

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

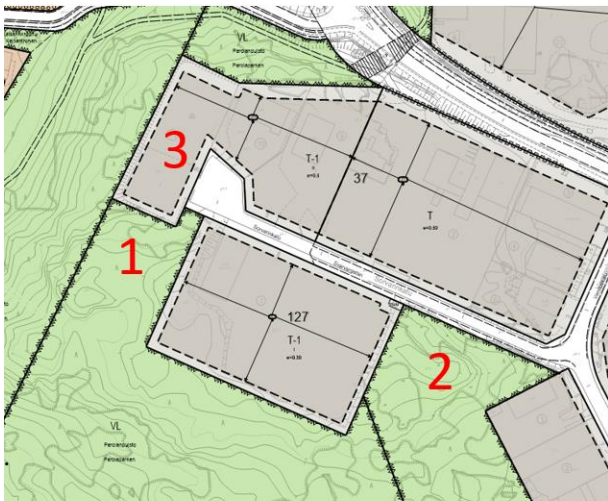
## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Sorvarinkatu 8-9

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Tontinhaltijalla ei ole subjektiivista oikeutta saada vuokraamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta ja ilmakuva



1. Aloiteenmukainen laajennusalue
2. Tutkittu vaihtoehtoinen laajennusalue
3. Tontinhaltijan nykyinen vuokra-alue

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on saada puistoaluetta muutettua teollisuustontiksi ja sitä kautta saada lisää maa-aluetta, johon heillä on tarkoitus rakentaa lisää halli- ja pihatilaa omaan käyttöön. Mahdollisella kaavanmuutoksella saatava noin 5700 m<sup>2</sup> lisäalue tulisi palvelemaan piha-alueen osalta nykyisiä toimintoja, mutta rakennuskannan osalta myös Raisiosta Turkuun muuttavaa yritystä. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille suoria investointitarpeita. Turku Energia on ilmoittanut, että alueelle saatetaan joutua rakentamaan uusi muuntamo lisääntyneen sähkökulutuksen takia.

Hanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen (vaikkakin aluerajaus yleiskaavassa ei kata ihan koko aluetta). Hanke edistää yritystoimintaa alueella ja Turussa yleisesti eikä se edellytä merkittäviä investointeja kaupungilta, vaan nojautuu olemassa olevaan infraan.

Aloitteentekijän toiminnan jatkaminen alueella on riippuvainen kaavanmuutoksesta. Nykyiset tonttialueet eivät mahdollista toiminnan kehittämistä ja laajenemista, nykyinen tontti ei riitä toiminnalle nykytilassakaan.

Puistoalueiden muuttaminen tonttimaaksi on vastoin kaupungin strategian ja pormestariohjelman monimuotoisuustavoitteita. V-aluetta ei pitäisi kevyin perustein nakertaa, eikä missään nimessä katkaista olevia viheryhteyksiä.

Molemmat tutkitut alueet vaativat voimakasta kallion louhintaa. Liikunnan ja luontohyvytystiimin kommenttien perusteella voidaan kuitenkin todeta, että alue 2 on todennäköisesti kokonaisuuden kannalta parempi vaihtoehto.

Virkistysalueen luontopolut ja reitit tulee tutkia kaavanmuutoksen yhteydessä ja varmistaa niiden toimivuus jatkossakin.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

## 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 M. Kaavan aloitusajankohta tarkastellaan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta M-kaavalla on n. 1,5 vuotta.

M-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: hulevedet, luontoarvot, hapen sulfaattimaa, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimus-tarve, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta ja vaikutukset kunnossapitoon. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta 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 Thomas Hagström. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)