

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Töykkälänkatu 17 ja 24 / 011 Nummi

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistaja 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. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Asemakaavanmuutoksen sijainti on Nummen (011) kaupunginosassa osoitteissa Töykkälänkatu 17 ja 24. Kaavanmuutoksen alue on yksityisessä omistuksessa ja se sisältää korttelin 75 tontin 3 sekä korttelin 39 tontin 1. Hakijan tavoitteena on asuinmahdollisuuksien lisääminen nykyisin pysäköinnille varatulle tontille. Tavoitteena on lisäksi asuintontin pysäköinnin mitoituksen tarkistus ja mahdollisesti pysäköinnin sijoittaminen asuintontille sekä Töykkälän leveälle katualueelle.

Kaavanmuutoksen tavoitteet kytkeytyvät kaupungin hankkeeseen läheisen vesilaitoksen tontin ja

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Nummen kirjaston tontin kaavoituksesta sekä alueen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä. Kaavamuutoksen tavoitteet asumisen mahdollisuuksien lisäämisestä ovat kaupungin maankäyttötavoitteiden mukaisia. Kaava-alue sijaitsee hyvällä paikalla kahden kilometrin päässä torilta ja Aura-joen rannan välittömässä läheisyydessä. Kaavahanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon. Hanke palvelee lisäksi kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta lähelle keskustan palveluja, korkeakouluja, sekä joukkoliikenteen verkostoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Töykkälänkadun eteläpuoleinen korttelialue on merkitty asuin-kerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen autopaikat on järjestettävä erilliselle Töykkälänkadun pohjoispuolella sijaitsevalle AA-korttelialueelle (134 ap) sekä asuinkorttelialueelle (18 ap). Autopaikkamitoitus on tarpeettoman suuri sallitun rakennusmäärän suhteen, ja maankäyttöä on mahdollista tehostaa.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Kaavan yhdistäminen viereisen Nummen kirjaston korttelin Töykkälänkatu 22 asemakaavamuutokseen edistää hankkeen toteutumista ja suunnitelmien yhteensovittamista. Hankekokonaisuutta tulee tutkia liikenteellisten ja toiminnallisten yhtymäkohtien suhteen Halisten vesilaitoksen kaavan kanssa yhteisesti. Hankkeet on mahdollista yhdistää Nummen kirjaston ja Halisten vesilaitoksen kaavahankkeeseen.

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 M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

M-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: melu, liikenne, hulevedet, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

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 kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus