

Eerikinkatu 22 b ja VPK

5033-2018, 14877-2019

Kaavoituksen esiselvitys

Nella Karhulahti 28.7.2020

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Turun kaupunki

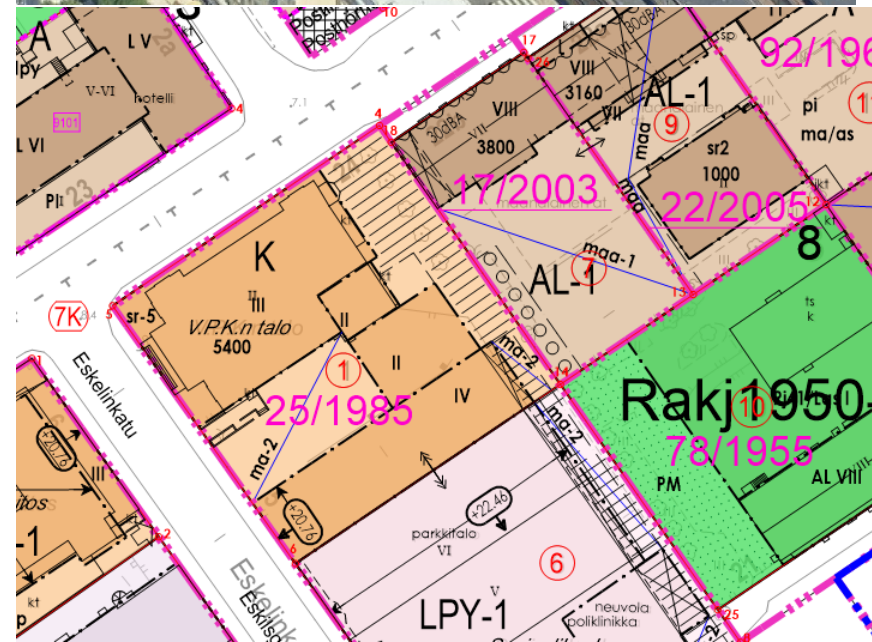
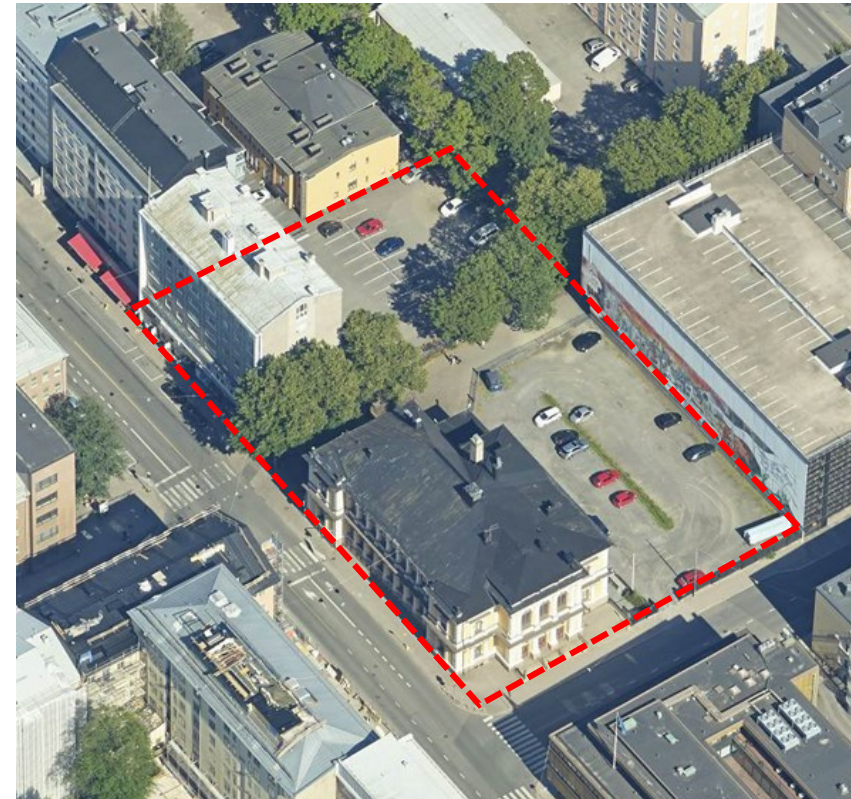
Asemakaavanmuutosaloitteet

As Oy Eerikinkatu 22 b on 26.4.2018 anonut asemakaavan muuttamista siten, että tontille mahdollistetaan kerrostalon rakentaminen. Turun VPK ry on anonut 16.12.2019 asemakaavan muuttamista siten, että se mahdollistaa VIII-kerroksisen asuin/toimistotalon rakentamisen tontin Eskelinkadun puoleiseen reunaan.

Kaavoitustilanne

Tontti 7 (Eerikinkatu 22 b) on 2.10.2004 voimaan tullessa asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Tontti 1 (VPK) on 8.11.1986 voimaan tullessa kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. VPK:n talo on suojeltu asemakaavassa ja maakuntakaavassa. Alue kuuluu osin maakuntakaavan Aurajoen arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Alue on keskustan muinaisjäännösalueita. Tontilla 7 on epäily maaperän haitta-aineista. Eerikinkatu 22 b:n vuonna 1955 Oiva Kallion suunnittelema asuin- ja liikerakennus on museon inventoinneissa arvioitu paikallisesti rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi. MIP



Hankkeen edut ja mahdollisuudet

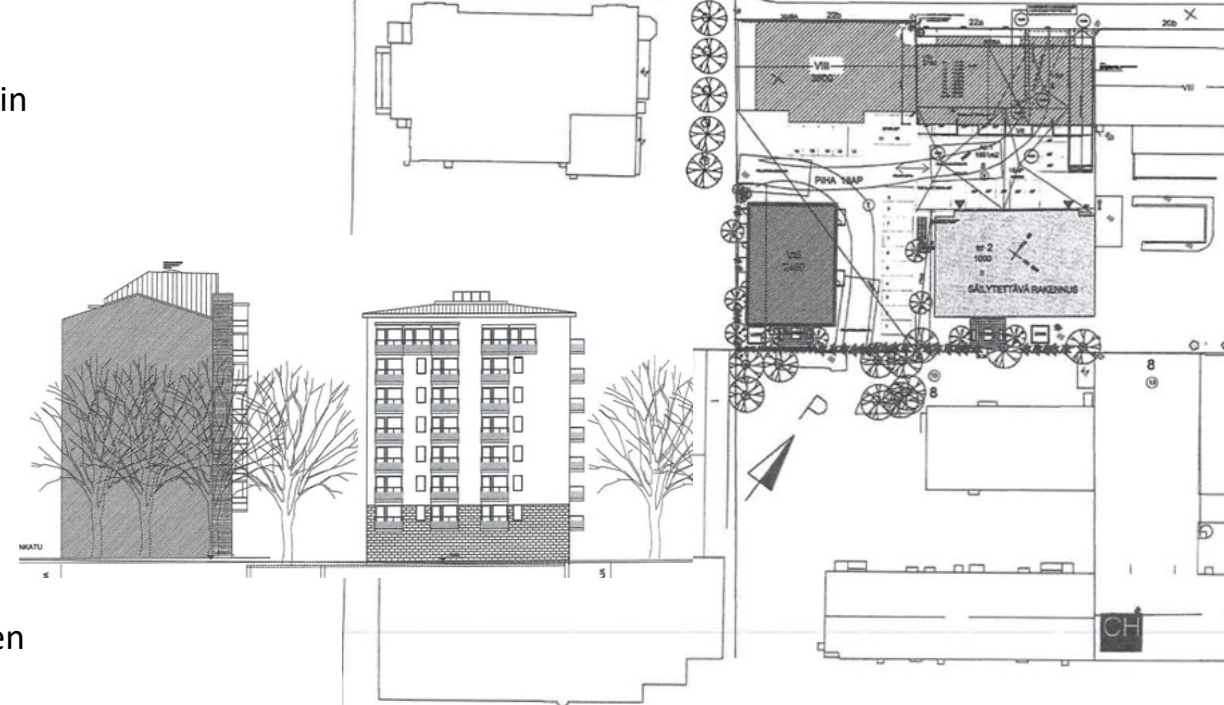
Hanke mahdollistaa uusien asuin- ja toimistotilojen kehittämisen keskeiseen kortteliin ja lisää siten työpaikkoja sekä asumisen mahdollisuuksia keskustan alueella. Se luo myös edellytykset korttelin läpikulkevan tärkeän jalankulku- ja pyöräily-yhteyden ympäristön parantamiseen. Aloitteen mukainen hanke on keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukainen. Hyvin toteutettuna hanke voi yhdistää hyvällä tavalla nykyistä ja uutta rakennuskantaa. Tonttien 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 muinaisjäännosalueelle, joka voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen. Lisäksi Turun VPK:n talolla on suojeluarvoa sekä tärkeä merkitys paikan kaupunkikuvassa. Riittävien pysäköintipaikkojen järjestäminen voi olla haastavaa. Uhkana voi olla, että tonttien kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävää. VPK:n talon toiminta sekä juhlatilana että palokuntana voi olla ristiriidassa asumisen kanssa. Asumisen miellyttävien oleskelupiha-alueiden rajaaminen vaikeaa.

Johtopäätös

Aloitteen mukaisen tontin kaavoittamista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saavutettavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilyreitien viihtyisyyteen sekä toiminnalliseen kokonaisuuteen, jotta palokuntatoiminta ja uudet toiminnot eivät ole ristiriidassa. VPK:n talon tulee säilyä alueen merkkirakennuksena. Rakentamisen määrää tulee arvioida suunnittelun yhteydessä kriittisesti, Eerikinkatu 22 b:n uudisrakennuksen tulee olla selvästi esitettyä pienempi, jotta oleskelupiha ja autopaikat saadaan järjestettyä. Rakentamisen tulee sopeutua hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Koko korttelin tai korttelin osakokonaisuuden ottamista mukaan samaan kaavaan ei nähdä tässä vaiheessa tarpeellisenä.



Eerikinkatu 22 aloitteen liitteenä ollut ideasuunnitelma, Ari Paukio

Turun VPK:n aloitteen liitteenä ollut ideasuunnitelma Ari Paukio

