

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Tontti I-29-5, Vänrikinkatu 3

Tämä esiselvitys koskee Åbo Akademin säätiö sr:n aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Tontilla olevat rakennukset on pystytetty viidessä vaiheessa vuosina 1939-64 Asa Radio Oy:lle. Tehdas toimi kiinteistössä vuosina 1940-1974, jonka jälkeen rakennukset siirtyivät Åbo Akademin opetuskäyttöön.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavahankkeella tavoitellaan opiskelija-asumisen mahdollistamista korkeakoulutoiminnan yhteyteen, koska pääosa yliopistotiloista on siirtymässä muihin kiinteistöihin. Rakennuksiin halutaan opiskelija-asumisen ja opetustilat yhdistävä hybridiratkaisu.

Tontille ei ole mahdollista järjestää edelleenkaan toiminnan ja rakennusjärjestyksen edellyttämiä auto-paikkoja. Kohde sijaitsee kuitenkin yliopistotilojen välittömässä läheisyydessä ja voimassa olevaa asemakaavaa (28/2004) valmisteltaessakin on todettu, että toiminnan tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa ns. Arkenin korttelin pysäköintikellariin ja niiltä paikoilta, joita Arkenin korttelin käyttöön osoitettiin yliopistoalueen läheisyydestä. Kaavanmuutoksen yhteydessä tulee tehdä pysäköintiselvitys.

Mahdollistamalla asumisen ja opetustilat yhdistävä hybridiratkaisu, olemassa olevat, asemakaavassa suojellut rakennukset ovat käytössä sen sijaan että olisivat tyhjillään. Myös muut kuin suojellut rakennukset kaavanmuutoshakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaan uusiokäytetään. Hanke palvelee siten myös kaupungin ilmastotavoitteita. Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. 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 vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan M. Kaavan aloitusajankohta tarkastellaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

M-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja, joiden sisällöstä, laadimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kun asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäytösopimuksella.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus