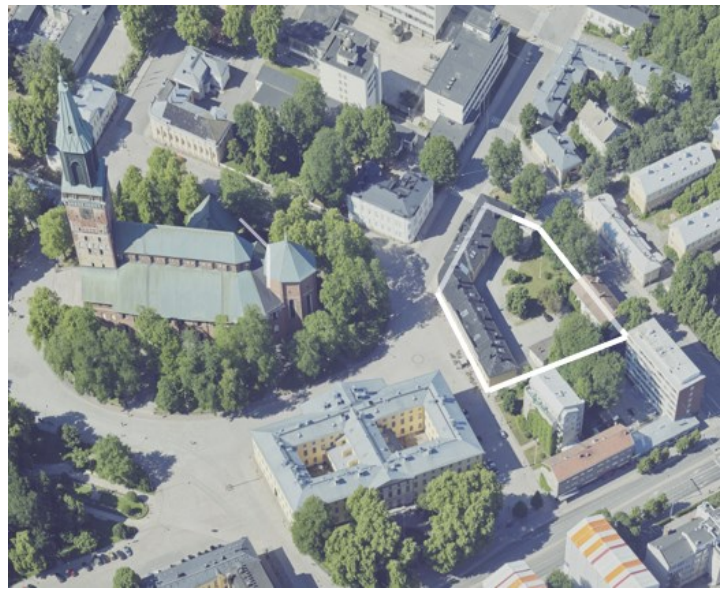


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Kerttulinkatu 1

Tämä esiselvitys koskee Kiinteistö Oy Maaherran makasiinin 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.



1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Kerttulinkadun reunalle nykyisen asuin-, varasto- ja autotallirakennuksen tilalle Turun yliopistosäätiön vuokra-asumista. Asuin-, varasto- ja autotallirakennuksessa on halkeamia painumisen vuoksi ja vaurioiden etenemisen pysäyttämisen edellyttäisi paa-luttamista. Hakija ei näe rakennusta merkittäväksi tai ainutlaatuiseksi.

Entinen maaherran makasiini, sen siipirakennus ja piha-alue on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta (LaRS, rakennusperintölaki). Asuin-, varasto- ja autotallirakennus jätettiin suojelematta koska katsottiin, että rakennuksen riittävä ja tarkoituksenmukainen suojelu on kuitenkin mahdollista toteuttaa asemakaavoituksella. Museoviraston mukaan pihalla on merkitystä kokonaisuudessa ja pihalla voi tehdä kohteen luonteeseen soveltuvia muutoksia.

Historiallisen maamerkin, Turun tuomiokirkon, välitön läheisyys asettaa rajoituksia uudisrakentamiselle, mikäli uudisrakentamiseen Kerttulinkadun reunalla päädytään. Alue on kokonaisuudessaan osa muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjännöstä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue rek. 853500004.

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Koska jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa n. 2000 k-m² uudisrakentamisen, asemakaavalla jäisi tutkittavaksi lähinnä käyttötarkoituksen muuttaminen ja suojelukysymykset.

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 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: arkeologiset tutkimukset, melu, puiden kuntoarvio, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta ja maankäyttösopimustarve jne. 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 kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus