

Sirkkalankatu 27

Kaava-aloitteen arviointi

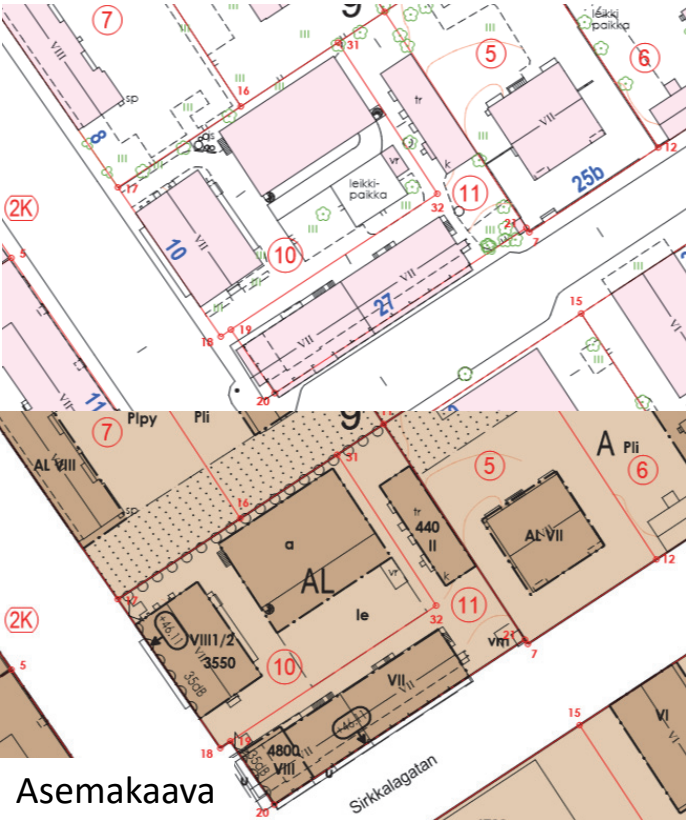
Sirkkalankatu 27 ja Kaskenkatu 10

1184-2018

Katja Tyni-Kylliö, 30.6.2020

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki





Asemakaava



Yleiskaava 2029, 30.6.2020:
keskustatoimintojen alue C

Maanomistus

Tontit 9-10 (Kiinteistö Oy Turun Kaskenkolmio) ja 9-11 (Asunto Oy Turun Sirkkalankatu 27) ovat Turun Nuorten Miesten Kristillinen Yhdistys ry:n omistuksessa.

Kuvaus kohteesta

Tonteilla on tällä hetkellä kaksi 1970- ja 1990-luvuilla valmistunutta 7-8-kerroksista kerrostaloa, joiden alimmissa kerroksissa on liike- ja/tai toimistotiloja sekä kokoontumistiloja. Tontin 10 takaosassa on 3-tasoinen pysäköintirakennus. Tontin 11 pihasivulla on vuonna 1925 valmistunut, Alex. Nyströmin suunnittelema verstaas- ja talousrakennus. Keskellä rakennusryhmää on leikki- ja oleskelualue. Rakennettu n. 8800 k-m². Alustavien tietojen mukaan museo ei ole asettanut vuonna 1925 valmistuneelle verstaas- ja talousrakennukselle suojelutavoitteita, mutta edellyttää dokumentointia.

Kaavanmuutosaloite 23.1.2018

Tontille 11, verstaas- ja talousrakennuksen paikalle, asuinkerrostalon rakennusala. Liitteenä olevassa suunnitelmassa on esitetty olemassa olevan 2-kerroksisen rakennuksen purkaminen ja sen tilalle 8-kerroksinen kerrostalo n. 4400 k-m².

Kaavoitustilanne

Asemakaava 8/1999: Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kerrostalojen kerrosluvut VII-VIII ja VIII½, piharakennuksen kerros-luku II. Kerrostalojen Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +46.11. Korttelialueelle tulee osoittaa 70 kpl auton säilytyspaikkoja. Tontin 10 takaosassa on auton säilytyspaikan rakennusala. Autonsäilytyspaikat saadaan rakentaa kolmeen tasoon, joista alimman tulee olla maanalainen ja ylimmän kattamaton. Rakennusoikeus 8790 k-m² (ei sisällä autonsäilytyspaikkaa).

Yleiskaava 2020: kerrostalovaltainen asuntoalue AK.



TAVOITTEET, MAHDOLLISUUDET

Täydennysrakentaminen on Kaupunkiympäristötoimialan strategisen sopimuksen 2020-2023 mukaista: kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa vahvistetaan täydennysrakentamisella ja kaupungin kasvun painotus suunnataan mm. keskustaan. Asuntojen rakentaminen keskustaan vähentää yksityisautoilua ja tehostaa joukkoliikenteen käyttöä. Hakemuksen mukaan uusi asuinkerrostalo tukee yhdistyksen toimintaa lasten ja nuorten hyväksi. Ei tiedossa olevia kustannuksia kaupungille.

UHAT, RISKIT, HAASTEET

Alueella on mahdollisesti pilaantunutta maata.

Suunnitelmassa uudisrakennus on esitetty naapuritontin 5 asuntojen ikkunoiden eteen. Uhkana on asumisviihtyvyyden heikkeneminen korttelissa, mikäli suurikokoisia puita kaadetaan.

Haasteena on autopaikkojen riittävä järjestäminen mitoituksella 1 ap/ 120 k-m² + vieraspaikat. Riskinä voi olla, että kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävää.

LOPPUPÄÄTELMÄ

Tontin täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista, mutta jatkosuunnittelussa hanketta tulee selvästi pienentää siten, että lisärakentamisen haitat minimoidaan. Mahdollisessa kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota puuston säilyttämis- ja istuttamismahdollisuuksiin, pihan viihtyisyyteen ja uudisrakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Kaavahankkeen yhteydessä tulee tarkastella myös naapuritonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia ja asumisviihtyvyyttä. Yleisperiaate on että täydennysrakentaminen tulee kohdistaa paikkoihin, jossa haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Uudisrakentamista tulisi vaihtoehtoisesti harkita tontin 10 luoteisrajalle. Lisärakentaminen edellyttää tonttien 10 ja 11 kesken piha-alueiden ja autopaikoituksen yhteisjärjestelyä.

Kaavanmuutoshakemuksen liitteenä oleva tontinkäyttösuunnitelma pvm. 16.1.2018, johon punaisella korostettu kaadettavaksi tulevat merkittävimmät puut. Uudisrakennukselle suunniteltu 1 ap/ 150 k-m², vanhoilta vähenee 8 ap.

