

# Mooriankunnas

## Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 2255-2021 (asiaan liittyvät diaarinumerot 12126-2015, 6172-2016, 6173-2016, 4130-2020, 2243-2021)



Alueella on yhdeksän tonttia, joista kolme on kaupungin omistuksessa. Yksi kaupungin tonteista on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kesko Oyj:lle.

Kurjenmäenkadun ja Kaskentien välisellä alueella liikerakennukset ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Korttelialueet Kingelininkadun molemmin puolin ovat sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueita. Kingelininkadun eteläpuolella toimii vanhuspalveluyksikkö Kurjenmäkikoti sekä Tyksin psykiatrian toimialueen yksikkö. Alueeseen sisältyy myös Kupittaaan Citymarket ja sen maanalaiset ja maanpäälliset pysäköintialueet.

# Hankkeen lähtökohdat

## Hankkeen tarve ja tavoitteet

Yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen omistajat ja Kesko Oyj ovat vuosien mittaan tehneet useita aloitteita erilaisine suunnitelmineen alueen täydennysrakentamiseksi. Suunnitelmissa on esitetty alueen tonteille pääasiassa uusia kerrostaloja, mutta myös Citymarketin laajentamista. Useassa aloitteessa suunnitelma perustuu Kingelininkadun siirtämiseen tai poistamiseen. Viimeisintä, viiden kiinteistönomistajan/haltijan aloitetta perustellaan tiivistämisellä, vastaamisella kasvavaan asuntotarpeeseen sekä verkkokaupan kasvun ja kuluttajakäyttäytymisessä tapahtuneiden muutosten asettamien tilavaatimusten täyttämällä. Alueen kaupallisten ja työtilojen tarjontaa halutaan rikastuttaa sekä mahdollistaa uutena asumismuotona välimuotoinen asuminen. Tavoite kytkeytyy hyvinvointitoimialan sopeuttamistoimenpiteeseen.

## Hankkeen investointitarve

Kaavaratkaisusta riippuu aiheutuuko toteuttamisesta kustannuksia kaupungille muutoin kuin Moorianpolun uudelleenrakentamisen osalta. Vaikka Kingelininkatukin rakennettaisiin kaupungin toimesta uudelleen, maankäytösopimustulojen ja tonttien myyntitulojen arvioidaan kattavan kaupungille aiheutuvat kustannukset.



© Schauman Arkkitehdit Oy

# Hankkeen toteutusedellytykset

## Hankkeen edut

Kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa vahvistetaan täydennysrakentamisella ja kaupungin kasvun painotus suunnataan mm. keskustaan ja sen läheisyyteen. Mahdollistaa monipuolista ja nykyiseen palvelurakenteeseen tukeutuvaa asumisen kehittämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hankkeen yhteydessä alueen sisäiset liikennejärjestelyt voidaan samalla selkeyttää.

## Hankkeen haasteet

Alueella on mahdollisesti pilaantunutta maata. Haasteena on liikennemelun ja ilmanlaadun huomioiminen erityisesti mahdollisten Kaskentien reunalle suunniteltavien asuntojen suunnittelussa ja oleskelupiikan järjestämisessä. Hankkeen edetessä tulee varmistaa Kaskentien liittymän toimivuus sekä huoltoliikenteen ja logistiikan asianmukaiset järjestelyt.

## Loppupäätelmä

Alueen täydennysrakentaminen sekä turvallinen ja toimiva liikkumisympäristö ovat kaupungin tavoitteiden mukaisia. Alueen suunnitteluratkaisua tulee tarkastella kokonaisuutena mukaan lukien Nesteen liikenneaseman käytössä oleva alue. Kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin kun kohde sijaitsee keskustan sisääntuloväylän varrella. Rakentamisen korkeuden tulee sopeutua olemassa olevaan lähiympäristön rakennuskantaan. Nykyisen kerrostalokorttelin läntisimmälle tontille 2.-4 ei ole mahdollista suunnitella lisärakentamista.