

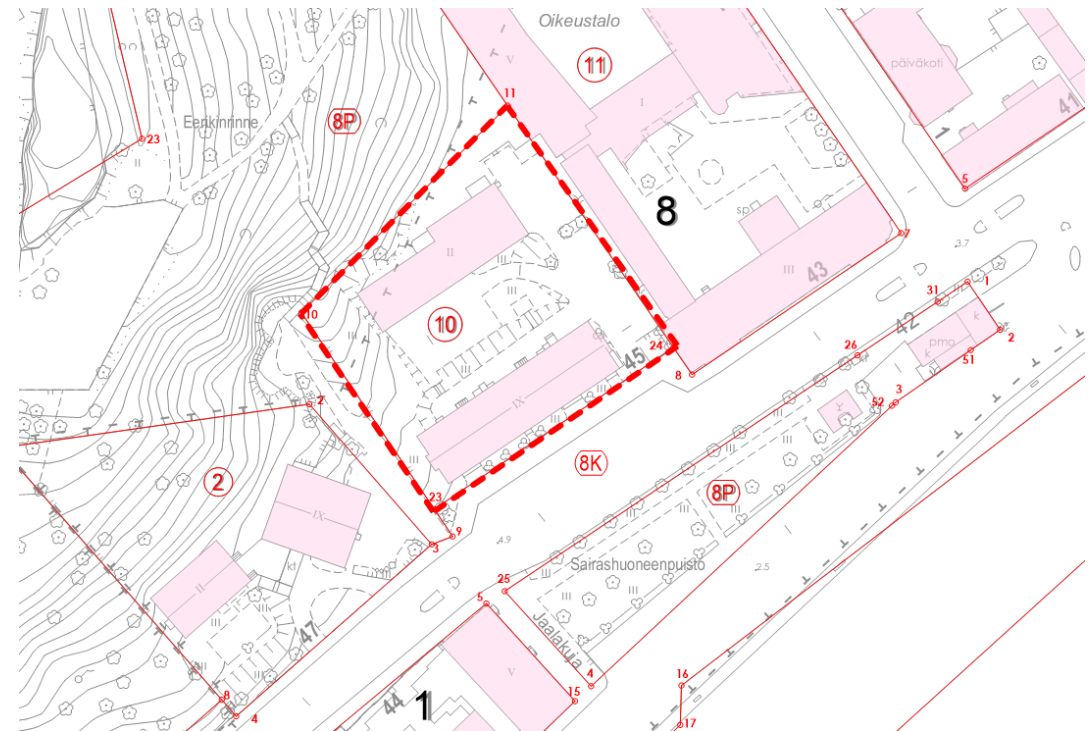
Linnankatu 45

Kaava-aloitteen arviointi

Nella Karhulahti

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Turun kaupunki



Sijaintitieto

Linnankatu 45

Aloitteen numero /nimi

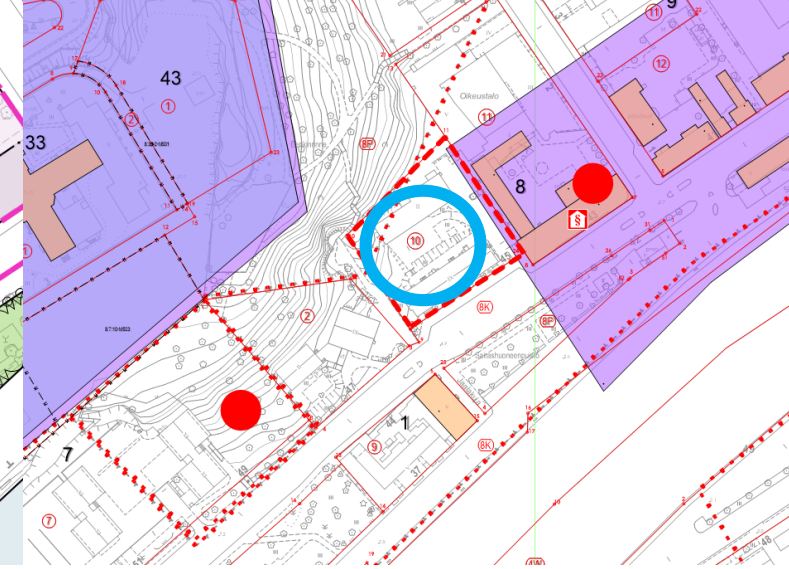
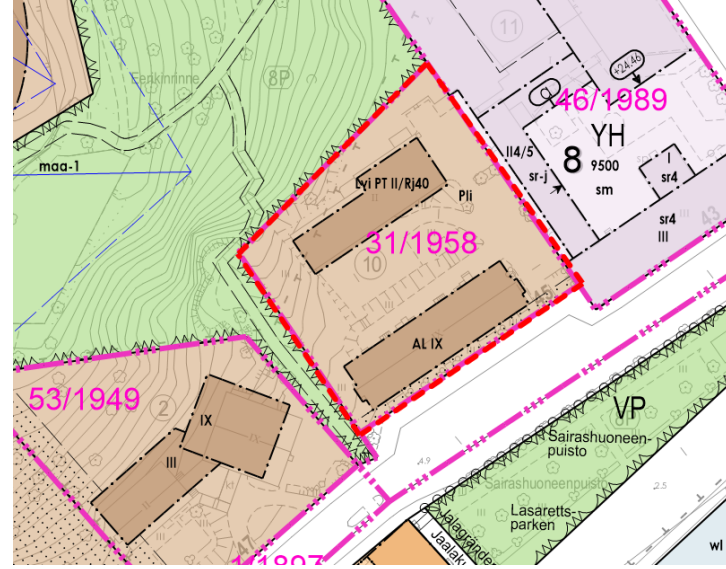
11177-2018

Aloitteen tekijä

As Oy Linnankatu 45

Aloite koskee

VIII-8-10



Asemakaavanmuutosaloite

Maanomistaja As Oy Linnankatu 45: Tarve purkaa huonokuntoinen liikerakennus, jonka korjaus ei ole kannattavaa ja samalla mahdollistaa täydennysrakentaminen tontin takaosaan puretun rakennuksen paikalle. Maanomistajan tavoitteena kaksi 6. krs kerrostaloa ja pihakansi, uudisrakentamisen kerrosalataavoite noin 5000 k-m².

Kaavoitustilanne

Asemakaava 5.9.1958 (31/1958) voimaan tullut asemakaava, jossa tontti on merkitty rakennuskortteliksi, jolla on IX-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakennusala sekä II-kerroksinen rakennusala liike- ja pienteollisuusrakennukselle. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestys 1950 § 40.

Yleiskaavassa AK-alue, osa Kakolan/Aurajoen arvokasta maisema-alue, **Yleiskaavaluonnoksessa** keskusta-alue (C-alue) sekä aluetta, jolla ympäristö säilytetään (Linnankatu 45-55) ja jossa toimenpiteet on toteutettava alueen ominaispiirteet turvaten

Maakuntakaavassa keskusta-alue, C-alue, osa Aurajoen maisema-alue

Muinaisjäännösalue: Tontilla sijainnut 1600-luvun puolivälissä rakennettu Pyhän Mikaelin kirkko hautausmaineen sekä vuonna 1812 rakennettu lasaretin kuurihuone

Museon inventointi: Historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas/Maisemallinen, Asuinkerrostalo 1957 Kaisa Harjanne ja Maija Suurla, liikerakennus Laisaari

Vieressä **Kakolan RKY-alue**, **Nykyisen oikeustalon vanhat osat** maakuntakaavalla, asemakaavalla ja rakennusperintölailla suojeltu



Hankkeen edut ja mahdollisuudet

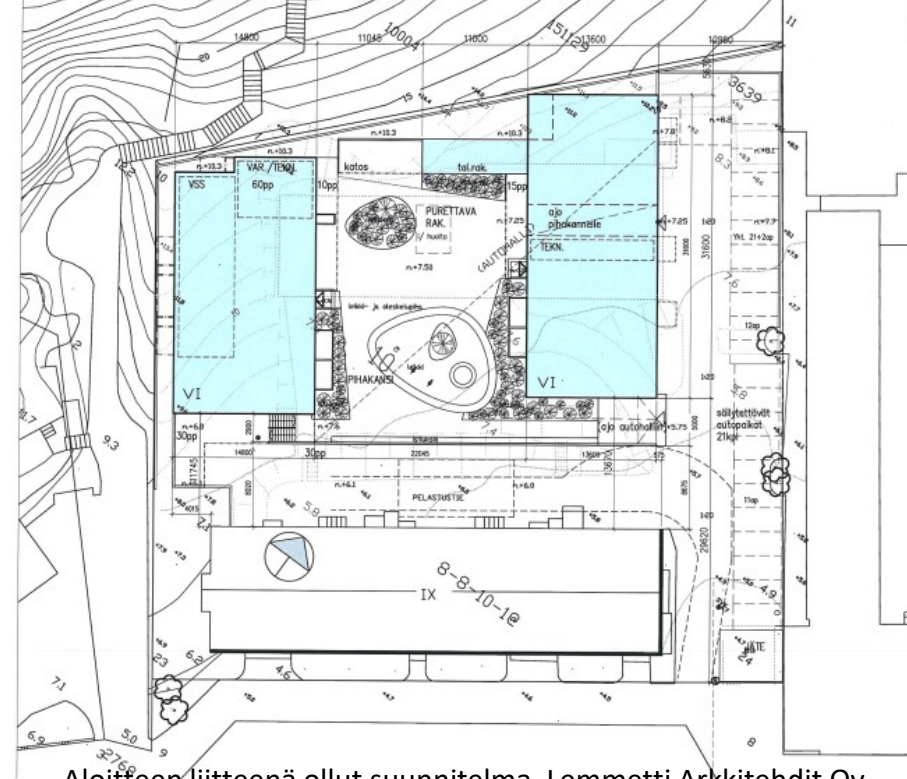
Aloitteen mukainen hanke on keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukainen ja se jatkaa keskustan täydentämistä ja asumisen mahdollisuuksien lisäämistä keskustassa Aurajoen läheisyydessä. Hyvin toteutettuna hanke voi parantaa nykyisen kerrostalopihan viihtyisyyttä. Hankkeen toteutuminen ei edellytä merkittävää infran rakentamista.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Hanke sijoittuu keskustan muinaisjäännösalueelle, joka voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen. Lähiympäristön rakennetun kulttuuriympäristön arvot voivat rajoittaa rakentamista. Uhkana voi olla, että tontin kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävää. Uudisrakentamisen sijoittaminen lähelle puiston rajaa voi johtaa perustusten tai louhimisen ulottamiseen tontin ulkopuolelle.

Johtopäätös

Aloitteen mukaisen tontin kaavoittamista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saavutettavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Rakentamisen määrää tulee arvioida suunnittelun yhteydessä kriittisesti ja sen tulee sopeutua hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakennettuun ympäristöön. Suunnitelman jatkotyöstössä tulee varmistaa, että tontille suunniteltu rakentaminen voidaan toteuttaa siten, että rakentaminen ei ulotu puiston puolelle.



Aloitteen liitteenä ollut suunnitelma, Lemmetti Arkkitehdit Oy

