

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Länsikaari 15, Artukainen

Tämä esiselvitys koskee TS-Yhtymä Oy:n aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omista maansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden kaksinkertaistaminen ja kerroskorkeuden enimmäiskorkeuden korottaminen tontin pohjoispuolella TS-Yhtymä Oy:n tontilla. Aloitteessa tavoitellaan tontitehokkuuden lisäämistä tehokkuusluvusta $e = 0,42$ lukuun $e = 0,8$. Kaava-alueen nykyinen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastotoiminta, eikä asemakaavanmuutoksella haeta käyttötarkoitukseen muutosta.

Aloitteen tekijän tavoitteena on hakea erillistä tonttijakoa kaavan tultua lainvoimaiseksi. TS-Yhtymä Oy haluaa kehittää kiinteistöä yhdeksi kaupungin osaamiskeskittymäksi, jotta se mahdollistaisi joustavamman tonttikohdaisen jatkokehityksen yrityskohtaiset tarpeet huomioiden.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Tontilla sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan vuonna 1993) tontti on määritelty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 alue määritelty palvelujen ja hallinnon alueeksi. Yleiskaavaehdotuksessa 2029 suurin osa tontista on merkitty työpaikka-alueeksi, joka kuuluu tuotantotoiminnan ja logistiikan vyöhykkeeseen.

Kaavahanke liittyy Merellisen läntisen Turun vision laadintaan. Kaavahanke kytkeytyy myös Ratapihan areenahankkeeseen, johon liittyen Artukaisen alueelle laaditaan erikseen kehityssuunnitelma. Kehityssuunnitelmassa koko Artukaisten aluetta kehitetään monipuoliseen käyttöön kuten liikuntaan, asumiseen ja työpaikka-alueeksi hyödyntäen sen hyvää logistista asemaa. Kaavahanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita sijoittumalla yleiskaavaehdotuksen pyöräilyn pääverkoston yhteyteen. Kaava-alue kuuluu myös vesihuollon kehittämissuunnitelman toiminta-alueeseen. Liikennesuunnittelun näkökulmasta kaavahankkeella ei ole merkittäviä investointitarpeita tai vaikutuksia.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Tontin maankäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tontin pohjoisosassa sijaitseva hulevesien päävaluma-alue ja puustoinen tukialue sekä tontin eteläosassa sijaitseva arvokas luontokohde, jalopuumetsikkö. Yleiskaavaehdotuksen mukaan luontokohteen alueella luontoarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä, ja luontokohteen aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Tontin maankäytön jatkosuunnittelu saattaa edellyttää myös riskinarviointia, sillä tontilla nykyisin tai aiemmin harjoitetusta toiminnasta on voinut päästä maaperään haitallisia aineita.

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. Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten hanke valmistellaan maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 §:n mukaisena vaiheasemakaavana. Myös selvitykset ja vaikutusten arviointi rajataan koskemaan vain kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta L-kaavalla on noin kaksi vuotta.

L-kokoisen kaavan prosessi



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, tärinä, luontoarvot, pilaantunut maa, hapan sulfaattimaa, riskitarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, kaavataloustarkastelu, maankäytösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta 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 asemakaavapäällikkö Anri Linden, aluearkkitehti Salla Leino ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus