

Helsinginkatu 21-27

Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumerot 13207-2021,
13109-2021, 13107-2021, 13098-
2021

Helsinginkadun varteen Lonttisten puolelle
tavoitellaan täydennysrakentamista
muuttamalla teollisuustontit asuinkäyttöön.

Kaavoitus, Nella Karhulahti, 31.1.2022



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Kansallis-sijoitus Oy, KOy Vesma, Lehtonen Motorsport Oy Ltd ja Vuokrakartio Oy esittävät aloitteissaan asemakaavan muuttamista aloitteen liitteenä olevan viitesuunnitelman mukaisesti. Teollisuustontit esitetään täydennysrakennettavaksi asuinkäyttöön.

Kytkeytyminen kaavatilanteeseen

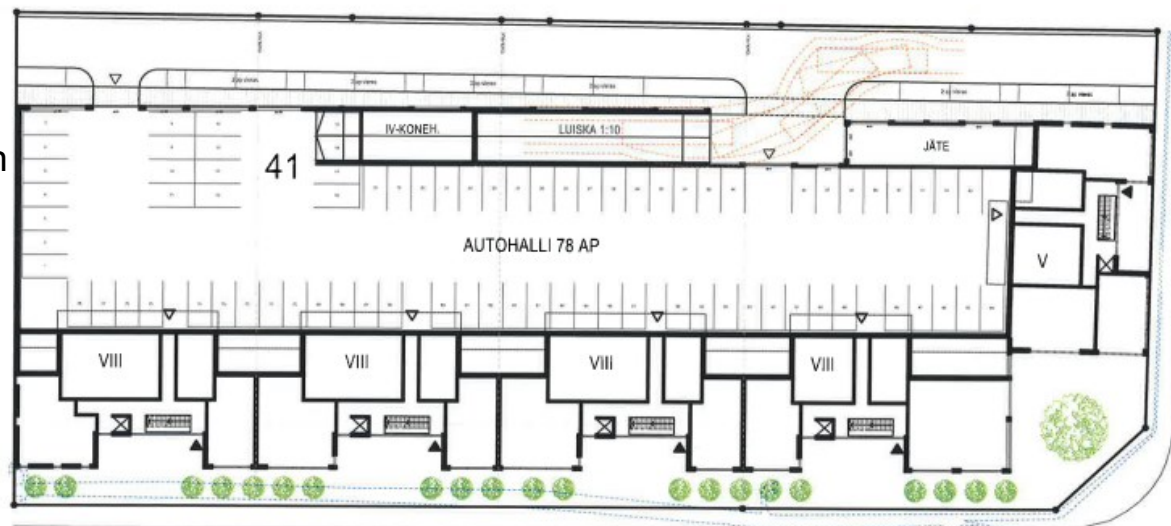
Alue on osa kehittyvää Aninkaisten aluetta, alueen läheisyydessä on vireillä useita kaavamuutoshankkeita.

Yleiskaava 2029 ehdotuksessa alue on keskustatoimintojen aluetta, Helsinginkatu on kaupunkiseudun pääväylä ja pyöräilyn pääverkosto sivuaa aluetta.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon, joten hankkeesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia. Tonttien edessä olevalla katualueella on runsaasti kunnallisteknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida rakentamista suunniteltaessa.

Asumisen palvelujen tarve (koulut, päiväkodit, terveydenhuolto) keskusta-alueella lisääntyy jonkun verran.



Aloitteiden liitteenä ollut viitesuunnitelma, Sigge Arkkitehdit Oy

Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen mahdollisuudet

Hanke on keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaista ja lisää asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella. Tällä hetkellä tontit ovat asfaltoituja ja rakennettuja, vihreää ei ole, täydennysrakentamisen myötä kasvillisuus voi lisääntyä alueella.

Muurimaisena toteutettu rakentaminen voi suojata Lonttisten asuinalueita melulta ja pienhiukkaspäästöiltä. Maankäyttösopimuksesta saadaan tuloja kaupungille, menot kunnallistekniikan osalta jäävät pieniksi.

Hankkeen haasteet

Hanke vähentää teollisuus- ja toimitilaa keskustassa. Helsinginkadun melu- ja pienhiukkaspäästöt, VAK-ratapiha sekä mahdollisesti Turku Energian muuntamo aiheuttavat rajoituksia asumiselle sekä suojautumistarvetta. Vain Helsinginkadun suuntaan avautuvia asuntoja ei tule tehdä, pysäköinti kellarikerroksissa voi olla VAK-turvallisuuden kannalta riski. Tonteilla tulee olla vähintään 20 % maanvaraista pihaa (Yleiskaava 2029). Korttelin liikennejärjestelyt, erityisesti Helsinginkadun puolella, ovat haasteellisia. Palveluliikenteen (esim. ruokalähetit) pysäköintipaikat ja jätehuolto tulee järjestää tontilla. Samassa korttelissa on Lonttisten pienimittakaavaista suojeltua puurakentamista. Uuden ja vanhan yhteensovittaminen tulee tehdä hienovaraisesti. Helsinginkadun toinen puoli rakentuu 8-9-kerroksisena muurimaisena korttelina. Kadun kaupunkiympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta vilkkaasti liikennöidystä ja tiiviisti rakennetusta täydentyvästä alueesta tulee miellyttävä.

Loppupäätelmä

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



Aloitteiden liitteenä ollut viitesuunnitelma, Sigge Arkkitehdit Oy