

RUSTHOLLINRINNE
Vastineet muistutuksiin

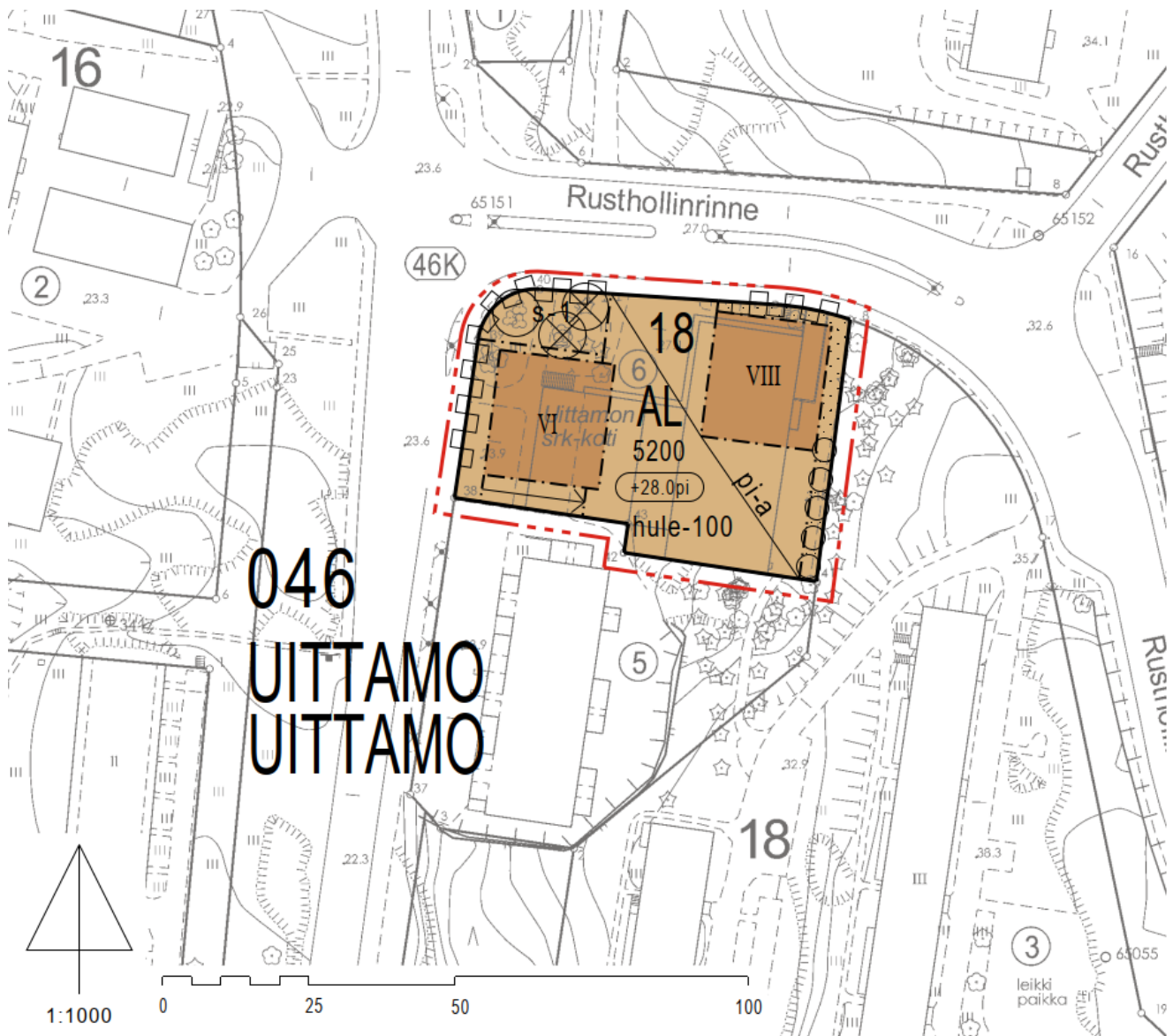
Diarinumero: 868-2018
Asemakaavatunnus: 14/2022

Asemakaavanmuutos

13.5.2024, muutettu 8.10.2024 (lausunnot)

Kaupunginosa: 046 (Uittamo)

Osoite: Rusthollinrinne 1



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (13.5.2024). © Turun kaupunki

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.5.–25.6.2024 ja siitä saatiin kolme muistutusta. Tiivistelmä muistutusten sisällöstä sekä yhteinen vastine muistutuksiin:

Muistutus 1, Asunto-Oy Ratsumies, Asunto-Oy Turun Rustholli, Rusthollintien Huolto Oy, Asunto-Oy Kastaripuisto, Asunto-Oy Ispoinen 24.6.2024:

Kortteli on nykyisellään väljästi rakennettu ja asuinrakennuksissa on korkeintaan 3 kerrosta ja kellari/katutaso. Suunnitellut 6- ja 8-kerroksiset talot eivät tue ajatusta yhtenäisestä ”Vanhan” Uittamon Rusthollinkadun kaava-alueesta. Kerrosmäärä on maisemaan sopimaton ja kohtuuton. Kerrosluvun tulisi olla sama kuin muilla korttelin rakennuksilla. Rakennusoikeuden lisäykselle ei ole perusteltua syytä.

Nykyisiä rakennuksia korkeampina uudisrakennukset varjostavat muita rakennuksia ja peittävät näkymät useilta asunnoilta. Uudisrakentamisesta tehdyt varjostusmallit on esitetty n. klo 7–17, mutta varjostusta tulisi tarkastella myös klo 18–22.

Uusien asuntojen autot eivät todennäköisesti tule mahtumaan autohalliin, kun autopaikkoja on varattu vain 1/100 k-m². Tämä muodostaa alueelle suuren ongelman, koska tienvarsipysäköintiä on jo nyt vähän ja Turun kaupungin suunnitelmat Rusthollinkadun julkisen liikenteen vähentämisestä lisäävät autojen määrää.

Kaavamuutoksella on huomattavan pieni merkitys asuntojen määrän turvaamiseen, kun verrataan sitä läheiseen Uittamon täydennyksen kaavamuutokseen, joka mahdollistaa useiden 6–8-kerroksisten asuinrakennusten rakentamisen.

Tiedottaminen ja yhteydenpito on ollut huonoa, ja selostuksessa on ristiriitaisuuksia. Selostuksen mukaan rakennuksia madalletaan yhdellä kerroksella muistutusten takia, mutta myöhemmin todetaan, että tontille saa rakentaa korkeintaan 6- ja 8-kerroksiset talot. Vähä-Heikkilän koulun Uittamon yksikössä on koululuokat 1–4, ei 1–9.

Kaavoituksen vastine:

Yhteinen vastine kaikkiin muistutuksiin vastineraportin lopussa.

Muistutus 2, yksityishenkilö 20.6.2024:

Alkuvaiheen asukaskuulemisen sisältöä ei ole huomioitu. Asukastilaisuus vaikuttaa merkityksettömältä eikä lähiasunnoista aukeavia näkymiä olla tultu katsomaan.

Kaavaselostus on laadittu selkeästi puoltamaan rakentamista. Uudisrakentaminen heikentää nykyisten asukkaiden asumismukavuutta ja asuntojen metsäisiä näkymiä menetetään. Myös tulevasta rakennuksesta avautuvat näkymät nykyisiin asuntoihin mietityttävät. As Oy Ratsumiehen A-porras menettää ilta-auringon.

Pysäköintijärjestelyt ovat riittämättömät. Jo tällä hetkellä kadunvarsipysäköinnin koko kapasiteetti on käytössä. Jos tätä ei huomioida, pysäköivät uudisrakennusten asukkaat naapuritaloyhtiöiden parkkipaikoille.

Kaavaselostuksessa on virheellisyys (Vähä-Heikkilän koulun luokat eivät pidä paikkaansa) ja ristiriitaisuuksia (suunnitellut kerrosluvut).

Kerrosluvun pitäisi olla sama kuin korttelin muilla rakennuksilla, jolloin ratkeaisivat myös em. ongelmat.

Kaavoituksen vastine:

Yhteinen vastine kaikkiin muistutuksiin vastineraportin lopussa.

Muistutus 3, yksityishenkilöt 14.6.2024:

Kaavaselostuksessa on asiavirheitä ja uudisrakennusten kerrosluvusta annetaan ristiriitaista tietoa. Tulee vaikutelma, että Turun kaupunki ei ole perehtynyt riittävästi asemakaavamuutokseen.

Alkuvaiheen kuulemiset on jätetty täysin huomiotta.

Kaavaselostus on laadittu tarkoitushakuisesti. Selostus jättää huomiotta lähimmälle talolle aiheutuvan varjostuksen ilta-auringon suuntaan. Selostuksessa todetaan, että rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia naapuritonttien näkyisiin ja maisemaan, mutta se ei vaikuta lainkaan suunniteltujen talojen kerrosten lukumäärään. Selostuksesta poiketen puusto peittää vain 1. kerroksen kaukonäkymiä, kun taas 2. ja 3. kerroksen kaukonäkymät ovat merkittävät juuri suunniteltujen talojen suunnassa. Selostuksen mukaan rakennuksia madalletaan alkuvaiheen suunnitelmista, mutta kerrosmäärästä on ristiriitaista tietoa.

Uudisrakentamista ei ole sovitettu muuhun ympäristöön. Uudet pistetalot sijoittuisivat matalan rakentamisen kortteliin, joka on osa vanhan Uittamon asuinalueen kokonaisuutta. Tästä huolimatta talojen korkeutta verrataan mäen päällä oleviin pistetaloihin, vaikka uusien rakennusten yhteys on ilmiselvä korttelin muihin rakennuksiin.

Rakennusoikeus on kohtuuttoman suuri eikä tue laadukkaan asuinympäristön toteutumista.

Parkkijärjestelyt ovat täysin alimitoitettut. Kadunvarsipysäköinnin mahdollisuudet ovat Uittamalla hyvin rajalliset eikä niitä pystytä lisäämään. Töihin kulkeminen julkisilla kulkuvälineillä kohtuullisessa ajassa tai vaivalla ei ole kaikille mahdollista.

Kaavoituksen vastine kaikkiin muistutuksiin yhteisesti:

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaista täydennysrakentamista. Kaava-alue kuuluu yleiskaavan tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Tälle vyöhykkeelle ohjataan kaupungin täydennysrakentamista, yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella ja tiivistää kaupunkirakennetta tukeutumalla olemassa olevaan infraverkoston.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on kuvattu alueen nykyinen rakenne ja uuden rakentamisen aiheuttamat muutokset alueelle. Suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa on lähtökohdaksi otettu naapurikortteleita laajempi kokonaisuus. Alue hahmottuu laajana kokonaisuutena, johon uusi rakentaminen muodostaa uuden kerroksen. Asunnoista avautuvia näkymiä on tarkasteltu drone-kuvauksella ja näkymien muutoksia on havainnollistettu lisäämällä kuviin uudet rakennusmassat. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on kattavasti kuvattu kaavan vaikutuksia lähiympäristöön, maisemaan ja näkyisiin. Rakentamisen vaikutuksia nykyisten asuntojen näkyisiin ja varjostukseen vähentää se, että rinteeseen sijoittuvat uudet rakennukset jäävät ylärinteen kerrostaloja matalammaksi ja rakentaminen sijaitsee lähimpien rakennusten luoteis- ja pohjoispuolella. Vaikutusten arviointia täsmennettiin näkymien ja varjostuksen osalta.

Uudisrakennuksista laaditussa varjostusmallissa on tutkittu varjojen muodostumista kello 9–18 välisenä aikana. Selostuksessa kuvattuun varjotarkasteluun lisättiin tilanne kevätpäiväntasauksena auringonlaskun aikaan n. klo 19 sekä juhannuksena klo 21.

Kaavan pysäköintimitoitus on voimassa olevan kaupungin rakennusjärjestyksen sekä pysäköinnin mitoitusohjeen mukainen. Asemakaava mahdollistaa autohallin rakentamisen tontille rakennusten alle ja lähtökohtana on, että autopaikat sijoitetaan omalle tontille. Joukkoliikenteen runkolinjastoa uudistetaan ja viimeisimpien suunnitelmien mukaan runkolinjasto kulkee jatkossakin Rusthollinkadun kautta.

Ehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu kaupungin käytäntöjen mukaisesti kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, sanomalehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaselostuksen luvussa 4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen kerrotaan, että aloitusvaiheessa saadun palautteen perusteella molempia rakennuksia madallettiin yhdellä kerroksella. Aloitusvaiheen viitesuunnitelmassa esitettiin 6- ja 8-kerroksiset rakennukset, joiden molempien päällä oli vielä ullakkokerros sauna- ja muita yhteistiloja varten. Kaavaehdotuksessa ja ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa ullakkokerrosta ei enää esitetty, jolloin rakennukset olivat yhden kerroksen matalampia aloitusvaiheeseen verrattuna. Vähä-Heikkilän koulun Uttamon yksikön kohdalla kaavaselostuksessa oli virhe. Kaavaselostukseen korjattiin oikeat koululuokat.