

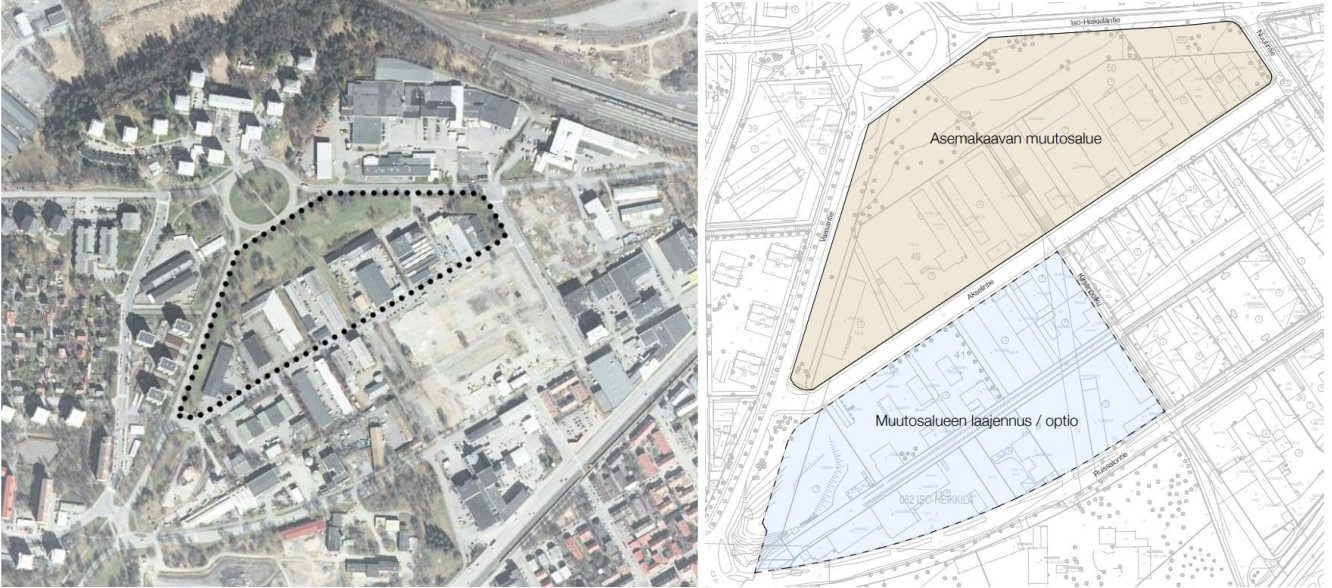
Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Akselintie 9

Tämä esiselvitys koskee Akselintien Kehitys Oy:n aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.

Sijaintikartta, alustava suunnittelualue mustalla pisteiviivalla



1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Aloitteentekijän tavoitteena on muuttaa Akselintien, Nuutintien, Iso-Heikkiläntien ja Vaasantien rajaaman alueen nykyinen asemakaava asuin- ja liikerakentamiselle. Aloitteessa on esitetty optioalue. Alueen kaavan muuttaminen on yhdenmukainen kaupungin tavoitteiden kanssa.

Alue sijoittuu suunnitellun raitiotien/joukkoliikenteen pääväylien välittömään läheisyyteen. Asemakaavoitus mahdollistaa Iso-Heikkilän ja Vaasantien länsipuolisten alueiden paremman liittämisen palveluihin ja keskustan suuntaan.

Tavoitteet kytkeytyvät Linnakaupungin osayleiskaavassa, Turun yleiskaava 2029:ssä ja kaupungin strategioissa asetettuihin päämääriin keskustamaisen, sekoittuneen kaupunkirakenteen laajentamisesta Linnakaupungissa. Alue jatkaa rakenteilla olevan viereisen Kirstinpuiston luomaa uutta kaupunkirakennetta.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa raitiotielinjan rakentaminen alueen halki kohti Iso-Heikkilän varikkoa raitotiesuunnitelmien edellyttämässä aikataulussa.

Tavoitteet aiheuttavat kaupungille merkittäviä investointitarpeita, joskin koko suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin. Kaavataloustarkastelua tai riskitarkastelua ei ole tehty, mutta tunnistettuja riskejä ovat ainakin tulvavaara, hulevesien hallinta, pilaantunut maaperä ja läheisen rata-alueen VAK-toiminnot (vaarallisten aineiden käsittely).

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita.

Edellä olevan perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Hanke sisältyy olemassa olevaan kaavoitusohjelmaan optioalueineen.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatavuusluokkiin. 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 vaatavuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan XL. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



Raitiotielinjan rakentaminen alkaa varikon suunnasta ja siksi tämän alueen halki kulkeva raitiotielinjan osuus on kaavana kiireellinen. Tarpeen vaatiessa raitiotielinjaus voidaan valmistella erillisenä kaavana nopeammalla aikataululla.

3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, liikenne, hulevedet, luontoarvot, pilaantunut maa, hapan sulfaattimaa, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäytösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Lisäksi on erityisesti selvitettävä raitiotielinjan asettamat reunaehdot alueen suunnittelulle.

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