

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Vanha Ravattulantie 155. Hinkalokadun ja Vanhan Ravattulantien välinen kaavoittamaton alue

Tämä esiselvitys koskee Pirttimäki 605:6:2 nimisen tilan omistajan aloitetta asemakaavan laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Vasempaan kuvaan on merkitty aloitteen tekijän tilan sijainti. Oikealla tarkempi karttaote, jossa on nähtävillä kaavoitettu ja kaavoittamaton alue sekä kiinteistörajat ja maaomistus (vihreä kaupungin ja valkoinen yksityisen).

### 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakija (Pirttimäki) esittää asemakaavan laatimista alueelle ja nykyisen vapaa-ajan kiinteistön muuttamisen pientalotontiksi. Aloitteen suunnittelualueeseen olisi tarkoituksenmukaista liittää mukaan tilat Välimäki 605:6:23 ja Päivärinne 605:6:24 sekä kaupungin omistuksessa oleva rakentamaton alue tilojen länsipuolelta. Kaupungin omistaman alueen pinta-ala on noin 3000 m<sup>2</sup>. Päivärinteen pohjoispuolen Myllytontunpuistosta tulisi kaava-alueeseen liittää pieni osa puistoaluetta osaksi uutta korttelialuetta, jotta uuden korttelialueen muoto saadaan tarkoituksenmukaiseksi. Tilojen Siimes ja Pompo omistajat ilmoittivat, etteivät liity mukaan kaavan laadintaan.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Maisemasuunnittelun vuonna 2020 antaman arvon mukaan uusi maankäyttö ja rakentaminen kyseiselle alueelle on mahdollista määrätin reunaehdoin.

Hanke on Turun kaupungin tavoitteiden mukainen; toimimme kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Luomme hyvää arkea, viihtyisiä, saavutettavia ja turvallisia asuinalueita sekä ihmisten erilaisia elämäntilanteita tukevia palveluita nykyisille ja tuleville asukkaille luontoa kunnioittaen.

Tavoitteet aiheuttavat kaupungille noin 180 000–220 000 euron investointitarpeet (arvio laskettu vuonna 2021).

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten 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 L. Kaavan aloitusajankohta tarkastellaan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta L-kaavalla on n. 2 vuotta.

L-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: hulevedet, luontoarvot, kaupungille tulevien investointien laajuus. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta 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 valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa asemakaavapäällikkö Anri Linden ja kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)