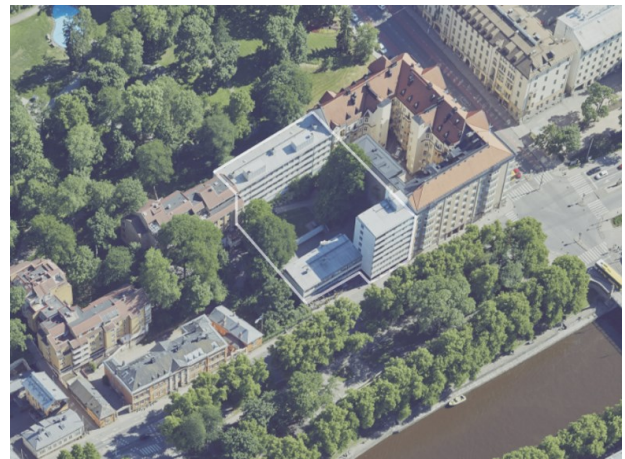


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Hämeenkatu 30

Tämä esiselvitys koskee Asunto Oy Turun Hämeenkatu 30: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.



Viistoilmakuva pohjoisesta nykytilanteesta.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan kaavanmuutoksen tavoitteena on uudistaa tontin rakennuskanta, saada lisää autopaikkoja ja kasvattaa rakennusoikeutta. Hakemuksen perusteluina mainitaan, että

- nykyisiin rakennuksiin on kertynyt huomattavasti korjausvelkaa ja energiakulutus on huomattava mm. riittämättömän eristyksen vuoksi.
- rakennusten kerroskorkeudet ovat liian matalia nykytekniikan sijoittamiselle.
- tontilla ja korttelissa on liian vähän autopaikkoja.

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita sijoituessaan yleiskaavaehdotus 2029:n tiivistyvän keskivälikäytävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle.

Uudisrakennusten tulee sopia massaltaan ja tyyliltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Liikenteelliset asiat, esim. tonttiliittymän riittävät näkemät, tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa. Puiston puolelle ei voi osoittaa pelastusreitiksi. Suunnittelussa tulee huomioida ilmastotavoitteiden toteutuminen ja yleiskaavaehdotuksen 2029 kartalla 6 osoitettu kallioresurssialue. Mahdollisten kallioresurssialueelle rakennettävien maanalaisten tilojen toteuttamisedellytykset tulee turvata.

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. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla n. kaksi 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: melu, pilaantunut maa ja ilmastovaikutusten arviointi. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

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

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 aluearkkitehti Katja Tyni-Kylliö. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus