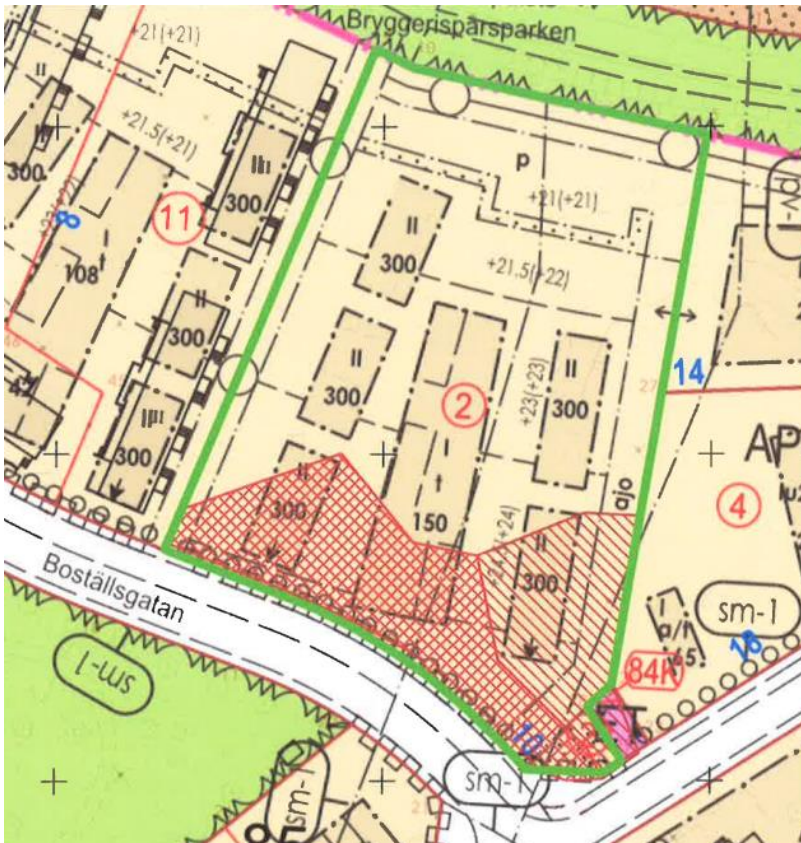


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puustellinkatu 10

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan 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.



Kaavakartta jossa rasteroitu v. 2022 todettu muinaisjäänösalue.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusalat aloitteen mukana toimitetun luonnoksen mukaisesti. Taustalla on Muuritutkimus Oy:n v. 2022 tehty koetutkimus, jossa selvitettiin muinaisjäänöksen laajuutta alueella. Kohde on osa Kärsämäen laajaa ja moniperiodista muinaisjäänöskokonaisuutta. Koetutkimuksissa todettiin että kiinteää muinaisjäänöstä on kiinteistöllä n. 1600 m²:n alueella.

Aloitteessa anotaan kaavanmuutosta, jossa asemakaavan rakennusalat siirretään tontin pohjoisosaan, ja pysäköintialue vastaavasti eteläosaan. Tällä toimenpiteellä on mahdollista rakentaa alueelle uusia rivitaloja ilman mittavia arkeologisia tutkimuksia. Pysäköintialueen sijoittamisesta muinaismuistoalueen päälle voidaan hakijan ja museoviranomaisen kesken käytyjen neuvottelujen perusteella suorittaa ilman kaivauksia. Rakennusoikeutta ei ole tarkoitus kasvattaa kaavanmuutoksen yhteydessä, ainoastaan siirtää rakennusalat pois muinaisjäänöksen päältä. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Kaavanmuutoksella mahdollistetaan tontin rakentamista ilman mittavia arkeologisia kairauksia, ja alue voidaan rakentaa voimassa olevan kaavan hengen mukaisesti. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatiluusluokkiin. 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 vaatiluusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa v. 2024.

S-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Ottaen huomioon kaavan tavoitteita, ei tältä osin ole alustavasti tunnistettu tarkemmin selvitettäviä asioita: Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laadimisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laadimisesta, lautakunnan käsittelymaksusta sekä kuulutuskustannuksista. Maksu on yhteensä n. 5200 euroa. Maksun suuruus voi muuttua riippuen kaavaprosessin lopullisesta muodosta. Maksu nousee, jos esimerkiksi kuulutuksia tarvitaan normaalia enemmän tai jos päätökseen haetaan muutosta ja tuomioistuimille pitää valmistella lausuntoja.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa asemakaavapäällikkö Anri Linden / kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus