

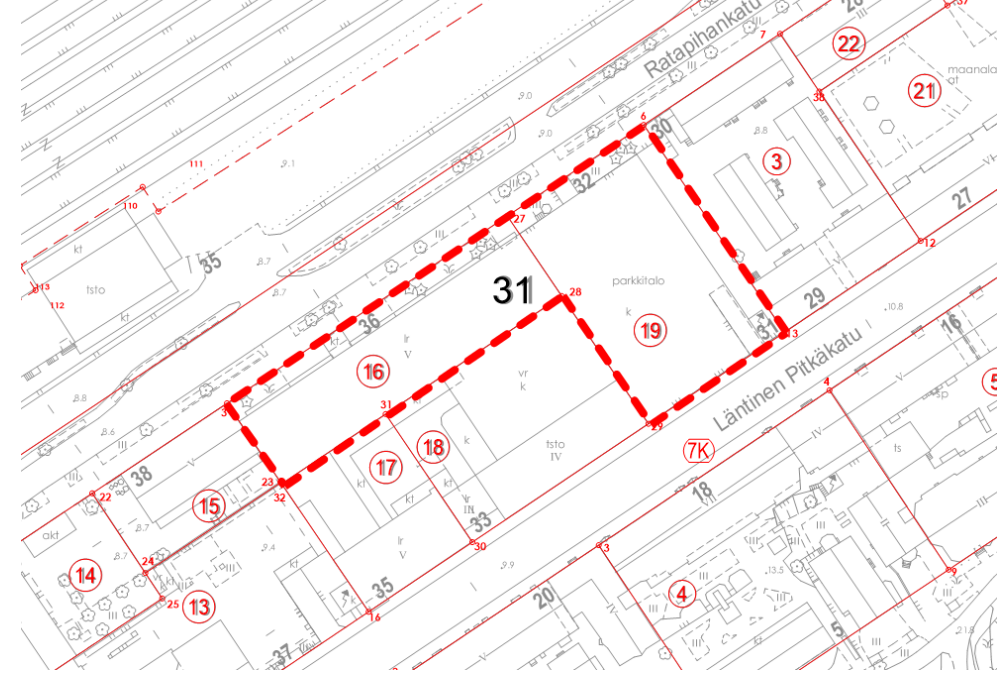
Ratapihankatu 32-36

Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 13535-2021 (13230-2021)

Tutkitaan kahden keskustatontin käyttötarkoituksen muutosta ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Ratapihankadun varrella.

Kaavoitus, Nella Karhulahti, 21.2.2022



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

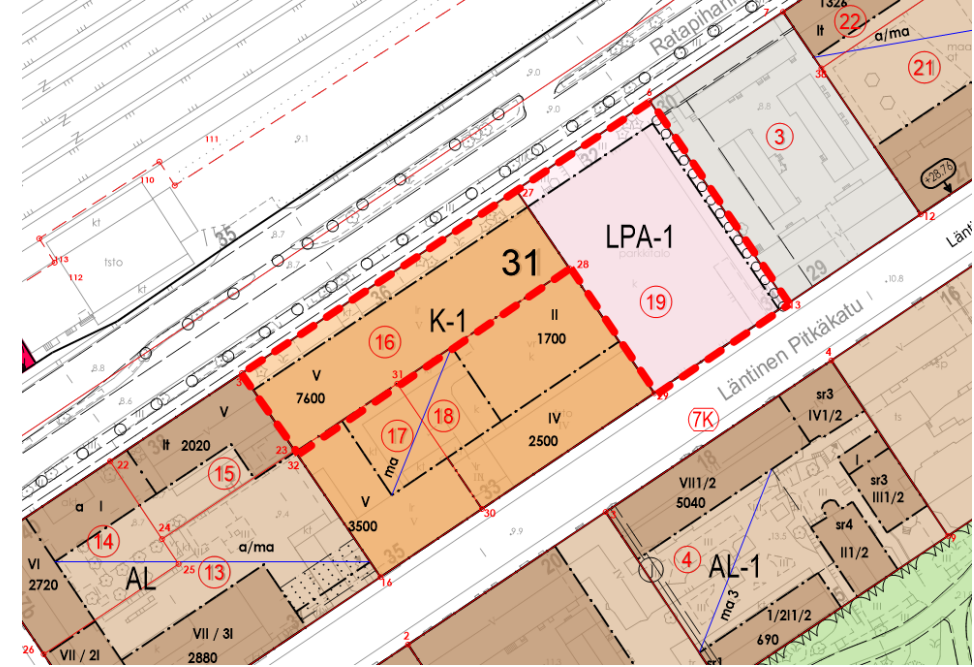
Koy Turun Autopiha 27.10.2021 ja Koy Turun Asemakeskus 28.10.2021 esittävät aloitteissaan asemakaavan muuttamista asuinrakennusten korttelialueeksi.

Kytkeytyminen kaavatilanteeseen

Alue on osa kehittyvää Aninkaisten aluetta. Ratapihankadun varrella ja ratapiha-alueen läheisyydessä on vireillä useita kaavamuutoshankkeita. Yleiskaava 2029 ehdotuksessa Ratapihankadulla on pyöräilyn pääverkko ja Läntisellä Pitkädulla joukkoliikenteen laatukäytävä.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon, joten hankkeesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia. Asumisen palvelujen tarve (koulut, päiväkodit, terveydenhuolto) keskusta-alueella lisääntyy jonkun verran.



Näkymä Ratapihankadulta, aloitteen liitteenä olleet alustavat viitesuunnitelmat, Sigge Arkkitehdit Oy

Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen mahdollisuudet

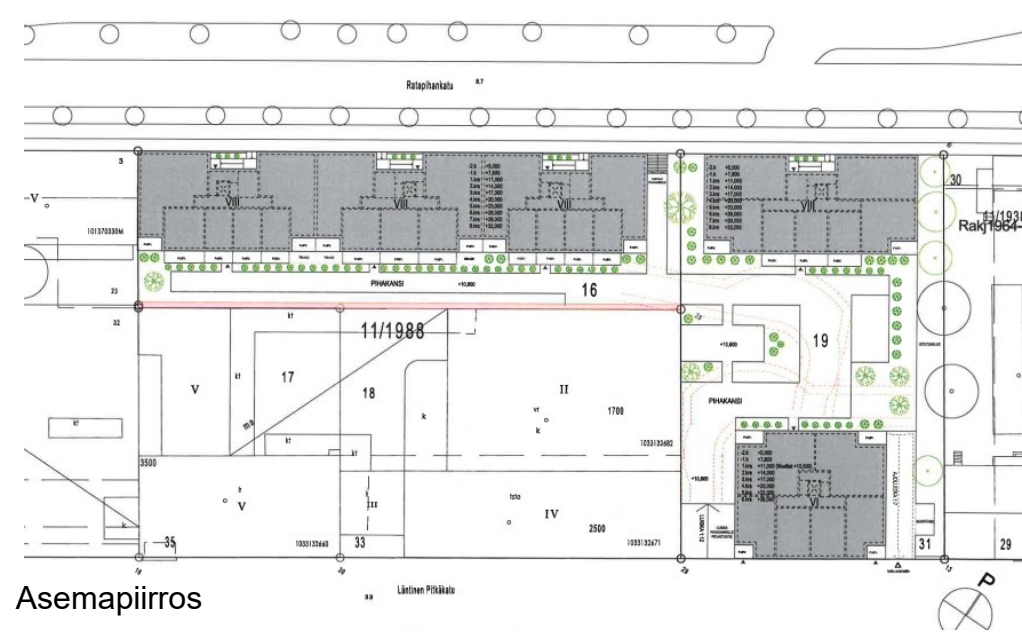
Hanke on keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaista ja lisää asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella. Maankäyttösopimuksesta saadaan tuloja kaupungille, menot kunnallistekniikan osalta jäävät pieniksi.

Hankkeen riskit ja haasteet

Hanke vähentää toimistotilaa ydinkeskustassa. Ratapihankadun melu- ja pienhiukkaspäästöt sekä VAK-ratapiha aiheuttavat rajoituksia asumiselle sekä suojautumistarvetta. Vain ratapihan suuntaan avautuvia asuntoja ei tule tehdä, pysäköinti kellarikerroksissa voi olla turvallisuuden kannalta riski. Kortteli on tiiviisti rakennettu, miellyttävän ulko-oleskelutilan järjestäminen on haastavaa. Kadun varren julkisivuista tulee ydinkeskusta-alueella olla 50 % näyteikkunapintaa (Yleiskaava 2029). Alueen hulevesiverkoston kapasiteetti on lähes käytetty, joten hulevesien viivytystä tulee tehostaa alueella. Suunnittelua rajoittaa tontin 19 pysäköintitalo, johon osoitetut pysäköintipaikat tulee tarvittavilta osin osoittaa myös uudessa tilanteessa. Museon inventointien mukaan Ratapihankatu 36 ja pihapiirin rakennukset ovat rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita Keskon entisiä konttori- ja varastorakennuksia. Rakennusten suojeluarvot voivat rajoittaa täydentämistä.

Loppupäätelmä

Tonttien uudistumista pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saatavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamiseen liittymiseen muihin korttelin osiin, ympäristön rakennetun ympäristön arvoihin, ensimmäisen kerroksen kaupunkimaiseen käsittelyyn, viihtyisän ulko-oleskelutilan luomiseen, hulevesien hallintaan ja VAK-riskeiltä suojautumiseen.



Asemapiirros



Näkymä Läntiseltä Pitkädulta, aloitteen liitteenä olleet alustavat viitesuunnitelmat, Sigge Arkkitehdit Oy