkean rakennuksen suhde ympäristöönsä, tulevan asuinrakennuksen hallintamuoto sekä Ruusukorttelin nykyisten asukkaiden huoli jo ennestään pienen pihan jakamisesta uusien asukkaiden kanssa.

Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi mielipide.

Kaavamuutosehdotus kuulutettiin nähtäville lauantaina 26.11.2016. Se oli nähtävillä 28.11.–27.12.2016 ja lausunnoilla 28.11.–30.12.2016.

Kaikki mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen on kuvattu alla.

### Mielipiteet

#### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta***

**Sivistystoimialan** suomen- ja ruotsinkielisestä varhaiskasvatuksesta vastaavat palvelualuejohtajat korostivat, että olemassa oleville päivähoitoyksiköille ja niiden toiminnoille on taattava tilat asemakaavamuutoksen jälkeenkin. Keskusta-alueen päivähoitopaikkatilanne on hankala eikä olemassa olevista hoitopaikoista voida luopua. Päiväkotien nykyisenkaltainen sijoittuminen kortteliin on toimiva. Päiväkotitoiminnan voi käytännössä suunnitella sijoittuvan rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen. Jatkossakin saatto-

liikenne voi toimia nykyisen käytännön mukaan ja alueella jää riittävästi tilaa myös lasten leikkipihoille katutasossa. Nykyisten päiväkotien kunto ja toimivuus käyttöönsä on melko hyvä, eikä siitä syystä ole tarkoituksenmukaista eikä taloudellista purkaa tiloja ja rakentaa uusia.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupungin lähtökohtana on, että ennen asemakaavan toteuttamista molemmille päiväkodeille tulee saada järjestettyä joko uudet tilat tai väistötilat.

**Hyvinvointialan** vanhus- ja vammaispalvelujen mielipiteessä puututtiin OAS:issa olleeseen mainintaan, että asemakaavamuutoksella Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnot laajenevat. TVT:n luonnossuunnitelmassa on suunniteltu tiloja erilaisille aktiviteetti- ja virkistystiloille, mutta vanhuspalveluissa ei ole olemassa mitään suunnitelmaa ko. tiloista ja niiden tarpeesta. Vanhuspalveluilla ei ole tarvetta ko. tiloille.

Kaupunkisuunnittelu:

Maininta Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toimintojen laajenemisesta poistettiin OASista ja asia otetaan huomioon kaavamuutosprosessissa.

**Yliopistonkatu 39:n asukas** perustaa mielipiteensä sekä OASiin että Turun Sanomissa olleeseen artikkeliin. Turun Sanomien artikkelin mukaisesti Koulukadun kaksikerroksisten rakennusten tilalle oli tuolloin ehdotettu jopa 12-kerroksisia uudisrakennuksia. Osallisen mukaan Koulukadun muuttaminen kuilumaiseksi korkeiden uusien rakennusten sallimisella heikentää olennaisesti lähikortteleiden asukkaiden asumisen laatua ja kevyen liikenteen asemaa. Koulukatu on erittäin vilkkaasti liikennöity pääkatu, jonka melu- ja pölyhaitat ovat jo nykyisellä kadunvarren rakennuskannalla merkittäviä. Nykyisin äänillä ja pölyllä on sentään jokin poistumissuunta, koska kadun varressa on matalampiakin rakennuksia. Myös luonnonvalon määrä vähenisi Koulukadulla ja olemassa olevissa kiinteistöissä korkeiden uudisrakennusten varjoissa. Lisäkerrosten rakentamisen salliminen alentaisi nykyisten asuntojen myyntimahdollisuuksia ja arvoa melu- ja pölyhaittojen lisääntymisen vuoksi. Osallisen näkemys on, että lisäkerroksia Koulukadun varteen ei tule sallia.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle käsittelyyn vietiin kolme luonnosta: 8- ja 12-kerroksisen rakentamisen mahdollistava, 8- ja 16-kerroksisen rakentamisen mahdollistava ja 8-kerroksisen rakentamisen mahdollistava. Esittelijän päätösehdotus oli 8-kerroksinen versio. Lautakunta valitsi 8- ja 16-kerroksisen rakentamisen mahdollistavan version, jonka pohjalta kaavamuutosehdotus valmistellaan.

**Toispual jokke ry** kannattaa kaavamuutoksia, jotka edistävät hyvien asuntojen ja asuinympäristöjen syntymistä keskusta-alueelle.

Seura katsoo, että nykyiset päiväkotirakennukset voi korvata uudisrakennuksilla.

Luonteva tapa täydentää korttelia on jatkaa Puisto- ja Puutarhakadun rakennustapaa umpikortteliperiaatteella Koulukadun ja Ruusukorttelinpuolella. Koulukadun vastakkaisten kerrostalojen päätyjen kohdilla voisi harkita aukkoja umpikortteliin ja tarjota näkymiä nykyisille kerrostaloille. Korttelin keskelle on mahdollista rakentaa suojaisa, yhtenäinen sisäpiha.

Päiväkotitoiminnan jatkuminen ja senioriasuminen täydentävät korttelin nykytilannetta, ja vähentäisivät autopaikkojen tarvetta. Maanalaisesta autopaikoituksesta huolimatta on korttelissa mahdollistettava puiden istuttaminen sisäpihalle ja mahdollisesti myös kadun puolelle.

Ruusukortteli sijaitsee lähellä Mikaelin kirkkoa, ja siksi on huolehdittava, että rakentaminen ei nouse korttelin nykyrakentamista korkeammaksi, mikä vähentäisi kirkon kaupunkikuvallista vaikuttavuutta. Kaupunkirakenne ei kaipaa tähän kohtaan uutta dominanttia.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle käsittelyyn vietiin kolme luonnosta, joista esittelijän päätösehdotus oli 8-kerroksinen vaihtoehto. Lautakunta päätti valita 8- ja 16-kerroksisen rakentamisen mahdollistavan kaavaluonnosvaihtoehdon laadittavan ehdotuksen pohjaksi. Kaavaehdotus tulee siis mahdollistamaan uuden kaupunkikuvallisen dominantin rakentamisen Yliopistonkadun päätteeksi lähelle Mikaelin kirkkoa, mitä yhdistys mielipiteessään vastusti. Tavoitteena on edellyttää seuran esittämää puiden istuttamista.

***Ennen luonnosvaiheen päätöksentekoa***

**TVT Asunnot Oy** on esittänyt, että lautakunta päättäisi sellaisen luonnoksen puolesta, joka mahdollistaa valoisan piha-alueen toteutumisen asukkaille.

Kaupunkisuunnittelu:

16-kerroksinen rakennus aiheuttaa erityisen pitkät varjot niin korttelipihalle kuin naapurialueillekin. Se, että Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen ja uudisrakentamisen väliin jää matalammin rakennettu alue, ei poista korkean rakennuksen varjostavuuden vaikutusta.

**Turku Energia Sähköverkot Oy** toteaa, että asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun muuntamopaikka rakennukseen (sisätilassa 4 m x 3 m). Muuntamotilan ilmastoinnin ja kulkuyhteyden toimivuus edellyttää muuntamotilan olevan kiinni rakennuksen ulkoseinässä Koulukadulla, jonne on esteetön pääsy kuorma-autolla.

Kaupunkisuunnittelu:

Ehdotusvaiheessa kaavakarttaan ja -määräyksiin lisätään tarvittava muuntamopaikka.

***Lautakunnan tekemän päätöksen jälkeen***

**Toispual jokke ry:n** mielipiteen mukaan enintään 8-kerroksisen rakentamisen mahdollistama luonnosvaihtoehto 3 on sovitettu ruutukaava-alueen mitatakaavaan ja se täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta luontevalla tavalla.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on jatkosuunnittelun pohjaksi valinnut ympäristöstään täysin piittaamattoman vaihtoehdon 2, jossa korttelin nurkkaan on sijoitettu ylikorkea, 16-kerroksisen rakennusmassa. Ratkaisua ei voi perustella ja puolustella millään.

Rakennusmassa on muodoltaan kömpelö, tornimaisesta keveydestä ei voi puhuakaan.

Rakennus varastaa Mikaelin kirkon kaupunkikuvallisen merkityksen ja vaikuttavuuden. Turun ruutukaava-alueen pitäisi muodostaa harmoninen kokonaisuus, jossa erityisrakennukset nousevat esille. Perusasuinrakennus ei ansaitse paikkaa alueen dominanttina.

Korkea rakennusmassa sijoitettuna tontin eteläreunaan maksimoi varjostuksen korttelin ja päiväkodin pihalle. Naapurikorttelissa on eteläpuolella erityisen pienipiirteisiä rakennuksia, jotka entisestään korostavat uudisrakennuksen massiivisuutta.

Korkea rakentaminen ei tarjoa enempää rakennusoikeutta.

Toispualjokke -seura kannattaa korttelin täydennysrakentamista umpikortteliperiaatteella vaihtoehto 3:n mukaan, jolloin korttelin keskelle muodostuu suojaisa sisäpiha ja uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Kaavaehdotusta ei pidä laatia vaihtoehtojen 2 tai 1 mukaan.

Toispualjokke -seura on huolissaan kaupungin kaavoittamisesta postimerkkikaavoituksella. Erityisesti, jos kaupunkiympäristöön halutaan muodostaa kaupunkikuvallisia ja maisemallisia dominantteja, olisi olennaisen tärkeää muodostaa asiasta kokonaisnäkemys, mihin sellaisia halutaan sijoittaa, ja hakea asialle perusteluja. Ei voi olla järkevää että kaupunkiin nousee sattumanvaraisesti sinne tänne tornihankkeita, jotka lopulta vievät tehon kaikilta kohteilta.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamutosehdotus laaditaan siten, että se mahdollistaa myös kokonaan 8-kerroksisen kokonaisuuden toteuttamisen.

Yleiskaava 2029:n laadinnan yhteydessä on virkamiestyönä tehty Turun korkean rakentamisen selvitys. Selvityksen tarkoituksena on osoittaa alueita, joilla korkealle rakentamiselle on parhaat edellytykset. Samoin tunnistetaan, missä kulttuuriympäristön olemassa olevat arvot asetetaan etusijalle. Pyrkimyksenä on auttaa ohjaamaan korkea rakentaminen kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti perusteltuihin paikkoihin niin, että Turun kaupunkikuvan erityisyys ja vaalittavat ominaispiirteet säilyvät.

Korkeaan rakentamiseen parhaiten soveltuvat alueet ovat yleiskaavan painopistealueita, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella ja tehokkaan joukkoliikenteen piirissä. Niihin kuuluu rakentumassa olevia kaupunkirakenteen muutosalueita tai täysin uusia alueita sekä aluekeskuksia, joiden kehittämisessä korkeasta rakentamisesta voidaan saada vetoapua ja imagohyötyä.

Alueet, joilla kulttuuriympäristön olemassa olevat arvot asettavat rajoituksia korkealle rakentamiselle, ovat kaupunkikuvan kannalta keskeisiä kulttuuriympäristöjä, joiden varaan Turun identiteetti on rakentunut. Alueilla on valtakunnallisesti merkittäviä maisemia ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joista kaupunki tunnetaan. Keskustan historialliset maamerkit sijoittuvat alueelle. Näillä alueilla korkea rakentamista tulee harkita erityisen tarkkaan tai jopa kieltää se. Ruusukorttelin asemakaavamutosalue kuuluu näihin alueisiin.

**Kahden lähialueen asukkaan** mielipide on, että ehdottomasti ei ruutukaa-va-alueelle pitäisi edes suunnitella "pilvenpiirtäjiä". Suunnitteilla oleva 16-kerroksinen rakennus rikkoisi yhtenäisen katu- ja kaupunkikuvan ja niin myös yhtenäisen Ruusukorttelin. Kortteliin sopisi L:n muotoinen Ruusukorttelin kanssa samaa korkeuslinjaa noudattava rakennus kulmaan Koulukatu/Ruusukorttelinpolku.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotus laaditaan siten, että se mahdollistaa myös kokonaan 8-kerroksisen kokonaisuuden toteuttamisen. Aloitteentekijän tavoittelema rakennusoikeus on niin suuri, että rakentaminen on korkeampaa kuin Ruusukorttelin 6-kerroksinen hyvinvointikeskus.

**Lähiseudun asukkaiden** mielipiteen mukaan Ruusukortteliin suunniteltu 16 kerroksinen tornitalo poikkeaa aika rajulla tavalla kaupungin arkkitehtuurista ja tulee varmasti häiritsemään asukkaiden viihtymistä. Mielipiteen jättäjien mielestä tällaiseen rakentamiseen ei pidä ryhtyä kaupungin keskusalueilla. Ne kuuluvat lähinnä sellaisille laita-alueille, joissa jo ennestään on harrastettu kyseistä tornitalotaajamatyyppiä.

Tornitalot eivät kuulu keskusta. Ne rajoittavat näkyvyyttä ja viihtyisyyttä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotus laaditaan siten, että se mahdollistaa myös kokonaan 8-kerroksisen kokonaisuuden toteuttamisen.

**Rauhankatu 17:n asukas** on iloinen tornitalohankkeesta, joka hänen mielestään piristäisi kaupunkikuvan monotonisuutta mukavasti, koska kaupungissa kuuluu olla korkeita taloja.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa 16-kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

**Eerikinkatu 37:n asukas** ei hyväksy "pilvenpiirtäjän" rakentamista Koulukadulle. Hänen mielestään se sopii suunnitellulle paikalle erittäin huonosti. Näkyvä olisi hyvin hallitseva koko Yliopistonkadun matkalla, mikäli ei jää kadun oikean reunan peittoon. Hyvä esimerkki on Eerikinportti, Eerikinkadun päässä, ei yhtä korkea ja hukkuu taustalla olevaan Kakolanmäkeen, kuitenkin sekin on varsin näkyvä ja hallitseva.

Mielipiteen jättäjän mukaan tämä alue on muutenkin suunniteltu täyteen ahdeuttavaksi (Hälytyskeskuksen lisärakennus, "Hesen"-vanhustentalo ja tämä uusi projekti, se vielä mahdollisesti ylöspäin).

Hänen mielestään on turhaa rakentaa ylöspäin, jonkin "olisi hieno" ajatuksen perusteella, pitää olla selvä syy.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotus on tehty siten, että se mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen myös kokonaan 8-kerroksisena.

**Käsityöläiskatu 6:n asukas** esittää omana ja muutamien ystäviensä mielipiteenä, että Ruusukorttelin viereen sopii 16 kerroksinen kerrostalo, mutta kerroksia voisi olla muutama lisääkin. Kyseisellä paikalla tornitalon haittavaiikutuksia ei ole, esim. "näkyvyydestettä". Ylöspäin on tilaa. Maa-ala säästyy. Tämän tähden tulisi kerrostalojen korkeutta alkaa yleisesti lisätä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaehdotus mahdollistaa 16-kerroksisen rakentamisen Ruusukortteliin. Korkean rakentamisen haittavaikutuksia ovat mm. varjostus ja lisääntynyt tuulisuus, joita on eritelty kaavaselostuksessa.

**Lähiseudun asukas** kirjoittaa hyväksyvänsä tornitalon Ruusukortteliin ja haluavansa lisää 16–20-kerroksisia ja korkeampiakin tornitaloja Turkuun. Merialueelle olisi hyvät näkymät. Nykyinen kaupunki on hänen mielestään kuin litistynyt pannukakku.

Kaupunkisuunnittelu:

Turun yleiskaava 2029:n laadinnan yhteydessä on tehty Turun korkean rakentamisen selvitys. Siinä on esitetty korkealle rakentamiselle parhaiten soveltuvat alueet.

**Yliopistonkatu 39:n asukas** vastustaa 16-kerroksisen talon rakentamista ko. tontille. Liian korkeana varjostaa ja pimittää koko ympäristön. On sopimaton ympäristöön arvokkaan Mikaelin kirkon lähelle. Tilanne olisi kestävämpi, jos tulisi 400–500 asukasta. Pihalle jäisi asukkaiden virkistysalueeksi vain ”seisomapaikkoja” ahtauden takia. Ahneus ei saa nousta huippuunsa. Ehdottomasti tontille ei näin korkeaa rakennusta. Se olisi kuin musta torhammas maisemassa ja veisi auringon sadoilta lähiasukkailta ja laskisi asunnon arvoa.

Kaupunkisuunnittelu:

Korkean rakennuksen varjostusvaikutus ulottuu laajalle ympäristöön, mikä samalla vaikuttaa myös pienilmastoon. Kaavamutoksen mukaisen uuden rakentamisen määrä Ruusukorttelissa on niin suuri, että alueelle ei mahdu uutta oleskelualueita päiväkodin pihaa lukuun ottamatta. TVT Asunnot Oy on ilmoittanut aikovansa suunnata asunnot seniori-ikäisille, jolloin samalla omistajalla olevan viereisen palvelutalon piha-alue olisi asukkaiden käytettävissä.

**Osallinen, joka joutuu valitettavasti jättämään mielipiteensä nimettömänä**, lainaa mielipiteessään pöytäkirjaa Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 13.10.2015 pidetystä kokouksesta, jossa lautakunta äänesti ”Ruusukorttelin” asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi 16-kerroksisen tornitalon mahdollistavan vaihtoehdon.

Lainaukset on laatinut Turun kaupungin kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö. Osallisen mielestä alla olevat kannanotot kyseistä tornitaloa vastaan ovat hyvin perusteltuja ja painavia.

Hän toivoo, että alla olevat lainaukset luetaan ennen kuin ”Ruusukorttelin” asemakaavamutoksen etenemisestä äänestetään.

*Asemakaavanmuutosluonnokset*

Alueelle on laadittu kolme vaihtoehtoista asemakaavamutoksen luonnosta Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n tekemien suunnitelmien pohjalta. Kaikissa vaihtoehdoissa uudisrakennusoikeuden määrä on 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Uusissa rakennuksissa on kaikissa vaihtoehdoissa tarkoitus mahdollistaa asuinrakentaminen sekä päiväkotij- ja palvelutoiminta.

Uusien rakennusten kerrosluvut vaihtelevat seuraavasti vaihtoehdoittain:

- Vaihtoehdossa 1 on yksi 8- ja yksi 12-kerroksinen talo.

- Vaihtoehdossa 2 on yksi 8-kerroksinen ja yksi osittain 8- ja osittain 16-kerroksinen talo.
- Vaihtoehdossa 3 rakentaminen on kokonaan 8-kerroksista. TVT on asettanut tavoitteekseen ylikorkean rakentamisen.

#### *Rakentamisen määrä*

Kaavaprosessin yhteydessä ei ole ollut mahdollisuutta tutkia, mikä olisi alueelle sopiva rakennusoikeuden määrä, koska muutoksen hakija, TVT Asunnot Oy, on asettanut ehdottomaksi tavoitteekseen 20 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaprosessissa on siis vain tutkittu, millä tavoin tuon rakennusoikeuden saa sijoitettua Koulukadun päiväkotien tonteille.

#### *Vaihtoehtojen vaikutukset*

Tornien rakentamista on Suomessa viime vuosina suunniteltu jokaiseen suurempaan kaupunkiin. Muutosta on verrattu 1960-luvun rakennusten purkubuumiin. Yleisesti käytössä oleva raja tornitalolle ja korkealle rakentamiselle on 12-kerroksen korkeus.

Turun yleiskaavaa 2029 tehtäessä etsitään korkealle rakentamiselle soveltuvat paikat. Periaatelinjauksella voidaan välttää korkean rakentamisen trendin aiheuttamat suunnittelemattomat kaupunkikuvalliset ratkaisut. Helsingissä esim. on jo päätetty, että kaupungin ydinkeskustaan ei tule torneja. Kansainvälisesti katsottuna korkeasta rakentamisesta ei ole suomalaiselle kaupungille imagohyötyä, koska maailmalla pilvenpiirtäjiä on riittämiin. Torneihin liittyvä viehätys saattaa johtaa siihen, että niitä sijoitetaan nopeasti ja suunnittelemattomasti sen sijaan, että etsittäisiin kaupungista ne paikat, joissa tornit voivat toimia kaupunkikuvallisina maamerkkeinä. Sinne tänne sirotellut tornit näyttävät kaupunkikehittämisen virheinä, vaikka tavoitteena olisi ollut mielikuva kaupungin dynaamisuudesta.

Ruusukorttelin tapauksessa tornitalon sijoituksen ainoana perusteena olisi halu rakentaa ylikorkea rakennus käytännössä sattumanvaraiseen kohtaan ydinkeskustassa.

Yli sadan vuoden ajan torneja on perusteltu nykyaikaisuudella. Nykyisin torneja puolustetaan usein tarpeella tiivistää kaupunkia. Maailman suurkaupungeissa korkean rakentamisen perusteena on rakennusmaan loppuminen, mutta Suomessa ei ole samaa perustetta. Korkealla rakentamisella mahdollisesti tavoitellun taloudellisen edun kumoaa tornirakentamisen kalteus. Muun muassa palomääräysten takia tornitaloissa on enemmän neliöitä, joita ei voi myydä eikä vuokrata. TVT Asunnot Oy on esittänyt haluavansa suunnata Ruusukorttelin uuttakin kohtuuhintaista asumista senioriväestölle, joten pelastuslaitoksen kaluston rajallinen ulottuvuus huomioon ottaen tornirakentaminen ei ole järkevää. Tiivistämisessä saavutetaan suurempia etuja matalalla umpikorttelirakenteella, todetaan Helsingin yleiskaavaluonnokseen liittyvässä korkean rakentamisen selvityksessä. Taloudellisesti järkevimmäksi on todettu kahdeksankerroksisten talojen rakentaminen. Myös korkeiden rakennusten huoltaminen on normaalia kalliimpaa.

Ruusukorttelin asemakaavamuutoksen kaikkiin luonnosvaihtoehtoihin mahduttaa sama rakennusoikeusmäärä. Korkeaa rakentamista ei siis voi perustella sillä, että niin saataisiin rakennettua tehokkaammin tai tiivistettyä keskustaa enemmän.

Tornit aiheuttavat ympäristössään, myös katujen ja pihojen tasolla, tuulisuuden ja muun pienilmaston muutoksia, jotka tulee ottaa huomioon. Huomiotta ei voi jättää varjostusvaikutusta, erityisesti koska Suomessa aurinko suuren osan vuodesta paistaa erittäin matalalta ja varjot ovat pitkiä. Rakennuksen korkeus suhteessa kadun leveyteen muodostuukin tornitaloja ruutukaava-alueelle rakennettaessa liian suureksi ja naapureiden kokema haitta merkittäväksi.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan uusi rakentaminen ei saa olla kahdeksaa kerrosta korkeampaa. Turun keskusta-alueella rakentaminen on laajalti kahdeksankerroksista. Näin on myös kaavamuutosalueen vieressä Koulukadun toisella puolella. Koulukadun länsireunalla, jonne kaavamuutosalue sijoittuu, rakentaminen on matalampaa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on koulun ja paloaseman tontit, joilla on korkeintaan neli- ja kolmikerroksista rakentamista. Ruusukorttelin hyvinvointikeskus on kuusikerroksinen.

Kaavamuutosalue sijoittuu myös Mikaelin kirkon välittömään läheisyyteen, joten tornin korkeuden kanssa kilpaileva korkea rakentaminen ei ole kaupunkikuvallisesti eikä -rakenteellisesti perusteltua.

Aloitteen mukaisella asuinkerrostalolla ei ole myöskään sisältämänsä toiminnan antamaa perustetta muusta kaupunkirakenteesta poikkeavalle korkeudelle. Se ei ole erityinen, esim. julkinen rakennus eikä se sijaitse merkityksellisessä paikassa kaupunkirakennetta, esim. liikennevirtojen kohtauspisteessä. Kaupunkikuvan merkkirakennuksia ovat perinteisesti esim. kirkot ja yliopistorakennukset, jotka symboleina ilmentävät yhteiskunnan arvoja. Asuinrakennus rakennustyyppinä tai Ruusukorttelin sijainti eivät siis tue hankkeen maamerkkimäisyyttä. Yliopistonkadun kaupunkikuvallisena päätteenä toimii suojeltu Mikaelin koulun Koulukadun yksikkö; uudet maamerkit tulisi sijoittaa paikkoihin, missä niistä on puutetta, esim. keskustaa ympäröiville kaupunki uudistuksen alueille. Hakija on esittänyt perusteeksi korkeudelle halun rakentaa 16-kerroksisen asuintalon ylimpään kerrokseen kaikille avoin maisemakahvila. Tällaisen tarkoituksen parhaaksi mahdolliseksi toteuttamiseksi tulee rakennuksen sijainti kaupunkirakenteessa aluksi määrittää tarkasti.

Maamerkkirakennusta ei voi rakentaa satunnaisesti määräytyneeseen kohtaan. Ruusukortteli ei sijaitse turistivirtojen varrella: se ei sijaitse turistien kävelyreittien varrella eikä ohiajajien ole mahdollista pysähtyä sen kohdalla, koska pysäköintimahdollisuudet ovat rajalliset. Tornirakennuksella ei ole pitempiaikaista matkailullista merkitystä uutuudenviehätyksen haihduttua. Hakija perustelee korkeaa rakentamista sillä, että Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen ja uuden rakennuksen väliin jäisi silloin suurempi avoin väli Ruusukorttelinkujan suuntaan, mikä mahdollistaisi auringonvalon saamisen korttelipihalle. Korkeat rakennukset korttelin eteläreunalla kuitenkin heittävätkä pitkät varjot korttelipihalle ja naapuritaloille. Korkean rakennuksen varjonpuoleinen seinä luo pimentävän vaikutuksen koko sisäpihan ilmeeseen.

Eri kaavaluonnosvaihtoehtojen väliset erot ovat kaupunkikuvan kannalta suuria. Vaihtoehdot 1 ja 2 näkyvät kauas kaupunkikuvassa, koska ne poikkeavat Turun keskustan mittakaavasta. 16-kerroksinen rakennus näkyy erityisen kauas, ja 12-kerroksinen pohjaltaan L-kirjaimen muotoinen rakennus täydentyy katsojan mielessä massiiviseksi umpikuutioksi, kun rakennusta katsoo korttelin ulkopuolelta. Koska korkeiden rakennusten sijaintiin ei ole



päädytty kaupunkirakenteellisen tutkimuksen kautta, ehdotetut rakennukset vaikuttavat olevan väärässä paikassa. Vaikutus on sama kuin Puutarhaka-  
dun varrella olevien 14-kerroksisten talojen, jotka nykyisin näyttävätkin  
suunnitteluvirheeltä kaupunkirakenteessa. Korkeat rakennukset näkyvät  
kauas, joten suuri osa kaupunkilaisista joutuu kärsimään niiden negatiivisista  
vaikutuksista näkyמינסä kaupungilla kulkiessaan tai asuessaan.

TVT Asunnot Oy:n tavoitteena on tornitalon sijoittaminen muutoin varsin ta-  
sakorkuiseen ydinkeskustaan täysin sattumanvaraisesti määräytyneelle ton-  
tille. Kaikkiin luonnosvaihtoehtoihin mahtuu sama rakennusoikeusmäärä, jo-  
ten korkeaa rakentamista ei voi perustella keskustan kaupunkirakenteen tiiv-  
vistämiseksi. Myös korkean rakentamisen kalleus ja asuntojen suuntaaminen  
senioreille tukee matalampaa rakentamista. Perustetta korkeudelle ei löydy  
myöskään esitetyistä toiminnoista: asuinrakennus ei ole erityisesti korostet-  
tava rakennus, ja maisemakahvila sijaitsisi väärässä paikassa kaikkia liik-  
kumismuotoja ajatellen. Tornirakennuksen matkailullinen kiinnostavuus on  
lyhytaikainen ja käytännössä kertaluontoinen verrattuna Turun laadukkaisiin  
nähtävyyksiin.

Lisäksi TVT Asunnot Oy:n tavoitteekseen ottamien ylikorkeiden rakennusten  
vaikutus kaupunkikuvaan on vahvasti negatiivinen. Käytännössä virhe on  
peruuttamaton.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Esitetty mielipide sisältyy kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan pää-  
töksentekoaineistoon, kun kaavaehdotusta käsitellään.

## **Yleisötilaisuuden jälkeen**

**Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kiinteistötoimisto** ilmoittaa pe-  
rusteluineen vastustavansa tiettyjä kaavamuutosluonnoksessa esitettyjä  
ratkaisuja.

1. Kahdeksankerroksisen rakennuksen sijoittaminen korttelin 32 tontin 16  
rajalle.

Seurakuntayhtymän omistaman As. Oy Turun Engelinpuiston asuinraken-  
nus sijaitsee kahdeksan metrin päässä tontin 16 rajasta ja sen ikkunat ja  
parvekkeet avautuvat tonttia 16 kohden. Parvekkeet ovat kuusi metriä ton-  
tin rajasta ja 1. kerroksen asuntojen terassit alle viisi metriä.

Mikäli asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetyn kahdeksan kerroksisen  
rakennusmassan pääty sijoittuu tonttien 16 ja 20 rajalle, pimentää se Enge-  
linpuiston asunnot ja parvekkeet. Ei ole hyvän kaupunkisuunnittelun ja ra-  
kennusten massoittelun mukaista sijoittaa uusia rakennuksia niin korkeina  
ja lähelle jo olevia asuinrakennuksia, koska se vaikuttaa ratkaisevasti valon  
saantiin ja siten asumisviihtyvyyteen ja asuntojen käyttöön.

Tuleva rakennusmassa on suunniteltava siten, että sen pääty Engelinpuis-  
ton ikkunoita ja parvekkeita vastaan on korkeintaan kahden kerroksen kor-  
kuinen. Rakennusmassa voidaan muuttaa sen jälkeen porrastaen korke-  
ammaksi riittävällä etäisyydellä, esim. 20 metrin päästä rajasta.

2. Tontin numero 16 ajoväylän ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sijoittaminen tonttien 16 ja 20 rajan tuntumaan.

As. Oy Turun Engelinpuiston asuntojen parvekkeet ja 1. kerroksen asuntojen terassit avautuvat tontille 16 ollen kuuden ja alle viiden metrin päässä tonttien rajasta.

Ehdotettu ajoväylä ja sisäänajo maanalaisiin tiloihin heikentäisivät parvekkeiden ja terassien käyttöä ja viihtyvyyttä. Vielä vakavampi haitta on moottorijoneuvojen melu sekä pakokaasut. Asuntojen huoneistokohtaisen ilmanvaihdon raittiin ilman ottoaukot sijoittuvat parvekkeiden etureunaan ja ne on suunnattu tonttien 16 rajalle. Autojen ajaessa parvekkeiden editse pakokaasut kulkeutuvat ilmanvaihdon kautta asuntoihin. Tämä on rakennusmääräysten vastaista. Kaavaluonnoksen mukaan maanalainen pysäköintitila on todella suuri, yli 150 ajoneuvoa varten, joten liikenne parvekkeiden ja terassien editse on vilkasta.

Sisäänajoa tontille numero 16 ja ajoluiskaa ei voida sijoittaa ehdotettuun paikkaan, vaan ne on suunniteltava uudestaan esimerkiksi tonttien 16 ja 17 rajalle.

3. Rakennuksen ja maanalaisten tilojen sijoittaminen tontin 20 rajalle.

Mikäli asemakaavanmuutosluonnoksessa esitetyn kahdeksan kerroksisen rakennuksen pääty ja maanalaiset tilat sijoitetaan kiinni tontin numero 20 rajaan, se vaatii rakenteiden, salaojien, eristysten ja työmaa-aikaisen työvaran sijoittamisen tontin 20 puolelle. Seurakuntayhtymä ei salli sitä, koska tontin 20 asuinrakennuksen pelastustie kulkee rakennuksen ja tonttien rajan välistä. Pelastustietä ei saa tukkia tai kaventaa edes väliaikaisesti.

Kaikki rakennelmat, jotka suunnitellaan tontille numero 16, tulee sijoittaa niin kauas rajasta, että ne työvaroineen eivät tule tontin numero 20 puolelle.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaehdotuksessa korkeaa rakennusmassaa on siirretty etäämmäs seurakuntayhtymän tontista siten, että 8-kerroksinen rakentaminen sijoittuu kahdeksan metrin päähän tontin 20 rajasta ja 16 metrin päähän tontin 20 asuin-kerrostalon julkisivusta.

Yksikerroksinen rakennus sen sijaan sijoittuu lähemmäs tontinrajaa kuin luonnoksessa. Luonnosvaiheessa yksikerroksinen rakennuksen osa sijoittui n. 13 metrin päähän tontin 20 asuntojen terasseista. Ehdotuksessa se voi sijoittua pääosin kahdeksan metrin päähän terasseista. Yksikerroksisten rakennusosien kattotasot kaava velvoittaa käyttämään osana asukkaiden tai päiväkodin ulkoilupihaa.

Kaavaehdotuksessa rajan vieressä tontin 16 puolella on istutettava alueen osa. Mahdollinen ajoväylä ja ajoramppi ovat siis 8 metrin päässä terasseista ja vajaan 10 metrin päässä parvekkeiden etureunojen raittiin ilman ottoaukoista.

Uusi tonttiliittymä mahdollistaa pysäköintihalliin toisen sisäänajoreitin. Pysäköinnin sisäänajon hajauttaminen helpottaa korttelin sisäpihalle sijoittuvan kaksisuuntaisen tonttiliittymän tilannetta.

## Muistutukset

Kaavamuutosehdotukseen tuli kolme muistutusta nähtävilläoloaikana 28.11.–27.12.2016.

Naapurin, **Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän** mukaan 8-kerroksinen uudisrakennus, maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska sekä päiväkotia ja sen leikkipiha sijoittuvat liian lähelle olevaa asuinkerrostaloa.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen vaikuttaisi heikentävästi asuntojen ja ulko-oleskelualueiden valon saantiin, parvekkeiden ja maaterassien käyttöön, heikentäisi asumisviihtyvyyttä ja asuntojen käyttöä. Autoliikenteestä aiheutuu melua ja pakokaasupäästöjen pelätään kulkeutuvan olevan kerrostalon parvekkeiden etureunassa olevien raitisilman ottoaukkojen kautta asuntoihin. Yksikerroksinen päiväkotia ja sen katolle suunniteltu piha pimittäisi terasseja ja heikentäisi niiden käytettävyyttä. Leikkipihalta olisi myös esteetön näköyhteys asuntoihin aina kolmanteen kerrokseen saakka, joka heikentäisi asumisviihtyvyyttä, koska ikkunoiden pitäisi olla verhottuna umpeen jatkuvasti.

Seurakuntayhtymä esittää, että Koulukadun varteen suunniteltu uudisrakennusta tulee mataloittaa siten, että sen pääty Engelinpuiston kerrostalon ikkunoita ja parvekkeita vastaan on korkeintaan kahden kerroksen korkuinen. Rakennusmassa voisi sen jälkeen porrastetusti korottaa, esimerkiksi 20 metrin päästä tontin rajasta. Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska tulee suunnitella uudestaan esimerkiksi tonttien 16 ja 17 rajalle. Päiväkotia ja sen katolle esitettyä leikki- ja oleskelupihaa ei voida rakentaa niin lähelle rajaa kuin on esitetty.

Seurakuntayhtymä vastustaa myös 16-kerroksisen rakennuksen rakentamista. Mikaelinkirkko toimii alueen maamerkinä. 16-kerroksisen rakennuksen rakentaminen pilaa koko kaupunki-ilmeen sijoittuen liian lähelle ja korkeana Mikaelinkirkkoa ja arvokasta kaupunkipuistoa.

### Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotusta on mielipiteen johdosta muutettu siten, että kahdeksan kerroksisen asuinrakennuksen päätyä on kavennettu seurakuntien omistaman tontin suuntaan. Viiden metrin matkalla rakennuksen pääty voi olla korkeintaan kymmenen metrin levyinen. Tämä mahdollistaa seurakuntien tontin asunnoille hieman enemmän valoa ja viistonäkymiä. Samalla myös rakennusoikeutta vähennetään 19 000 k-m<sup>2</sup>:in, jonka lisäksi saa rakentaa enintään 600 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteistiloja.

Maanalaisen pysäköinnin sisäänajo sijaitsee määräysten mukaan tarpeeksi etäällä naapuritontin raitisilmanottoaukoista. Seurakuntien tontin viereisen istutettavan alueen osana määräykseen on lisätty velvoite istuttaa alue pensain ja köynnöskasvein, mikä toivottavasti kohentaa seurakuntien tontin terassien viihtyvyyttä ja näkymiä rakentamisen jälkeen.

Naapurin, **As Oy Kouluhahteen** mukaan kaava ei perustu riittäviin selvityksiin eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia ja pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Taloyhtiön mukaan 16-kerroksinen rakennus tuottaa huomattavan maamerkin kilpailemaan kaupungin historiallisten maamerkkien kanssa ilman, että sillä on riittäviä perusteita. Tämä avaa todennäköisesti todella haitallisen kehityksen, mahdollisia uusia vastaavia hankkeita. Korkeiden rakennusten rakentamismahdollisuus ja -alueet tulee tutkia yleiskaavatasoisella selvityksellä.

Ehdotettu rakennusoikeus on liian suuri. Ylitehokas ja korkea rakentaminen vaikuttaa epäedullisesti myös lähiympäristön valoisuuteen ja tuulisuuteen. Asemakaavassa ei ole riittävästi kuvattu rakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia ruuhkaisen Koulukadun varrella. Taloyhtiön näkemyksen mukaan kaavanmuutoksen mahdollistama rakentaminen heikentää viereisen kansallisen kaupunkipuiston arvoa.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Asemakaavaselostukseen on lisätty tekstiä selventämään kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia. Koulukadun liikennemäärä on nykytilanteessa noin 20 000 ajon./vrk. Ruusukorttelin liikenne pääsee nykyiseen tapaan liittymään Koulukatuun, koska Yliopistonkadun liikennevalot katkaisevat liikennevirtaa säännöllisesti.

**Toispual jokke ry** vastustaa 16-kerroksista uudisrakennusta Ruusukortteliin ja esittää, että kaavaehdotus tulee palauttaa uuteen valmisteluun, joka mahdollistaa 6-8-kerroksisen rakentamisen umpikortteliperiaatteella. Yhdistys on huolissaan päätöksentekijöiden tavasta ohjata kaupunkisuunnittelua piittaamatta asiantuntijoiden hyvin perustelluista näkemyksistä. Ainut esille tuotu korkea rakentamista puoltava perustelu on näköala ylätason kahvilasta. Yhdistyksen mukaan tällainen kaavoitustapa johtaa hallitsemattomaan kaupunkirakenteen irvikuvaan: miten perustella, ettei viereisiin kortteleihin seuraavaksi rakenneta vielä korkeampia rakennuksia.

Yhdistyksen mukaan on huolehdittava, ettei uudisrakentamisella vähennetä Mikaelinkirkon kaupunkikuvallista vaikuttavuutta. Jo tehdyistä kaupunkisuunnittelun virheistä pitäisi ottaa oppia. Kaupunkirakenne ei kaipaakaan uutta dominanttia. Perusasuinrakennus ei ansaitse paikkaansa ruutukaava-alueen dominanttina, vaan esiin tulisi nousta erityisrakennusten. Mikäli kaupunkiympäristöön halutaan muodostaa kaupunkikuvallisia dominantteja, tulisi muodostaa kokonaisnäkemys, mihin sellaisia halutaan sijoittaa. Muutoin tornihankkeita syntyy sattumanvaraisesti kaupunkirakenteeseen ja ne vievät tehon kaikilta kohteilta.

## Lausunnot

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:  
 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat  
 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue  
 Turku Energia Lämpö Oy  
 Turku Energia Sähköverkot Oy  
 Kiinteistöliikelaitos  
 Vesiliikelaitos  
 Turun museokeskus

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta  
Seudullinen joukkoliikenne  
Sivistystoimiala/ hallinto  
Hyvinvointitoimiala/ hallinto

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:  
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)  
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue  
Kiinteistöliikelaitos  
Vesiliikelaitos  
Turun museokeskus  
kaupunkikuvaneuvottelukunta  
Ympäristötoimialan rakennusvalvonta  
Sivistystoimiala/ hallinto

**Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** toteaa lausunnossaan, että vaikka keskusta-alueella tuleekin pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön, tulee muuta rakennuskantaa huomattavasti korkeamman rakentamisen perustua arvioon vaikutuksista rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Ehdotuksen mahdollistama 16-kerroksinen rakennus olisi keskustan korkein asuinrakennus. Kaavassa on vielä huomioitava valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja Mikaelinkirkon läheisyys.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen rakentaminen tulee kaavassa rajata 16-kerroksista matalammaksi, joka on suunnittelun perusteella paremmin sopeutettavissa keskustan muuhun rakentamiseen.

Yksittäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei voida ratkaista laajempia korkean rakentamisen periaatteita. Periaatteet on syytä käsitellä vireillä olevassa keskustan yleiskaavoituksessa. Korkealle rakentamiselle on Turussa hyvät mahdollisuudet alueilla, joissa ei ole ympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä rajaavia suunnittelukysymyksiä.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen** pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet. Pelastuslaitos esittää, että sisäpihan h merkinnällä osoitettu huoltoreitti osoitetaan kaavasuunnittelussa pelastustieksi. Sisäpihalle on oltava yhteys raskailla pelastusajoneuvoilla sekä nostolavakaluston toimintaa varten.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

#### Kaupunkisuunnittelu:

AL-korttelialueen määräykseen lisätään maininta, että maanalaisen tilan katon on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino. Asemakaavoihin ei merkitä pelastusteitä.

Palovesiasemia on kaupunkialueella säännöllisesti.

**Kiinteistöliikelaitoksen** lausunnossa todetaan, että asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Kiinteistöliikelaitos tarkistaa asemakaavanmuutosalueen maanvuokrasopimukset ja tuo ne Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätettäväksi erillisenä asiana.

**Turun Vesiliikelaitos** huomauttaa lausunnossaan, että AL-1 korttelialueen sisällä sijaitsee Turun Vesiliikelaitoksen runkovesijohto. Sen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita tms., jotka voivat vaikeuttaa tai estää vesijohdon kunnossapidon/ saneerauksen. Vesijohto tulee merkitä kaavaan asianmukaisin kaavamerkinnoin.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Vesijohdosta on neuvoteltu Vesiliikelaitoksen edustajan kanssa. Vesijohdon voi poistaa, kun on sovittu, että uusi kiinteistö ottaa kustannuksellaan uudet liittymät ympäröiville kaduille.

**Turun museokeskus** lausuu esityksen olevan vakiintuneesta, yhtenäiseen kaupunkikuvaan pyrkivästä linjauksesta poikkeava ja että siihen nivoutuu laaja ennakkoluonteinen periaatelinjaus, kuinka jatkossa suhtaudutaan vastaaviin spekulatiivisiin täydennysrakennushankkeisiin.

Turun museokeskuksen kanta Turun keskusta-alueelle sijoitettavaan korkeaan rakentamiseen on kriittinen. Turun kaupunkikuvallinen ominaispiirre perustuu horisontaaliseen siluettiin, josta kohoaa joitain selkeästi tunnistettavia maamerkkejä. Yhtenäisestä kaupunkirakenteesta kohoavat kirkkojen tornit ja julkiseen käyttöön tarkoitettujen monumentaalirakennusten ryydittämät kukkulapuistot muodostavat kaupungin ikonisen maiseman. Yli asutusrakenteen kohoavat savupiiput ja nosturit viestivät teollisesta perinnöstä, jolla on niin ikään vankka jalansija Turun identiteetin rakentajana.

Korkeaan rakentamiseen liittyy riski muuttaa kaupunkinäköymien hierarkioita hallitsemattomasti. Turun kaupunkisuunnittelun laatimassa korkean rakentamisen selvityksessä on selkeästi osoitettu, mille alueille ympäröivän rakennuskannan korkeuksista selkeästi poikkeavaa ja kauas näkyvää rakentamista voidaan ajatella. Sellaisiksi on määritetty sisääntuloväyliin tukeutuvat kasvukeskustat, mutta ei ruutukaava-alueita, jonka vetovoimaisuuden säilyttäminen edellyttää historiallista jatkuvuutta, perinteisiä arvoja ja horisontaalista omaleimaisuutta vaalivaa kaupunkisuunnittelua.

16-kerroksien asuinrakennuksen vaikutus niin lähiympäristöön kuin Turun keskusta-alueen historialliseen ominaisluonteeseen on kielteinen. Negatiivinen muutosvaikutus liittyy myös tornin käyttötarkoitukseen, sillä nykyasuminen tuo mukanaan parvekelasitukset. Lasiseinämien dominoimaa rakennusta ei ole mahdollista sulauttaa ympäristöön, vaan siitä syntyy vääjäämättä niin lähiympäristön asukkaiden elinympäristöä kuin kaupunkikuvaa heikentävä häiriötekijä. Kaksi kertaa ympäristöään korkeampi asuintorni alistaa vieraisen koulutalon, pimentää sen pohjoispuolelle jäävän, päiväkotikäyttöön tarkoitetun pihamaan ja tarvelee Mikaelinkirkon aseman alueen dominanttina. Asuinpaikkana tontti ei liene niin vetovoimainen, että sen kohdalla asemakaavamääräyksen edellytykset ”veistoksellisesta maamerkistä, jonka hahmon ja julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoiset” olisi nivottavissa rakennustuotannon arkirealismiin.

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus Ruusukortteli on ristiriidassa Turun ruutukaava-alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistavoitteen kanssa. Museokeskus ei puolla asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksymistä esitetystä muodosta vaan katsoo, että ylikorkea tornitalo on madallettava ympäristön tasapainon ja eheyden säilyttäväksi, korkeintaan 8-kerrosta käsittäväksi.

**Kaupunkikuvaneuvottelukunta** totesi lausuntonaan, että ympäristöään huomattavasti korkeampien rakennusten kaupunkikuvalliset vaikutukset tulee kaavoituksessa arvioida korkean rakentamisen selvityksessä esitettävillä kriteereillä ennen yksittäisten rakennuspaikkojen kaavoitusta.

**Rakennusvalvonta** huomautti asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavaa:

16-kerroksisen rakennuksen rakentamisen mahdollistaminen yhtä kortteliä koskevalla asemakaavalla ei ole toivottavaa. Korkea rakentaminen pitää ratkaista laajemmalla selvityksellä.

Asuntojen sijoittaminen ensimmäiseen kerrokseen keskusta-alueella ei ole toivottavaa.

Mihin ohjeisiin viitataan parvekkeiden ohjeellisilla meluarvoilla?

Yhdyskäytävien korkeustaso tulee määrittellä tarkemmin ja myös se, kuinka paljon niiden alapuolelle tulee jättää tilaa.

Määräyksiin tulee tarkentaa, että näkyviä elementtisaumoja ei saa olla lainkaan.

Paloturvallisuudesta tulee huolehtia hyväksyttävien korvaavin järjestelyin.

Mikäli katokset saa rakentaa sallittu kerrosala ylittäen, se tulee kirjoittaa kaavamääräykseen.

Kuorma-autolla tulee päästä kuorma-autolla? Esteettömyyskäsitteen käyttämistä tässä yhteydessä tulee harkita.

Hulevesien viivytystä koskevaa kaavamääräystä tulee tarkentaa. Mitä tarkoitetaan "aluetta pääosiltaan uudistettaessa"?

#### Kaupunkisuunnittelu:

Lähinnä kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat melun ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1993.

Kaavaehdotukseen lisätään maininta, että yhdyskäytävän alapuolelle tulee jäädä vähintään 4,3 metriä vapaata kulkukorkeutta. Se mahdollistaa pelastustien kulkemisen yhdyskäytävän alitse.

Näkyviä elementtisaumoja ei kaavamääräysten mukaan sallita lainkaan, mutta määräysten ryhmittely on voinut olla hämäävä. Selkeyden vuoksi rakennuskokonaisuutta koskevat osat "Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja" sekä "Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusten julkisivuja" nostetaan omaksi kappaleekseen.

Lisätään sana "korvaavin" paloturvallisuutta käsittelevään kohtaan, joka on jatkossa siis: "Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien korvaavin järjestelyin.

Kuorma-autolla tulee päästä aivan muuntamon äärelle. Korvataan sana "esteetön" sanalla "välitön" kaavamääräyksessä.

Hulevesimääräyksiin lisätään tarkennus, että määräykset koskevat uudisrakentamista tai siihen verrattavaa korjausrakentamista korttelialueilla AL-1 ja YSA-1.

**Sivistystoimiala** vastustaa kaavamuutosehdotusta. Alueella olevat kaksi päiväkotia toimivat vähintäänkin tyydyttävissä tiloissa. Kaupungissa on toistakymmentä huonokuntoisempaa päiväkotirakennusta, jotka olisi aiheellista peruskorjata tai korvata uudisrakennuksella. Nykyisten päiväkotirakennusten purku on kaupungin omaisuuden haaskaamista.

Kaupungilla ei ole kuin teoreettinen malli siitä, missä päivähoidon voitaisiin toteuttaa rakennusten purun ja uudisrakentamisen välisenä aikana. Korvaavien hoitopaikkojen perustamisesta keskusta-alueelle ei ole annettu varmuutta. Mallin mukaan osa päivähoidosta jatkaisi olemassa olevissa tiloissa rakentamisen aikana. Tämä on kyseenalaista ottaen huomioon rakennustöiden aiheuttamat haitat ympäristössä.

Suunniteltu päiväkodin piha jää kovin pieneksi eikä sitä ole sijoitettu kokonaan maanpinnan tasolle. Lumen sulattaminen sähköllä kattopihalta on kallista ja jää vuokralaisen maksettavaksi. Suuren 140 -paikkaisen päiväkodin saatto- ja huoltoliikenne vie varsin paljon tilaa, jota ei ole huomioitu suunnittelussa riittävästi.

TVT Oy ja Kiinteistöliikelaitos, joilla epäilemättä on merkittävä rooli kaavan toteuttamisessa, ovat osoittaneet sangen ala-arvoista yhteistyötä muissa päiväkotihankkeissa. Luottamus siihen, että asiat tässä tapauksessa etenivät myönteisesti, ovat heikot.

Naapuritontilla toimiva Mikaelin koulu uhkaa jäädä ikään kuin rakennusmasojen puristukseen, koska uudisrakentamista on jo tulossa koulun tontin ja Puistokadun väliselle alueelle.

#### Kaupunkisuunnittelu:

Päiväkodin saatto- ja noutopaikkojen määrä on määritetty Kerttulinruudun toteutuneen uudiskohteen mukaan. Siellä 190-paikkainen päiväkotivaatii 20 saatto-/noutopaikkaa toimiakseen kohtuullisesti. Ruusukortteliin suunniteltu 140 lapsen päiväkotivaatii siis kaavan edellyttämät 15 lyhytaikaisen pysäköinnin paikkaa.

Tahtotila uusien/ väistötilojen löytämiseksi on olemassa. Kaupunginhallituksen on tarkoitus päättää päiväkotiverkosta samassa kokouksessa, jossa Ruusukorttelin asemakaavamuutosta käsitellään.