

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puutarhakatu 53 / IX kaupunginosa, kortteli 10, tontti 17

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan 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.



Sijaintikartta

### 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on asemakaavanmuutos teollisuus-, tehdas- ja varastoalueesta asuinrakennusten korttelialueeksi aloitteen liitteenä olevan suunnitelman mukaan.

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

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

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, maankäyttösopimustarve, 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 valmisteluajankataulu. 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](http://www.turku.fi/kaavoitus)