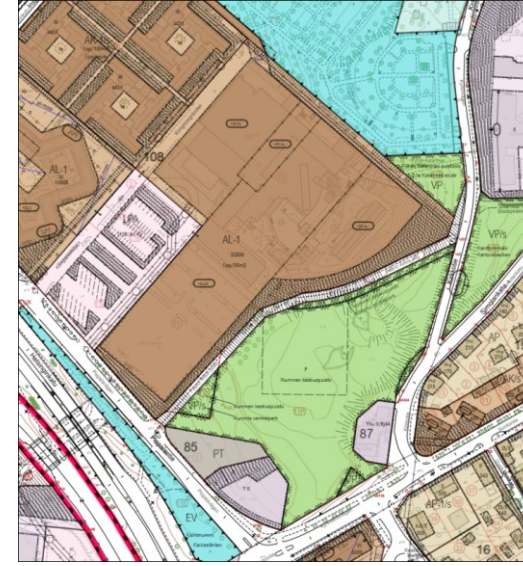


# Kongressikuja 1

Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 6986-2020



Kaavamuutosaloite Nummen kaupunginosassa koskee liikerakennusten korttelialuetta kylpylä-, liikunta-, näyttely- ja kongressihotellitoimintaa varten (AL-1), jossa toimii Holiday Club Resort Oy. Kiinteistöt omistaa Turku Ausade Hotelli Oy. Alue rajautuu Ylioppilaskylään, Kaarinan hautausmaahan, Kirkkotiehen ja Pispalankatuun. Alueen lounaispuolella on vilkasliikenteinen Helsinginkatu ja Turku-Hki junarata. Aloitteen rajaukseen kuuluu myös Nummen keskuspuisto, paikoitusalue LPA, pienteollisuuskortteli PT ja tontti yleistä rakennusta varten Y, jolla sijaitsee paloasema.

Korttelin 108 tonttien 9, 10 ja 11 yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 22500 k-m<sup>2</sup>, josta käyttämättä on 247 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on valmistuneet vuosina 1977 ja 2017. LPA-korttelissa on kylpylän asiakaspysäköintipaikat sekä linja-autopaikat.

Pispalantien varren korttelin 85 tontilla 1 (PT) on rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, Kairisten yksinäistalo. Muinaisjäänösrajaus ulottuu myös osalle Nummen keskuspuistoa. Kirkkotien varrella toimii vuonna 1960 valmistunut paloasema. Alue on merkitty kuuluvaksi Yleiskaava 2029:ssä (ehdotusvaihe) Palvelujen ja asumisen alueeseen (PA) ja Virkistysalueeseen (V). Pyöräilyn pääverkosto on linjattu kulkevaksi Keskikadulta Pispalantielle.

# Hankkeen lähtökohdat

## Hankkeen tarve ja tavoitteet

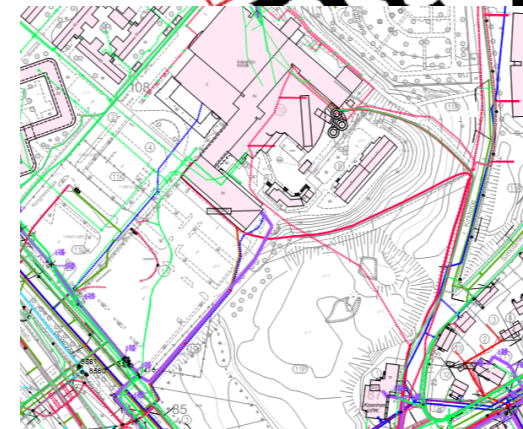
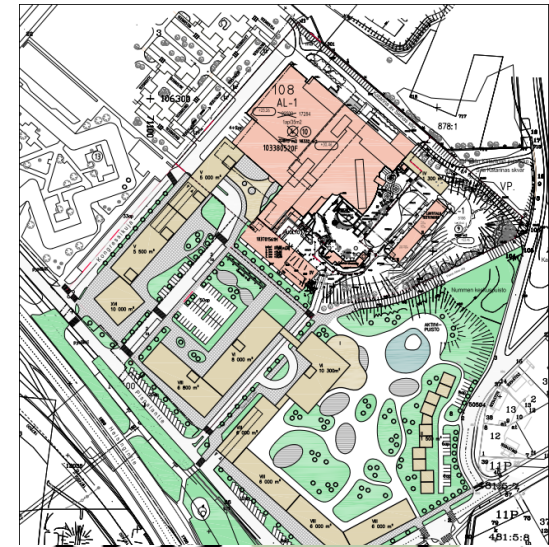
Turku Ausade Hotelli Oy on anonut 31.3.2020 kaavanmuutosta omistamilleen kortteli 108 2, 4 ja 9-11, Turun kaupungin omistamaan kortteliin 85 ja puistoalueelle sekä yksityisen omistamaan kortteliin 87.

Aloitteentekijä esittää alueen kehittämistä yhteistyönä Turun kaupungin sekä vuokralaisen Holiday Club Resort Oy:n kanssa, jolla on tavoitteena laajentaa Villas-palveluja. Tavoitteena on kehittää nykyistä kylpylähotellitoimintaa, kongressitapahtumia ja erimuotoista asumista, joka mahdollistaisi kylpylähotellin palvelujen hyödyntämisen. Aloitteentekijä on luonostellut alueelle vaihtoehtoisia suunnitelmia, joista osa sijoittuu omalle tontille, osa myös viereisille kaupungin omistamille alueille. Uuden rakentamisen määrä vaihtelee näissä 26 000-72 000 k-m<sup>2</sup> välillä.

## Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin, mutta edellyttää todennäköisesti infran lisärakentamista suunnitelmasta riippuen.

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



# Hankkeen toteutusedellytykset

## Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Erityisen asumisen lisääminen ja sitä tukevien palvelujen osoittaminen alueelle kylpyläpalvelujen lisäksi on kannatettavaa. Lisärakentamisella voidaan eheyttää alueen kaupunkirakennetta ja parantaa kaupunkikuvaa. Hanke voidaan toteuttaa olemassa olevaa infraa ja palveluverkkoa hyödyntäen.

## Riskit, uhat ja haasteet

Alue rajautuu pohjoisosassa Kansalliseen kaupunkipuistoon, Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) sekä Pyhän Katariinan kirkon lähimaisemaan, jolloin rakentamisen korkeuden tulee olla ympäristöön sopivaa. Korttelin 85 keskiaikainen muinaisjäännös rajoittaa alueen rakentamista. Helsinginkadun ja junaradan haitat, erityisesti liikennemelu, ilmanlaatu ja tärinä, tulee selvittää ja huomioida suunnittelussa.

## Loppupäätelmä

Kylpylän toimintojen ja asumisen kehittäminen sekä palvelujen laajentaminen on kannatettavaa. Sisääntuloväylän varrella sijaitsevan kohteen kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä turvalliseen ja toimivaan asumis- ja liikkumisympäristöön. Nummen keskuspuiston tulee säilyä puistoalueena ja aluetta tulee kehittää virkistysalueena Yleiskaavan 2029 mukaisesti. Kaavatyön yhteydessä voidaan tarkistaa korttelien 85 ja 87 kaavallinen ajanmukaisuus.

