

Etelä-Skanssi

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 11819-2022

Skanssin alueen eteläiset, Kaarinan rajan vastaiset, kaavoittamattomat osat ja tarvittavat jo asemakaavoitetut lähialueet teknistä tarkistamista ja täydennysrakentamisen osoittamista varten.

Kaavoitus, Jukka Koskelainen, 14.12.2022



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

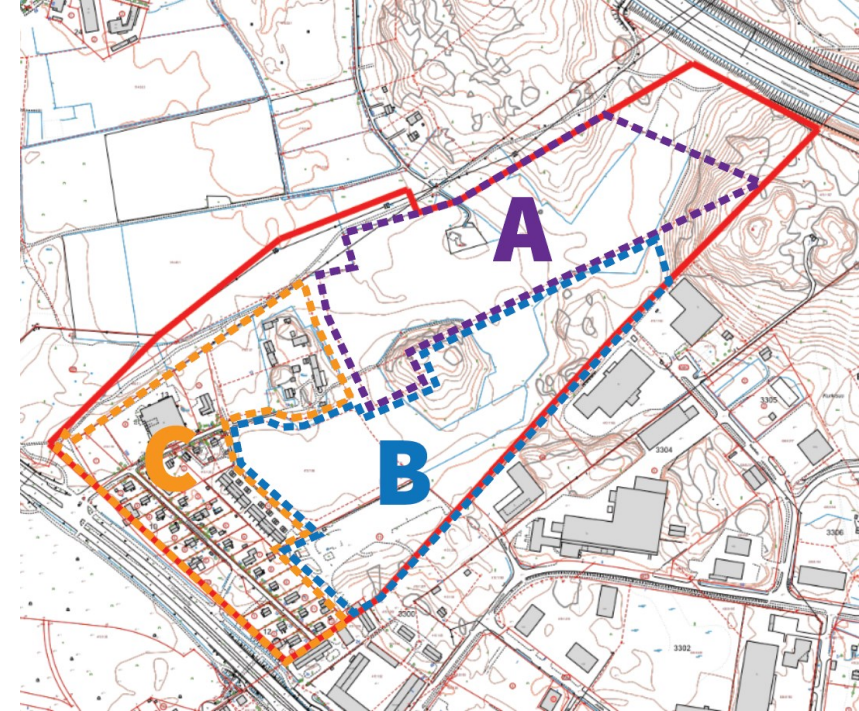
Kaupungin tavoitteena on täydentää Skanssin alueen eteläosat tiiviillä pientalovaltaisella korttelirakenteella. Kaava-aloitteen tehneen yksityisen maanomistajan (rajaus A) tavoitteena on sekoittunut kaupunkirakenne. Alueet A ja B (jälkimmäinen kaupungin maanomistus) tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden, jolla varaudutaan joukkoliikennekäytävän rakentamiseen. Rajauksien A-C ulkopuoliset alueet jäävät lähtökohtaisesti virkistysalueiksi ja metsää pyritään säästämään kaikkialla.

Kytkeytyminen muihin tarpeisiin

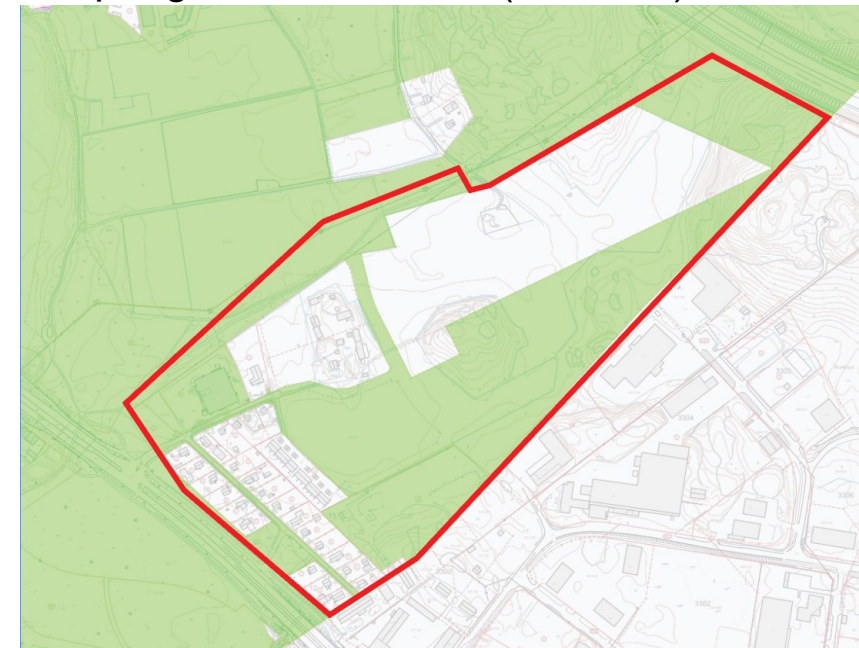
Aluetta reunustavan Piisparistinkadun ja Nurkkalankadun pientaloalueen (rajaus C) kaavatilanne on vanhentunut, joten se otetaan mukaan kaavan muuttamiseksi nykykäyttöä vastaavaksi. Samalla tutkitaan alueen täydennysrakennusmahdollisuudet.

Hankkeen investointitarve

Rakentamattomalla alueella (A+B) ei ole olemassa olevaa infrastruktuuria, joten sinne on rakennettava kaikki tarvittava kunnallistekniikka, katuverkkoa noin 2 km ja puistoa noin 3-5 ha.



Kaupungin maanomistus (vihreällä)



Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen kaavatalous

Infrarakentaminen aiheuttaa miljoonaluokan investointitarpeen. Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäytösopimuksella. Hankkeen kaavatalouden voidaan olettaa olevan positiivinen.

Hankkeen haasteet

Alueella on luonnonarvoja, jotka rajoittavat suunnittelua, muun muassa pohjavesialuetta, suojeltua metsää ja liito-oravan elinympäristöä. Kaava pitää yhteensovittaa Kaarinan kaupungin puolella olevan (tulevan) maankäytön kanssa. Yhteensovittaminen tehdään yhteistyössä Kaarinan kaavoituksen kanssa.

Loppupäätelmä

Hanke on tärkeä Skanssin kokonaisuuden ja laajemman kaupunkirakenteen kannalta ja kaavoittaminen on tarpeen aloittaa. Piisparistinkadun ja Nurkkalankadun ympäristön täydennysrakentamismahdollisuudet on tarkoituksenmukaista samalla selvittää.

Alueen C vanhentunut kaavatilanne

