

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

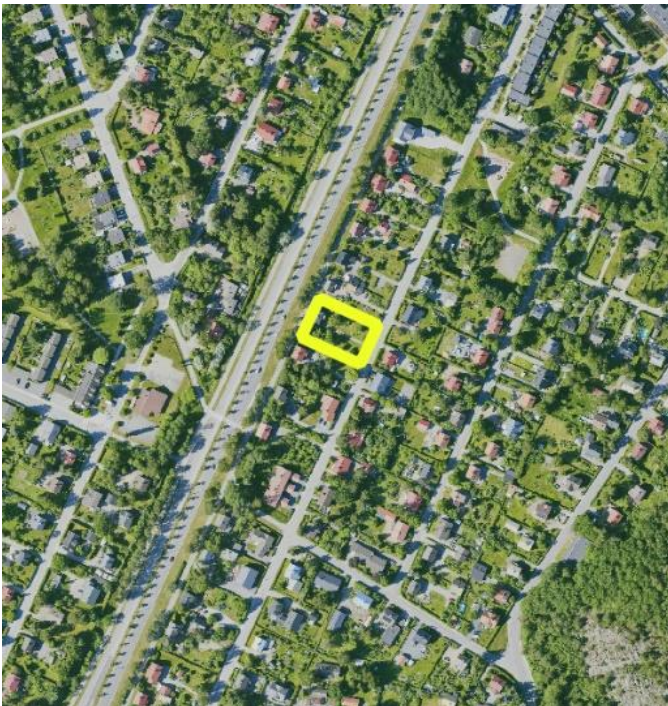
KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Suovantie 66, Kaerla

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan 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.

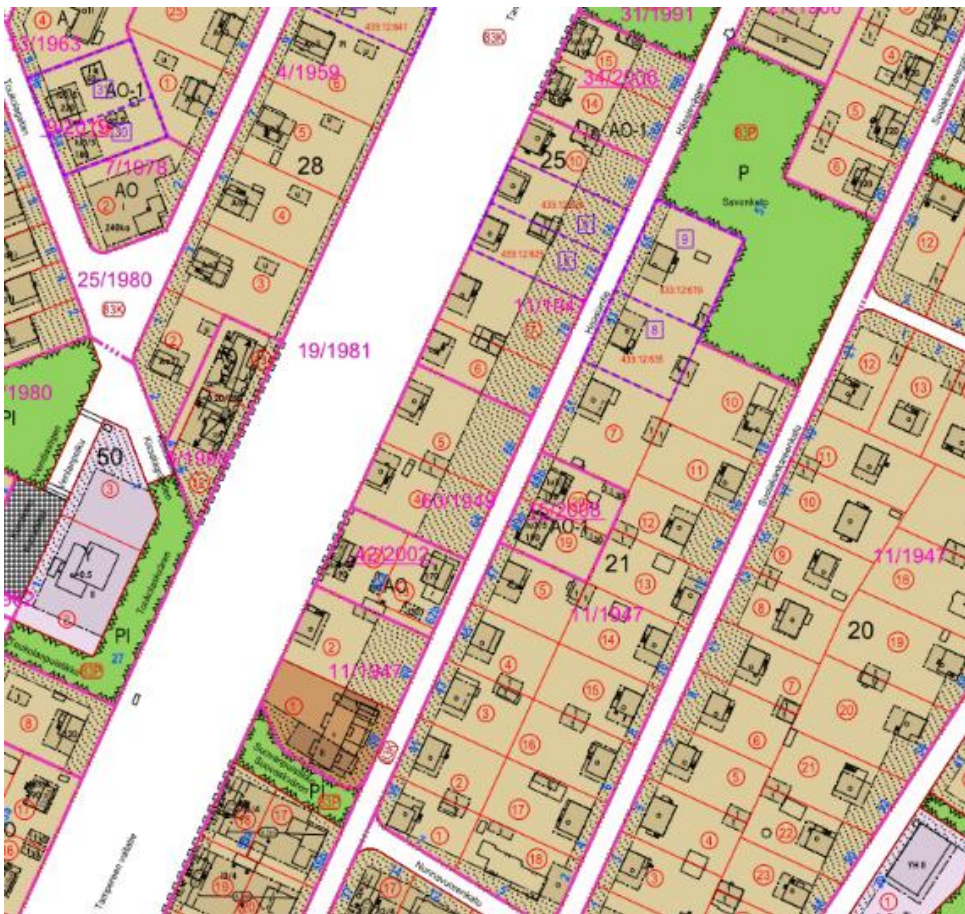


Hankealue punaisella rajauksella. Taustakartta: Turun opaskartta.

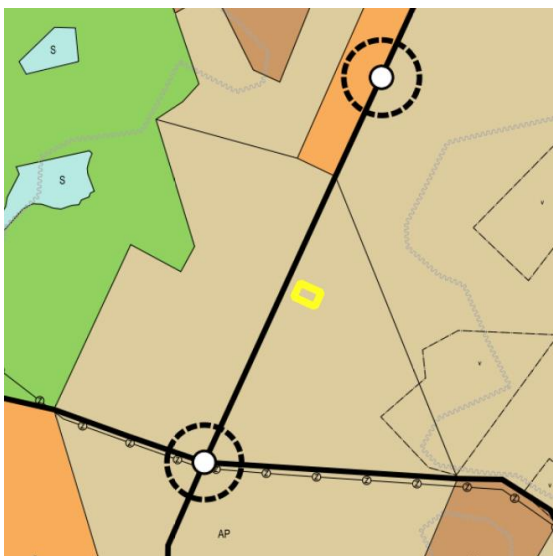


Hankealue keltaisella rajauksella. Taustakartta: Turun ilmakuva 2022.

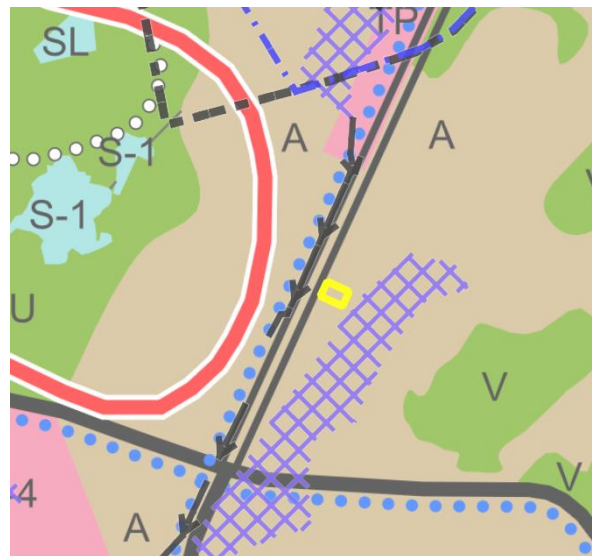
Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Ote ajantasaisesta asemakaavasta.



Ote ajantasaisesta yleiskaavasta.
Hankealue keltaisella rajauksella.



Ote Yleiskaava 2029:n kartoista 1 ja 5. Hanke-
alue keltaisella rajauksella.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on jakaa omakotitontti (1670 m²) niin, että syntyy uusi rakennusala tyhjälle tontille Suovantien puolelle. Tavoite kytkeytyy pormestariohjelmaan ja täydennysrakentamisselvitykseen osoittamalla uusia, kaavoitettavia omakotitontteja. Tavoite kytkeytyy myös Kaerlan alueen laajempaan täydennysrakentamistarkasteluun. Alueen täydentämisen mahdollistavan laajemman asemakaavanmuutoksen käynnistämistä tarkastellaan kaupunginhallituksessa muiden vastaavien alueiden käsittelyn yhteydessä loppuvuonna 2023. Tämän tontin jakamista varten tehtävä asemakaavanmuutos voidaan käynnistää erillisenä S-kokoisena kaavana.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

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 valmisteluprosessin aloitusajankohta riippuu laajemman täydentämiskäytön hankkeen aikataulusta. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa kuuden kuukauden kuluessa esiselvityksen hyväksymisestä. Arvio kaavoituksen kestosta on S-kaavalla yksi vuosi.

S-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. Melun osalta suunnittelualueella on Turun kaupungin ympäristömeluselvityksen (2017) perusteella varsin korkea tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso (> 60 dB(a)), minkä vuoksi meluselvitys tarvitaan. Alueen viereisen, vilkkaasti liikennöidyn Tampereen valtatie tulee tehdä myös tärinä- ja liikenneselvitykset. Tontilla ja sen läheisyydessä on hulevesijärjestelmän rakenteita, joten hulevesien selvitys on tarpeellinen. Luontoselvitystarve on vähäinen. Happaman sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyys on pieni, ja Suovantie 78:n ja 80:n välimaastossa olevassa kartoituspisteessä ei havaittu sulfaattimaata. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä. Kaupungin koordinoiman laajemman täydennysrakentamistarkastelun mahdollinen toteutus vaikuttaa selvitystarpeisiin sekä niiden kustannusten jakoon.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

4. 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 kaavasuunnittelija Miro Pietilä. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus