

RUUSUKORTTELI 2.0
Vastine muistutukseen

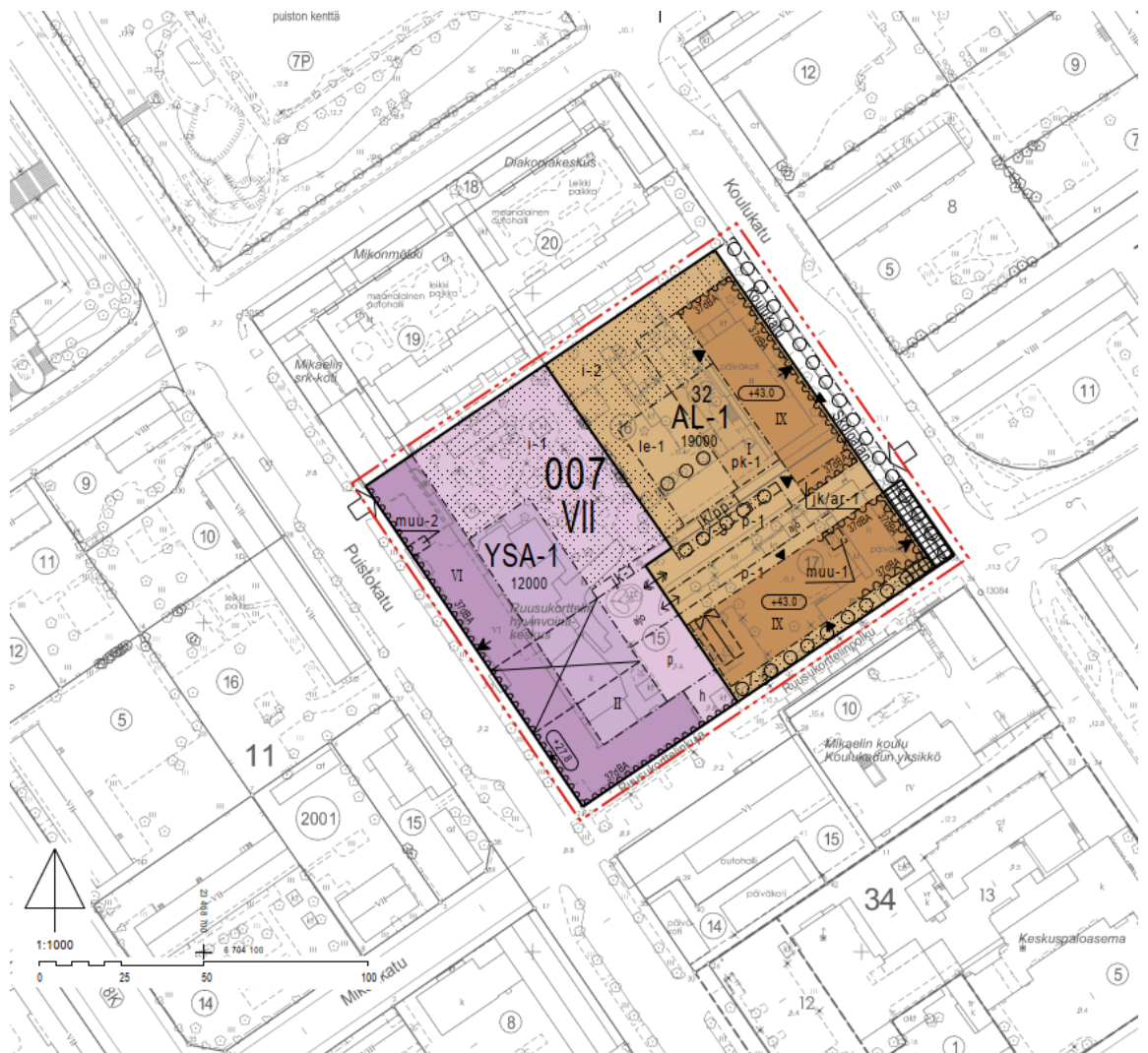
 Diaarinumero: 2238-2019
 Asemakaavatunnus: 5/2019

Asemakaavanmuutos

1.3.2021

Kaupunginosa: 007 VII

Osoite: Koulukatu 10 -12, Puistokatu 11



Nähtävillä ollut kaavaehdotus 1.3.2021

Nähtävillä olo ja muistutukset

1.3.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 15.3–13.4.2021. Tuona aikana saatiin 1 muistutus.

Muistutus, As. Oy Kouluahde, 12.4.2021

Muistuttaja katsoo kaavanmuutoksen heikkojen kohtien johtuvan ylisuuresta tonttitehokkuudesta. Kaavamuutoksessa on (AL-korttelialueella) rakennusoikeutta 19 000 k-m² ja lisäksi saa rakentaa 600 k-m² asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeutta ylittäen. Yksityisten maanomistajien aloitteesta laadituissa kaavamuutoksissa ei ole sallittu yhtä paljon rakentamista rakennusoikeutta ylittäen. Tapa esittää rakennusoikeus on ”kikkailua”.

Tehokkuus poikkeaa huomattavasti ympäristön rakennettujen kortteleiden tehokkuudesta.

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

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

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

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

Esitetty pysäköintipaikkavaatimus kielii liian suuresta rakennusoikeudesta.

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

Kaavoituksen ja liikennesuunnittelun vastine:

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

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

Asemakaavan tehokkuutta tarkasteltaessa on huomioitu erityisesti sen vaikutukset kaava-alueen ja sen vaikutusalueen kaupunkikuvaan. Tehokkuus toteuttaa alueelle so-

veltuvaa ja laadukasta kaupunkikuvaa, ja on sovitettu yhteen naapuritonttien ja lähiympäristön rakentamisen kanssa. Rakentamisen tehokkuus perustuu kaava-alueen ja sen ympäristön ominaisuuksiin.

Kaavoissa sallittu rakentamisen määrä ja tapa riippuu olemassa olevasta ympäristöstä ja sen tarjoamista täydennysrakentamisen mahdollisuuksista. Alle 300 metrin etäisyydelle Ruusukorttelista tehdyissä viimeaikaisissa täydennysrakentamiskaavoissa on ollut esim. seuraavia AL-korttelialueiden tonttitehokkuuksia: "Mikonkatu 4" (kaava tullut voimaan 2010) $e = 1,74$; "Eerikinkatu 31" (tullut voimaan 2013) $e = 2,52$; "Käsityöläiskatu 12" (tullut voimaan 2019) $e = 2,82$. Asemakaavassa Ruusukortteli 2.0 AL-korttelialueen tehokkuus $e = 2,43$ noudattaa siis varsin tavanomaista ruutukaava-alueen täydentämisen rakentamisen tehokkuutta. Haitalliset vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä.

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

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

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

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

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

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

Koulu- ja Puistokadun välinen kortteli on suunniteltu jo aiemmin niin, että liikkuminen kortteliin tapahtuu pääsääntöisesti Koulukadun kautta. Ruusukorttelinkuja palvelee Puistokadun varren kiinteistöä sekä osittain Ruusukorttelin huoltoa. Ruusukorttelipolku on asemakaavassa osoitettu merkinnällä pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Mitä vähemmän jalankulun ja pyöräilyn väylän poikki osoitetaan moottoriajoneuvoliikennettä, sen turvallisempi väylä on.