

# KOP-Kolmio

Kaavoituksen esiselvitys

Aurakatu 8

11510-2022

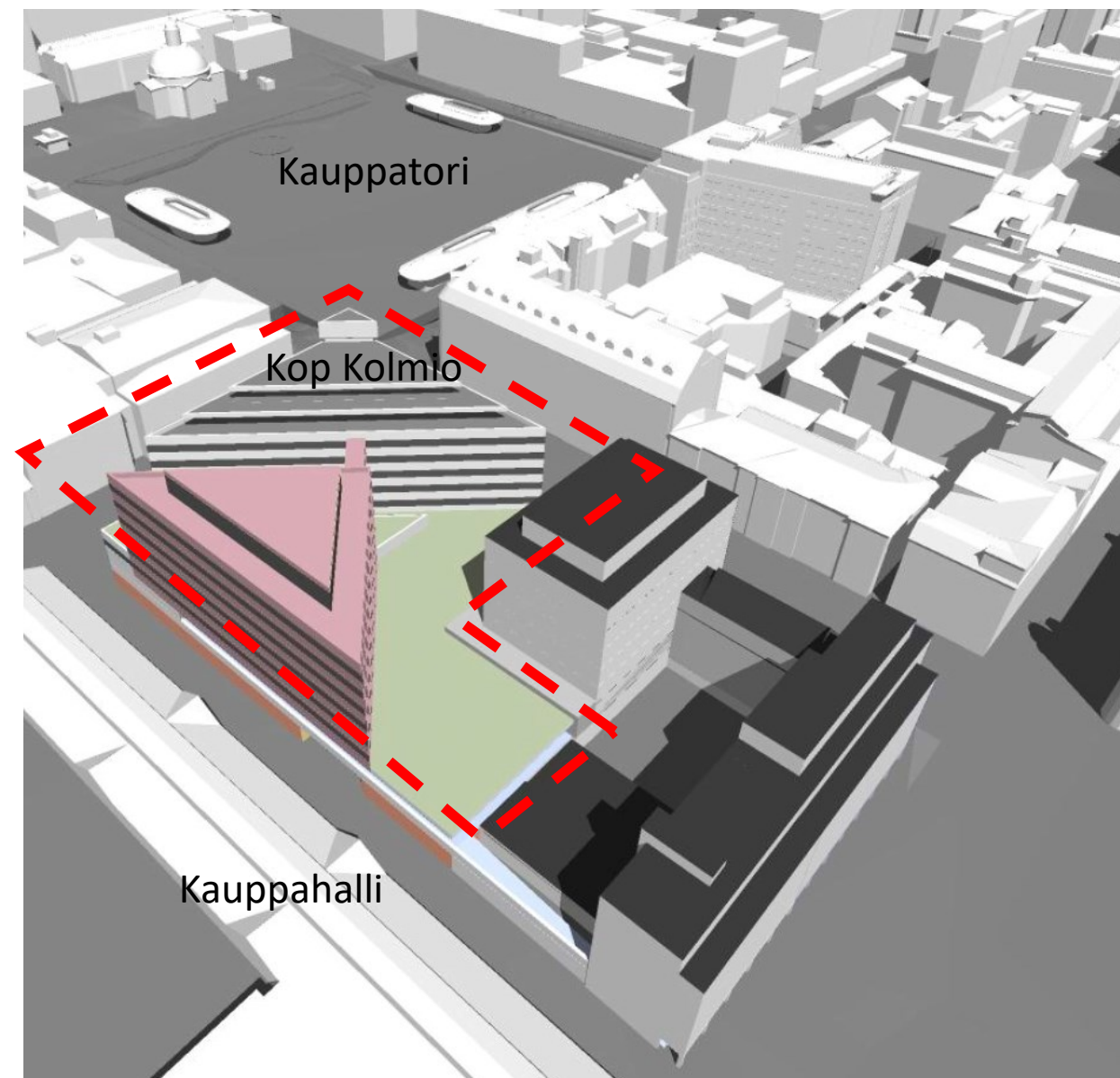


Sanna Lahti, Paula Keskkikastari 15.12.2022  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus  
Turun kaupunki

## Kaavanmuutosaloite

KOY Kop Kolmio: Esitetään, että tontille 853-7-9-13 laaditaan asemakaavanmuutos, mikä mahdollistaa tontin jatkokehittämisen osana korttelikokonaisuuden kehittämistä.

*Tontin sisäosassa, Kauppahallin kujanteen varrella oleva yksikerroksinen rakennusosa ei nykykäytöllä rikastuta ja tue Kauppahallin ja sen viereisen kujanteen toimintaa. Sen jatkokehittäminen loisi uusia, korttelin sisäisiä toimintoja sekä elävöittäisi kujannetta. Kop-Kolmiosta saatujen kokemusten perusteella voidaan todeta sijainnin olevan hyvin houkutteleva yritysten toimistotilojen sijainniksi. Toimistotilojen kaavoittaminen torin välittömään läheisyyteen tuo keskustaan työpaikkoja sekä tukee sen kaupallisia toimintoja, kuten esimerkiksi lounasravintoloita.*

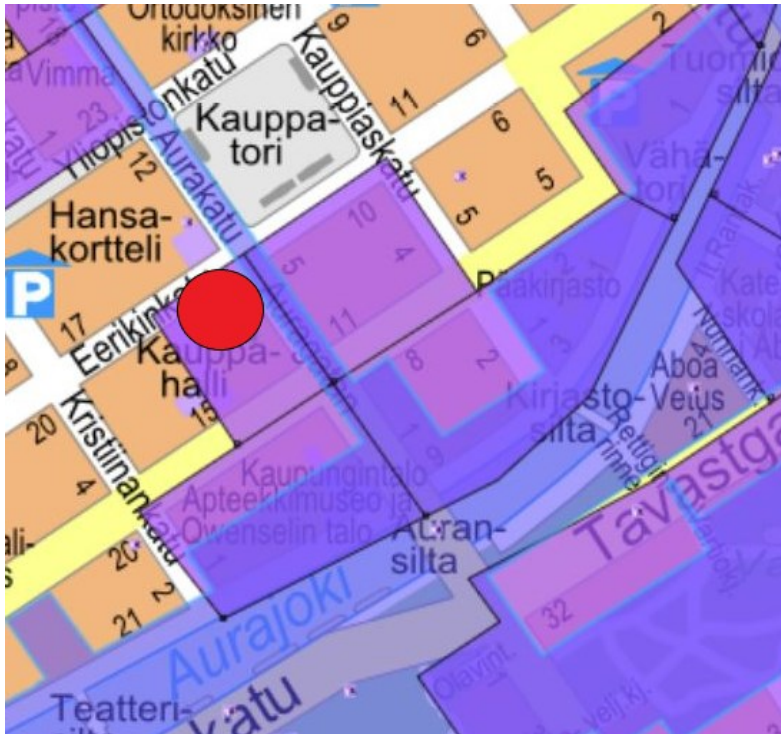


Kop Kolmio sijaitsee Turun kauppatorin ja Turun kauppahallin välisellä alueella. Kuvaote kaavanmuutosaloitteen liitteenä olevasta aluevisiosta. Schauman Arkkitehdit 2022. Rajaus: Turun kaupunki.



# Kaavoitustilanne

**Maakuntakaava:** Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa tontti kuuluu suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (punertava alue). Aurakadun akseli kuuluu myös kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen (sininen värialue).



**Yleiskaava 2020:ssä** alue on osa keskusta-alueetta C.

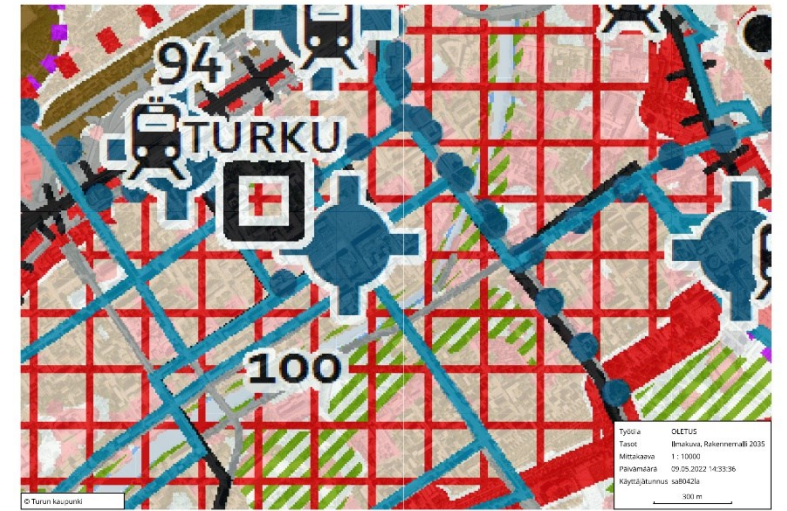
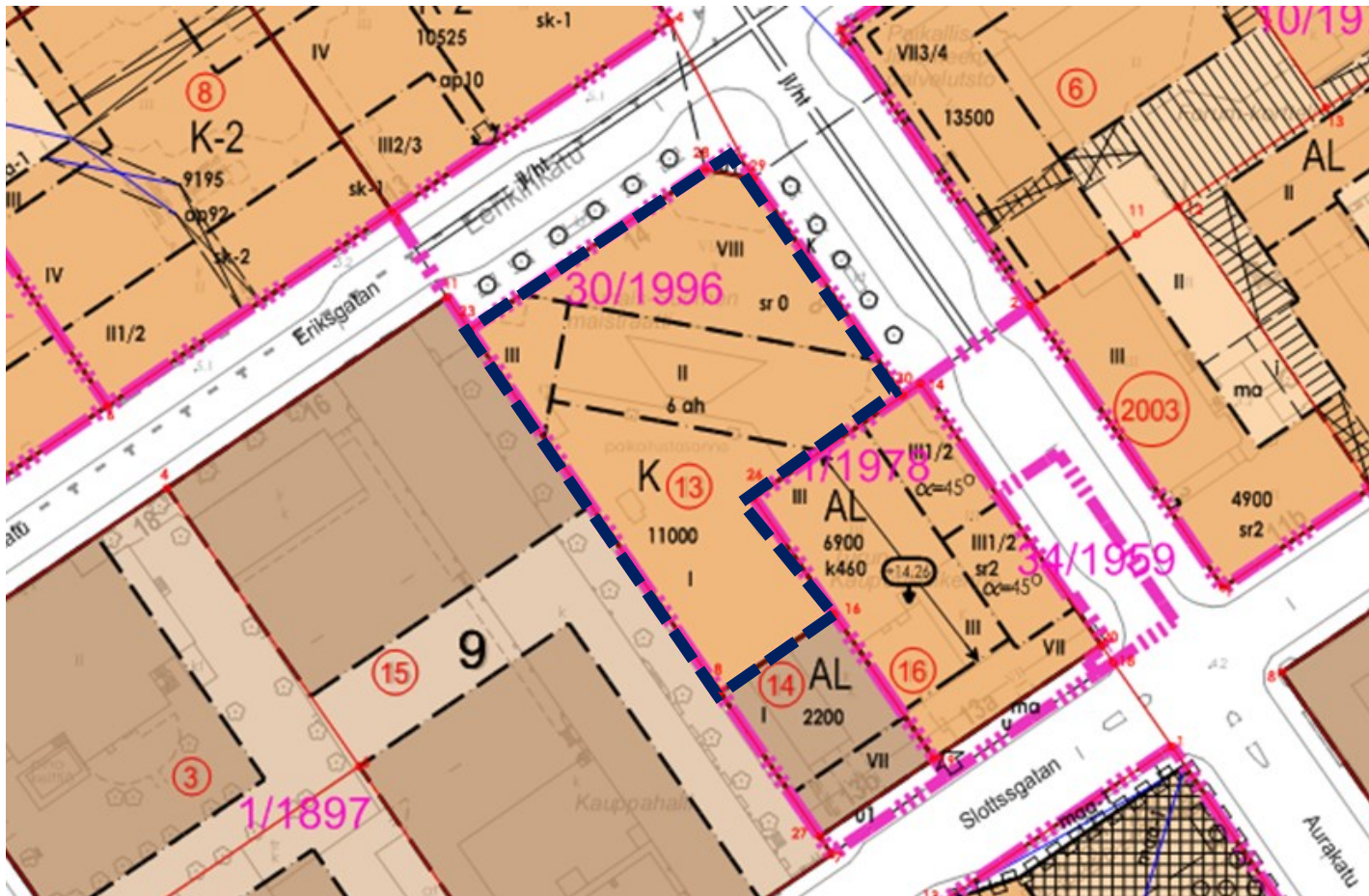
Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä alue kuuluu ydinkeskusta-alueeseen ja *Arvokkaat rakennetut ympäristöt* kartalla se on /s aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Se sijaitsee RKY-alueen vieressä (musta raja).



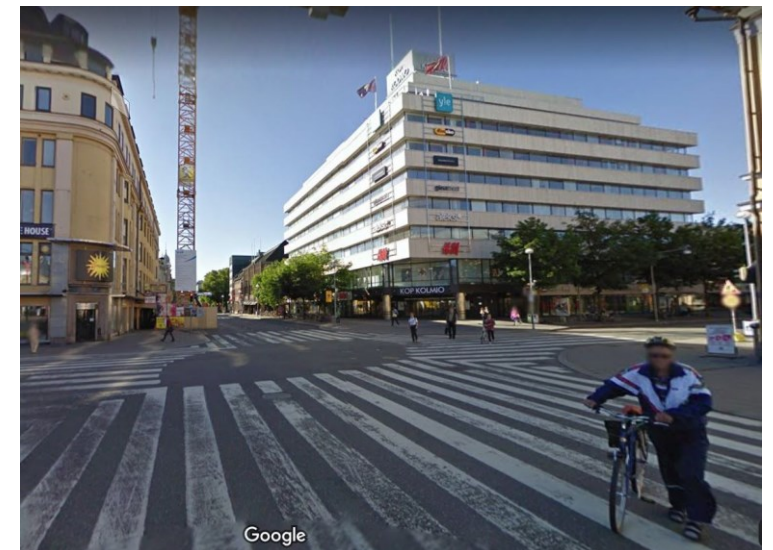


**Asemakaava 30/1996** (kaupunginhallituksen hyväksymä 1.9.1997):

K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, I-VIII kerrosta, rakennusoikeus 11 000 k-m<sup>2</sup>.



Turun kaupungin rakennemallissa alue sijaitsee julkisen liikenteen solmukohdassa, helposti saavutettavissa.





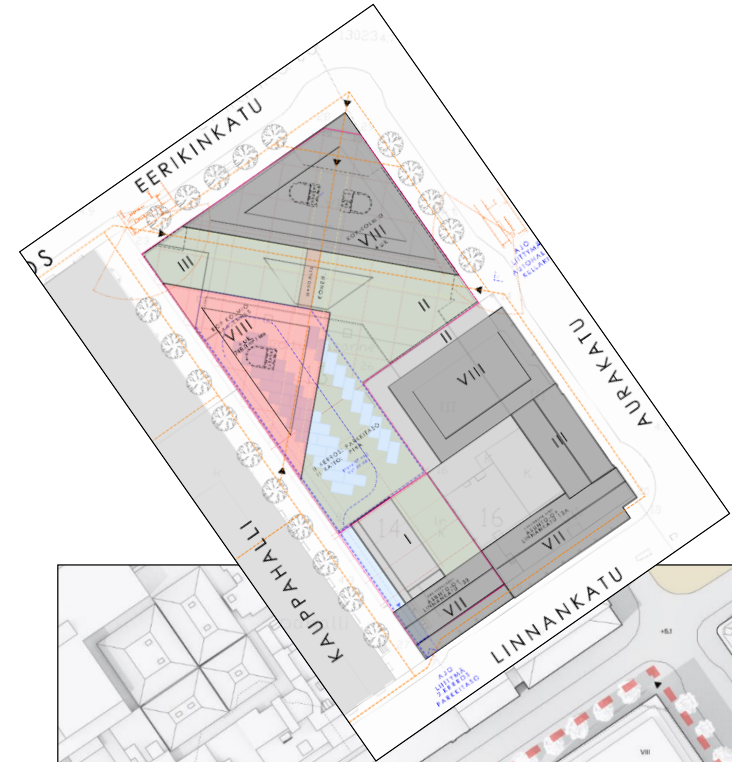
## Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Hanke mahdollistaa olemassa olevien tilojen kehittämisen sekä uusien liike- ja toimistotilojen rakentamisen joukkoliikenteen solmukohtaan keskustassa. Se luo myös edellytykset Turun kauppahallin korttelin (Olympia-korttelin) läpikulkevien jalankulkuyhteyksien toteuttamiseen maantasokerroksessa parantaen korttelin sisäosien viihtyisyyttä.

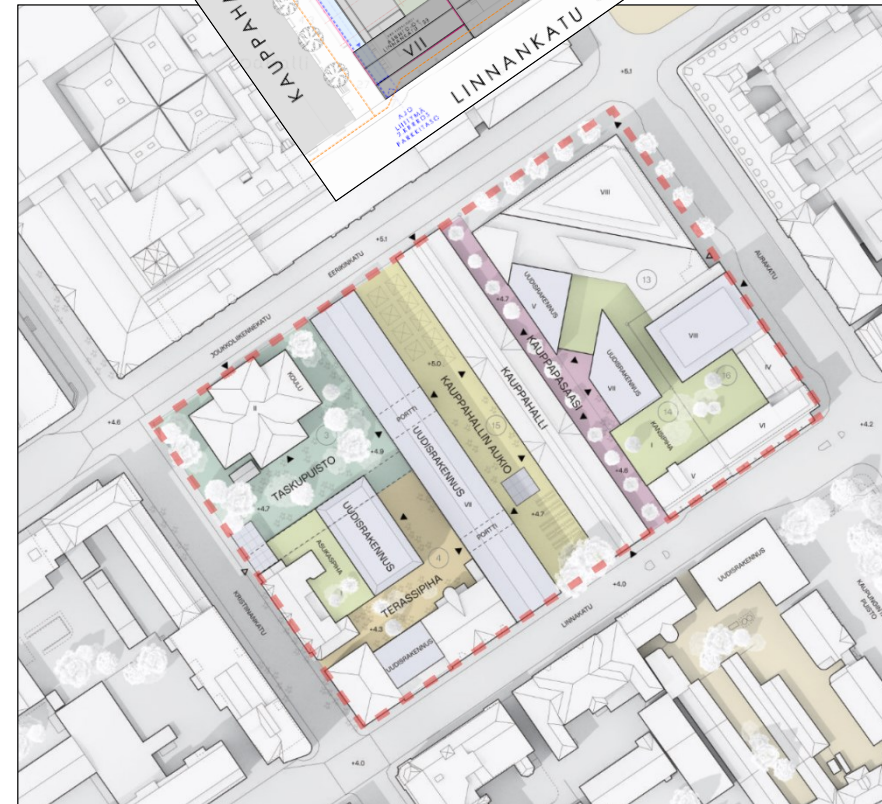
Tontti kaavoitetaan omana kokonaisuutenaan, mutta rakentamisen tulee liittyä Kauppahallin korttelin suunnitteilla olevaan toiminnalliseen kokonaisuuteen ja täydentää sitä omalta osaltaan.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota korttelin toiminnalliseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan sekä alueen ja rakennusten suojeluarvoihin. Rakentamisen määrää ja korkeutta arvioidaan suunnittelun yhteydessä. Jalankulkuolosuhteet ja niiden parantaminen tulee huomioida suunnitelmissa. Liike- ja toimistotilojen tulee luoda viihtyisää ympäristöä. Lisäksi suunnitelmissa tulee huomioida nykyiset ilmastoon liittyvät kysymykset, kuten viherkertoimeen liittyvät vaatimukset.

Ote hakijan luonnoksesta Kop-Kolmion kehittämiseksi. Schauman Arkkitehdit 2022.



Visio Kauppahallin korttelin kehittämisestä. JKMM-Arkkitehdit 2022.



## Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Olympia-korttelissa sekä viereisissä korttelissa sijaitsee useita eri-ikäisiä vanhoja sekä tulossa olevia uusia rakennuksia. Kop-Kolmio on jo sinänsä arvokas aikansa rakennus ja erittäin näkyvällä paikalla kaupunkirakenteessa kaikkialta katsottuna. Sen tulee säilyttää asemansa Kauppatorin kulmauksen maamerkinä.

Suunnittelulta edellytetään taitavaa yhteensovittamista vanhan ja uuden rakentamisen kanssa sekä hienovaraista kaupunkikuvallista näkemystä.

## Johtopäätös

Aloitteen mukainen hanke tukee kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustavisiota helposti saavutettavissa olevasta, kaupallisesti houkuttavasta ja viihtyisästä keskustasta.

Hyvin toteutettuna hanke luo mielenkiintoisen ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen uuden rakennekerrostuman Turun arvokkaimmalle ja vilkkaimmalle keskusta-alueelle tukemaan keskustan palvelutarjontaa ja liike-elämää.

Ennen kaavatyon alkamista selvitetään, liitetäänkö hanke Aurakatu 6 kaavaan.