

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Matkakeskus / VI kaupunginosa ja Pohjola / osoite: Aninkaistenkatu 20, Brahenkatu 21

Tämä esiselvitys koskee kaupungin aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimiseksi. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.



Sijaintikartta

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Tavoitteet

Matkakeskuksesta tavoitellaan Aninkaisten alueelle uutta julkisen liikenteen yhteisterminaalia sekä viihtyisää ja toiminnoiltaan monipuolista kaupunginosakeskusta.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaos on 3.2.2020 § 9 päättänyt Turun Matkakeskus -nimisen strategisen hankkeen käynnistämisestä ja tavoitteista:

- Matkakeskuksesta tavoitellaan Aninkaisten alueelle uutta julkisen liikenteen yhteisterminaalia sekä viihtyisää ja toiminnoiltaan monipuolista kaupunginosakeskusta.
- Sijainti kaupunkiseudun liikenteellisessä solmukohtassa mahdollistaa nykyaikaiset ja tulevaisuuden tarpeisiin vastaavat julkisen liikenteen yhteydet ja vaihdot liikennevälineestä toiseen. Sujuvien matkaketjujen mahdollistaminen sekä viihtyisän, esteettömän ja turvallisen matkustusympäristön tarjoaminen edistävät Turun kaupunkiseudun ja Turun kaupungin keskustan saavutettavuutta ja kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamista kaupungin ilmastotavoitteiden mukaisesti.
- Matkakeskus-hankkeessa varaudutaan nopean junayhteyden ja paikallisjunaliikenteen vaatimukseen (kaksoisraide, nykystandardien mukaiset junalaiturit).
- Tavoitteena on myös yhdistää radan erottamat kaupunginosat toisiinsa ratapihan ylittävällä

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

silta- tai kansirakenteella, samalla edistään ratapiha-alueen kehittämistä, toimintojen selkiyttämistä ja tulevaisuuden vaatimuksiin varautumista. Lisäksi sujuva ratapihan suuntainen liikuminen ja luontevat yhteydet eri alueiden välillä otetaan osaksi suunnittelua.

- Kaupunginosakeskukseen tavoitellaan ydinkeskustaa täydentäviä ja vahvistavia palveluita, toimitiloja ja asumista, jotka lisäävät keskustan kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta. Matkakeskus erottuu tarjonnallaan kaupallisesta ydinkeskustasta ja muista keskustan hankkeista ja tukee niitä. Sisällöltään palvelukokonaisuuden ei tule muodostaa uhkaa nykyisen uudistumassa olevan kaupallisen keskustan elinvoimalle.
- Matkakeskuksesta tavoitellaan arkkitehtonisesti korkeatasoista ja ympäristöönsä tyylikkäästi sovitettua kokonaisuutta, joka parantaa kaupungin imagoa. Kaupungin hyvä ja vahva imago houkuttelee asukkaita, matkailijoita ja elinkeinoelämää.
- Tavoitteena on, että Matkakeskus-hanke taloudellisesti kannattaisi itsensä. Tämän toteutuminen merkitsee, että yhteisterminaali ja kaupunginosakeskus on arvioitu olevan kooltaan vähintään n. 100.000 kerrosneliömetriä.
- Matkakeskushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kaupunkistrategian ja Keskustan kehittämisen kärkihankkeen tavoitteet ja teemat.

Linkki päätökseen:

<https://ah.turku.fi/khkeh/2020/0203002x/4031247.htm>

Hyödyt

Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin keskustan kehittämisen kärkihankkeen tavoitteisiin, kaupungin ilmastotavoitteisiin ja Aninkaisten alueen kehittämiseen. Matkakeskus tarjoaa nykyaikaiset ja tulevaisuuden tarpeisiin vastaavat julkisen liikenteen yhteydet ja vaihdot liikennevälineestä toiseen sekä parantaa kaupungin elinvoimaa ja imagoa. Kaupungin hyvä ja vahva imago houkuttelee asukkaita, matkailijoita ja elinkeinoelämää.

Rakentaminen tuo keskustan alueelle, lähelle palveluita, lisää asukkaita, jotka voivat liikkua kestäville liikkumismuodoilla. Joukkoliikenteen olosuhteet paranevat, kun lähi- ja kaukoliikenne yhdistyvät matkakeskuksessa. Rakentamisen myötä vehreys ja huleveden viivytyksen viivytys alueella voivat lisääntyä. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita.

Alueen lähtökohtia

Matkakeskus-hanke on osayleiskaavan mukainen.

Linja-autoasema, Hesburger/huoltoasema sekä Hotelli Helmi lähialueineen kuuluvat RKY-alueeseen. Hotelli Helmi ja Hesburgerin rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Osayleiskaavassa arvokkaan ympäristöön kuuluvat myös Tuureporinkadun rakennukset mm. synagoga. Linja-autoaseman alue on yleiskaava 2029:ssä kallioresurssialuetta, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköintikäyttöön.

Rata-alue on hulevesitulvavaara-aluetta. Rata-alue on tällä hetkellä VAK-ratapiha, jossa käsitellään vaarallisia kemikaaleja. Käynnissä olevan Kupittaa – Turku ratahankkeen myötä toiminto on siirtymässä kauemmaksi matkakeskusalueesta.

Riskit

Matkakeskuksen toteuttaminen ideoidulla tavalla vaatii kalliita infrainvestointeja, jotka kohdistuvat ratapihan toimintojen parantamiseen ja muuttamiseen, katuverkon kehittämiseen, rakennusten pohjatöihin sekä mahdollisen, ratapihan ylittävän kansirakenteen rakentamiseen. Mahdollisia riskejä ovat tulojen riittämätön suuruus suhteessa infrainvestointeihin sekä ydinkeskustan kanssa kilpailevat

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

kaupalliset palvelut. Purkamisen ja rakentaminen aiheuttavat päästöjä.

Johtopäätös

Edellä olevan perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumiseen, toimintojen monipuolisuuteen sekä kokonaisuuden kiinteistöaloudelliseen kestävyYTEEN.

Matkakeskuksen palvelukokonaisuuden ei tule muodostaa uhkaa nykyisen uudistumassa olevan kaupallisen keskustan elinvoimalle. Matkakeskuksen suunnittelussa tulee varmistaa miellyttävä ja esteettön kävely-ympäristö sekä liikkuminen kaikilla kulkumuodoilla.

Rakennetun ympäristön suojeluarvot tulee huomioida suunnittelussa, suojeluarvot voivat rajoittaa uudisrakentamista. Maanvaraisen alueen ja isoksi kasvavien puiden määrä sekä hulevesien käsittely ja hulevesitulvien ehkäisy tulee huomioida suunnittelussa.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatavuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaatavuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan XL. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa vuonna 2024 tontinluovutuskilpailun ratkettua. Kaavan hyväksymisajankohta tullaan arvioimaan kaavoitusohjelman yhteydessä.

XL-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, pilaantunut maa, pienhiukkasselvitys, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, kaupallinen/palveluverkkotarkastelu, maankäyttösopimustarve, valoisuustarkastelu, arvio ilmastovaikutuksista ja vaikutukset kunnossapitoon. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisemisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti ja hankepäälikkö Mika Rajala. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus