



” Ruusukortteli ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 28/2014
Diaarionumero 3932-2012

SELOSTUS
16.11.2016, muutettu 2.2.2017 (laus. ja muist.)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä marraskuuta 2016 päivättyä ja 2.2.2017 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettua asemakaavanmuutostkarttaa.
"Ruusukortteli" (28/2014)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	32	32
Tontit:	15–17	15–17

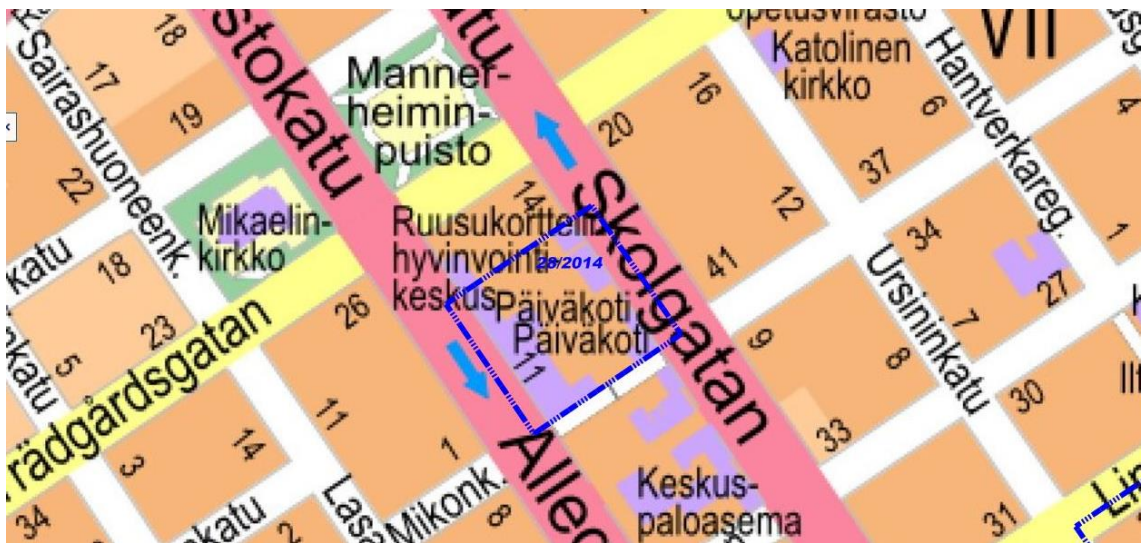
Korttelialueella AL-1 laaditaan erillinen tonttijaonmuutos.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

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

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, VII kaupungin-osan korttelin 32 tonteille 15, 16 ja 17.

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

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnan lisäksi mahdollistaa alueella asuinrakentaminen sekä päiväkotitai pienryhmäkotitoiminta. Pysäköinti sijoitetaan kaavamuutosalueella pääosin maan alle.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 27.11.2014, päivitetty 17.2.2015 ja 27.11.2015
2. Asemakaavakartta 16.11.2016, muutettu 2.2.2017
3. Tilastolomake 16.11.2016, muutettu 2.2.2017
4. Liikenteen yleissuunnitelma, Koulukadun asuin- ja palvelutalo, Ruusukorttelin laajennus, Ramboll 4.9.2015
5. Rakennushistoriaselvitys, Samuli Saarinen 25.5.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu TVT Asunnot Oy:n Turun Kiinteistöliikelaitoksen valtuuttamana maaliskuussa 2012 jättämään aloitteeseen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 18.11.2014.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis. 17.2.2015 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 13.10.2015 luonnosvaihtoehdon 2 pvm 11.9.2015 jatkotyöstettäväksi.

Kaava-alueelle on tehty liikenteen yleissuunnitelma ja alueen päiväkodeista rakennushistoriaselvitys.

16.9.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus kuulutettiin julkisesti nähtäville samaan aikaan kun siitä pyydettiin lausunnot.

Lausuntojen ja nähtävilläoloaikana 28.11.–27.12.2016 jätettyjen muistutusten edellyttämien tarkistusten jälkeen kaavaehdotus viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn, jonka jälkeen se voidaan viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaava tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan kaksi kaksikerroksisten päiväkotirakennusten tonttia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös päiväkoti- ja palvelutoimintaa. Kaavamuutos antaa mahdollisuuden rakentaa tonteille katujen varsille joko kahdeksankerroksisen kokonaisuuden tai yhden 16-kerroksisen talon ja muut rakennukset korkeintaan kahdeksankerroksisina. Korttelin sisäpihalla on yksikerroksisen rakennuksen rakennusala päiväkotia tai muita palvelutiloja varten.

Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen osalta kaava säilyy pääosin ennallaan. Kaavassa alue on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Kaava mahdollistaa maantakerroksen yläpuolelle yhdyskäytävän hyvinvointikeskuksen ja lähimmän uuden asuinrakennuksen välille.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan toteuttamista molemmille päiväkodeille tulee järjestää joko uudet tilat tai väistötilat. Alueen toteuttaminen voi muutoin alkaa kaavallisen, sopimusteknisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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. Rakentaminen kaavamuutosalueella sijoittuu katujen varsille. Tonttien 16 ja 17 rajalla on myös tontille 15 kulkeva alueen sisäinen huoltoajoreitti.

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 15 636 m². Alueen omistaa Turun kaupunki.

3.1.2 Kasvillisuus

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Engelin 1828 kaavassa pohjoisosa alueesta oli toria (Västra Torget). Vuoden 1882 kaavassa pohjoisosa kaavamuutosalueesta oli korttelia 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 tuleva huoltoreitti. Kadun sijainnista näkyy muistuma Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen julkisivussa, vaikka rakennukseen ei olekaan toteutettu voimassa olevan kaavan ohjeellisena edellyttämää kulkuaukkoa. Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen pääosin 6-kerroksinen rakennus valmistui vuonna 1995.

Päiväkotien rakennustaiteelliset ja historialliset arvot

Koulukadun päiväkodeista on laadittu yksityiskohtainen rakennushistoriaselvitys asema-kaavamuutoksen yhteydessä.

Turun päiväkotirakennusten historiallista merkitystä on tutkittu yleiskaavoituksen rakennusuojelun selvitysten osana yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Päiväkotiselvityksessä on arvoitettu 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. Molempien rakennusten ympäristöllinen ja kaupunkikuvallinen rooli on vaatimaton.

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. Päiväkodeista Koulukatu 12 on rakennettu vuonna 1972 eli samaan aikaan kun päivähoitolaki on ollut valmistelussa. Koulukatu 10 on valmistunut vuonna 1978.

Rakennustaiteellisesti 1970-luvulle tyypillinen päiväkotirakentaminen on jatkunut vuoteen 1981 saakka. Vuosina 1970–1981 on rakennettu 22 säilynyttä päiväkotia, joista seitsemän on kaupungin omaa suunnittelua. Näistä seitsemästä päiväkodista kolme sijaitsee keskustassa (Sofiankadun ja Koulukadun päiväkodit) 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.

Yhteenvetona 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.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Ruusukorttelinpolun toisella puolella, pienellä mäellä sijaitsee 1901 valmistunut kertaustyylinen Snellmanin koulu ja sen koristeellinen voimistelusalali. Koulurakennusta on korotettu vuonna 1920. Voimistelusalirakennus on nykyisin Yliopistonkadun kaupunkikuvallinen päätte.

Ruusukorttelinkujan toisella puolella on aloitettu vuonna 2014 hyväksytyin asemakaavamuutoksen toteuttaminen. Kaava sallii tuolle tontille korkeimmillaan 5-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Poikkeamis päätöksen mukaisesti rakennus voi olla osin kuusi- ja osin viisikerroksinen. Tontille saa sijoittaa palvelu- ja/tai ikäihmisten asuntoja sekä niihin liittyviä aputiloja. Sallitusta kerrosalasta 10 % saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Puistokadun toisella puolella on 6–8 -kerroksisia kadunsuuntaisia liike- ja asuintaloja 1960–80 -luvulta.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunaa rajaavat samaan kortteliin vuonna 2000 valmistuneet 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.

Kaavamuutosalueen matalat rakennukset sallivat lähellä sijaitsevan Mikaelin kirkon näkyä laajalti mm. Koulukatua joen suunnasta tultaessa. Kirkko torneineen toimii maamerkinä alueella ja laajemminkin kaupungissa.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja on ympäröivien katujen 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.

Palvelut

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

Liikenne

Sekä Koulu- että Puistokadulla kulkee nykyään noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katujen nopeusrajoitus on 50 km/h.

Ramboll Oy/ Petri Tuominen on 4.9.2015 tehnyt kaavamuutosalueelle liikenteen yleissuunnitelman kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja 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 ammoniakkivuotoskenaariossa 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.

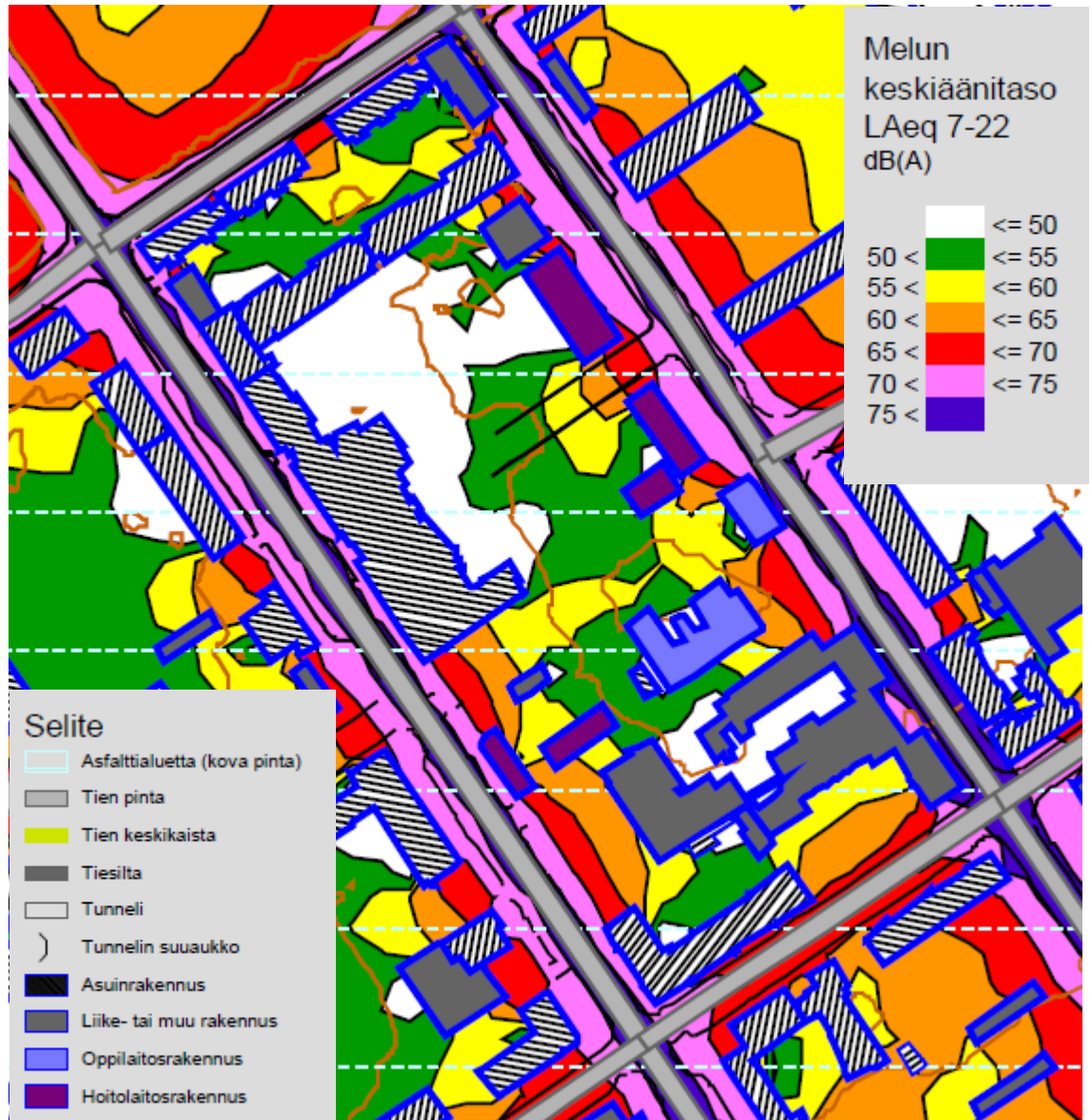
Vuoden 2009 turvallisuussuunnitelman mukaan kaava-alue kuuluu palavan kaasun jälkisyttymän ja säiliövaunun BLEVE:n suhteen ohimenevän haitan vaikutusalueeseen. Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole ympäristötoimialan ympäristönsuojelun tietojen perusteella pilaantuneita maa-alueita.

Liikennemelu

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



Kuvassa nykyinen melutilanne (v. 2011 liikenne) kaavamuutosalueella vuonna 2012 valmistuneen koko kaupungin meluselvityksen mukaan.

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 desibeliä. Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen edessä melutaso on yli 70 desibeliä ja voimassaolevassa asemakaavassa on asetettu julkisivuille ääneneristävyysvaatimukseksi 35 dBA.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (15,636 ha) on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



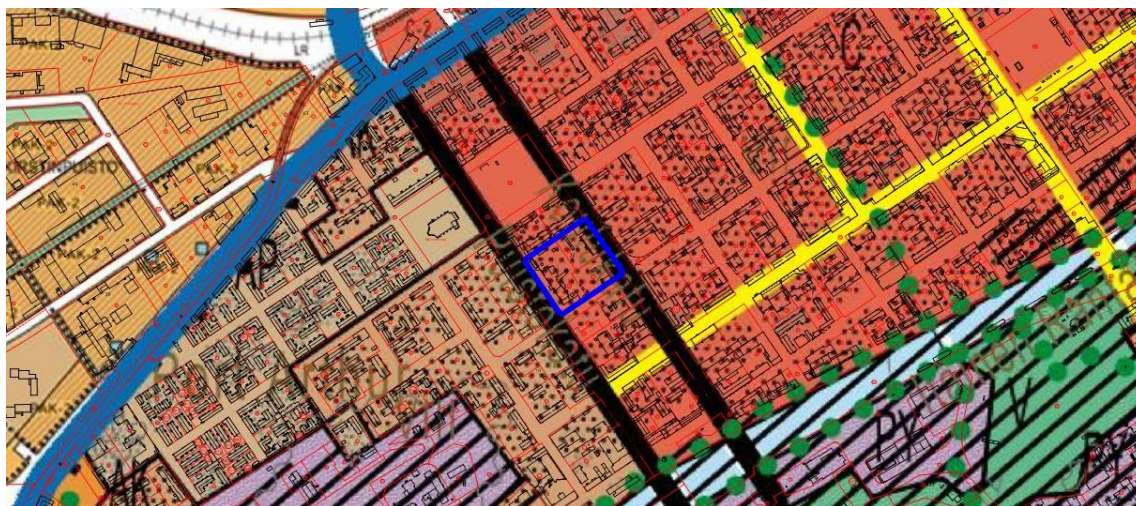
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta A: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuintoimintojen lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Rakennemalli 2035



Kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymä Turun kaupunkialueen rakennemalli 2035 on luonteeltaan siihen sitoutuneiden kuntien yhteinen maankäyttöä ohjaava, ei juridinen maankäyttöstrategia. Siinä kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta, jolle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääkeskustasoista keskustatoimintojen aluetta. Aluetta sivuavat Koulu- ja Puistokatu ovat yleiskaavassa pääkatuja.

Asemakaava



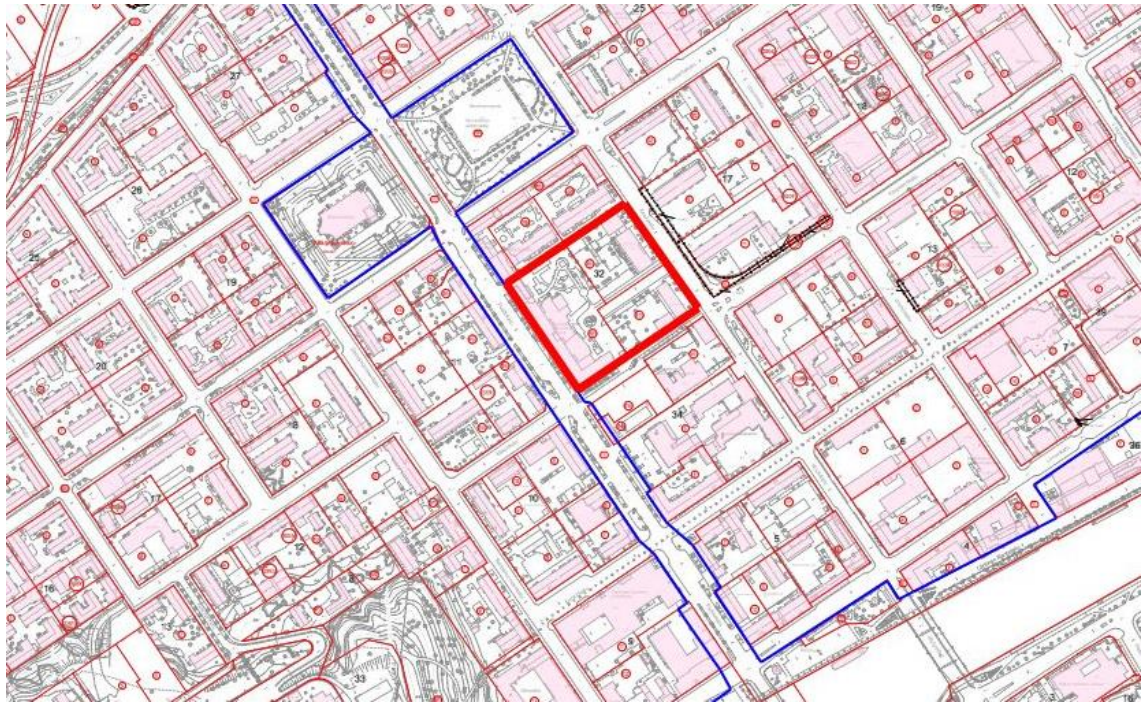
Voimassa olevassa 22.6.1992 hyväksytyssä asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös lähipalvelutiloja. Korttelialueelle saa rakentaa vanhusten hoitoa palvelevia tiloja, joissa kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää korttelialueen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

Kansallinen kaupunkipuisto

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 Mikaelin kirkon ympäristöön.



Ympäristötoimialan operatiivinen sopimus

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 15.9.2015 hyväksymän Ympäristötoimialan operatiivisen sopimuksen 2016 mukaan Ruusukorttelin asemakaavan on ohjelmoitu hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa vuonna 2016.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

<u>tontti</u>	<u>tonttijako</u>	<u>tonttirekisteri</u>	<u>pinta-ala</u>
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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 14.11.2016.

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 ja suunnittelun käynnistäminen

Turun Tilaliikelaitos 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 päiväkotitai pienryhmäkotitoiminnan. Kaupungilla on tarve kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamiseen keskustassa. Hankkeen taustalla ovat myös TVT Asunnot Oy:n tuotantotavoitteet.

Suunnittelu käynnistyi 2015 perustuen kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 9.12.2014 hyväksymään Ympäristötoimialan operatiiviseen sopimukseen 2015.

Kaavaprosessin aikana alueeseen otettiin mukaan myös hyvinvointikeskuksen tontti 15, koska oli tarpeellista tutkia yhteisen maanlaisen pysäköinnin järjestämistä tonteille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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 osallisia ovat seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähialueella sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät, päiväkodit osoitteissa Koulukatu 10 ja 12 sekä Ruusu-korttelin hyvinvointikeskus
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Meidän Turku - Vårt Åbo ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Turku Energia Oy, Telia-Sonera Finland Oyj, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön liikenne- ja katusuunnittelu, päättäjät

4.2.2 Vireilletulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 27.11.2014 päivätty, 17.2.2015 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kirjeitse. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2015 ja 2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 kirjallista mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta kävi katselmuksella kaavamuuotosalueella 6.10.2015.

Ennen luonnosvaiheen päätöksentekoa jätettiin 2 kirjallista mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta valitsi 13.10.2015 § 310 luonnosvaihtoehdon 2 (pvm. 11.9.2015) kaavaehdotuksen valmistelun pohjaksi.

Lautakunnan tekemän päätöksen jälkeen jätettiin 9 kirjallista mielipidettä.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 2.12.2015.

Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi mielipide.

Asemakaavamuutosehdotus kuulutettiin nähtäville 26.11.2016. Ehdotus oli nähtävillä 28.11.–27.12.2016 ja lausunnoilla 28.11.–30.12.2016.

Ehdotukseen jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksensa jättivät Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä, As Oy Kouluahde ja Toispual jokke ry.

Kaavamuuotosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun museokeskus, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, Seudullinen joukkoliikenne, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat, Sivistystoimiala/ hallinto, Hyvinvointitoimiala/ hallinto

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

Kaikki mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen on kuvattu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen toiminnan lisäksi mahdollistaa alueella asuinrakentaminen sekä päiväkotitai pienryhmäkotitoiminta. Aloitteentekijän tavoitteena on 20 000 k-m²:n rakennusoikeus ja muuta keskustarakennetta korkeampi rakentaminen samoin kuin kohtuuhintaisen keskusta-asumisen lisääminen.

Tavoitteena on täydennysrakentaa eheyttäen olevaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa monimuotoisia asumisratkaisuja olevia palveluja hyödyntäen.

Kaupungin strategian mukaan keskustan kehittäminen on yksi kaupungin painopistealueista. Ruusukorttelin asemakaavassa pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvulle, kehittää 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. Ruusukorttelin asemakaavassa selvitetään erilaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia tavoitteena lisätä kohtuuhintaista keskusta-asumista monipuolisten palveluiden äärellä. Sujuvan arjen ja yhteisöllisyyden edistämiseksi alueelle tavoitellaan myös palveluja eri-ikäisille.

Luonnossuunnitteluvaiheessa tavoitteena oli löytää ratkaisu, jossa autoliikenne korttelin sisäpihalla ei lisääntyisi nykyisestään. Pyrkimyksenä oli, ettei liikenne aiheuttaisi vaarallanteita erityisesti pienille päiväkotilapsille ja että sisäpiha säilyisi viihtyisänä.

Suunnittelussa tavoitteena oli myös mahdollistaa molempien nykyisten päiväkotien toiminnan jatkuminen kaavamuutosalueella uudisrakentamisen jälkeenkin.

Kaavoituksessa tavoitteena on kaupunkikuvan eheyttäminen ottaen huomioon alueen sijoittuminen Mikaelin kirkon läheisyyteen ja kansallisen kaupunkipuiston äärelle.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Asemakaava-anomuksen selvennykseksi aloitteentekijä esitti Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n tekemän maankäyttösuunnitelman, joka oli otsikoitu Koulukadun asuin- ja palvelutaloksi eli Ruusukorttelin laajennukseksi.

Suunnitelmassa oli 12-kerroksinen, pohjaltaan L:n muotoinen asuintalo Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun kulmauksessa ja kahdeksankerroksinen asuintalo Koulukadun varrellä. Kahdeksankerroksisen alimmissa kerroksissa ja pihalle suuntautuvassa yksikerroksisessa siivessä suunnitelmassa oli päiväkoti. Päiväkodin piha sijoittui maantasoon ja osittain yksikerroksisen rakennuksen katolle. 12-kerroksisen asuinrakennuksen alimpaan kerrokseen oli esitetty Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen harrastetilojen tapaista toimintaa. 12-kerroksista rakennusta laajentavan yksikerroksisen rakennuksen päälle sijoitettavalle kattoterassille oli osoitettu aktiivipiha senioriasukkaista varten. Kaikki korttelin rakennukset oli esitetty mahdollisesti yhdistettäväksi toisiinsa yhdyskäytävillä maantasokerroksen yläpuolella.

Kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan suunnitelmassa oli liikaa rakennusoikeutta ja 12-kerroksinen rakennus oli liian korkea kyseiseen paikkaan. Lisäksi L:n muotoinen rakennus täydentyi korttelin ulkopuolelta katsottaessa kokonaiseksi kuutioksi saaden massan näyttämään vielä todellisuuttakin massiivisemmalta. Kaavoitusyksikkö pyrki ohjeistamaan TVT Asunnot Oy:tä ja heidän konsulttiaan keventämään rakennuksen antamaa vaikutelmaa muuttamalla sitä kapeammaksi eli tornimaisemmaksi, jos he ehdottomasti haluavat rakentaa 12-kerroksen rakennuksen. Rakennuksen korkeuden rajoittaminen kahdeksaan kerrokseen nähtiin kuitenkin parempana vaihtoehtona.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Aloitteentekijätaho tuli seuraavaan neuvotteluun 16-kerroksisen talon sisältävän suunnitelman kanssa, jonka kaavoitusyksikkö tyrmäsi. Korkean rakennuksen sijoittuminen kyseiseen paikkaan ei ole perustelua. Se pilaa myös kaupunkikeskustan näkymiä erittäin laajalla alueella.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Kaavaprosessin yhteydessä ei ole ollut mahdollisuutta tutkia, mikä olisi alueelle sopiva rakennusoikeuden määrä. Lähtökohdana on koko prosessin ajan ollut TVT Asunnot Oy:n vaatimus 20 000 k-m²:n rakennusoikeudesta. Kaavaprosessissa on tutkittu, millä tavoin tuon rakennusoikeuden saa sijoitettua kaavamuutosalueelle.

TVT on esittänyt paikalle 16-kerroksisen rakennuksen jälkeen myös 17-kerroksista asuinrakennusta, jonka ylimmässä kerroksessa olisi yleisölle avoin maisemakahvila. TVT esitelti rakennusta myös lehdistössä.

Ennen kaavaluonnosvaihtoehtojen viemistä lautakunnan päätettäväksi TVT Asunnot Oy:n arkkitehtikonsultti teki suunnitelman myös kaavoitusyksikön esittämästä kauttaaltaan kahdeksankerroksisesta täydennysrakentamisesta. Tuohon suunnitelmaan mahtui aloitteen tekijän vaatima rakennusoikeus, mistä huolimatta he jatkoivat tornin promotoimista.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin neljä kirjallista mielipidettä.

Ennen luonnosvaiheen päätöksentekoa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Lautakunnan tekemän päätöksen jälkeen jätettiin yhdeksän kirjallista mielipidettä.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 2.12.2015.

Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kuvattu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.2

Luonnoskäsittely

Lautakuntakäsittelyyn vietiin kolme luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 mahdollisti 8- ja 12-kerroksista rakentamista, 2-vaihtoehto 8- ja 16-kerroksista rakentamista ja 3-vaihtoehto 8-kerroksista rakentamista. Vaihtoehdot oli siis numeroitu siinä järjestyksessä, missä ne kaavaprosessin aikana on tehty.



Luonnosvaihtoehto 1

Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy



Luonnosvaihtoehto 2

Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy



Luonnosvaihtoehto 3

Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Esittelijän päätösehdotus oli, että kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättäisi hyväksyä luonnosvaihtoehtoon 3 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta valitsi 13.10.2015 § 310 luonnosvaihtoehtoon 2 (pvm 11.9.2015) kaavaehdotuksen valmistelun pohjaksi.



Lautakunnan valitsema luonnosvaihtoehto 2

Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

4.4.3

Lausunnot ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus kuulutettiin nähtäville 26.11.2016. Ehdotus oli nähtävillä 28.11.–27.12.2016 ja lausunnoilla 28.11.–30.12.2016.

Ehdotukseen jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksensa jättivät Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä, As Oy Kouluahde ja Toispual jokke ry.

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

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

Kaavan mahdollistamaa, ympäristöään huomattavasti korkeampaa rakentamista vastustivat lausunnoissaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Turun museokeskus, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, kaupunkikuvaneuvottelukunta sekä kaikki muistuttajat. Yleinen näkemys oli, että yksittäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei voida ratkaista laajempia korkean rakentamisen periaatteita vaan periaatteet on syytä käsitellä vireillä olevassa keskustan yleiskaavoituksessa.

Kaikki lausunnot ja muistutukset sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty vuorovaikutusraportin sivuilla 10–15. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia lausuntojen ja muistutusten perusteella.

4.4.4

Muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Ollennaisimmat lausuntojen ja muistutusten pohjalta kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista ovat seuraavat:

- 8-kerroksisen rakennuksen rakennusala kavennettiin 10 metrin levyiseksi viiden metrin matkalla kaavamuutosalueen pohjoiskulmassa, jotta naapuritontin asunnot saavat enemmän valoa ja viistonäkymiä.
- Rakennusalan pienentäminen vähensi rakennusoikeutta. AL-korttelialueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on 19 000 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja enintään 600 k-m².
- Kaavamuutosalueen pohjoiskulmalla olevalle istutettavalle alueen osalle annettiin ympäristön viihtyisyyden parantamiseen tähtäävä tarkentava määräys, jonka mukaan alue tulee istuttaa pensain ja köynnöskasvein.
- Päiväkodin määräykseen lisättiin maininta, että sille saa sijoittaa sisäänajon maanlaiseen pysäköintiin. Rampin kattamista suositellaan.
- Yhdyskäytävän alapuoliselle tilalle annettiin vähimmäiskorkeus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Koulukadun puoleinen osa korttelia on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-1, jolle saa sijoittaa myös päiväkotia ja palvelutoimintaa. Koulukadun varteen sijoittuu 8-kerroksinen asuinrakennus. Korttelin sisäpihan suuntaan on osoitettu myös yksikerroksisen rakennuksen mahdollistava rakennusala päiväkotia tai muita palvelutiloja varten. Yksikerroksinen osa saa olla pohjapinta-alaltaan korkeintaan 750 k-m². Yksikerroksisten osien kattotasot tulee käyttää osana päiväkodin tai asukkaiden ulkoilupihaa.

Koulukadulta tulee huoltoajoreitti korttelin sisäpihalle rakennukseen jätettävän, vähintään 9 metriä korkean kulkuaukon kautta.

Ruusukorttelinpolun äärellä olevalle rakennusosalalle on mahdollista rakentaa 16-kerroksinen rakennus, jonka liittää Koulukadun puoleiseen rakennukseen sisäänvedetty 8-kerroksinen osa. Jos 16-kerroksisen rakennuksen sijasta toteutetaan korkeintaan 8-kerroksinen rakennus, saa 8-kerroksinen rakentaminen jatkua tontin 15 rajaan saakka. Jos kuitenkin toteutetaan yli 8-kerroksinen rakennus, saa tontin rajan viereiselle rakennusosalalle rakentaa ainoastaan yksikerroksisen rakennuksen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintikellarin rakennusten ja pääosan korttelipihosta alle. Sisään- ja ulosajo pysäköintikellarista sijoittuu korttelin sisäpihalle huoltoajoreitin yhteyteen. Toinen mahdollinen sisäänajo pysäköintikellariin on korttelialueen pohjoisreunalla. Koulukadun liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi tuota reittiä ei saa käyttää ulosajoon.

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

Ruusukorttelinkujan äärellä maantasokerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhdyskäytävän yhdistämään AL- ja YSA-korttelialueiden rakennukset. Kulkuyhteyden saa YSA-korttelialueella rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,5636 ha.

AL-korttelialueella on rakennusoikeutta 19 000 k-m², mikä lisää rakennusoikeutta tuolla alueella 14 300 k-m². Asuin-, liike- ja toimistorakennustonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 8304 m², joten tonttien tehokkuus $e = 2,29$. Lisäksi korttelialueella saa rakentaa merkittävää rakennusoikeutta ylittäen asukkaiden yhteistiloja enintään 600 k-m².

Alueelle sijoittuu arviolta 340–380 uutta asukasta.

YSA-korttelialueella rakennusoikeus (12 000 k-m²) säilyy ennallaan. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen pinta-ala on 7332 m² ja tehokkuus siis $e = 1,64$. Rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa korkeintaan 300 m² katoksia.

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

AL-korttelialueella pysäköintikellariin on rakennettava autopaikkoja vähintään yksi kutakin liike- ja toimistokerrosalan 130 m² kohti, asuinkerrosalan 130 m² kohti ja erityisasumisen kerrosalan 300 m² kohti. Lisäksi on rakennettava maantasoon vähintään 6 vieraspaikkaa sekä lyhytaikaisen pysäköinnin käyttöön 15 pysäköintipaikkaa, jotka voivat toimia myös vieraspaikkoina. Lyhytaikaisen pysäköinnin paikat palvelevat erityisesti päiväkodin nouto- ja saattoliikennettä ja ne samoin kuin vieraspaikat sijoittuvat huoltoajoreitin varrelle.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoituksessa on pyritty ottamaan huomioon alueen sijoittuminen Mikaelin kirkon läheisyyteen ja kansallisen kaupunkipuiston äärelle. Kansallisen kaupunkipuiston status kertoo, että kaupungin luonto- ja kulttuuriarvot ovat valtakunnallisesti erityislaatuisia. Turun kansallisessa kaupunkipuistossa yhdistyvät monipuolinen luonto, arvokas rakennuskanta ja maan vanhin kaupunkikulttuuri. Kaavamuutos mahdollistaa myös kokonaan kahdeksankerroksen korkuisen rakennuskokonaisuuden toteuttamisen.

8-kerroksinen toteutustapa on ympäristön laatua koskevien tavoitteiden kannalta selvästi 16-kerroksista parempi. Rakennusoikeuden määrä on alueen kokoon nähden hyvin suuri, ja kaupunkiympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseen onkin pyritty vaikuttamaan lähiympäristön suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Rakennussuunnittelu

Kaavamääräyksissä on jätetty liikkumavaraa hankkeen arkkitehtuurille. Kaupunkikuvallisen laadun huomioon ottamiseksi AL-korttelialueen rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa. Ainoa kaikkia julkisivuja koskeva määräys on näkyvien elementtisaumojen kieltäminen. Jotta rakennuksen vaikutus sen välittömässä läheisyydessä olisi mahdollisimman positiivinen, maantasokerroksen katujulkisivujen tulee olla ilmeeltään vaihtelevia ja näyteikkunapintaa tulee olla vähintään 25 % julkisivusta.

Viikkaan liikenteen vuoksi rakennusten alimpaan maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja katujen puolelle. Lasitettujen parvekkeiden rakentaminen rakennusten kadun puoleisille sivuille sallitaan, vaikka ohjeelliset äänitasot parvekkeilla ylittyisivät. Em. määräyksellä pyritään varmistamaan, että parvekkeita tulee myös Koulukadun suuntaan, mikä on tärkeää niin kaupunkikuvallisista syistä kuin pienten asuntojen toiminnallisuuden vuoksi.

Mikäli alueelle rakennetaan yli 11 kerrosta korkea eli ympäröivää rakennuskantaa selkeästi korkeampi rakennus, sen tulee kaavamääräyksen mukaan muodostaa erillinen veistoksellinen maamerkki, jonka hahmon ja julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoiset. Määräyksellä korostetaan poikkeuksellisen näkyvän rakennuksen edellyttämää erityistä suunnittelun laatua.

Kaavan yli 11-kerroksiselle rakennukselle sallima 450 k-m² pohjapinta-ala mahdollistaa TVT Asunnot Oy:n alueelle tavoitteleman hankkeen. Kaavamääräyksessä on annettu suurin sallittu pinta-ala kerroksen pohjapinta-alalle, jotta se ei suurenisi enempää. Kaupunkikuvallisesti tavoiteltavaa on mittasuhteiltaan mahdollisimman siro rakennus.

Korkea rakennus vaikuttaa tuulisuutta lisäävästi likimain silloin, kun sen korkeus on suurempi kuin kaksi kertaa ympäristön rakennusten keskimääräinen korkeus tuulen puolella (eri tuulensuuntia vasten). Tämän vuoksi Ruusukorttelissa on yli 11 kerrosta korkean rakennuksen rakennussuunnitteluvaiheessa selvítettävä tuulisuuden vaikutus viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, ja kiinnitettävä erityistä huomiota sisäänkäyntien, oleskelualueiden ja kulkuväylien suojaamiseen. Oleskelualueiden ja kulkuväylien käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä voidaan parantaa tuulisuuden ja pakkasen purevuuden suhteen esim. suoja-aitojen

ja istutuksien avulla. Erityisen merkityksellistä tämä on, jos kattopiha oleskelualueineen sijoittuu ympäröiviä rakennuksia selvästi korkeamman rakennuksen viereen.

Rakennus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa kävelyille ja pyöräilylle Ruusukorttelinpolulla esimerkiksi lisäämällä tuulisuutta ja tuulenpyörteitä. Mikäli rakennus aiheuttaa haittaavia tuulenpyörteitä Ruusukorttelinpolulle, rakennukseen tulee rakentaa tuulelta suojaava katos, joka saa ulottua enintään kolme metriä Ruusukorttelinpolun puolelle. Tuulen haittojen minimoimiseksi sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedetty maantasokerroksen julkisivusta.

Maantasokerroksen aukotusta, kasvillisuutta ja katoksia koskevat kaavamääräykset pyrkivät luomaan ihmisläheisempää mittakaavaa korkean rakennuksen juurelle. Kasvillisuus ja katokset voivat hyvin suunniteltuina myös vähentää tuulisuuden haittoja.

Piha-alueiden suunnittelu

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on kaavassa osoitettu istutettavia alueita ja puurivejä Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun varrelle, jotta suuren rakennuksen vaikutusta katukuvassa saataisiin lievennettyä. Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun risteyksessä rakennuksen ja Ruusukorttelinpolun välinen alue tulee toteuttaa kaupunkiaukiomaisena. Aukion äärellä maantasokerroksen ulkoseinien tulee olla lasia ja 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 kaavamuutos-alue kokonaisuudessaan olisi mahdollisimman miellyttävää asuinympäristöä.

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. Tuo alue on säilytettävä maapohjaisena ja tontin rajan viereen on jätettävä viisi metriä leveä alue, jolla ei saa tehdä kaivu- tai muita rakennustöitä, jotta puiden juuret ja latvukset eivät vaurioidu.

Ympäristön viihtyisyyteen tähtäävillä määräyksillä pyritään kompensoimaan AL-korttelialueiden suurta tehokkuutta ja estämään maanalaisen pysäköinnin usein mukanaan tuomaa istutuksettomuutta. Kaavassa määrätään, että sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vehreä kasvillisuuden avulla, ja osoitetaan erilaisia istutettavia alueita. Naapuritontin asuinkerrostalon vieressä edellytetään pensaiden ja köynnöskasvien istuttamista. Päiväkodin piha-alueelle on osoitettu istutettavaksi puurivi. Maanalaiset rakenteet todennäköisesti estävät suurten maanvaraisten puiden istuttamisen, mutta kaavamääräyksellä pyritään ohjaamaan suunnittelua niiden mahdollistamiseen.

Jos AL-korttelialueelle tavoitteen mukaisesti toteutetaan päiväkotia, suuri osa AL-korttelialueen pihasta tulee päiväkodin käyttöön eikä asukkaiden käyttöön voida osoittaa erillistä oleskelupihaa. Tämän vuoksi päiväkodin piha tulee suunnitella siten, että se mahdollistaa myös asukkaiden oleskelun ja virkistäytymisen päiväkodin ollessa kiinni. Suunnittelussa pihan viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityisen suurta huomiota.

Ulkoilumahdollisuuksien lisäämiseksi myös yksikerroksisten osien kattotasot tulee käyttää osana päiväkodin tai asukkaiden ulkoilupihaa. Muillekin katoille saadaan sijoittaa kattamaton tontti ja esteettömästi saavutettavaa oleskelualueita.

Käytännössä ulko-oleskelualueet jäävät todella vähäisiksi suhteessa alueelle tulevien asukkaiden määrään. Tämä on normaalia keskusta-alueella. Ongelman se voi muodostaa, jos AL-korttelialueelle TVT Asunnot Oy:n esittämän tavoitteen mukaan muuttaa asumaan paljon seniori-ikäisiä, jotka toivoisivat ulko-oleskelualueita läheltä kotiaan. Käytännössä kiinnostus ja paine Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen oleskelualueiden käyttämiseen voi kasvaa AL-korttelialueen asukkaiden ikääntyessä.

AL-korttelialueella vähintään kaksi kolmasosaa polkupyöräpaikoista on sijoitettava rakennukseen integroituun säältä suojattuun ja lukittavaan tilaan. Myös jätteiden keräily tulee sijoittaa rakennukseen integroitavaan jätehuoneeseen. Näillä määräyksillä pyritään vauraamaan vähäistä pihatilaa mahdollisuuksien mukaan oleskelulle. Katoksia saa rakentaa rakennusalaan ylittäen.

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 toteutuksessa suunnitellunlaisena läpäisemättömän pinnan määrä nousee 38 prosentista 85 prosenttiin ja tontilla muodostuvien hulevesien määrä kasvaa merkittävästi. Puistokadun puoleisella tontilla kaava ei mahdollista läpäisemättömien pintojen merkittävää kasvua, joten hulevesitilanne pysyy tällä tontilla pääosin nykyisenlaisena.

Vesiliikelaituksen 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. Viivytyisrakenne voidaan esimerkiksi toteuttaa osittain sadepuutarhana, joka on monimuotoinen hulevesiä imeyttävä ja viivyttävä istutusnotkelma. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.

5.3

Kaavan vaikutukset

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 paikalle 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 ollenaisesti muuttua nykyisestä. Ennallaan säilyisi myös hyvinvointikeskuksen tontti.

Molemmissa vaihtoehdoissa rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja teknisen huollon verkkoihin.

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

Tehokkuus

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu erittäin tehokas asuinkokonaisuus olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksessa AL-korttelialueen tehokkuudeksi tulee $e = 2,29$. Tehokkuus poikkeaa huomattavasti samassa korttelissa ja Koulukadun toisella puolella olevissa lähikortteleissa sijaitsevien tonttien tehokkuuksista, jotka vaihtelevat välillä 1,35–1,76.

Yleiskaavan kehityskuvatarkastelussa Ruusukortteliin on arvioitu tulevan noin 13 000 k-m^2 palveluasumiseen. Asemakaavamuutosehdotuksen mukainen 19 000 k-m^2 merkitsee, että Ruusukorttelin uusissa taloissa asuisi 340–380 asukasta. Keskustan täydennysrakentamiskohteiden koko on tavallisesti n. 2 500–3 500 k-m^2 / rakennus.

Suuren ihmismäärän sijoittaminen yhteen kohtaan kaupungissa keskittää myös tiivistämisen vaikutukset tuohon kohtaan ja sen lähiympäristöön. Sekä 8- että 16-kerroksisessa toteuttamismuutosehdossa asukkaat saattavat kärsiä liiallisen tehokkuuden aiheuttamista haitoista. Tehokkaalle alueelle keskittyy paljon monenlaista liikennettä ja melua, ja asukkaiden ulko-oleskelutilat ovat erittäin vähäiset.

Keskustan kehittäminen

Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategista tavoitetta keskustan kehittämisestä mahdollistamalla uusien asukkaiden sijoittumisen keskustapalvelujen äärelle. Keskustasuminen monipuolisten palvelujen äärellä omalta osaltaan kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä.

Korkea rakennus tarjoaa mahdollisuuden rakentaa ylimpiin kerroksiin huoneistoja, joista aukeaa laajoja näkymiä ympäristöön. Ympäristöään selvästi korkeamman rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti erittäin korkeatasoinen, jottei heikennetä alueen houkuttelevuutta asuinympäristönä eikä hukata Turun keskustan historiallisia arvoja.

Toiminnot

Uusi asuminen mahdollistaa tavoitteen mukaisesti keskustan ja hyvinvointikeskuksen olevien palveluja hyödyntämisen.

Kaava antaa myös mahdollisuuden toteuttaa alueelle tavoitteissa esitettyjä eri-ikäisille suunnattuja palveluita. Tavoitetta kahden päiväkodin toiminnan jatkumisesta kaavamuutosalueella ei kuitenkaan saavutettu, koska piha-alueita ei jää riittävästi. Toinen päiväkotivoisi olla korkeintaan pieni yksityinen päiväkotivoi, jonka piha jäisi erittäin vaatimattoman kotoiseksi.

Toiselle alueella nykyisin sijaitsevista päiväkodeista täytyy siis kaavamuutoksen toteutuksessa löytää uusi sijainti. Myös rakentamisaikaiset päiväkotien väistötilat täytyisi löytää keskusta-alueelta. Päiväkotien sijainti keskustassa mahdollistaa lasten tuomisen myös julkisilla liikennevälineillä ilman vaihtoja. Sijainti on koettu hyvin tärkeäksi ruotsinkielisen päiväkodin osalta, koska erityisesti sinne tulee lapsia eri puolilta Turku.

Ohiajajien mahdollisuudet pysähtyä Ruusukorttelin kohdalla ovat pysäköintimahdollisuuksien rajallisuuden vuoksi huonot. Tämän vuoksi kaavan mahdollistama hakijan idea rakentaa korkean asuintalon ylimpään kerrokseen kaikille avoin maisemakahvila saattaa osoittautua kahvilan toiminnan kannalta ongelmalliseksi.

Liikenne

Kaupungin linjausten mukainen pyrkimys vahvistaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa toteutuu asumisen sijoituessa näin lähelle keskustan palveluja. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin varmistettava, että korkea rakennus keskustan tärkeän kävelyn ja pyöräilyn väylän äärellä ei huononna väylän käytettävyyttä.

Kaavaehdotuksen mukaan alueelle mahtuu yksi uusi päiväkotikiikotitys nykyisten kahden sijaan. Päiväkodin kerrosala on alustavien suunnitelmien mukaan noin 2500 k-m² eli noin 1300 k-m² vähemmän kuin nykytilanteessa. 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 liikkumisen 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.

Alue sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä. Asuminen tuottaa jalankulkuvyöhykkeellä Turussa noin 2,26 kotiperäistä matkaa/ asukas vuorokaudessa. Kotiperäisellä matkalla tarkoitetaan joko kodista alkavaa tai sinne päättyvää matkaa. TVT:n alustavissa suunnitelmissa asumiseen suunniteltu n. 17 000 k-m² tuottaa suunnitteluohjeen arviointitavan mukaan noin 900 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa. Karkeasti voidaan ajatella, että puolet matkoista suuntautuu kotiin ja puolet matkoista lähtevät kodista. Näistä matkoista noin 41 % kuljetaan jalan, 11 % polkupyörällä, 40 % henkilöautolla ja 5 % joukkoliikenteellä.

Nykytilanteeseen verrattuna liikenne tulee lisääntymään asumisen verran, toisaalta saatto- ja noutoliikenne vähenevät hieman. Huoltoliikennettä sekä Ruusukorttelin palvelukeskuksen asiointiliikennettä tulee alueella olemaan jatkossakin. Kaava mahdollistaa myös kahvilatoimintaa, joka tuottaa asiointiliikennettä paikkamäärän mukaan.

Nykyisen liittymän lisäksi kaava mahdollistaa sisäänajoliittymän rakennuksen Puutarhankadun puolelle. Tästä tonttiliittymästä ei sallita ajoa ulos. Uusi tonttiliittymä mahdollistaa pysäköintihalliin toisen sisäänajoreitin. Pysäköinnin sisäänajon hajauttaminen helpottaa kaksisuuntaisen tonttiliittymän tilannetta.

Koulukadun liikennemäärä on nykytilanteessa noin 20 000 ajon./vrk. Ruusukorttelin liikenne pääsee nykyiseen tapaan liittymään Koulukatuun, koska Yliopistonkadun liikennevalot katkaisevat liikennevirtaa säännöllisesti.

Maanalaisesta pysäköinnin ulosajoa ei suunnittelun yhteydessä saatu ratkaistua muuta kautta kuin sisäpihalta. Korttelin sisäpihalle tuleekin mitä todennäköisimmin sekä pysäköinnin sisään- että ulosajo, joten turvallisuus- ja viihtyisyyssuhteiden vastaisesti autoliikenne korttelin sisäpihalla lisääntyy nykyisestä. Pääosa pysäköintitiloihin menevästä ja sieltä lähtevästä liikenteestä ajoittuu samaan aikaan aamulla ja illalla kuin päiväkodin jätö- ja noutoliikenne.

Kaavan mukaan maanalaiseen pysäköintiin tulee rakennettavaksi enintään 147 autopaikkaa. Lisäksi on rakennettava maantasoon vähintään 6 vieraspaikkaa ja lyhytaikaisen pysäköinnin käyttöön 15 pysäköintipaikkaa, jotka voivat toimia myös vieraspaikkoina.

Keskustan tiivistäminen

Suomessa tarvittava kaupungin tiivistäminen saadaan vielä toteutettua matalallakin rakentamisella, minkä Ruusukorttelin kaavamuutos osoittaa. Kaavaehdotus mahdollistaa saman rakennusoikeuden sijoittamisen kaavamuutosalueelle niin kokonaan kahdeksankerroksisella kuin osittain kuusitoistakerroksisella rakentamisella. Rakentaminen on siis yhtä tehokasta molemmissa toteutusmalleissa ja keskustaa saadaan tiivistettyä yhtä paljon.

Yli sadan vuoden ajan torneja on perusteltu nykyaikaisuudella. Nykyisin tornit liitetään myös tarpeeseen tiivistää kaupunkia. Maailman suurkaupungeissa korkean rakentamisen perusteena onkin rakennusmaan loppuminen. Helsingin yleiskaavaluonnokseen liittyvässä korkean rakentamisen selvityksessä sen sijaan todetaan tiivistämisessä saavutettavan suurempia etuja matalalla umpikorttelirakenteella.

Kaupunkirakenne

Keskusta-alueella rakentaminen on laajalti kahdeksankerroksista, kuten myös kaavamuutosalueen vieressä Koulukadun toisella puolella. Koulukadun länsireunalla, jonne kaavamuutosalue sijoittuu, rakentaminen on matalampaa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on koulun ja paloaseman tontit, joilla on korkeintaan nel- ja kolmikerroksista rakentamista, ja Ruusukorttelin hyvinvointikeskus on kuusikerroksinen.

Kaavan tavoitteena oli täydennysrakentaa eheyttäen olevaa kaupunkirakennetta. Eheyttämisen suhteen epäonnistuttiin, kun kaavalla tehtiin mahdolliseksi Turun kaupunkirakenteelle vieras kokonaisuus. 16-kerroksinen rakentaminen rikkoo vuosikymmeniä käytössä ollutta periaatetta korkeintaan kahdeksankerroksisesta ruutukaava-alueesta ja ulottaa vaikutuksensa kauas.

Ehdotuksen mukaisella asuinkerrostalolla ei ole sisältämänsä toiminnan eikä sijainnin antamaa perustetta muusta kaupunkirakenteesta poikkeavalle korkeudelle. Se ei ole erityinen, esim. julkinen rakennus eikä se sijaitse merkityksellisessä paikassa kaupunkirakennetta, esim. liikennevirtojen kohtauspisteessä. Koska korkean rakennuksen sijaintiin ei ole päädytty kaupunkirakenteellisen tutkimuksen kautta, ehdotettu rakennus vaikuttaa olevan väärässä paikassa. Vaikutus on sama kuin Puutarhakadun varrella olevien 14-kerroksisten talojen, jotka näyttävät suunnitteluvirheeltä kaupunkirakenteessa. 16-kerroksinen rakennus poikkeaa mittakaavaltaan ja rakeisuudeltaan koko keskustan alueesta. Se on keskustan korkein asuinrakennus.

Edellä mainituista syistä uusi rakentaminen ei saisi kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan olla ruutukaavakeskustan alueella kahdeksaa kerrosta korkeampaa. Ruusukorttelin kaava mahdollistaa myös ruutukaavakeskustan mittakaavaan sopivamman rakentamisen.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

8-kerroksisena uudisrakentaminen täydentää Turun keskustan kaupunkirakennetta mitta-kaavallisesti melko luontevalla tavalla. Kaavamuutosalueen pohjoisreunaa rajaavien 7-kerroksisten kerrostalojen julkisivukorkeus on 21,7 metriä. Kaavamuutoksen aivan niiden viereen mahdollistama 8-kerroksinen rakennus on hakijan konsultin suunnitelmien perusteella nykyisten määräysten mukaisen 9-kerroksisen asuintalon korkuinen eli ainakin kahden kerroksen korkeuden verran naapuria korkeampi. Korkeutta kasvattavat alimpiin kerroksiin kaavailujen julkisten tilojen edellyttämät kerroskorkeudet. Koulukadun toisella puolella olevat kahdeksan kerroksen korkuisten lamellitalojen kerroskorkeus on matalampi kuin nykyrakentamisessa, joten uudisrakentaminen on selvästi myös niitä korkeampaa. Uudisrakentamisen kanssa saman korttelipihan äärelle sijoittuvan Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen julkisivukorkeus on vain 19,1 metriä, joten siihen verrattuna uusi rakentaminen on varsin massiivista. Tasakorkea umpikorttelirakenne kuitenkin jatkaisi Ruusukorttelin hyvinvointikeskuksen korttelin rakennetta.

Rakennusoikeutta on molemmissa toteutusvaihtoehdoissa niin paljon, että rakentamista täytyy tulla myös kortteliin johtavan huoltoajon yläpuolelle. Näin muodostuva suuri porttimainen rakennus on Turun kaupunkikuvalle vieras rakennustyyppi.

Maamerkit ja kaupungin identiteetti

Ympäristöään selvästi korkeammasta rakennuksesta tulee maamerkki. Maamerkin paikan tulee olla harkittu. Korkea rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei se jätä historiallisia maamerkkejä alisteiseen asemaan eikä vaikuta kielteisesti arvonäkymiin. Uudet maamerkit sijoittuvat parhaiten paikkoihin, joissa niistä on puutetta.

Kaupunkikuvan merkkirakennuksia ovat perinteisesti esim. kirkot ja yliopistorakennukset, jotka symboleina ilmentävät yhteiskunnan arvoja. Turun näkyvimmit historialliset maamerkit sijoittuvat keskustaan. Keskustan siluetissa erottuvat lähinnä kirkontornit ja muut julkiset rakennukset, jotka kuvastavat Turun pitkää historiaa ja rikasta kulttuuriperintöä.



Ruusukorttelin kahdeksankerroksinen täydennös nähtynä Samppalinnanmäeltä.



Ruusukorttelin osittain 16-kerroksinen täydennös nähtynä Samppalinnanmäeltä.
Kuvat: Kaupunkisuunnittelu/ Erkka Koskimies

Mikaelin kirkon välittömään läheisyyteen sijoittuva korkea rakentaminen heikentäisi kirkon tornin perinteistä vaikuttavuutta ja merkittävyyttä kaupunkikuvassa. Jo kahdeksankerroksinen toteuttamisvaihtoehto vaikuttaa Mikaelin kirkon näkymiseen Koulukatua joen suunnasta tultaessa. Jos 16-kerroksinen asuinrakennus toteutetaan, kirkko näkyy jatkossa yhdessä sen kanssa kaupungin suurmaisemassa.



Kuvat: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Turun identiteetin kannalta keskeisiä ovat jokinäkymät ja Aurajokivarren valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Niihin kohdistuvia muutoksia tulee harkita tarkoin. Korkeat rakennukset näkyvät muistakin kuin harkituista, havainnekuviissa esitetyistä katselusuunnista. Keskustaan sijoitettu korkea rakennus voi näkyä esim. jokimaisemassa tai merkittävän kulttuuriympäristön taustalla.



Toteutuessaan 16-kerroksinen rakennus muodostaa Yliopistonkadulle uuden päätteen, maamerkin. Nykyisin Yliopistonkadun kaupunkikuvallisena päätteenä toimii suojeltu Mikaelin koulun Koulukadun yksikkö ja sen koristeellinen voimistelusalusi, joilta 16-kerroksinen rakennus veisi nykyisen kaupunkikuvallisen aseman. Tornin rakentamisen pysyvänä vaikutuksena Turku saattaa menettää osan historiallisesta viehätysvoimastaan, joka on sen tärkein matkailullinen valtti. Korkean rakennuksen matkailullinen kiinnostavuus on lyhytaikainen ja käytännössä kertaluontoinen verrattuna Turun laadukkaisiin nähtävyyksiin.



Kuvat: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Kaavan yli 11-kerroksiselle rakennukselle sallima 450 k-m^2 pohjapinta-ala mahdollistaa TVT Asunnot Oy:n alueelle tavoitteleman hankkeen. Suuresta pohjapinta-alasta johtuen rakennuksen hahmosta tulee paksu ja rakennuksen antamasta vaikutelmasta ei voi tehdä tornimaista arkkitehtisuunnittelun keinoin. Pohja-alaltaan suuri rakennus ei ole tornimainen, mikä olisi tavoiteltava ominaisuus, jos haluttaisiin tehdä kaupunkikuvallisesti hyvä korkea rakennus.

Pohjapinta-alan rajoittamisella 450 m^2 :in on pyritty mittasuhteiltaan mahdollisimman siroon rakennukseen. Pohjapinta-alan pienentäminen olisi tuottanut paremman lopputuloksen, mutta olisi lisännyt kustannuksia, kun tuottavia neliöitä olisi ollut vähemmän.

Korkea rakennus näkyy kauas, joten kaupunkilaiset ja matkailijat joutuvat laajalla alueella kokemaan sen vaikutukset näkymiinsä kaupungilla kulkiessaan tai asuessaan. Sitä vastaan vain muutama pääsee nauttimaan ylimmistä asunnoista avautuvista näkymistä.

Korkean rakennuksen sijoittaminen Ruusukorttelin tontille on kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kaupunkikuvallinen virhe. Maamerkkirakennusta ei tule rakentaa satunnaisesti määräytyneeseen kohtaan, kuten Ruusukorttelin kohdalla tapahtuisi. Rakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan on vahvasti negatiivinen, ja käytännössä virhe on peruuttamaton.

Korkea rakentaminen ja kaupungin imago

16-kerroksinen rakennus poikkeaa mittakaavaltaan ja rakeisuudeltaan koko keskustan alueesta. Se on keskustan korkein asuinrakennus. Yleisesti käytössä oleva raja korkealle rakentamiselle ja tornitalolle on selkeästi ympäristöä suurempi korkeus tai vähintään 12-kerroksen korkeus.

Tornien rakentamista on Suomessa viime vuosina suunniteltu jokaiseen suurempaan kaupunkiin. Muutosta voi verrata 1960-luvun rakennusten purkubuumiin. Turun keskusta koki edellisen kerran merkittävän muutoksen juuri 1960-luvulla, kun matala puutalokaupunki muuttui lyhyessä ajassa pitkälti 7–8 -kerroksiseksi. Nyt keskusteluissa on useita korkean rakentamisen hankkeita, kun keskustaa tiivistetään ja halutaan nostaa rakentamisen korkeutta.

Sopivassa paikassa tornit voivat toimia positiivisina kaupunkikuvallisina maamerkkeinä. Torneihin liittyvä viehätys voi kuitenkin johtaa siihen, että niitä sijoitetaan nopeasti ja suunnittelemattomasti. Sattumanvaraiseen paikkaan sijoitettu torni näyttäytyy kaupunkikehittämisen virheenä, vaikka tavoitteena olisi ollut mielikuva kaupungin dynaamisuudesta. Kansainvälisesti katsottuna korkeasta rakentamisesta ei ole suomalaiselle kaupungille imagohyötyä, koska maailmalla pilvenpiirtäjiä on riittämiin. Myös Suomen mittakaavassa tilanne alkaa olla sama. Harkitusti sijoitetut tornit sen sijaan voivat antaa voimaa kaupunkiudistukselle.

Turun yleiskaavaa 2029 tehtäessä etsitään korkealle rakentamiselle soveltuvat paikat. Periaatelinjauksella voitaisiin tulevaisuudessa välttää korkean rakentamisen trendin aiheuttamat suunnittelemattomat kaupunkikuvalliset ratkaisut. Helsingissä esim. on jo päätetty, että kaupungin ydinkeskustaan ei tule torneja. Tampereellakaan korkeat rakennukset eivät sijoitu vanhaan ruutukaavakeskustaan vaan sieltä nähtynä junaradan toiselle puolelle. Korkean rakentamisen sijoittumista radan äärelle pidetään yleisestikin luontevana.



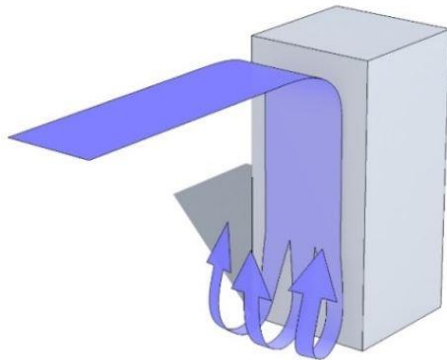
Kuvat: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Pienilmasto ja viihtyisyys

Tuulisuus

Korkeat rakennukset aiheuttavat ympäristössään katujen ja pihojen tasolla tuulisuuden ja muun pienilmaston muutoksia, jotka vaikuttavat asumiskokemukseen. Turun keskusta on varsin hyvin saarten suojassa, jolloin perustuulisuuden taso jää pienemmäksi kuin esim. pääkaupunkiseudun rannikkokohteissa.

Korkea rakennus vaikuttaa tuulisuutta lisäävästi likimain silloin, kun sen korkeus on suurempi kuin kaksi kertaa ympäristön rakennusten keskimääräinen korkeus tuulen puolella. Ruusukorttelin kaavamuutoksessa mahdollisen ongelmakohtan tuulisuuden ja tuulipyörteiden lisääntymisen kannalta muodostaa Ruusukorttelinpolun äärelle sijoittuva muuta ympäristöä selvästi korkeampi rakennus. Ruusukorttelinpolku on osa keskusta-alueen tärkeää kevyen liikenteen yhteyttä. Asiaa selventää seuraava kuva teksteineen.



Koska tuulennopeudet ovat korkealla suurempia, rakennuksen julkisivuihin muodostuu ilmanpaineerojen aiheuttama laskuvirtausilmiö. Tällöin tuulennopeus maantasossa rakennuksen juurella kasvaa suuresti. Ilmiö on sitä voimakkaampi, mitä korkeammasta rakennuksesta on kyse ja mitä laajempi tuulipinta on kyseessä. Sen minimoimiseksi rakennus pitäisi sijoittaa niin, että kapein julkisivu osoittaa vallitsevaan tuulensuuntaan (Turussa lounaaseen).

Yleissääntönä 5-kerroksinen rakennus lisää laskuvirtauksen aiheuttamaa jalankulkijoitten epämukavuutta 20 %, 16-kerroksinen 50 % ja 35-kerroksinen 120 %.

Laskuvirtaus (Downwash)

Wind Design Guide – Jessica Bennet with contributions by: B. [Kepka](#), F. Wang and R. Watt

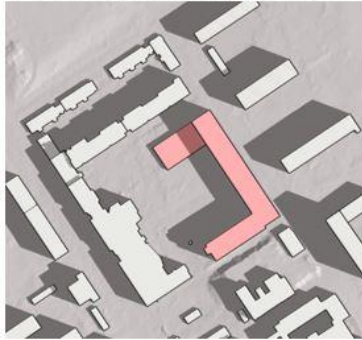
Kaavaehdotuksen valmistelussa tuulisuus on otettu huomioon, jotta 16-kerroksisen rakennuksen haitallisia vaikutuksia tuulisuuteen voitaisiin lieventää. Koska kaavan laatimisen yhteydessä ei ole tehty tuulitutkimuksia, on yli 11 kerrosta korkean rakennuksen rakennussuunnitteluvaiheessa selvítettävä tuulisuuden vaikutus viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Lisääntyvän tuulisuuden aiheuttama haitta tulee ottaa huomioon ja ratkaista rakennussuunnitteluvaiheessa. Kahdeksankerroksinen rakentaminen ei ole ympäröivää rakennuskantaa siinä määrin korkeampaa, että se aiheuttaisi tuulisuuden haitallista lisääntymistä.

Varjostus

Korkean rakennuksen varjo lankeaa kauas, minkä seurauksena lähiympäristön asuntojen ja oleskelualueiden viihtyisyys heikentyy. Tämä korostuu pohjoisilla leveysasteilla, missä aurinko paistaa matalalta ympäri vuoden. Suomi sijaitsee merkittävästi pohjoisempaan kuin maailman suurkaupungit, joissa korkeaa rakentamista suositaan.

Ruusukorttelin kaavaehdotuksen kahdesta toteuttamisvaihtoehdosta on tutkittu varjotilan- teet eri kellonaikoina kesäkuussa ja maaliskuussa varjotutkielman avulla.

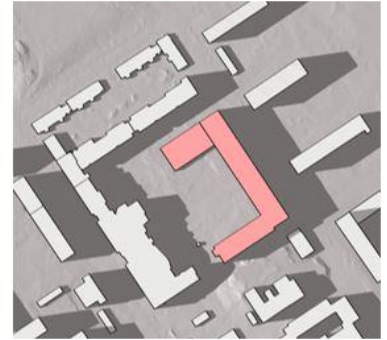
8-KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.6. klo 9.00



21.6. klo 12.00



21.6. klo 17.00

16+8 -KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.6. klo 9



21.6. klo 12.00

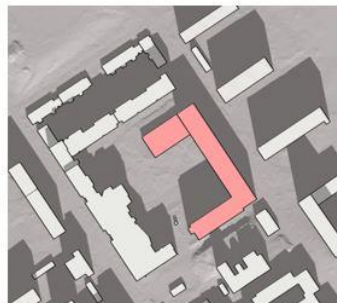


21.6. klo 17.00

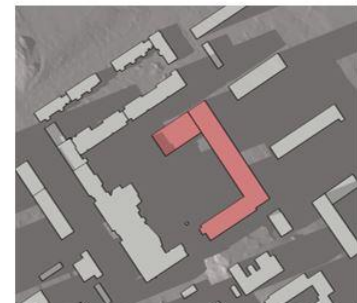
8-KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.3. klo 9.00

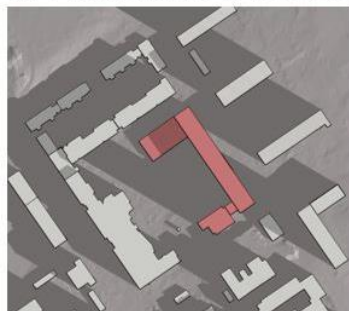


21.3. klo 12.00



21.3. klo 17

16+8 -KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.3. klo 9.00



21.3. klo 12.00



21.3. klo 17.00

Uusi rakentaminen sijoittuu varsin lähelle kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin 20 asuinrakennusta ja asuntojen terasseja. Yksikerroksisten palvelutilojen rakennusala sijoittuu 11 metrin päähän ja kahdeksankerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala lähimmillään 16 metrin päähän naapuritontin asuinhuoneiden pääikkunoista. Tämä vaikuttaa mm. asuntojen valoisuuteen.

Kahdeksankerroksiset rakennukset eivät heitä poikkeavan pitkiä varjoja korttelipihalle tai naapureille tavanomaiseen Turun keskustarakentamiseen verrattuna.

Varjotutkielman mukaan 16-kerroksinen rakennus Ruusukorttelin eteläreunalla heittää pitkät varjot korttelipihalle sekä viereisille taloille ja kaduille. Korkean rakennuksen varjonpuoleinen seinä luo pimentävän vaikutuksen koko sisäpihan ilmeeseen. Varjostus aiheuttaa elinympäristön laadun heikkenemistä.

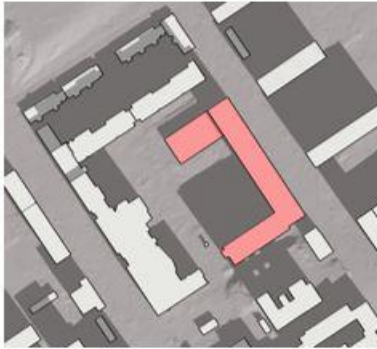


Luonnosvaiheen suunnitelmien sisäpihanäkymät. Kuvat Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy (Huom.: Suunnitelma on muuttunut ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen kuvat ovat mukana havainnollistamassa varjostusvaikutuksia, koska vastaavia ajantasaisia kuvia ei ollut.)

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, mikä kuvaa päiväkodin toiminnan kannalta tilannetta edustavammin kuin kesäkuun loma-aikaan sijoitettava tilanne. Pihan varjot on tutkittu klo 10.30 ja 14.40, jolloin päiväkodin piha oletettavasti on leikkikäytössä. 16-kerroksisen rakennuksen varjo yltää aamupäivällä leikkipiha lisäksi myös päiväkodin yksikerroksisen osan päälle ja tontille 20.

8-KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.3. klo 10.30



21.3. klo 14.30

16+8 -KERROKSIINEN TOTEUTUSTAPA



21.3 klo 10.30



21.3 klo 14.30

Kasvillisuus

Voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen turvaa olemassa olevan puuston kaavamutosta paremmin. Kaavamutosehdotuksessa Koulukadun puoleisilla tonteilla ei säily puustoa ja uuden istuttaminen muualle kuin kadun varteen on vaikeaa maanalaisen pysäköinnin ja muun rakentamisen vuoksi. Hyvinvointikeskuksen tontin puut on pyritty suojaamaan rakentamisen vaikutuksilta kaavamääräyksillä, jotta ne toisivat vehreydellään viihtyisyyttä myös Koulukadun puolen karumpaan pihaan.

Korkean rakentamisen myötä lisääntyvä tuulisuus ja varjoisuus muuttavat pienilmastoa kasvillisuuden elinolosuhteiden kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Lisäksi suurikokoiseksi kasvavien, maanvaraisten puiden istuttaminen sisäpihalle vaikuttaa AL-korttelialueella esityvän rakennettavan pysäköintikellarin vuoksi.

Viihtyisyys

Korkean rakentamisen yhteydessä painotetaan usein hankkeiden vaikutusta kaupungin imagoon ja siluettiin. Vaikutukset katu- ja pihatasossa ovat myös merkittäviä, sillä suuri mittakaava voi luoda epäviihtyisyyttä.

Tutkimusten mukaan korkeat rakennukset vaikuttavat negatiivisesti niiden lähellä olevien julkisten ja yksityisten tilojen elävyyteen. Kasvillisuutta, katoksia ja maantasokerroksen aukotusta ym. koskevat kaavamääräykset pyrkivät luomaan ihmisläheisempää mittakaavaa korkean rakennuksen juurelle. Osa näistä tekijöistä myös vähentäisi tuulisuuden haittoja. Tasakorkean toteuttamistavan mittakaava on inhimillisempi, mikä on olennaista viihtyisyyden kannalta.

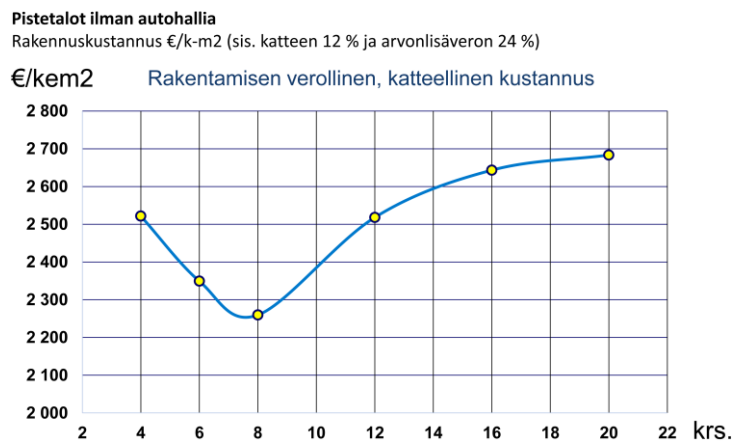
Kaavamuutosalueen suuren tehokkuuden vuoksi sinne mahtuu vain vähän ulko-oleskelualueita asukkaita varten, mikä heikentää alueen viihtyisyyttä.

Rakennuskustannukset

Kaupungin tavoitteena oli lisätä kohtuuhintaista keskusta-asumista. Kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan yleisesti valtion tukemaa asuntotuotantoa, jossa rakentamiskustannusten tulee mahtua ARA:n kustannusraameihin.

Korkean rakentamisen rakentamiskustannukset ovat tavanomaista rakentamista suuremmat. Syitä ovat mm. tiukemmat palo- ja turvallisuusmääräykset kahdeksannen kerroksen jälkeen sekä rakenteiden kasvavat lujuusvaatimukset. Myös esim. LVI-järjestelmät, hissit ja parvekkeet edellyttävät erityisratkaisuja. Korkeissa rakennuksissa on siis enemmän neliöitä, joita ei voi myydä eikä vuokrata.

RAKLI:n teettämässä julkaisussa ”*Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista*” (joulukuu 2015) rakennuskustannusten yhteyttä rakentamiskorkeuteen on kuvattu oheisella taulukolla. Siitä käy ilmi, että 16-kerroksisen rakennuksen rakennuskustannukset asuinneliötä kohti ovat 16 % korkeammat kuin 8-kerroksisen rakennuksen.



Tutkimuksen perusteella kohtuuhintainen asuntotuotanto onnistuu siis paremmin asema-kaavan kahdeksankerroksisessa toteutusmallissa. Myös TVT Asunnot Oy:n suunnittelema asuntojen suuntaaminen senioriväestölle tuntuisi puoltavan matalampaa rakentamista. Suunniteltu kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus mahdollistaisi nykyistä helpommin esim. omistus- ja vuokra-asumisen ns. hybridirakennuksen toteuttamisen. Tavoitteena on ollut, että 3D-kiinteistönmuodostus tulisi käyttöön tämän vuoden aikana.

5.4

Ympäristön häiriötekijät

Koulukadun ja Puistokadun liikenteen ennustetaan kasvavan noin 20 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2035 mennessä. Liikenne kasvaa siis runsaan 10 %. Yhtenäiset rakennusrivistöt suojaavat asemakaavaehdotuksessa sisäpihaa liikenteen melulta. Kadun suuntaisille julkisivuille ja talojen pätyihin on tarpeen asettaa kaavassa ääneneristävyysvaatimukseksi 35 dBA. Melutason laskennassa on oletettu nopeusrajoituksen ja raskaan liikenteen osuuden pysyvän nykyisellään, eli 50 km/h ja 10 %.

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 kestävyyskykyyn 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 keskusta-alueen suomenkielisen ja ruotsinkielisen päiväkodin uudelleen sijoittuminen ja tarvittavat väistötilat.

Tontinvuokrasopimuksen ehdoilla voi edelleen edistää asemakaavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoista toteutusta.

Kaavamuutosalueen huoltoliikenteelle varatulla osalla olevaa Vesiliikelaitoksen vesijohtoa ei voi poistaa ennen kuin on sovittu, että uusi kiinteistö/ kiinteistöt ottavat kustannuksellaan uudet liittymät ympäröiville kaduille. Muutoin alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Rakennussuunnittelu- ja toteutusvaiheessa tulee huolehtia siitä, ettei Koulukadun mahdollisesta ajoliittymästä tontin 20 vierellä järjestetä ulosajoa ja että tarvittaessa rakennetaan suojaus tuulisuutta vastaan Ruusukorttelinpolulle.

Turussa 16. päivänä marraskuuta 2016
Muutettu 2.2.2017 (laus. ja muist.)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo