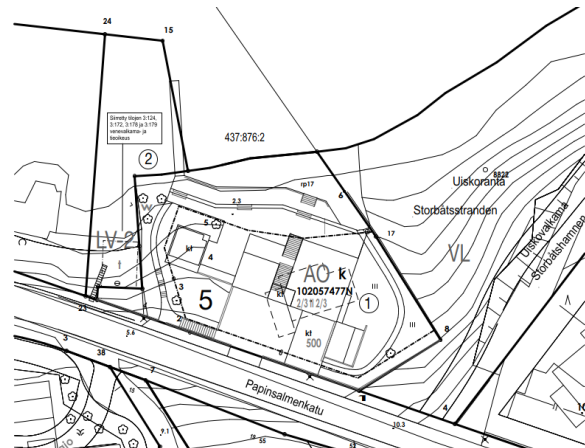


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Hirvensalo Papinsaari / Papinsalmenkatu 6

Tämä esiselvitys koskee tontin (58-5-1) omistajan 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.



Sijaintikartta ja hakijan aloitteen asemapiirros

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on saattaa loppuun tontin edellisen omistajan aloittamat muutostyöt ja laajentaa pihaa omistamalleen viereiselle venevalkama-alueelle. Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan kylpylälaajennus. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen alapuolinen sokkelikerros lasitetaan ja julkisivuremontti yletetään siihen. Näin pyritään estämään villieläinten oleskelu sokkelikerroksessa. Hanke ei käsitä merkittäviä muutoksia nykyisen rakennuksen ulkomittoihin ja nykyinen hanke siistii rakennuksen ympäristön nykytilaa.

Hankeesta on haettu poikkeamislupaa. Poikkeamishakemuksen mukainen kerrosala on 331 k-m². Poikkeamislupaa haetaan rakennusoikeuden ja kellarikerroksen suhteellisen maksimikerrosalan (2/3 I 2/3) ylittämiseen. Alueella on 26.2.1998 voimaan tullut 6/1987 asemakaava. Asemakaavan mukaan AO (erillispientalojen) korttelialueen kerrosluku on 2/3 I 2/3 ja rakennusoikeus 200 k-m². Poikkeamishakemuksen mukaiset poikkeukset eivät ole sellaisia, että ne vaikeuttaisivat vireille tulevan kaavan valmistelua.

Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita.

Kaavamuutosaloitteessa tavoitteena on nostaa AO-tontin kerrosmäärää nykyisestä yhdellä ja rakennusoikeus 200 k-m²:sta 500 k-m²:iin. Lisäksi tavoitteena on liittää tonttiin osa hakijan omistamaa venevalkama-aluetta (LV-2).

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 S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa kesällä 2023. Arvio kaavoituksen kestosta on S-kaavalla yksi vuosi.

S-kokoisen kaavan prosessi



3. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatimisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laatimisesta, lautakunnan käsittelymaksusta sekä kuulutuskustannuksista. Maksu on yhteensä n. 5200 euroa. Maksun suuruus voi muuttua riippuen kaavaprosessin lopullisesta muodosta. Maksu nousee, jos esimerkiksi kuulutuksia tarvitaan normaalia enemmän tai jos päätökseen haetaan muutosta ja tuomioistuimille pitää valmistella lausuntoja.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa asemakaavapäällikkö Anri Linden ja kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus