

Ajurinkatu

Kaavoituksen esiselvitys

Ajurinkatu 2 10790-2019

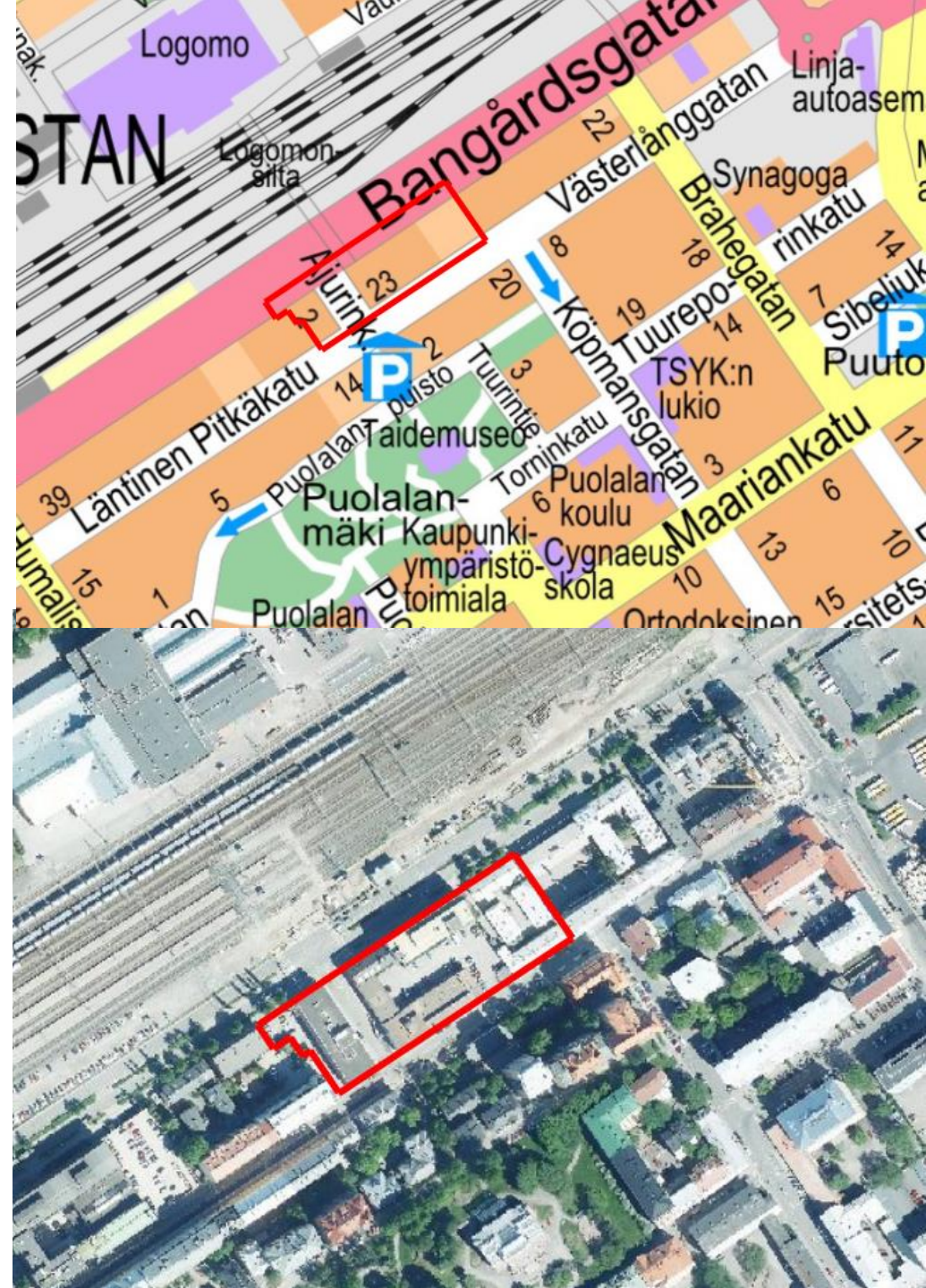
Läntinen Pitkätie 21-23 10662-2011

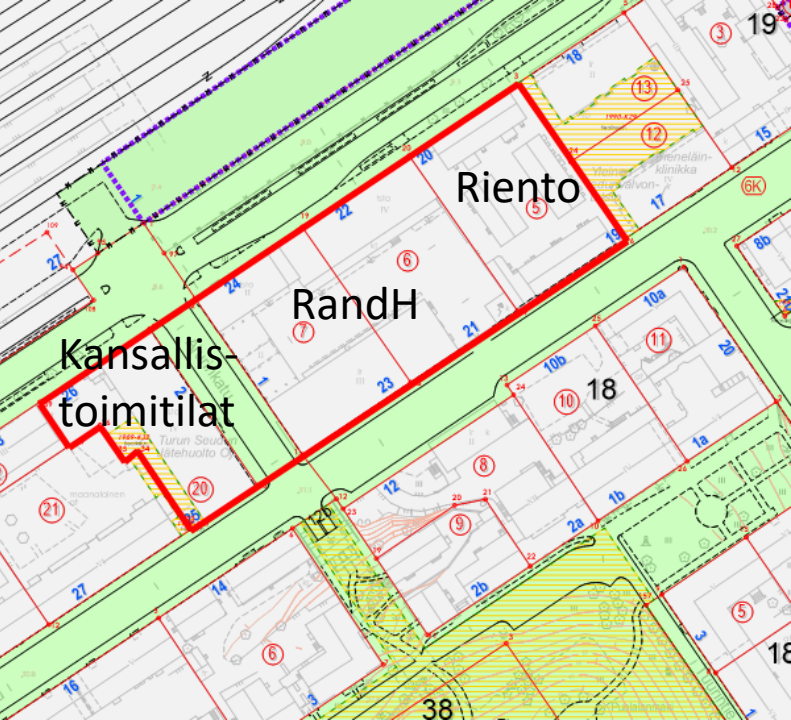
Läntinen Pitkätie 19 12988-2019

Paula Keski-Kastari ja Jyrki Lappi 25.5.2020

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Turun kaupunki





Maanomistajien kaavanmuutosaloitteet:

RandH Kiinteistöt I Oy, tontit 19-6 ja 19-7:

Asuin-, liike- ja toimistorakentamista

Kansallis-toimitilat Oy, tontti 31-20:

Nykyistä e=1.9 tehokkaampaa rakentamista asuin- ja liiketontille
(rakennusoikeus = 7000 k-m² / vastaa e=3,8)

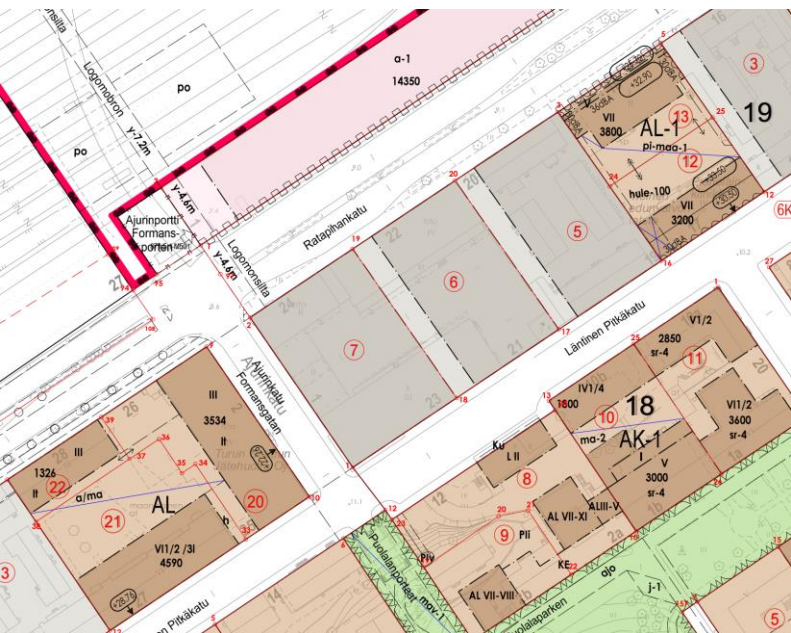
Työvään asunto Oy Riento, tontti 19-5 / Esisopimus Aurarakennus Oy:n kanssa:

Asuin- ja liikerakentamista n. 7300 k-m²

Kaavoitustilanne

Ajurinkatu 2:ssa on voimassa 04.06.1988 vahvistunut asemakaava, jossa tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, e=1.9

Ratapihankatu 20-24:ssä on voimassa 3.7.1897 vahvistunut asemakaava, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 53 §:n mukaisesti: teolliseen käyttöön rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala e=1. Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä alue kuuluu ydinkeskusta-alueeseen (Cy).



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

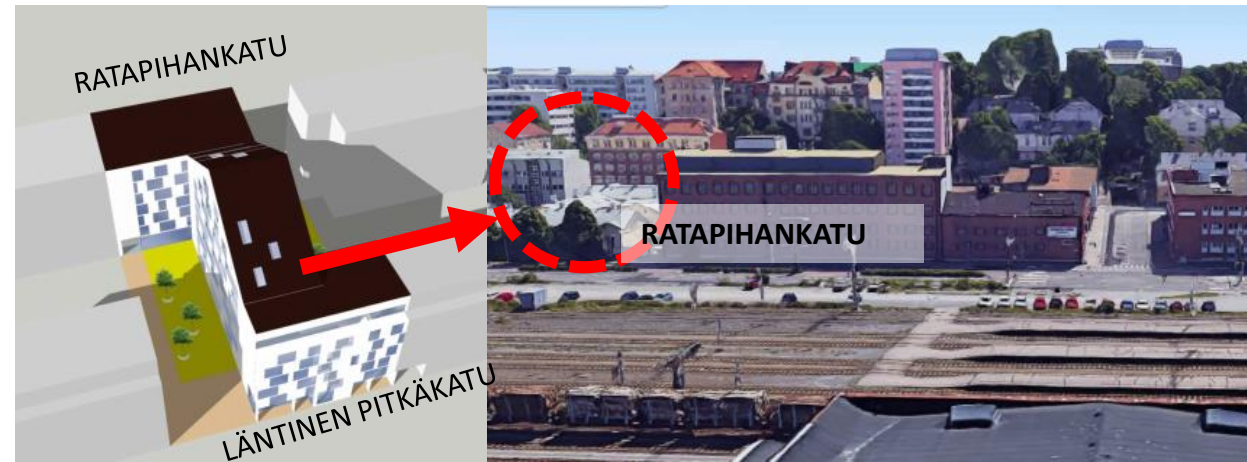
Hanke tukee kaupungin keskustan kehittämistä; se mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen sekä asuntojen rakentamisen Ratapihankadun ja Läntisen pitkäkadun väliseen kortteliin. Hanke luo edellytykset Logomon sillan jatkamiselle Ratapihankadun yli ja siten toimivammalle yhteydelle ratapihan pohjoispuolelta kohti keskustaa. Sillan pään liittäminen Ajurinkadun varren rakennukseen mahdollistaa turvallisen reitin Ratapihankadun yli sekä asiakasvirran tontin 7 rakennukseen. Hyvin toteutettuna uudisrakentaminen eheyttää ja monipuolistaa kaupunkirakennetta. Hankkeen toteutuminen ei edellytä merkittävää infran rakentamista lukuun ottamatta mahdollista Logomon sillan jatkamista.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Aloite painottuu asumiseen ja työpaikkojen määrä alueella vähenee. Kapea korttelirakenne vaikeuttaa oleskelupihojen sijoittamista ja voi muodostaa niistä varjoisia. Logomon sillan jatkaminen on mahdollisuus ja samalla haaste. VAK-ratapiha tuo rajoitteita suunnitteluun ja vilkkaat liikenneväylät tuovat haasteita liikennejärjestelyille ja erityisiä vaatimuksia rakennuksille. Riittävien pysäköintipaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen tonttien osalta voi olla haastavaa.

Johtopäätös

Alueen kaavoittamista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta uskotaan saavutettavan merkittävää toiminnallista ja kaupunkikuvallista hyötyä. Alueen uudistuminen on kaupungin kehittämisen kannalta positiivista. Rakentamisen määrän tulee kuitenkin olla maltillinen ja liittyminen Logomon siltaan tulee osoittaa kaavamuutoksen yhteydessä. Tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen ympäristö. Erityishuomiota tulee kiinnittää viihtyisään pihaympäristöön, mikäli tonteille tavoitellaan toimistotilojen lisäksi asumista.



Havainnekuvia kaavamuutosaloitteiden liitteistä: tontti 19-5 ylhäällä vasemmalla, muut tontit alakuvassa