

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puutarhakatu 45 ja 49 / IX kaupunginosa, kortteli 10, tontit 14 ja 18

Tämä esiselvitys koskee yksityisten maanomistajien aloitteita 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.



Sijaintikartta

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijoiden tavoitteena on asemakaavanmuutos teollisuus-, tehdas- ja varastoalueesta asuinrakennusten korttelialueeksi.

Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin keskustan kehittämisen kärkihankkeeseen sekä alueen lähellä olevien Herttuankulman, Linnanfältin ja Vaasanpuiston kehittämiseen. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille merkittäviä investointitarpeita. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksista.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Kaavataloustarkastelun perusteella hankkeella on positiivisia vaikutuksia.

Riskitarkastelun perusteella hankkeella voi olla negatiivisia vaikutuksia keskustan toiminnallisen monipuolisuuden säilymiselle, jos alueen nykyiset toimisto-, liiketila- ja varastotoiminnot muuttuvat yksipuolisesti asumiseen.

Kaavoitusta ei käynnistetä tai ohjelmoida tässä vaiheessa, vaan kaupungin toimesta käynnistetään laajempi selvitys toimitilojen sijoittumiselle kaupungin keskustassa tai keskustan välittömässä läheisyydessä. Mikäli selvityksen perusteella käyttötarkoitusta voidaan lähteä joko kokonaan tai osittain muuttamaan, niin kaavatyö ohjelmoidaan ja aikataulutetaan kaavoitusohjelmaan.

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. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. 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, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, pilaantunut maa, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösovimustarve, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, kaupunkikuvallinen tarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatimisen 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 p. 050 558 9214 ja aluearkkitehti Nella Karhulahti p. 044 907 4057. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus