

Aninkaistenkatu 8

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 14639-2020

Kohde sijaitsee Turun keskustassa
osoitteessa Aninkaistenkatu 8.



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Osoitteessa sijaitseva toimistorakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2013, kun Verohallinnon Turun yksikkö luopui tiloista sisäilmaongelmien takia. Tavoitteena on korvata toimistorakennus asuinrakennuksella, jonka kivijalassa on liiketiloja tai asukkaiden yhteistiloja. Asemakaavassa (voimaantulo 1976) kortteli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa enintään 3 asuntoa, joten asemakaavanmuutos tarvitaan hankkeen toteuttamiseksi. On myös syytä tarkemmin tarkastella rakentamisen määrää ja korkeutta korttelin eri osissa korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa. Aloitteen tekijä Koy Matintalo, yhtiö on Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Kytkeytyminen muihin tarpeisiin

Keskustan täydennysrakentaminen on keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaista. Hanke lisää asumisen mahdollisuuksia keskustan alueella. Tontin kaavoittaminen omana kokonaisuutena nähdään mahdolliseksi, koska muilla korttelin tonteilla ei ole tällä hetkellä tarvetta kaavamuutokselle.

Hankkeen investointitarve ja maankäyttösopimus

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin. Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen riskit ja/tai uhat ja/tai haasteet

Tontti on kaupungin pääväylän varressa. Liikennemelu- ja pienhiukkaset voivat rajoittaa asuntojen sijoittamista alueelle. Toimistotiloja asumiseen muuttava trendi keskustassa uhkaa yksipuolistaa keskustan toiminnallisuutta. Alue on keskustan muinaisjäännösalueetta ja tontilla on epäily pilaantuneista maista. Näiden tutkiminen ja tarvittavat toimenpiteet voivat lisätä rakentamisen kustannuksia.

Loppupäätelmä

Aloitteen mukainen tontin kaavan muuttaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja hankkeesta saavutettavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen liittymiseen viereisiin rakennuksiin, miellyttävän ulko-oleskelualueen mahdollistamiseen sekä pihatoimintojen liittymiseen tontteihin 1004 ja 9. Aninkaistenkadun puolella on tavoiteltava rakennusten ensimmäisten kerrosten elävyyttä ja keskustamaisuutta.

Asumisviihtyisyyden saavuttamiseksi asunnot on suojattava melulta ja pienhiukkasilta, siksi pelkästään Aninkaistenkadulle avautuvia asuntoja tulee välttää ja tavoitteena on osoittaa rakennuksen ensimmäisiin kerroksiin liike- ja toimistotiloja. Rakentamisen tulee sopeutua hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Koko korttelin tai korttelin osakokonaisuuden ottamista mukaan samaan kaavaan ei nähdä tässä vaiheessa tarpeellisena.