

KONGRESSIKUJA 1
Kaavaluonnos, selosteDiaarinumero: 6986-2020
Asemakaavatunnus: 7/2024Asemakaavanmuutos
20.12.2024Kaupunginosa: Nummi (011)
Osoite: Kongressikuja 1**Lähtötilanne**

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Nummen (011) kaupunginosaan korttelin 118 tonteille 2, 4, 9, 10, 11 sekä määräaloille 11-9901-0-M505 ja M518, 11-9906-0-M501 ja M508. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä Kylpylähotelli Caribia sekä siihen liittyvä pysäköintialue. Alueella on myös linja-autopysäkki. Koko suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Ilmakuva, muutosalueen rajausta keltaisella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kiinteistönomistajan tavoitteena on rakentaa asuin- ja liikerakennuksia kylpylähotellin nykyiselle pysäköintialueelle sekä mahdollistaa kylpylähotellin toiminnan kehittämisen. Sekä kylpylähotellin että asuin- ja liikerakennusten autopaikat on tarkoitus sijoittaa maanalaisiin / pihakannen alaisiin tiloihin.

Kaupungin tavoite on täydennysrakentamisen mahdollistaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, linja-autopysäkin uudelleensijoittelu sekä kaupungin ilmastotavoitteiden huomioiminen täydennysrakentamisessa.

Kaavaluonnos

Yhteenveto

Kaavanmuutoshakemuksen mukana on toimitettu tontinkäyttösuunnitelma. Tässä suunnitelmassa uudisrakentaminen koostui kahdesta kerrostalokorttelista, joiden välissä kulki uusi sisäänajoväylä hotellille. Pysäköinti oli sijoitettu korttelinkokoisen pihakannen alle kahdessa kerroksessa sekä rakennusten alle.



Kuva 3. Aloitteen mukana toimitettu tontinkäyttösuunnitelma

Kaavoitus näki ongelmallisena tässä suunnitelmassa laajan pihakannen, paljon tilaa vievät liikennealueet sekä maanvaraisten pihojen vähyyden. Lounaispuoleisesta korttelista puuttui piha-alueet kokonaan. Lisäksi Föli-uudistukset vaativat uusia laitureita alueella, nykyinen pysäkki sijaitsee pysäköintialueella, joka on muuttumassa korttelialueeksi.

Kaavoitus, kiinteistönomistaja sekä kiinteistönomistajan arkkitehtisuunnittelija (Haroma & Partners Oy) ovat yhdessä kehittäneet kyseistä suunnitelmaa vastaamaan paremmin kaupungin tavoitteita (vähihiilisyys, vehreys, julkinen liikenne ja kaupunkikuva).

Suurimmat muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan koskevat pysäköintijärjestelyjä alueella. Pysäköinti on sijoitettu erilliseen, monikerroksiseen asuin-, liike- ja pysäköintirakennukseen. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa yhteensä 6 pysäköintitasoa, joista 2 maanalaisia. Pysäköintitasojen yläpuolelle on sijoitettu asuinosa kolmeen kerrokseen, johon voidaan sijoittaa joko hotellin laajennusosaa, ns. villat, tai tavallisia asuntoja.

Näin on saatu pysäköinnin vaatimaa maapinta-alaa pienennettyä, ja samalla asuinkorttelin sisäpihoja kokonaan maanvaraisiksi. Tämä mahdollistaa isojen puiden ja läpäisevien pintojen laajaa käyttöä asuinkorttelissa, mikä osaltaan vaikuttaa suuresti alueen viherkertoimeen, hulevesikäsittelyyn, hiilidioksidipäästöihin sekä asukasviihtyisyyteen.

Katuverkosto muuttuu myös kaavamuutoksen yhteydessä. Alkuperäisessä suunnitelmassa oli kaksi sisäänajoväylää hotellille, nykyinen Kongressikuja sekä uusi väylä suoraan hotellin sisäänkäynnille. Jatkosuunnittelussa toinen on jäänyt pois. Nykyinen Kongressikuja muutetaan katualueeksi, ja sen kautta ohjataan kaikki asiakasliikenne hotellille ja pysäköintitalolle. Kongressikujan varteen tulee lyhytaikaispysäköintiä sekä henkilöautoille että linja-autoille.

Toinen alkuperäisessä luonnoksessa esitetty katuyhteys muutetaan korttelin sisäiseksi kulkuyhteydeksi jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Tämä kulkuyhteys kulkee suoraan hotellin aulatiloihin Pispalantien uusille linja-autopysäkeille. Samalla se toimii turvallisena kulkureittinä asuinkerrostaloista pysäköintitaloon.

Lisäksi oleva huoltoreitti muutosalueen kaakkoisreunalla on tarkoitus säilyttää sisäisenä kulkuyhteytenä.



Kuva 4. Uusi tontinkäyttösuunnitelma. Edessä uusi asuin-, liike- ja pysäköintirakennus, taustalla uusi asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Takana vasemmalla nykyinen kongressihotelli.

Korttelialueet

Hotellin tontti säilyy nykyisessä käytössä. Alue osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kylpylä-, liikunta-, näyttely- ja kongressihotellitoimintaa.

Hotellin nykyiselle pysäköintialueelle on osoitettu kaksi erillistä korttelialuetta. Toinen on tarkoitettu asuin-, liike- ja pysäköintirakennukselle, joka toimii pääosin pysäköintilaitoksena. Pysäköintitasoja rakennukseen voi tulla yhteensä 6 kpl, joista kaksi ovat maanalaisia. Pysäköintilaitoksen päälle tulee asuintiloja kolmeen kerrokseen. Kyseiset kerrokset ovat sisäänvedettyjä pysäköintihallin julkisivuista.

Asuin-, liike- ja pysäköintirakennuksen Pispalantien puoleiseen päätyyn tulee matalampi rakennusmassa, johon on osoitettu liiketilaa. Tällä ratkaisulla saadaan vaihtelevuutta Pispalantien puoleiseen julkisivuun, ja samalla osoitettua liiketilaa uusien Föli-runkolinjojen pysäkkien läheisyyteen. Liiketilaa ja pysäkkien eteen / väliin muodostuu uusi pieni toriaukio.

Pysäköintilaitoksen rakennusmassaa on tarkoitus pehmentää sen pitkällä sivuilla viherrakentein ja aurinkopaneelein.

Pysäköintilaitoksen korttelialueelle osoitetaan myös korttelin sisäinen kulkuväylä, joka ulottuu Pispalantieltä hotellin aulaan saakka. Kyseinen kulkuväylä palvelee hotellia, mutta toimii myös turvallisena kulkualueena uusien kerrostalojen asukkaille, joiden autopaikat on sijoitettu pysäköintitaloon. Pysäköintirakennuksen liikesiiven eteen kulkuväylä levenee aukioksi.

Toinen uusi korttelialue osoitetaan asuin- ja liikerakennuksille. Rakennukset on sijoitettu alueen kaakkoisosaan omalle korttelialueelle. Rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa pyritään monimuotoiseen ja mielenkiintoiseen kokonaisuuteen. Rakennusten kerrosluku kasvaa alueen itäosaan siten, että matalimmat rakennukset sijoitetaan Pispalantien varteen. Rakennusten korkein osa nousee tontin itäosassa 12-kerroksiseksi torniksi lähistöllä olevan TYS-Ikituurin vastapariiksi. Uuden toriaukion reunustamille rakennusaloille osoitetaan myös liiketiloja rakennusten pohjakerrokseen.

Rakennusoikeus

Nykykaavassa muutosalue on suurimmaksi osaksi osoitettu AL-1-korttelialueeksi, jonka kokonaisrakennusoikeus on 22 500 k-m². Nykyinen rakennusoikeus on suurilta osin käytetty (hotelli 17 186 k-m² + villas I 4 018 k-m² + villas II 975 k-m² = 22 179 k-m²). Rakennusoikeutta on jäljellä 321 k-m².

Uudessa aluesuunnitelmassa on nykykaavaan verrattuna osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä **30 900 k-m²**.

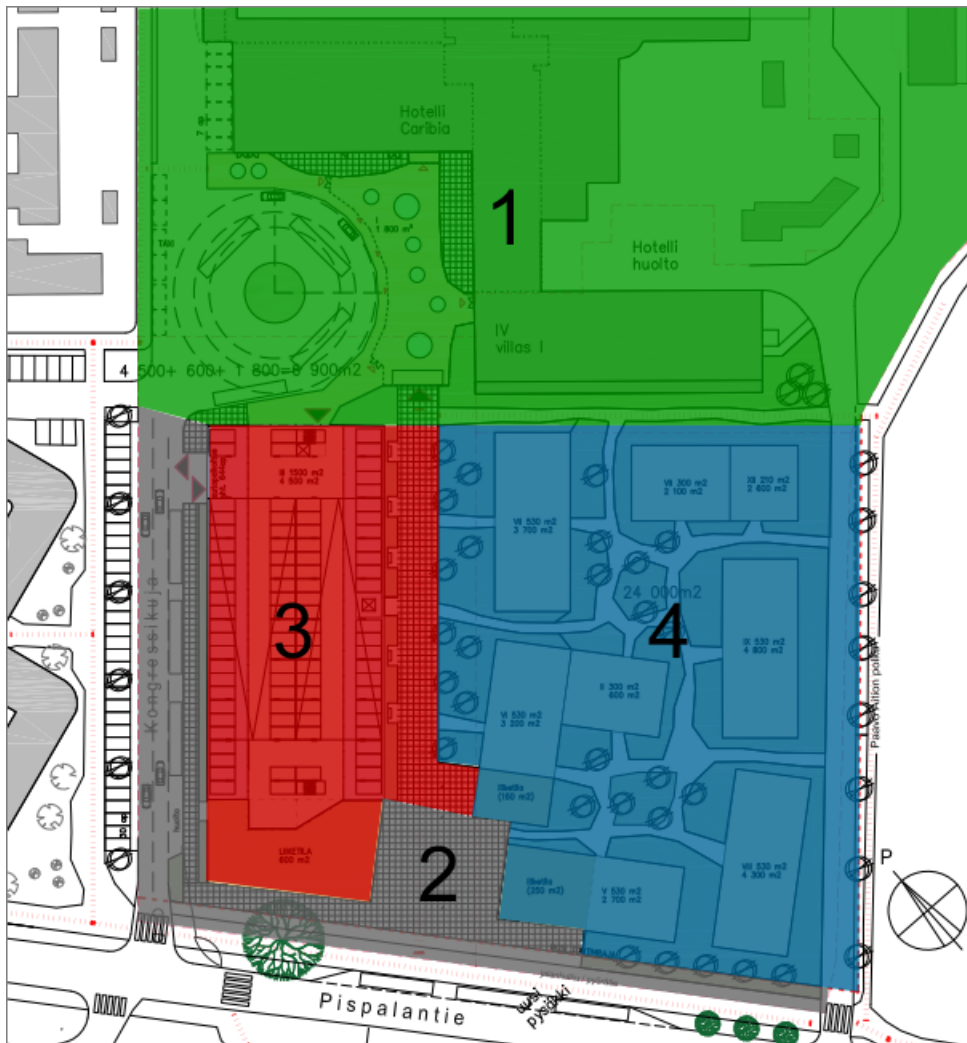
- Hotellin lisärakennusoikeus (aulatilat ja sisäänkäynnit) **1800 k-m²**.
- Asuin-, liike- ja pysäköintirakennuksen rakennusoikeus 4500 k-m² (asuintilat) ja 600 k-m² (liiketila), yhteensä **5 100 k-m²** (autopaikoitukselle ei osoiteta erillistä rakennusoikeutta vaan rakentaminen ohjataan muilla keinoilla).
- Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus **24 000 k-m²**.
- Lisäksi nykyiselle hotellille osoitettaisiin rakennusoikeutta **22 500 k-m²**.

Kaikki korttelialueet yhteensä: 53 400 k-m².

Katualueet

Kongressikuja muutetaan katualueeksi. Aiemmin Kongressikuja on ollut tontilla oleva ajoyhteys, mutta kaavamuutoksen yhteydessä se muuttuu katualueeksi. Katualueelle osoitetaan lyhytaikaispysäköintiä linja-autoille sekä autoille.

Pispalantien katualuetta levennetään, jotta saadaan tilaa erillisille jalankulku- ja pyöräilyväylille. Liikesiipien eteen Pispalantien läheisyyteen osoitetaan uusi katuaukio.



Kuva 5. Uudet katu- ja korttelialueet. 1. Hotellin korttelialue. 2. Uudet katualueet. 3. Uuden asuin-, liike- ja pysäköintirakennuksen korttelialue. 4. Uusi asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

Föli

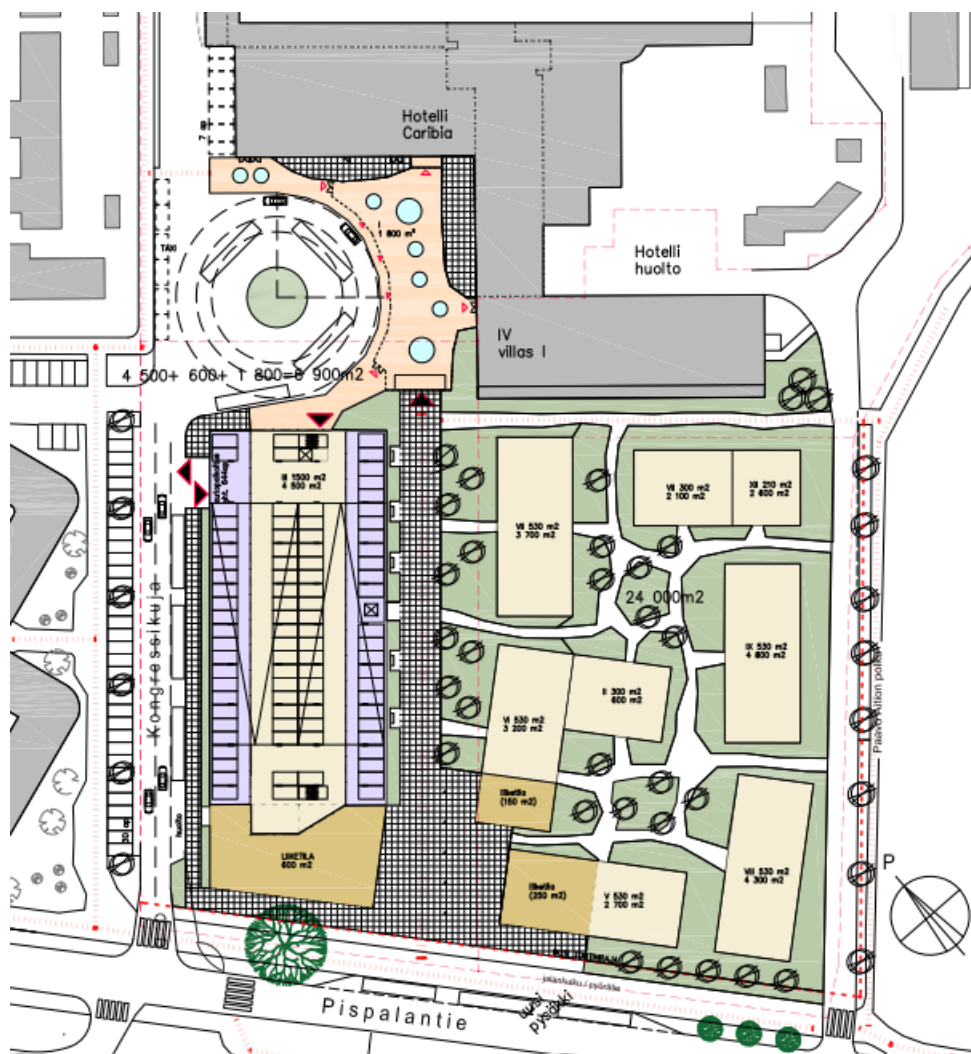
Kahdelle uudelle runkolinjalle (5 ja 39) osoitetaan uudet pysäkit Pispalantien varteen. Nämä palvelevat sekä hotelleja, alueen uusia asukkaita että ylioppilaskylän asukkaita. Lisäksi rakennetaan uusi ajantasauspysäkki linjalle 220 Pispalantien varteen.

Ympäristötavoitteet

Hankkeen hiilijalanjälkeä on pyritty pienentämään eri toimenpiteillä. Suunnitelmassa, ja tulevassa kaavassa huomioidaan uusiutuvan energian talteenotto alueella. Pysäköinti on keskitetty monikerroksiseen pysäköintitaloon, jolloin betonin määrä suhteessa pihakannen alaiseen pysäköintiin on pienempi ja sen vaatima maapinta-ala on mahdollisimman pieni. Tämän johdosta asuinkorttelien oleskelupihat sekä korttelialueiden väliin jäävä kulkuväyläalue ovat maanvaraisia. Tämä taas mahdollistaa isojen puiden ja vettä läpäisevien pintojen laajaa käyttöä näillä alueilla.

Kaava-alueelle rakentuu myös uusia linja-autopysäkkejä, jotka osaltaan edesauttavat liikkumista julkisilla kulkuneuvoilla. Alueella parannetaan myös pyöräily- ja jalankulkyhteyksiä.

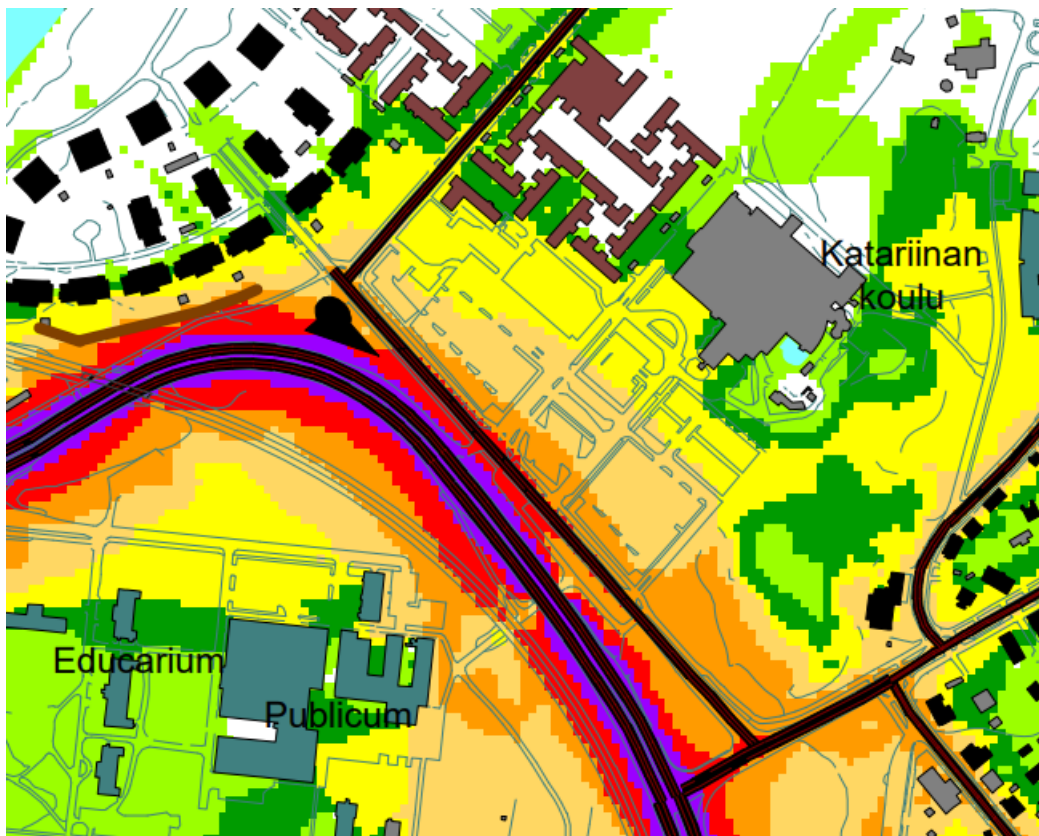
Hiilijalanjäljen raja-arvot, sinivierkerroin ja muut ilmastotavoitteet määritellään tarkemmin ehdotusvaiheessa.



Kuva 6. Uusi maankäyttösuunnitelma

Selvitykset

Alueella on tehty maaperätutkimuksia suunnittelun tueksi. Uuden yleiskaavan yhteydessä on tehty melumallinnuksia v. 2050 tilanteesta. Sen mukaan melutasot alueella vaativat meluntorjuntatarpeita jotka tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa tullaan tekemään tarkemmat melu-, ääninä- ja pienhiukkasselvitykset. Myös liikennejärjestelyt (hotellin asiakkaat, alueen asukkaat sekä saatto-, huolto-, pelastusreitit) tutkitaan tarkemmin.



Kuva 7. Ote yleiskaavan meluselvityksestä, tieliikenteen aiheuttama päivääjan keskiäänitaso, kehitysvaihtoehto 1.

Seuraava vaihe

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen laaditaan asemakaavanmuutosehdotus hyväksytyyn luonnoksen pohjalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
 kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström
 puhelin 040-184 2505
 etunimi.sukunimi(at)turku.fi