

Kauppahallin kortteli

Kaavoituksen esiselvitys

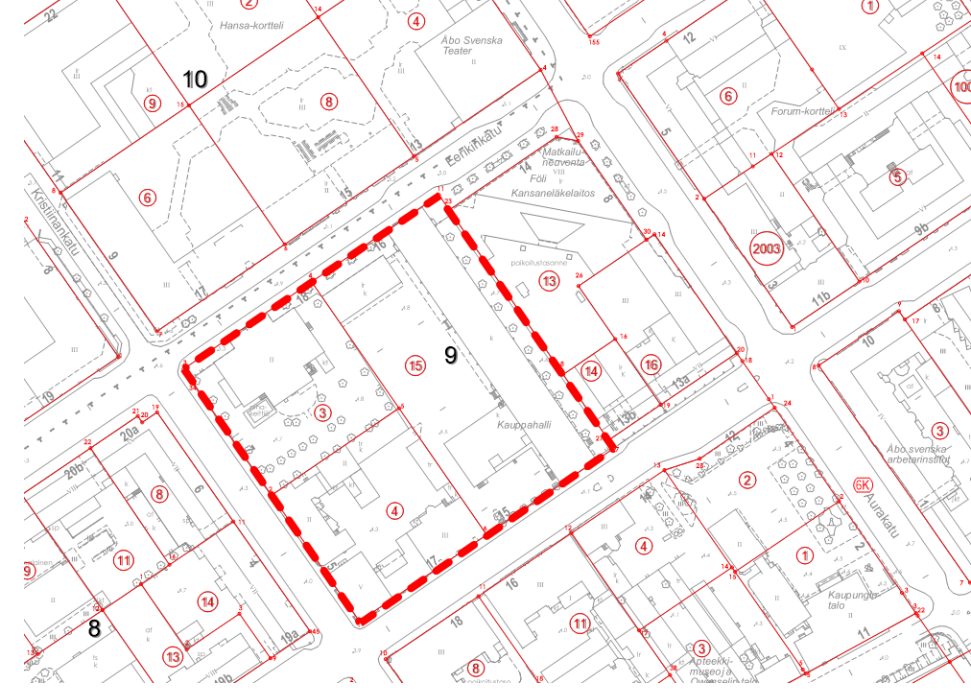
Diarinumero 11587-2021

Kauppahallin kortteli on merkittävä osa Turun kaupallista ydinkeskustaa.

Kaavamuutoksella tutkitaan Kauppahallin korttelin kehittämistä ja täydennysrakentamista monipuolisena kaupan, palvelujen ja toimistotyön keskittymänä. Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana.

Kaavamuutoksella tutkitaan asumisen sijoittamista alueelle. Asuminen ei kuitenkaan ole korttelin täydennysrakentamisen ja uudistuksen pääkäyttötarkoitus.

Kaavoitus, Nella Karhulahti, 24.2.2022



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Kaupunginhallitus on 5.10.2021 § 454 päättänyt Kauppahallin korttelin kehittämisen strategiset tavoitteet sekä hyväksynyt kaupungin ja JKMM arkkitehdit Oy:n välisen innovaatiokumppanuussopimuksen koskien kaupungin omistuksessa olevia maa-alueita.

Tontin 4 omistaja on jättänyt kaupungille asemakaava-aloitteen 1.2.2022 ja ilmoittanut halukkuutensa osallistua koko korttelia koskevaan kehitystyöhön ja tätä kautta osaksi kaavakehitettävää osuutta. Aloitteen tavoitteena on mittava täydennysrakentaminen laajalle pihalle ja samaan aikaan olemassa olevien kadunvarsien suojeltavaksi tulevien rakennusten peruskorjaus.

Kytkeytyminen kaavatilanteeseen

Alue on osa kehittyvää kaupallista ydinkeskustaa.

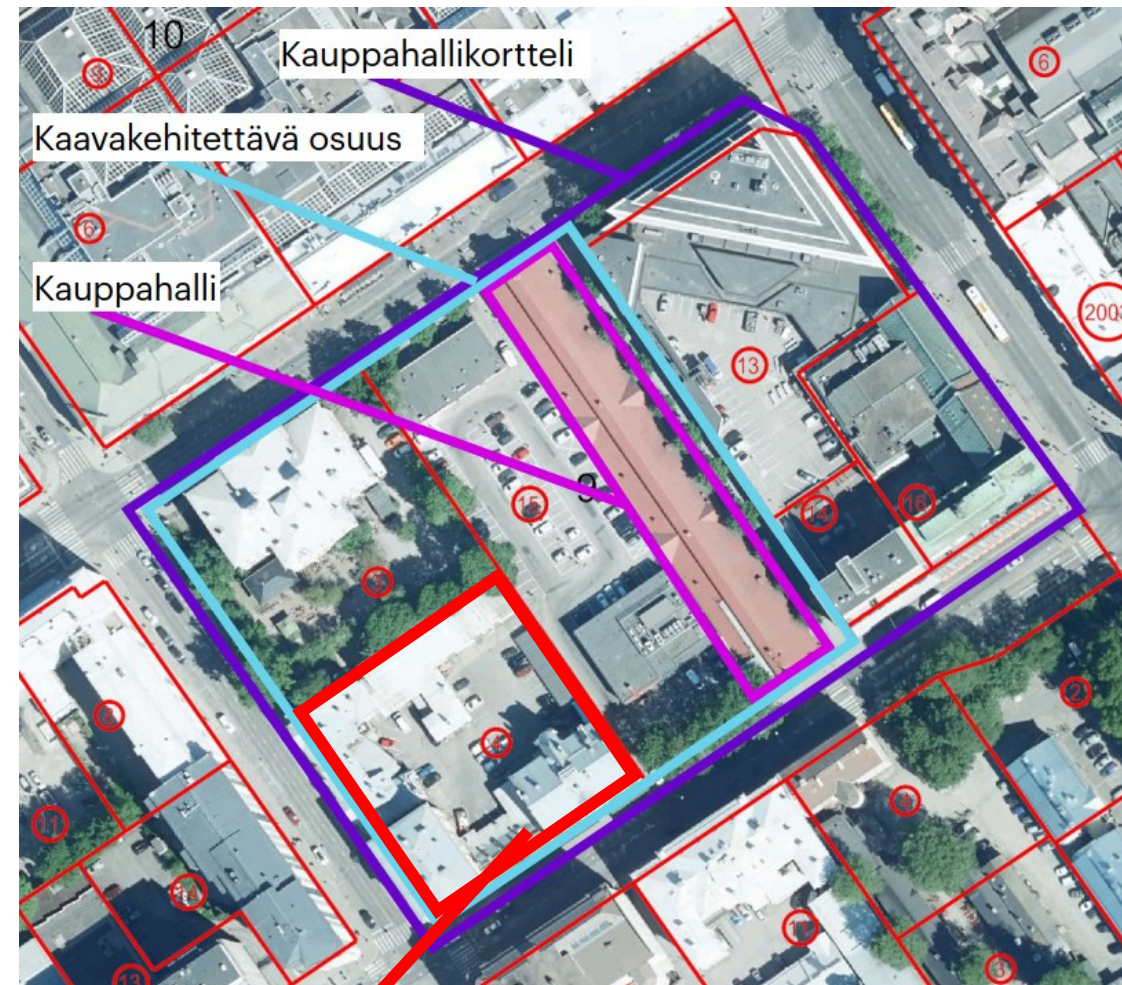
Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita mm. rakennussuojelun osalta. Museon inventoinneissa Kauppahallilla, Ravintola Koululla sekä tontin 4 rakennuksilla on rakennushistoriallisia arvoja. Alue on osa keskustan muinaisjäännösalueita.

Kauppahallin korttelin kaavoituksen kaupunginvaltuustokäsittely on aikataulutettu asemakaavoitusohjelmassa vuodelle 2023.

Korttelin tontin 16 (Aurakatu 6) osalta käynnissä on asemakaavan muutosprosessi, jonka tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen liike-, toimisto- ja asuinrakentamiseen.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon. Kauppahallin perustukset ovat laajan korjauksen tarpeessa, tästä aiheutuu kustannuksia. Korttelin läpi tullaan suunnittelemaan julkisia kulkureittejä ja kaupunkiaukioita, joiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Korttelialueelle mahdollisesti rakennettavat maanalaiset huolto- ja pysäköintitilat aiheuttavat kustannuksia. Alueelle sijoitettava asuminen lisää jonkun verran asumisen palvelujen tarvetta (koulut, päiväkodit, terveydenhuolto) keskusta-alueella.



Kaupunginhallituksen 5.10.2021 § 454 päättämät Kauppahallin korttelin kehittämisen strategiset tavoitteet

- Kauppahallin kortteli on oleellinen osa kauppakeskustaa myös konseptinsa kautta.
- Kortteli on tulevaisuudessa monipuolinen kaupan ja palvelujen ja toimistotyön keskittymä (hybridirakentaminen).
- Kortteliin voidaan rakentaa lyhyt- tai pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja, kuitenkin siten, että asuinrakentaminen ei ole ristiriidassa keskustan monipuolisen tapahtumallisuuden kanssa. Asuminen ei ole korttelin täydennysrakentamisen ja uudistuksen pääkäyttötarkoitus.
- Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja (henkilökohtainen palvelu, erikoistuotteet, erityinen ammattitaito) vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana, jossa elintarvikkeiden lisäksi tarjotaan mm. ravintolapalveluita ja tukkupalveluita. Tavoitteen varmistamiseksi myös tuotantotilat tulee säilyttää korttelissa. Kauppahallin toiminta avautuu tulevaisuudessa enemmän myös hallin ulkopuolelle.
- Julkiset palvelut voivat olla osa korttelin palvelutarjontaa.
- Korttelin julkiset ja puolijulkiset ulko- ja sisätilat suunnitellaan viihtyisiksi, turvallisiksi ja helposti kuljettavaksi, ympärivuotisuus huomioiden.
- Kortteli sitoo tulevaisuudessa paremmin kaupallisen keskustan ydinkorttelit yhteen ja linkittää kaupallisen keskustan lähemmäs jokirantaa korttelin kulkuyhteyksien avulla. Viereiset ydinkorttelit ovat Hansa-kortteli, Forum-kortteli ja Fortuna-kortteli.
- Kortteliin voidaan rakentaa pysäköintitilaa pyörille ja autoille.
- Suunnittelualueen ilmastokestävyyttä työstetään kunnianhimoisesti.



Kaavoituksen edut ja mahdollisuudet

Kokonaisuudella on mahdollista lisätä keskustan kilpailukykyä ja elinvoimaa sekä toteuttaa kaupunginhallituksen asettamat korttelin strategiset tavoitteet. Tontin 4 kaavoitusaloite ja tätä kautta kytkeminen osaksi kaavakehitettävää kokonaisuutta tukee osaltaan merkittävän korttelikokonaisuuden kehittymistä. Kehittämisellä on mahdollista parantaa Kauppahallin tulevan peruskorjauksen toteutusedellytyksiä.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Innovaatiokumppanuussopimuksen päätyminen kehitysvaiheeseen ja tämän vaikutus alueen kaavoitus- ja toteutusaikatauluihin sekä tontin 4 irtautuminen yhteistyöstä ja kortteliin sijoittuvien kehittämistoimintojen toteutukseen liittyvät aikataulut voisivat aiheuttaa riskiä kokonaisuuden toteutumiseen.

Sijainti keskustan muinaisjäännösalueella voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen. Alueella olemassa olevalla rakennuskannalla on suojelu- ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotka rajoittavat täydennysrakentamista.

Riittävien pysäköintipaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen voi olla haastavaa mikäli yhteisiä ratkaisuja ei saada toteutumaan viereisten alueiden kehittämistoimenpiteiden kanssa.

Uhkana voi olla, että tontin kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestäväää.

Kauppahallin peruskorjauksen mahdollisen väistötilaratkaisun vaikutukset voivat olla uhka Kauppahallin nykyiseen liiketoimintaan.

Johtopäätös

Korttelin kehitystä pidetään kaupungin tavoitteiden mukaisena ja hankkeesta saatavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten liittymiseen muihin korttelin osiin, toiminnalliseen kokonaisuuteen sekä alueen rakennetun ympäristön suojeluarvoihin sekä puustoon. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä paikalla ja siksi jatkosuunnittelussa tulee tutkia erilaisia vaihtoehtoja

Rakentamisen määrää tulee arvioida suunnittelun yhteydessä ja sen tulee ennen kaikkea sopeutua hyvin suojeltavaan rakennuskantaan sekä mahdollistaa alueen kehittymisen yhteisenä viihtyisänä kaupunkitilana. Kauppahallin tulevan peruskorjauksen toteutusedellytyksiä on mahdollista tukea alueen asemakaavoituksella.

