

Martinkatu 5

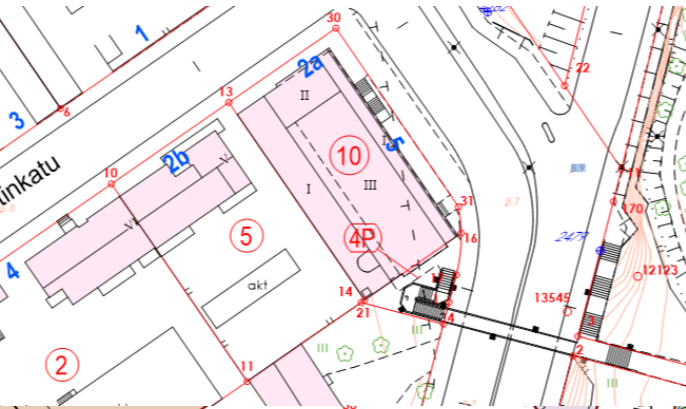
Kaava-aloitteen arviointi

7776-2019

Katja Tyni-Kylliö, 7.9.2020

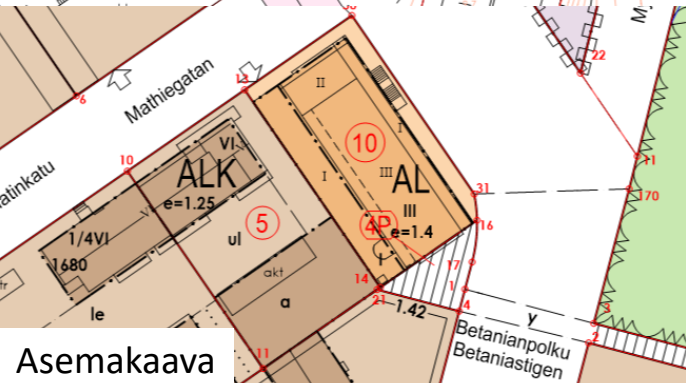
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki





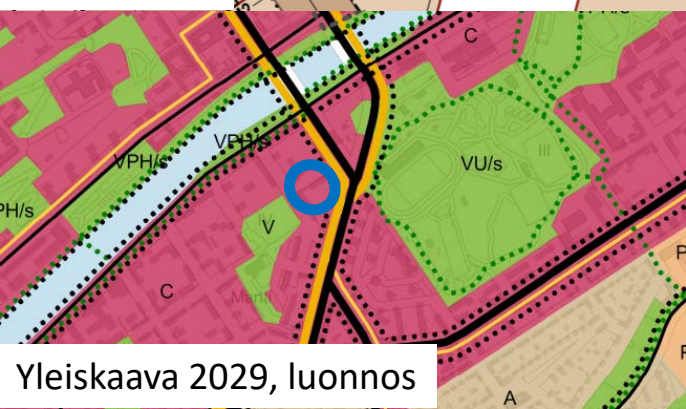
Kuvaus kohteesta

Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1978 valmistunut 3 –kerroksinen liikerakennus, jonka kellarikerroksessa on pysäköintitila alkuperäisen rakennusluvan mukaan 16 autolle. Rakennus täyttää lähes koko tontin, rakennusoikeutta ei ole jäljellä.



Kaavanmuutosaloite 5.3.2018

Tontin IV-2-10 omistaja Kansallis-toimitilat Oy: Asemakaava muutetaan mahdollistamaan tontin tehokkaampi käyttö ja tontilla sallitaan myös asuminen. Rakennus on teknisesti elinkaarensa loppupuolella ja epäkäytännöllinen.



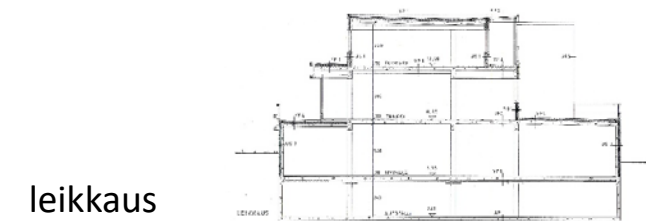
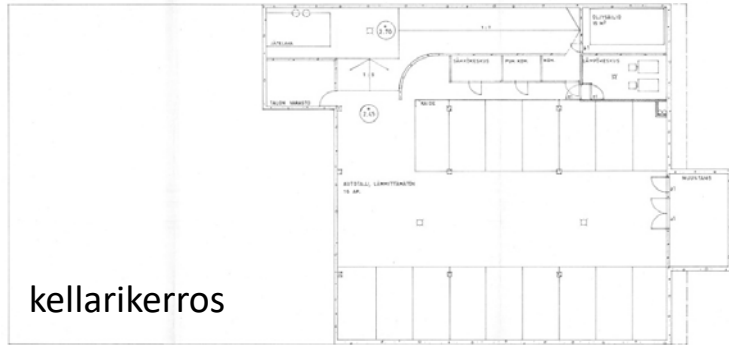
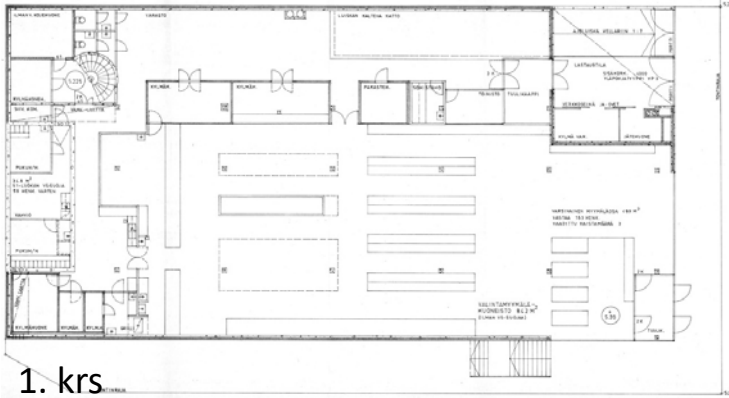
Kaavoitustilanne

Asemakaava 3/1976: Liikerakennusten korttelialue, rakennusosien kerrosluvut III ja I, tehokkuusluku 1.4 (> rakennusoikeus 1712 k-m²), autopaikkavaatimus 1 ap/100 k-m².

Yleiskaava 2020: kerrostalovaltainen asuntoalue AK.

Valmisteilla oleva Yleiskaava 2029 ja Maakuntakaava: keskustatoimintojen alue C.

Alkuperäiset rakennuslupakuvat



Edut, 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. Uudisrakentamisella voidaan parantaa kaupunkikuvaa. Ei ole tiedossa olevia kustannuksia kaupungille.

Uhat, riskit, haasteet

Tontilla on mahdollisesti pilaantunutta maata. Haasteena on autopaikkojen riittävyys ja mahdollisiin asuntoihin liittyvän oleskelupihan järjestäminen ottaen huomioon liikennemelu ja ilmanlaatu.

Johtopäätös

Kaavan muuttamista ei voi pitää tarkoituksenmukaisena, koska tontille ei juuri voi rakentaa voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaammin ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus on sijaintiin nähden sopiva. Liiketilat, erityisesti päivittäistavarakauppa, ovat tarpeellisia. Pihaa ei ole asumisen tarpeisiin eikä tässä sijainnissa pistetalo ole oikea ratkaisu.