

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Jungmanninkatu 4

Tämä esiselvitys koskee Kiinteistö Oy Turun Jungmanninkatu 2: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.



1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että asuntojen rakentaminen kaarihalliin on mahdollista. Rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön on tutkittu ja suunnitelma osoittaa, että asuntojen sijoitus hallin molemmille reunoille säilyttäisi hallin nykyisen muodon, mittasuhteet ja teollisuushistoriallisen luonteen. Sisäautopaikat on suunnitteluratkaisussa esitetty yhteen tasoon rakennuksen keskiosaan suuren galleriamaisen sisäpihan alle. Hakijan mukaan Museokeskus on puoltanut esitettyä suunnitteluratkaisua.

Suojellun rakennuksen uusiokäyttö palvelee myös kaupungin ilmastotavoitteita. Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Käyttötarkoituksen muutos suojellussa rakennuksessa on vähäinen kaavanmuutos eikä sillä ole vaikutuksia kaavoitusohjelmassa olevaan Stålarminckatu 45:n hankkeeseen, joten kaavanmuutokset voidaan valmistella toisistaan erillisinä.

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.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

M-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, hulevedet, pilaantunut maa ja kemikaalilaitoksen konsultointivyoähyke. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen 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 kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus