

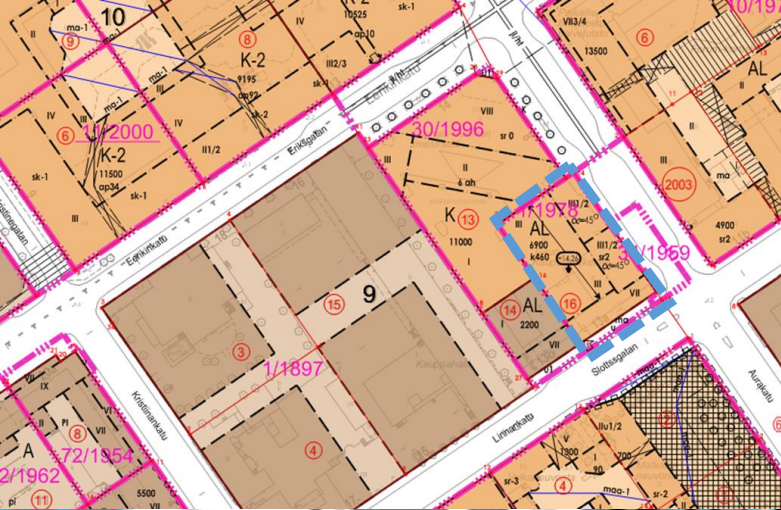
Aurakatu 6

Kaavoituksen esiselvitys

Aurakatu 6 / Linnankatu 13 7094-2016

Nella Karhulahti, Paula Keskikastari 14.4.2020
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki





Kaavanmuutosaloite:

Maanomistus Kansallis-toimitilat Oy:

Tontin käytön tehostaminen korvaamalla epäkäytännölliset rakennukset (ns. Kuparitalo ja Galaxi) uusilla liike-toimistorakennuksilla. Vanha jugendrakennus suojellaan. Tontilla on nyt rakennettu 5672 k-m².

Maanomistajan tavoitteena on 14 900 k-m², josta säilytettävä rakennus 1050 k-m².

Kaavoitustilanne

Asemakaava 1/1978:

AL- Liikerakennusten korttelialue III-VII krs, sr2 (Rakennusoikeutta käyttämättä n. 1170 k-m²).

Yleiskaava 2020 alue on osa keskusta-alueetta C.

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä alue kuuluu ydinkeskusta-alueeseen ja *Arvokkaat rakennetut ympäristöt* kartalla /s aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Sijaitsee RKY-alueen vieressä.

Maakuntakaava: Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet: Olympia-korttelin koilliskulma ja Kauppahallin kokonaisuus ja osa valtakunnallisesti arvokasta Aurajoen maisema-alueetta.



Ydinkeskusta

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen.

Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

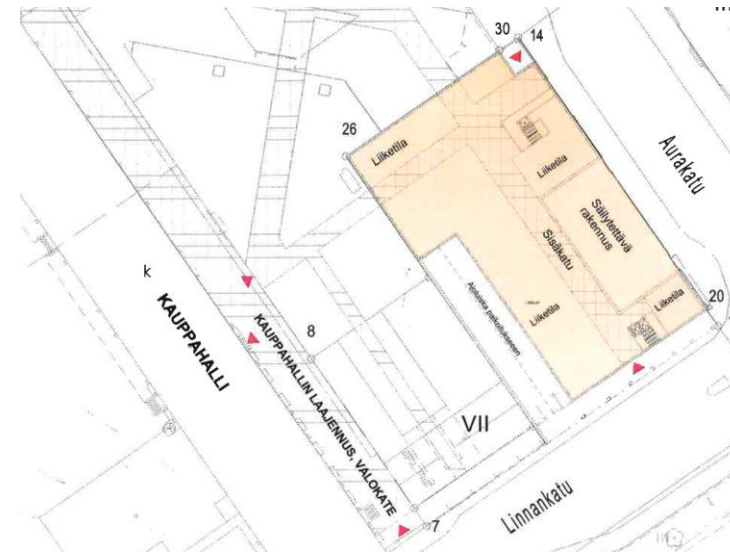
Aloitteen mukainen hanke tukee kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustavisiota. Hanke mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen kehittämisen Kauppatoria ympäröivään keskeiseen kortteliin ja lisää siten työpaikkoja sekä kaupallisia palveluja keskustan alueella. Se luo myös edellytykset korttelin läpikulkevien jalankulkyhteyksien toteuttamiseen vähintään maantasokerroksessa. Hyvin toteutettuna hanke voi yhdistää erinomaisella tavalla nykyistä ja uutta rakennuskantaa. Tontin kaavoittaminen omana kokonaisuutena nähdään mahdolliseksi, koska hankalia rajapintoja muiden tonttien kanssa ei ole. Hankkeen toteutuminen ei edellytä merkittävää infran rakentamista.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Hanke sijoittuu keskustan muinaisjäänösalueelle, joka voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen. Aloitteen mukaiselle tontille sijoittuu myös suojeluarvoa sisältävää rakennuskantaa. Riittävien pysäköintipaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen tontin osalta voi olla haastavaa. Uhkana voi olla, että tontin kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävää.

Johtopäätös

Aloitteen mukaisen tontin kaavoittamista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saavutettavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin liittymiseen muihin korttelin osiin, toiminnalliseen kokonaisuuteen sekä rakennusten suojeluarvoihin. Rakentamisen määrää tulee arvioida suunnittelun yhteydessä kriittisesti ja sen tulee ennen kaikkea sopeutua hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Koko korttelin tai korttelin osakokonaisuuden ottamista mukaan samaan kaavaan ei nähdä tässä vaiheessa tarpeellisena.



Kuvat yllä kaavamuutosaloitteen liitteistä