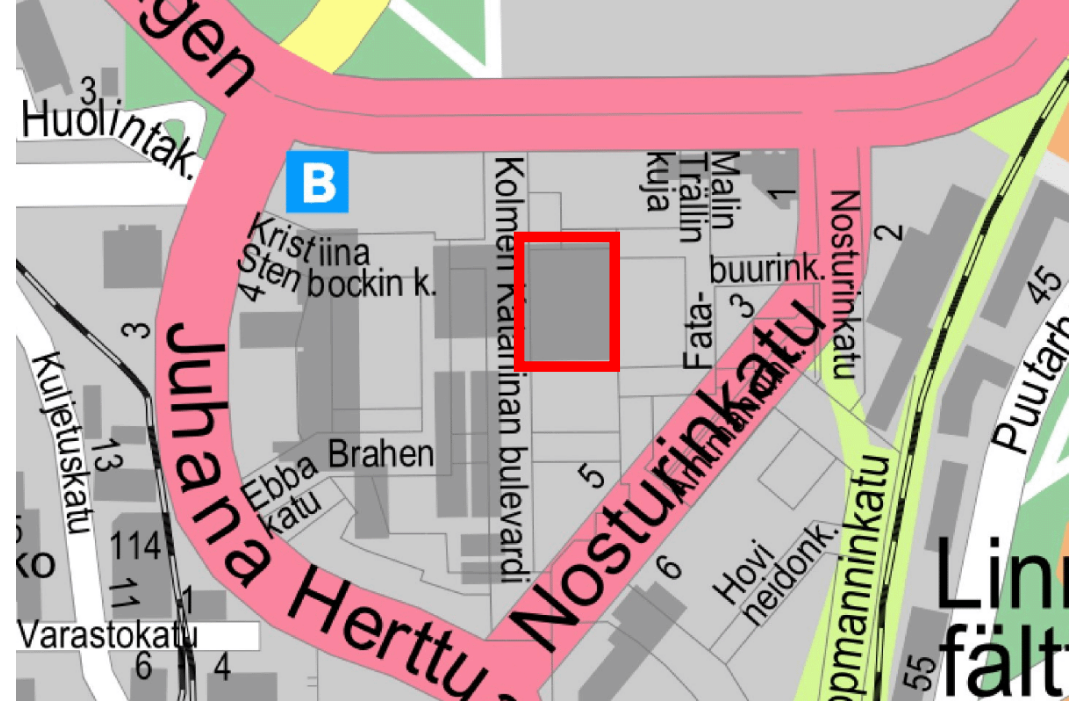
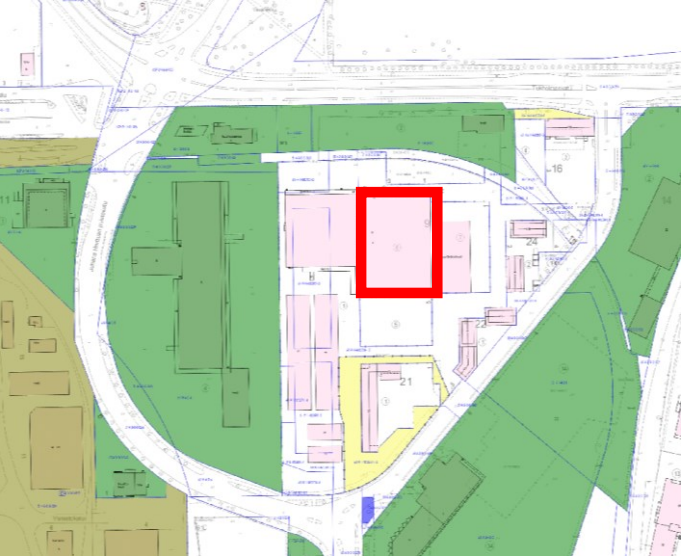


Herttuankulman kaarihallit

Kaavoituksen esiselvitys
12.1.2021

Tero Lehtonen
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki





Sijaintitieto, osoite: Elin Sägerin kuja 4

Kaavanmuutosaloite:

Maanomistus Kiinteistö Oy Turun Herttuankulman Liiketilat

Kortteliin on ideoitu uusi identiteetti, joka tuo tarvittavat palvelut alueen asukkaille ja mahdollistaa elämyksellisen kulun viireisen parkkihallin katolla oleville leikki- ja oleskelualueille. Esitetään rakennettavaksi yli 3000 kem² kokoinen liikekeskus ja asumista n. 13000 kem². Pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan viereiseen parkkihalliin.

Selvityksien mukaan säilytettäväksi määrätyn (sr-1) rakennuksen rakenteet ovat paljastuneet niin huonokuntoisiksi, että sen säilyttäminen ja/tai saneeraus on henkilöturvallisuuden vuoksi mahdotonta.

Kaavoitustilanne

Kohteessa on voimassa 14.5.2018 lähtien asemakaavanmuutos 853 27/2013 ”Herttuankulma”. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on *KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosalaneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön*. Rakennusoikeutta on yhteensä 5380 kem² ja kerrosluku I. Lisäksi alueella on sillä nykyisin sijaitsevaa vanhaa Rettigin tupakkatehtaan kaarihallia koskeva suojelumääräys *sr-1 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuslupaa edellyttävissä toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista*.

TAVOITTEET, MAHDOLLISUUDET

Kaavanmuutoksen mukainen uudisrakentaminen loisi kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden Herttuankulman tunnistettavaksi ”sydämeksi”. Se mahdollistaisi viereisen pysäköintilaitoksen luontevan kytkemisen osaksi muuta kaupunkirakennetta ja parantaisi laitoksen saavutettavuutta. Samalla jalankulkijoille syntyisi monipuolisia yhteyksiä ja puolijulkisia tiloja. Ennen kaikkea hanke mahdollistaisi kaupallisten palvelujen ja liiketilojen tarjoamisen nopeasti rakentuvalle uudelle alueelle. Lisärakentamisella se myös tehostaisi maankäyttöä, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

UHAT, RISKIT, HAASTEET

Esitetty liikerakentamisen määrä (3350 kem² vrt. 6500 kem² voimassa olevassa kaavassa) voi olla liian vähäinen koko Herttuankulman tarpeisiin.

Lopullisen toteutuksen hyvä laatutaso, sen varmistaminen ja hankkeen toteutuminen suunnitellusti ovat vaikeasti ennakoitavissa. Erityisesti teknisesti vaativien puolijulkisten porrasyhteyksien toteutumiseen liittyy paljon epävarmuutta. Tiiviin rakentamisen johdosta haasteina ovat myös hulevesitulvariski, pelastusreittien sijoittaminen sekä asuntopihojen varjostus. Alueella on myös todennäköisesti pilaantuneita maa-aineksia (pima).

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, voi vaaralliseksi todettu suojeltu kaarihalli jäädä vuosiksi käyttämättömänä tyhjiilleen ja haitata koko alueen kehittymistä.

KAAVATALOUS

Muutosalue tukeutuu kokonaisuudessaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen, eikä siten lähtökohtaisesti edellytä kaupungilta ylimääräisiä investointeja suhteessa voimassa olevaan Herttuankulman kaavaan. Kuitenkin yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

LOPPUPÄÄTELMÄ:

Kaavoitetaan, jotta varmistetaan toimintaedellytykset nopeasti rakentuvalle alueen palveluille. Samalla tehostetaan maankäyttöä vastaamaan ympäröivää muuta Herttuankulman aluetta.

Erityistä huomiota kiinnitetään rakentamisen määrään ja sijoittumiseen, asumisviihtyisyyteen, kerroslukuihin sekä maantasokerrosten käsittelyyn - varsinkin Kolmen Katariinan bulevardin varressa. Varmistetaan riittävän suuren liiketilamäärän toteutuminen ja kokonaisuuden sopeutuminen ympäristöönsä.

