

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Savonkatu 1a, 1b ja 3

Tämä esiselvitys koskee TVT Asunnot 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 omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.

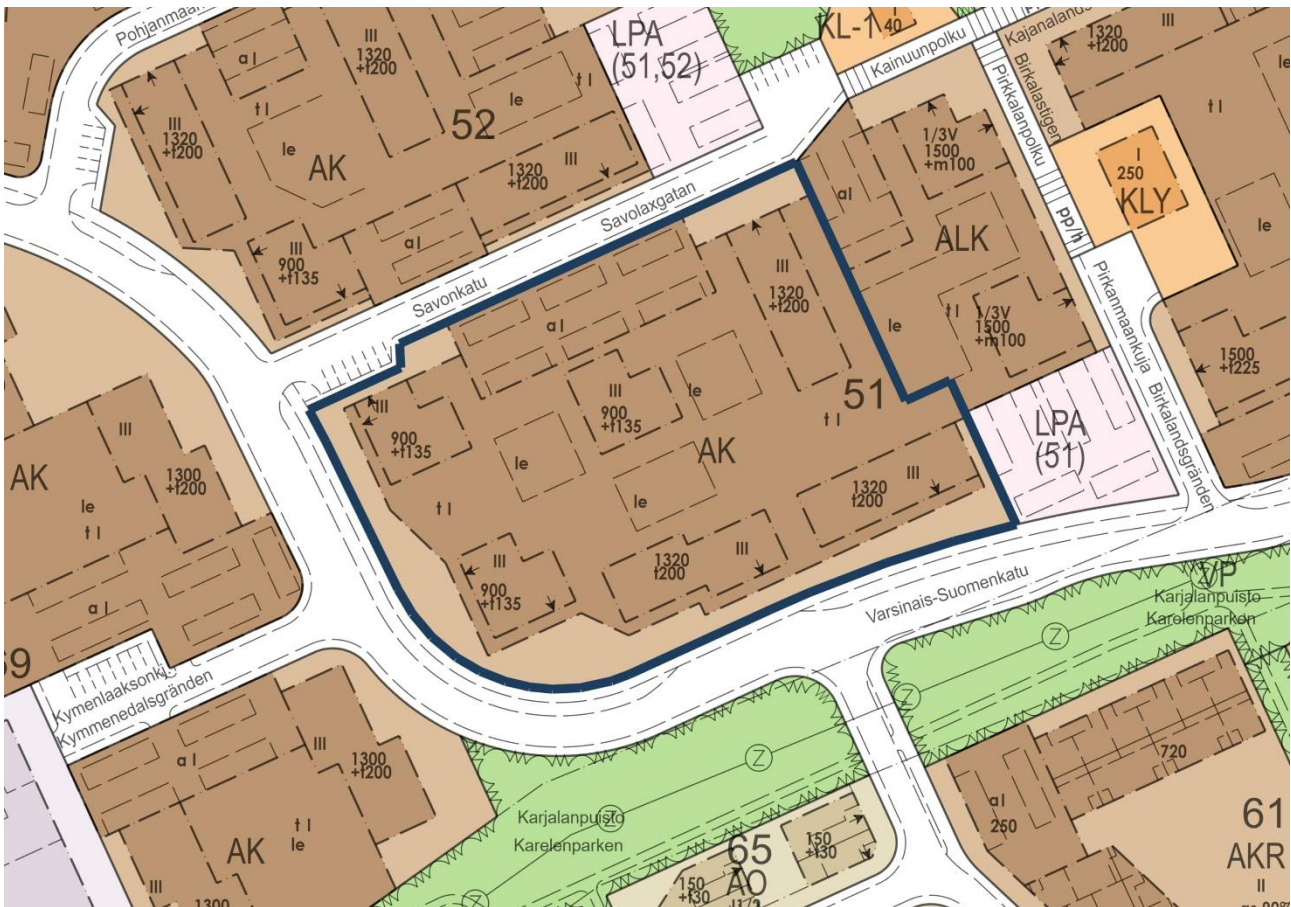


Kuva 1. Sijaintikartta. Savonkatu 1a, 1b ja 3 on rajattu sinisellä viivalla.



Kuva 2. Ilmakuva (©Turun kaupunki ja Terratec Oy 2018). Savonkatu 1a, 1b ja 3 on rajattu sinisellä viivalla.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kuva 3. Ote nykyisestä asemakaavasta. Savonkatu 1a, 1b ja 3 on rajattu sinisellä viivalla.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksen hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on, että osoitteissa Savonkatu 1a, 1b ja 3 sijaitsevien kerrostalotonttien asema-kaava päivitetään tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi. Hakija toivoo, että tontit soveltuisivat monimuotoiselle, energiatehokkaalle ja esteettömälle asumiselle, jotta alueelle saataisiin tasapainoinen asukasrakenne.

Kaavatilanne

Savonkatu 1a, 1b ja 3 ovat maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja kaupunkikehittämisen kohdealuetta ja nykyisessä yleiskaavassa (Yleiskaava 2020, tullut voimaan 29.5.2004) kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Tonttien eteläpuolelle on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty nykyinen voimajohto (maakuntakaavassa suurjännitelinja, yleiskaavassa voimansiirtolinja).

Vireillä olevassa Yleiskaava 2029:ssä (hyväksytty 13.2.2023, ei vielä tullut voimaan) Savonkatu 1a, 1b ja 3 ovat valmista asuinalueita, missä voi toteuttaa alueen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Ne kuuluvat tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Tonttien eteläpuolella on hulevesitulvariskialue ja hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauoma.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Nykyisessä asemakaavassa (asemakaava 19/1982, tullut voimaan 23.3.1985) Savonkatu 1a, 1b ja 3 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu korkeus on kolme kerrosta. Lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talusrakennuksia ja auton säilytyspaikkoja.

Hankkeen edut ja haasteet

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikenneyhteyksien varrella on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Todennäköisesti rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida lisätä kovin paljon. Suurin osa ympäröivistä rakennuksista on matalia, noin kahdesta kolmeen kerrosta korkeita, ja ne on sijoitettu suhteellisen väijästi. Savonkatu 1a:n, 1b:n ja 3:n rakennusten tulee sopia yhteen ympäristön kanssa siten, että alueen vehreys säilyy eikä taloista tehdä paljon korkeampia kuin ne nykyisin ovat.

Turun kaupunki tulee rajoittamaan asemakaavoissa rakentamisen ilmastopäästöjä kaavamääräyksillä. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on suositeltavaa säilyttää nykyisiä rakennuksia tai hyödyntää niiden runkoja lisärakentamisessa. Jos osia rakennuksista puretaan, tulee tutkia, voidaanko purettuja rakennusosia ja materiaaleja käyttää uudelleen samalla tontilla tai TVT:n muissa kohteissa.

Osa nykyisistä rakennuksista sijaitsee hieman alle 40 m etäisyydellä voimajohdosta. Jos kaavaa muutetaan, on tarkistettava, riittääkö etäisyys nykysuositusten mukaan vai pitääkö rakennukset sijoittaa kauemmas johdosta.

Loppupäätelmä

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Lähtökohtaisesti on pyrittävä säilyttämään ainakin osa nykyisistä rakennuksista tai niiden rungoista. Lisäksi tulee pyrkiä säilyttämään kadunvarren puut ja mahdollisimman suuri osa pihapuista. Pysäköintialuetta on mahdollisuuksien mukaan jäseneltävä viihtyisämmäksi esimerkiksi istutuksin tai sijoittamalla autopaikat hajautetusti.

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 arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla noin 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: nykyisten rakennusten kunto, voimajohdon magneettikentän suuruus, melu, hulevedet, hapan sulfaattimaa, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, kiertotalousselvitys ja maankäytösopimustarve. 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. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus