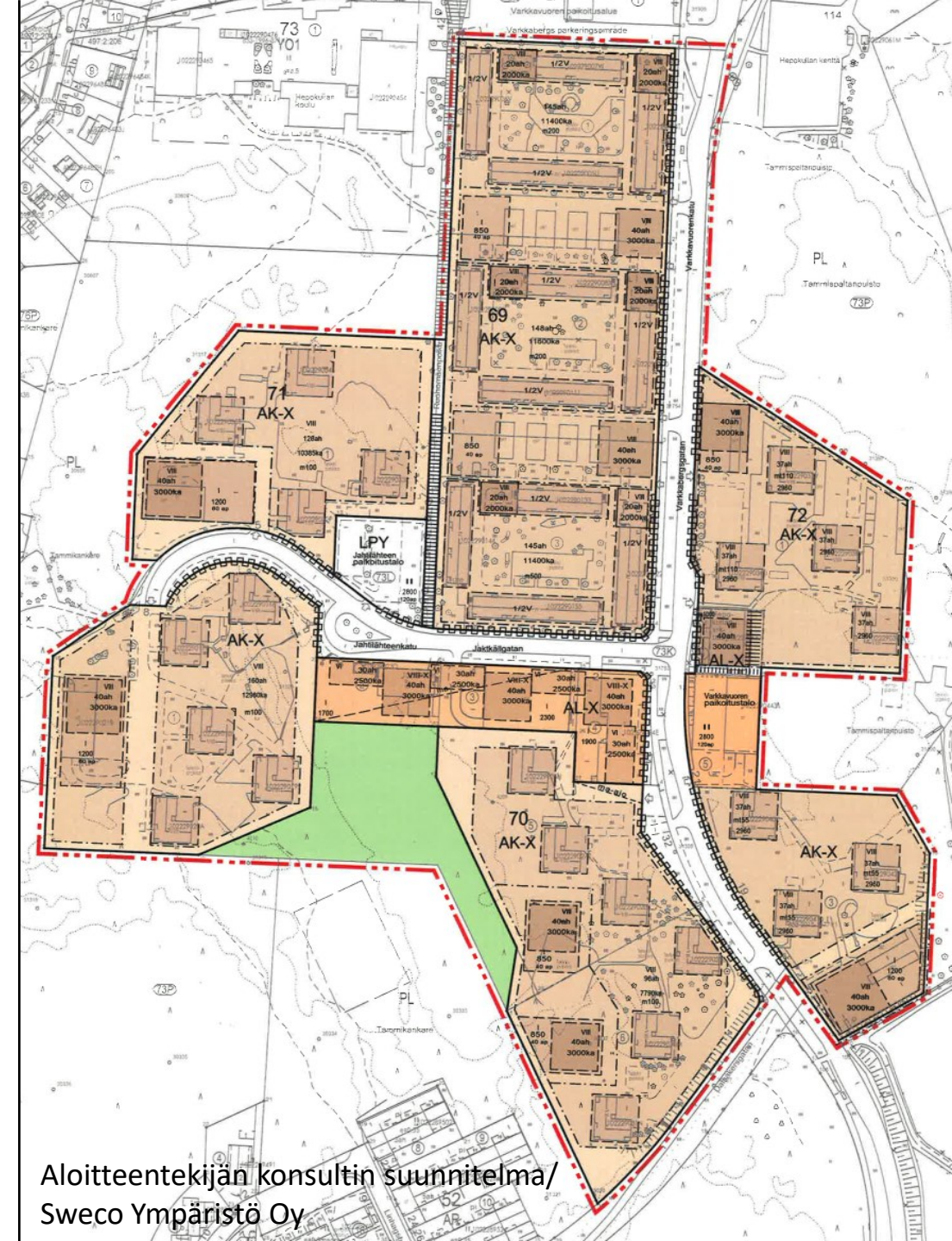


Hepokulta

Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 8548-2019

Varkkavuorenkatu 19-25 ja 30-40, Jahtilähteenkatu 1-8



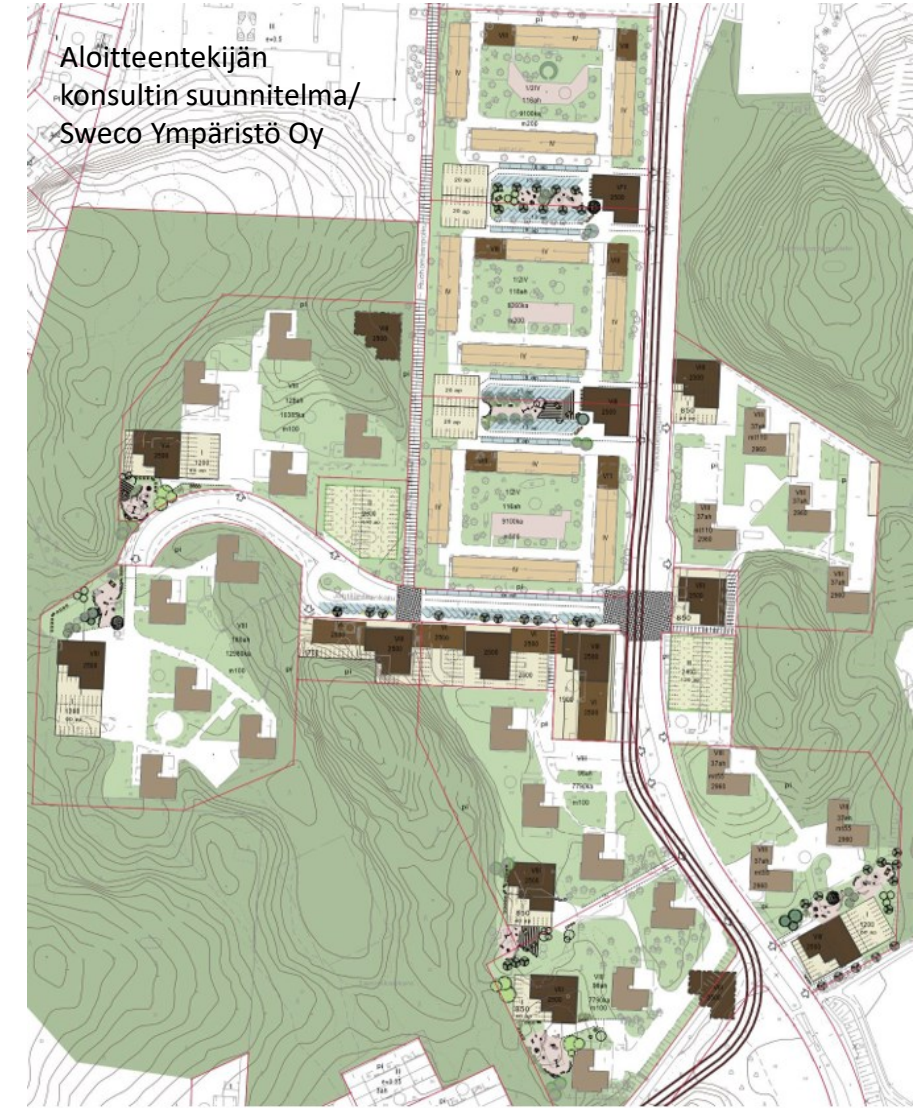
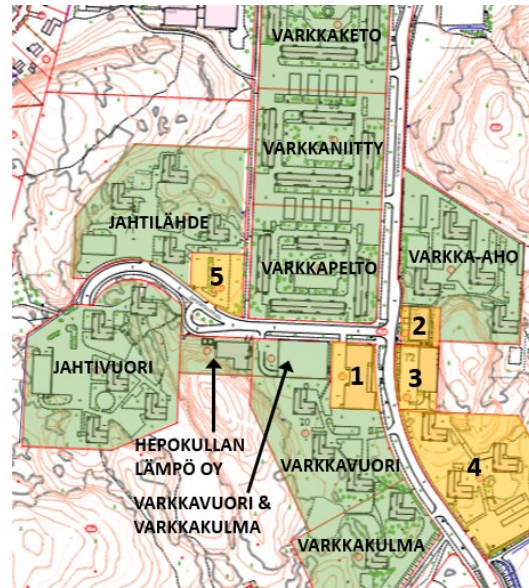
Asemakaavanmuutosaloitteessa esitetyt tavoitteet

Kaavamuutosaloitteeseen sisältyy vain osa sen liitteenä olevan suunnitelman uudisrakennuksista. Aloitteessa mukana oleville nykyisille AK-tonteille on osoitettu 9 uutta asuinkerrostaloa: jokaiselle pistetalotontille vähintään yksi ja lamellitalojen väleihin yhteensä kaksi uutta pistetaloa (VIII krs). Lisäksi on osoitettu kuuden lamellitalon päätyihin uudisosat (VIII krs).

Hepokullan keskuksen uudistaminen: maantasokerroksen katujulkisivulle liiketilaa ja sisäpuolelle rakenteellista pysäköintiä. Aloitteessa mukana oleville tonteille on osoitettu keskuksen yhteyteen kerrostaloja, jotka voisivat olla asumisen lisäksi osittain tai kokonaan palveluasumista: 2 pistekerrostaloa (VIII-X krs) ja 3 puolilamellia/luhtia (VI-VIII krs).

Uutta asuinrakennusoikeutta aloitteessa mukana oleville tonteille: piste- ja lamellitaloihin n. 40 500 k-m²; vanhojen lamellien päätyihin esitettyihin uudisosiin mahtuisi (aloitteesta poiketen) vain n. 9 500 k-m²; **yhteensä 50 000 k-m²**. Uusia asukkaita noin 1000. Uutta rakennusoikeutta rakenteelliselle pysäköinnille 8950 k-m².

Hepokullan Lämpö Oy edustaa kaavamuutosaloitteessa mukana olevia asunto-osakeyhtiöitä Jahtilähde, Jahtivuori, Varkkaketo, Varkkaniitty, Varkkapelto, Varkkavuori, Varkkakulma ja Varkka-aho (ks. kartta).



Kaava-aloitteeseen kuulumattomien kiinteistöjen omistajat (kartta):

1. Koy Jahtiansa
2. Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä
3. As oy Varkkametsä ja as oy Varkka-aho/ liike-, autopaikka- ja huoltorakennusten korttelialue
4. As oy Varkkametsä
5. Turun kaupunki/ pysäköintialue

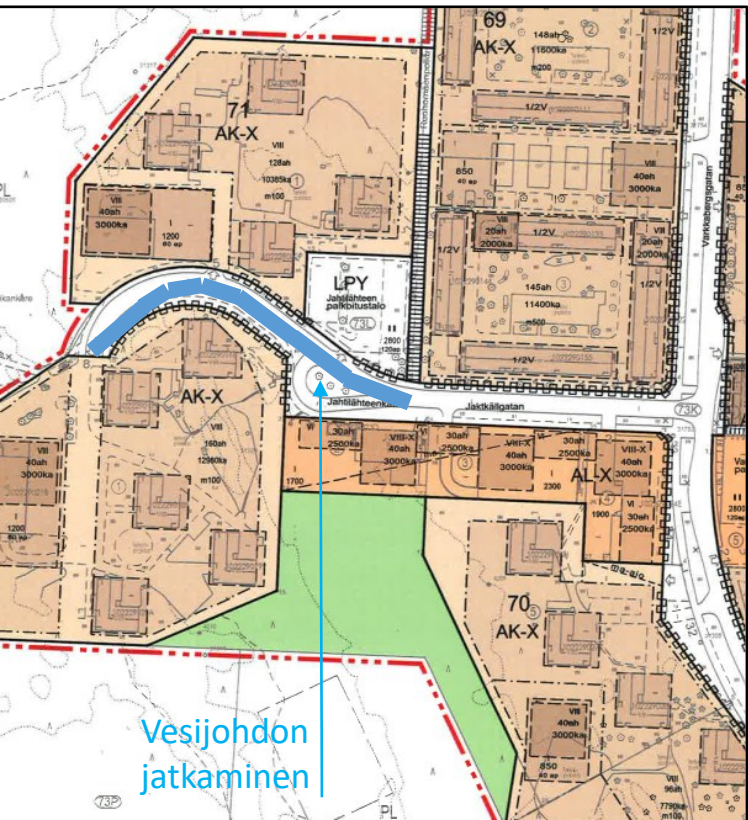


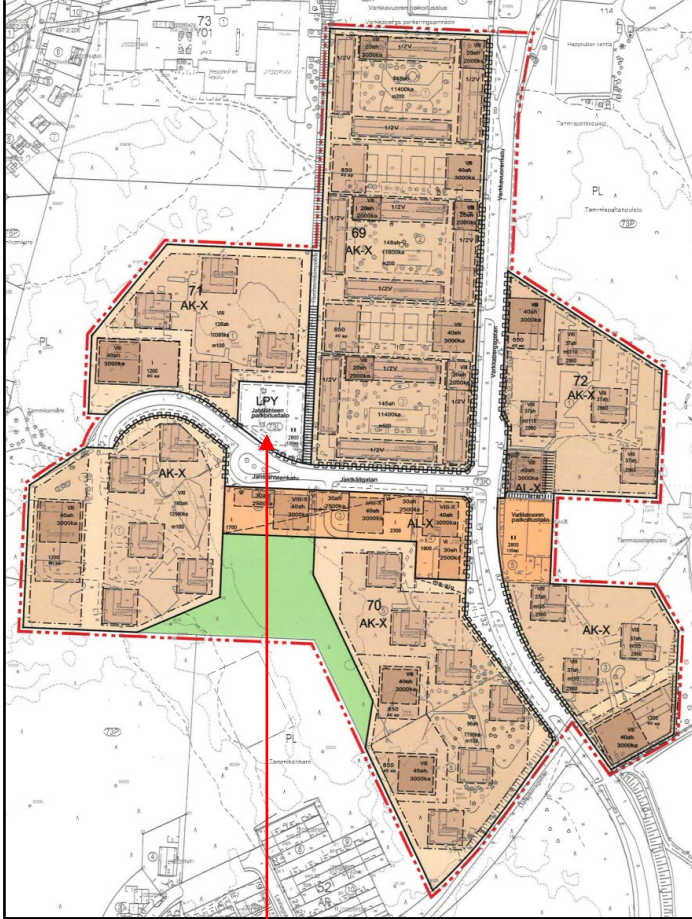
Kytkeytyminen muihin suunnitelmiin

Suunniteltavassa joukkoliikennematkassa Hepokulta on Runosmäen linjausvaihtoehdon varrella.

Hankkeen investointitarve

- Varkkavuorenkadun itäpuolen kiinteistöt, liikekeskus ja Hepokullan Lämpö ovat liittyneet kaupungin vesijohtoverkoston. Muilta osin alueen vesijohdot kuuluvat Hepokullan Lämmölle. Viemärit ja hulevesiviemärit ovat kaupungin. Turun Vesihuollon verkostoissa ei ole uusimistarvetta.
- Vesihuollon toive on, että runkovesijohtoa ei tarvitsisi rakentaa nykyistä pidemmälle. Vesihuollolle ei lankea rakentamisvelvollisuutta, jos uudet kerrostalot tulevat nykyisille tonteille.
- Jos uusille rakennuksille muodostetaan omat tontit, kaavamuutoksen myötä tulisi toteutettavaksi vesijohdon jatkaminen Jahtilähteenkadulla, nykyisen vesijohdon päästä kadun päähän (n. 190 m). Mikäli vesijohtoa ei ole mahdollista viemäreitä rikkomatta toteuttaa omaan kalliokanaaliin, voi tutkia vesijohdon asentamista samaan kanaaliin olemassa olevien viemäreiden kanssa. Tässä tapauksessa myös viemärit tullaan uusimaan. Viemärien ja hulevesiviemärien kapasiteetti sinänsä riittää.
- Hankkeen kaavatalous karkeasti:
 - Pelkän vesijohdon (190 m) toteutus omaan kalliokanaaliin noin 100 000 €
 - Viemärit ja vesijohto olemassa olevaan kalliokanaaliin noin 160 000 €





Kaupungin maalle
osoitettu
2-kerroksinen
pysäköintilaitos

Hankkeen edut ja mahdollisuudet sekä kaavatalous

Täydennysrakentaminen kaupunkimaisen ympäristöön on kestävä kehitys sekä Turun kaupunkistrategian mukaista. Palvelujen turvaamiseksi alueelle olisi hyvä saada lisää asukkaita. Hepokullan keskuksen uudistaminen kohentaisi alueen arvostusta. Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on hyvä.

Hankkeen tuloista tehdyn kaavataloustarkastelun loppupäätelmänä on todettu, että täydennysrakentaminen olisi taloudellisesti realistista vain liikekeskuksen ja seurakunnan osalla. Ne eivät ole mukana aloitteessa.

Kaupungin maalle aloitteentekijän suunnitelmassa on osoitettu 2-kerroksinen 2800 k-m² pysäköintilaitos. Alue on tällä hetkellä vuokrattu Hepokullan Lämpö Oy:lle. Kaupunki voi vuokrata alueen pysäköintiyhtiölle, jonka pysäköintipaikkoja tarvitsevat taloyhtiöt yhdessä muodostavat.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Riskinä on taloudellinen kannattavuus.

Asunto-osakeyhtiöille jäävä osuus kiinteistöjen arvonnoususta ei ole asuntoa kohden suuri ja hyötyä edelleen pienentävät lisärakentamisen edellyttämän rakenteellisen autopaikoituksen kustannukset. Hankkeiden kannattavuuteen vaikuttaa myös vesi-, hulevesi- ja viemäriinjojen vetäminen uusille rakennuksille.

Väljyys on Hepokullassa olennainen viihtyisyystekijä, jota ei saisi hävittää. Täydennysrakentaminen tulee tehdä harkiten, jottei esim. metsänäkymien häviäminen laske asuntojen arvoa ja vähennä asuinviihtyisyyttä. Sama riski on olemassa, jos uusi rakentaminen sijoittuu hyvin lähelle nykyisten asuntojen ikkunoita.

Johtopäätös

- Hanke on otettu kaavoitusohjelmaan. Hanke on pääosin kannatettava kaavoitettavaksi, vaikka muutama rakennuspaikka nähdään ongelmallisena. Kaavatyössä arvioidaan, mitkä kohdat voidaan täydentää ja mikä on täydentämisen mittakaava. Pienimuotoisempi lisärakentaminen on yksi mahdollisuus.
- Olisi hyvä saada kaavamuutokseen mukaan myös Hepokullan keskukseen sijoittuvien tonttien omistajat.
- Hankkeeseen ryhtyvän on sitouduttava kaupungin maalle sijoitettavaksi aiotun pysäköintilaitoksen toteuttamiseen.

