

Yliopistonkatu 17 ja 21

Kaavoituksen esiselvitys

Yliopistonkatu 17 9596-2017

Yliopistonkatu 21 9593-2017

Nella Karhulahti 22.6.2020

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Turun kaupunki



Kaavanmuutosaloitteet

Kai Kouvola (Tontti 13-2, Yliopistonkatu 17) ja As Oy Salamankulma (Tontti 13-10, Yliopistonkatu 21) ovat 4.9.2017 anoneet asemakaavan muuttamista, jolla mahdollistetaan tonttien jatkokehittäminen.

Kaavamuutoksella haetaan täydentävää liikerakentamista ortodoksikirkon arvoja kunnioittaen. Aloitteet ovat samansisältöiset. Aloitteita on täydennetty 23.6.2020 visiosuunnitelmilla Aleksandran puisto (Schauman arkkitehdit Oy)

Nykytilanne

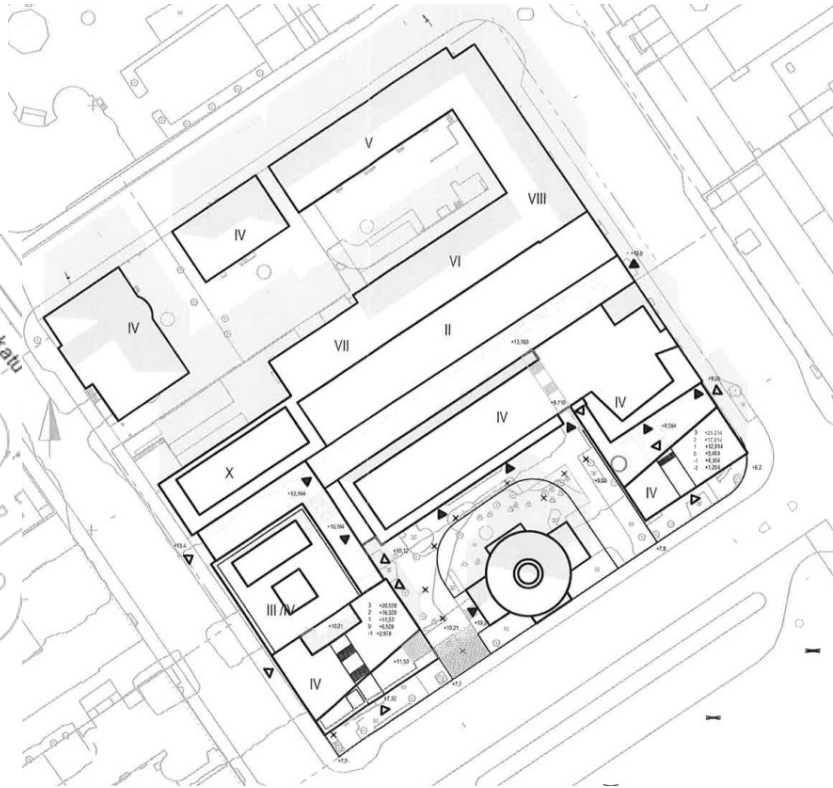
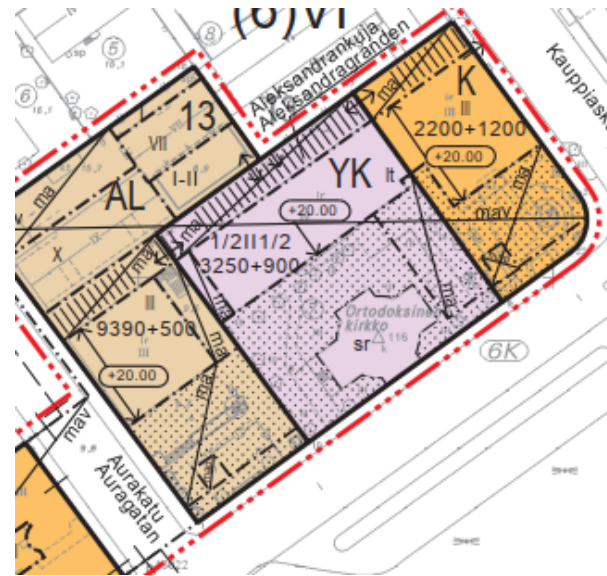
- Ortodoksinen kirkko on suojeltu asemakaavalla, kirkkolailla ja maakuntakaavassa.
- Alue kuuluu vanhan keskustan muinaisjäännösalueeseen.
- Tonteilla on komeita kaupunkipuita, P-Louhen sisäänkäynti sekä kaupunkiaukio ja taideteos.

Alueella on voimassa 15.1.2000 voimaan tullut asemakaava, jossa tontti 13-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja tontti 13-10 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Kirkon molemmin puolin on istutettavaksi osoitetut puistikot joiden taustalla matalat kaksikerroksiset rakennukset.

Aloitteiden liitteenä ollut ideakuva, Schauman arkkitehdit Oy

Voimassa oleva asemakaava



Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Aloitteiden mukainen hanke tukee keskustan kehittämistä ja mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen kehittämisen Kauppatorin laidalle ja lisää siten työpaikkoja sekä kaupallisia palveluja keskustan alueella. Se luo myös edellytykset uusien, korttelin läpi kulkevien jalankulkuyhteyksien toteuttamiseen vähintään maantasokerroksessa. Hyvin toteutettuna hanke voi yhdistää erinomaisella tavalla nykyistä ja uutta rakennuskantaa. Hankkeen toteutuminen ei edellytä merkittävää infran rakentamista.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Sijainti keskustan muinaisjäännösalueella voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen. Ortodoksisen kirkolla, kaupunkipuilla ja -aukiolla on kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Riittävien pysäköintipaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen voi olla haastavaa. Sisäänkäynti P-Louheen sekä mahdollinen P-Louhen laajennus voi rajoittaa rakentamista. Uhkana voi olla, että tontin kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävää.

Johtopäätös

Tonttien uudistumista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saatavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten liittymiseen muihin korttelin osiin, toiminnalliseen kokonaisuuteen, Ortodoksisen kirkon suojeluarvoihin sekä laadukkaiden kaupunkiaukioiden syntyymiseen sekä vehreyden säilymiseen. Rakentamisen määrää tulee arvioida suunnittelun yhteydessä kriittisesti ja sen tulee ennen kaikkea sopeutua hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan ja jättää puille ja Ortodoksiselle kirkolle riittävästi tilaa, jotta kirkon asema torin ympäristön merkkirakennuksena säilyy. Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä paikalla ja siksi jatkosuunnittelussa tulee tutkia erilaisia vaihtoehtoja.



Aloitteeseen liittyvät ideakuvat
23.6.2020 Schauman arkkitehdit Oy

