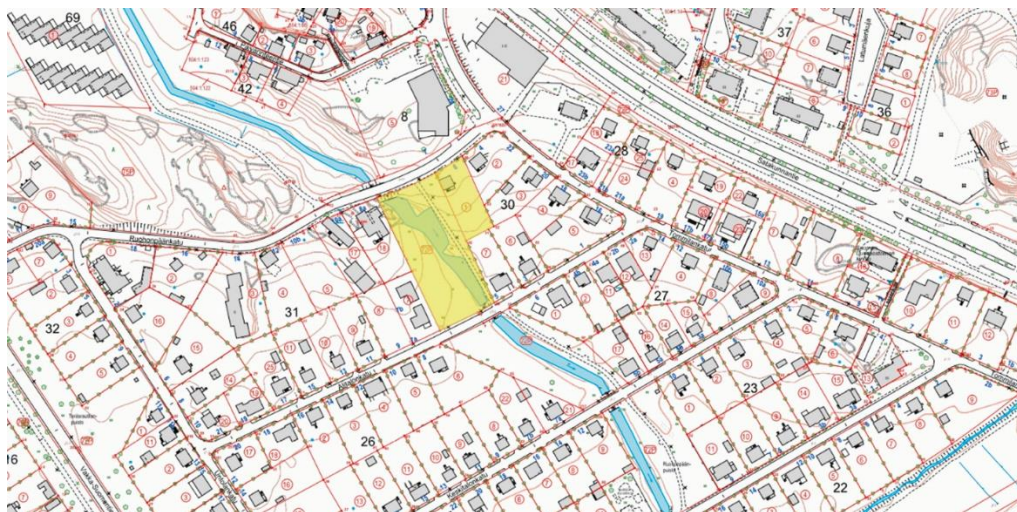


Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

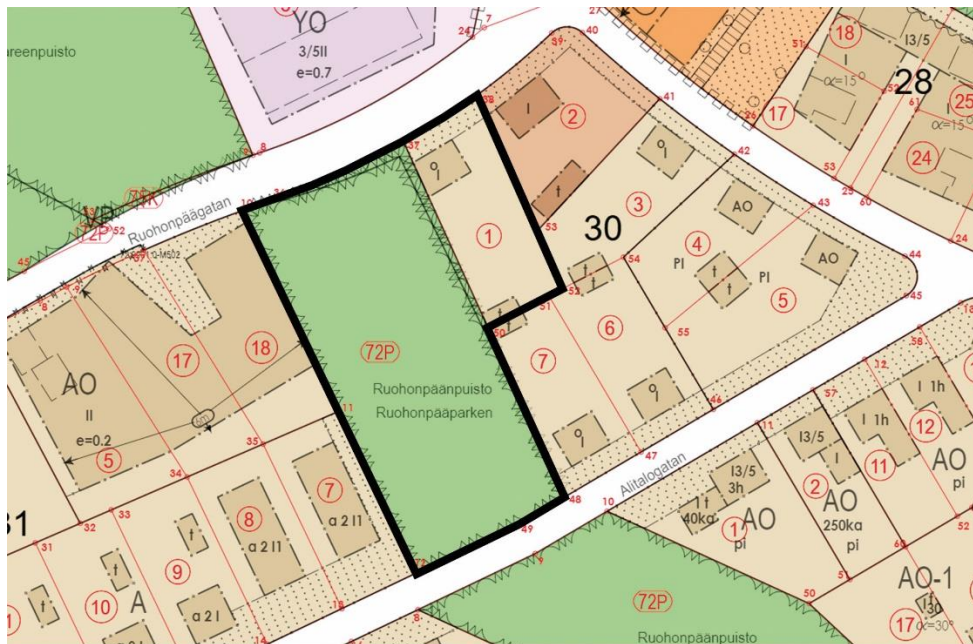
## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Ruohonpäänkatu 6

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



Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus



## 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kiinteistön 853-72-30-1 omistaja ehdottaa jättämässään kaava-aloitteessa 3.10.1950 voimaan tulleen asemakaavan muuttamista siten, että tontti jaetaan kahtia ja kummallakin muodostuvalla tontilla on rakennusoikeutta. Tontti sijaitsee Kähärin kaupunginosassa Karjalaiskylän alueella. Tontin pinta-ala on 1251 k-m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee vuonna 1955 rakennettu rintamamiestalo. Ajantasaisessa asemakaavassa tontille osoitetaan rakennuspaikka yksikerroksiselle omakotitalolle, jonka ullakosta saa sisustaa 3/5 sekä enintään 3,5 m korkealle piharakennukselle.

Talossa on hakijan mukaan merkittäviä sisäilmaongelmia. Hakija ei koe tarvetta nykyisen laajuiselle piha-alueelle, minkä vuoksi toiveena on kahden tontin muodostaminen sekä mahdollisuus kahden asuinrakennuksen, mieluiten kahden paritalon rakentamiseen.

Tontin jakamiselle ei ole ilmennyt merkittäviä esteitä ja suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Kaavateknisistä syistä uuteen asemakaavaan sisällytetään myös tonttiin rajautuva osa Ruohonpäänpuistosta, mutta puistoon ei tule kohdistumaan muutoksia. Koska mahdollisen täydennysrakentamisen on sopeuduttava vanhan asuinalueen reunaehtoihin, hakijan esittämän uudisrakentamisen määrän sovittaminen kaava-alueelle saattaa osoittautua haasteelliseksi. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa uusi omakotitontti olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Kaavamuutos tukee Turun pormestariohjelman mukaista yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta.

Huomioitavaa:

Tontti ja sillä sijaitseva rintamamiestalo ovat osa Kähärin Karjalaiskylää, joka on Yleiskaava 2029:ssä määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

- Yleiskaava 2029:n arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen listauksen kuvaus alueesta: Sodan



Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.

- Yleiskaavamääräys aluetta koskien: Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Karjalaiskylässä on entuudestaan lohkottuja tontteja, mutta kyseessä olevassa korttelissa nro 30 tonttijakoja ei ole aiemmin tehty ja tonttijaot perustuvat 50-luvun tilanteeseen. Korttelin rakennuskanta koostuu rintamamiestaloista sekä talousrakennuksista. Mahdollisessa uudisrakentamisessa on huomioitava ympäristöllisesti sopivat mittasuhteet sekä vanhojen pihojen muodostaman miljöön vaaliminen. Tontin rajautuminen puistoalueeseen asettaa erityisvaatimuksia maisemallisten tekijöiden huomiointiselle.

Tontti rajautuu lounaisosastaan Ruohonpäänpuistoon, jota halkoo Kovasoja. Korttelin vanhoilla pihhoilla puutarhoineen on ekologista arvoa ja Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen mukaan korttelin nro 30 sekä samalla tarkastelussa olevan tontin läpi kulkee lounais-koillisuunnassa alueellinen viheryhteys Ruohonpäänpuistosta korttelin lounaispuolelle. Tämä tulee huomioida tontin mahdollisissa muutoksissa. Hulevesien asianmukainen käsittely edellyttää läpäisevän maan pinnan jättämistä tontille, mikä asettaa reunaehdoja rakentamisen määrälle sekä piha-alueen pintamateriaaleille.

## 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 S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa kuukauden kuluessa esiselvityksen hyväksymisestä. Arvio kaavoituksen kestosta on S-kaavalla yksi vuosi.

S-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: hulevedet ja ilmastovaikutukset. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

#### 4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatimisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laatimisesta, 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 ja kaavoitusarkkitehti Fanni Mikone. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)