

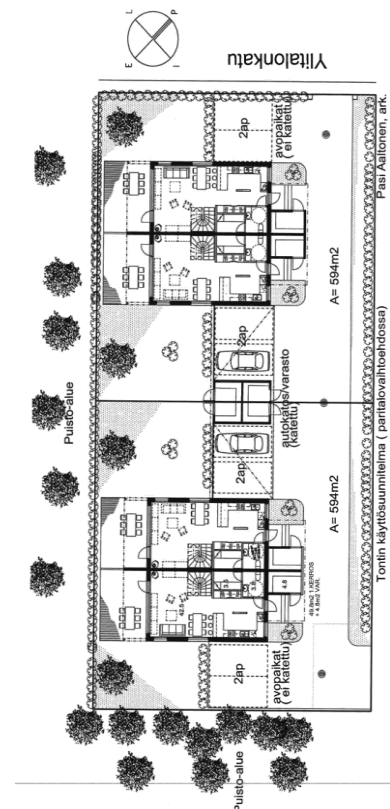
Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Ylitalonkatu 18

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan 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.

Sijaintikartta sekä alustava tontinkäyttöluonnos



### 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on nykyisen pientalotontin jakaminen siten, että olisi mahdollista toteuttaa kaksi erillistä tai kytkettyä paritaloa (yhteensä neljä asuntoa) autopaikkoineen. Tavoite on linjassa kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden kanssa, eikä aiheuta kaupungille investointitarpeita. Riskitarkastelun perusteella huomioon otettavia seikkoja ovat viereiset Kovasojan ja Saukonojan uomat ja hankkeen vaikutukset niihin, sekä mahdollisesti toteutettava Kähärin puistotie vaikutuksineen (melu, pienhiukkaset, pärinä). Alue kuuluu yleiskaava 2029:n arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen kohteisiin (Karjalaiskylä), joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## 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 tarkastellaan 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, värinä, liikenne, hulevedet, luontoarvot, pilaantunut maa, hapan sulfaattimaa, maankäytösopimustarve, riskitarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä 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 kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)