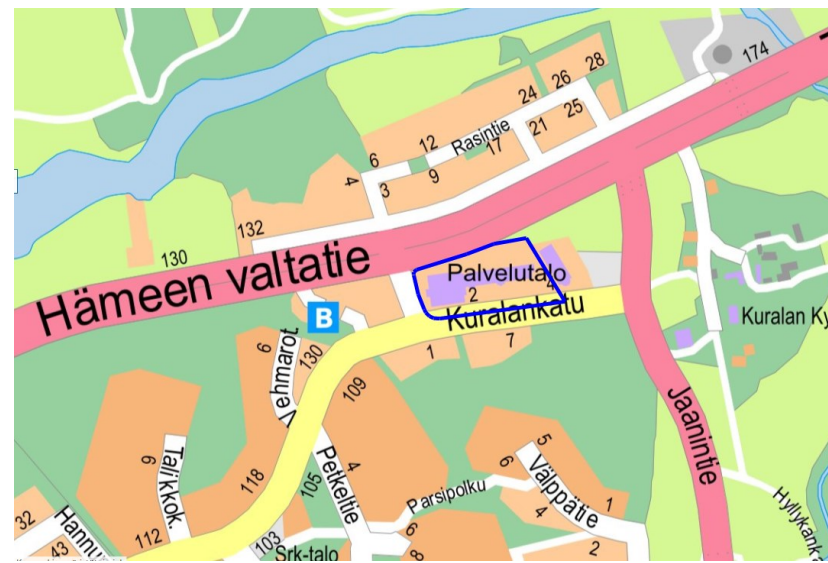


Kuralankatu 2

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 2759-2020



Ilmakuva alueelta vuonna 2018

Kaavamuutosaloite koskee Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Hämeen valtatie ja Kuralankadun välillä, Kuralan kaupunginosassa. Kaavan rakennusoikeuden määrä on 15550 k-m². Rakennus on valmistunut vuonna 1991. Rakennus on 5-kerroksinen. Sen neljässä ylimmässä kerroksessa on toiminut vuodesta 2015 tehostetun palveluasumisen yksikkö, jossa on 119 asukasta. Rakennuksen kaksikerroksinen osa on asemakaavan mukaisessa käytössä. Rakennettuna on yhteensä noin 15000 k-m². Tonttiliittymät ovat molemmille kaduille. Naapuritontilla sijaitsee 1-2 kerroksinen toimistorakennus. Kuralankadun eteläpuolella on pientalotontteja ja Virmuvuorenpuisto. Alue on merkitty kuuluvaksi valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä (ehdotusvaihe) Palvelujen ja asumisen alueeseen (PA).

Hankkeen lähtökohdat

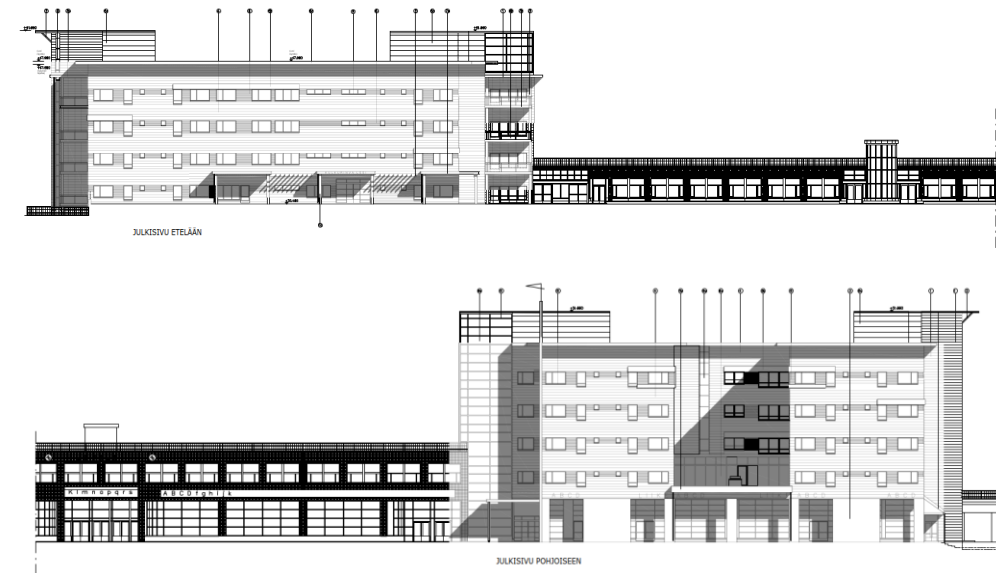
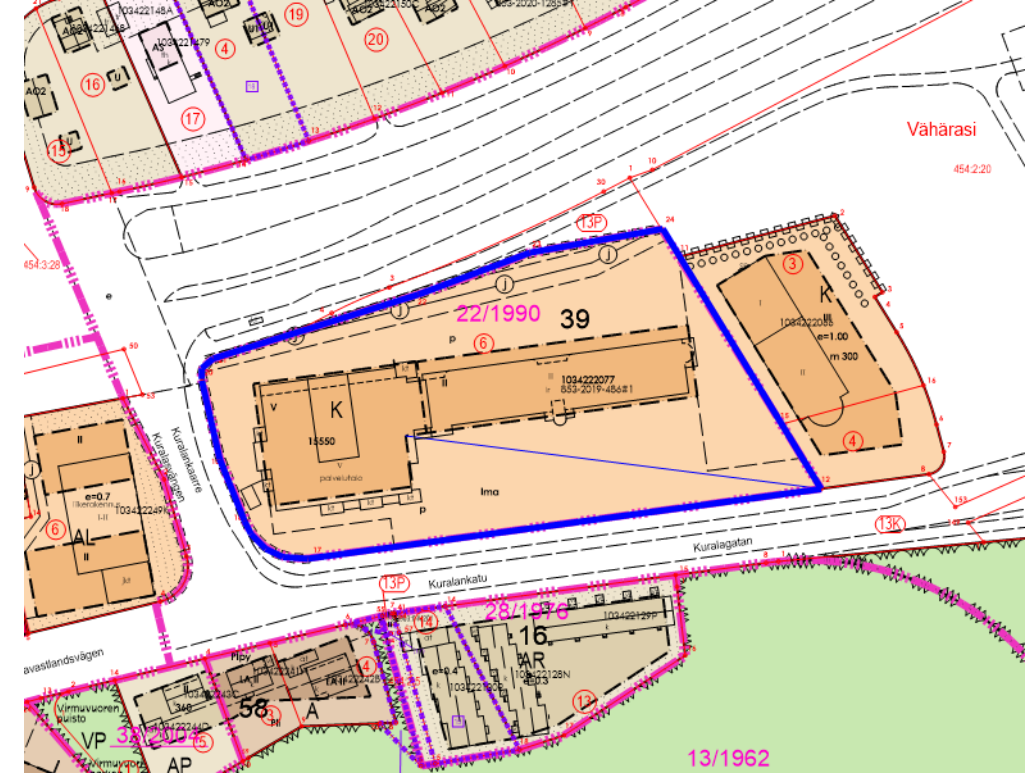
Hankkeen tarve ja tavoitteet

Koy Vähähuhko ja Koy Turun Kulkurin Valssi ovat yhdessä anoneet 25.2.2020 kaavanmuutosta omistamalleen tontille 6 (853-13-39-6). Tavoitteena on tontin muuttaminen monimuotoiseen asumiseen ja rakennusoikeuden määrän lisääminen noin 11000 k-m²:llä, jonka jälkeen asukasmäärä tulisi olemaan lähes 300. Perusteluna kaavanmuutokselle on halu vastata paremmin tulevaisuuden tarpeisiin ja tuottaa energiatehokkaita, esteettömiä ja monimuotoisia asumisen ratkaisuja.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä siten edellytä merkittävää infran rakentamista.

Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusjaosta sovitaan maankäytösopimuksella.



Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Tontti sijaitsee helposti saavutettavalla paikalla, tiiviin asuinalueen ulkokehällä. Erityisen asumisen lisääminen ja sitä tukevien palvelujen osoittaminen alueelle on kannatettavaa. Hanke voidaan toteuttaa olemassa olevaa infraa ja palveluverkkoa hyödyntäen.

Riskit, uhat ja haasteet

Hämeen valtatie muodostaa haasteen alueen asuinkäytölle, erityisesti liikennemelu, ilmanlaatu ja tärinä. Haitat tulee selvittää ja huomioida suunnittelussa sekä varmistaa viihtyisien ja terveellisten oleskelupihojen riittävyys.

Loppupäätelmä

Kohde soveltuu hyvin nykyisen tehostetun palveluasumisen yksikön laajentumiseen ja erityiseen asumiseen. Sisääntuloväylän varrella sijaitsevan kohteen kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä turvalliseen ja toimivaan liikkumisympäristöön. Kaavan yhteydessä voidaan tarkistaa koko korttelin 39 kaavan ajanmukaisuus.