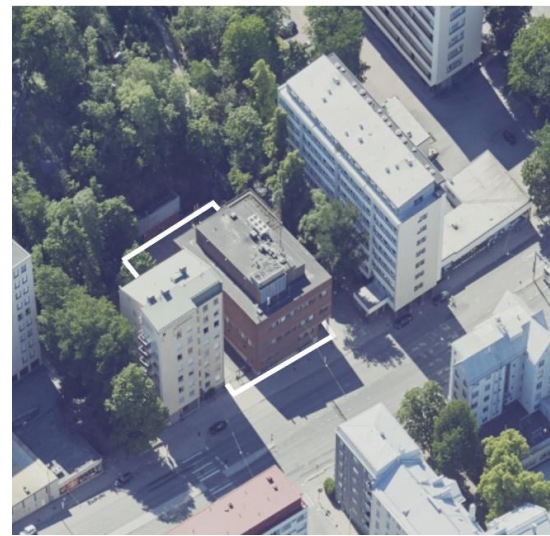


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Uudenmaankatu 5a

Tämä esiselvitys koskee Kiinteistö Oy Turun Teletalon 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 kaavanmuutoksen tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuin- ja liikerakennus. Tontilla nykyisin sijaitseva rakennus on aikanaan rakennettu yhtä suunniteltua käyttötarkoitusta varten ("Teletalo"). Perusteluiden mukaan kyseisen kaltaiselle rakennukselle ei nykyaikana ole enää käyttöä eikä myöskään rakennuksen muoto, sijainti tontilla, tilaratkaisut tai tekniset ratkaisut mahdollista rakennuksen mielekästä uudiskäyttöä.

Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita sijoituessaan yleiskaavaehdotus 2029:n tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota puuston istuttamismahdollisuuksiin, leikki- ja oleskelualueiden viihtyisyyteen ja uudisrakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Uudisrakennuksen tulee sopia massaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tontin kehittämisessä tulee huomioida yleiskaavaehdotuksen 2029 kartalla 6 osoitettu kallioresurssi-alue sekä pihalla ja olemassa olevan rakennuksen kellarista olevat yhteydet Vartiovuoren alla olevaan luolaan. Mahdollisten kallioresurssi-alueelle rakennettävien maanalaisten tilojen toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Tontti on osa muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue rek. 853500004.

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. 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 M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on n. kaksi 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: arkeologiset tutkimukset, melu, valoisuus-tarkastelu, ilmastovaikutusten arviointi, maankäyttösopimustarve. 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 kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus