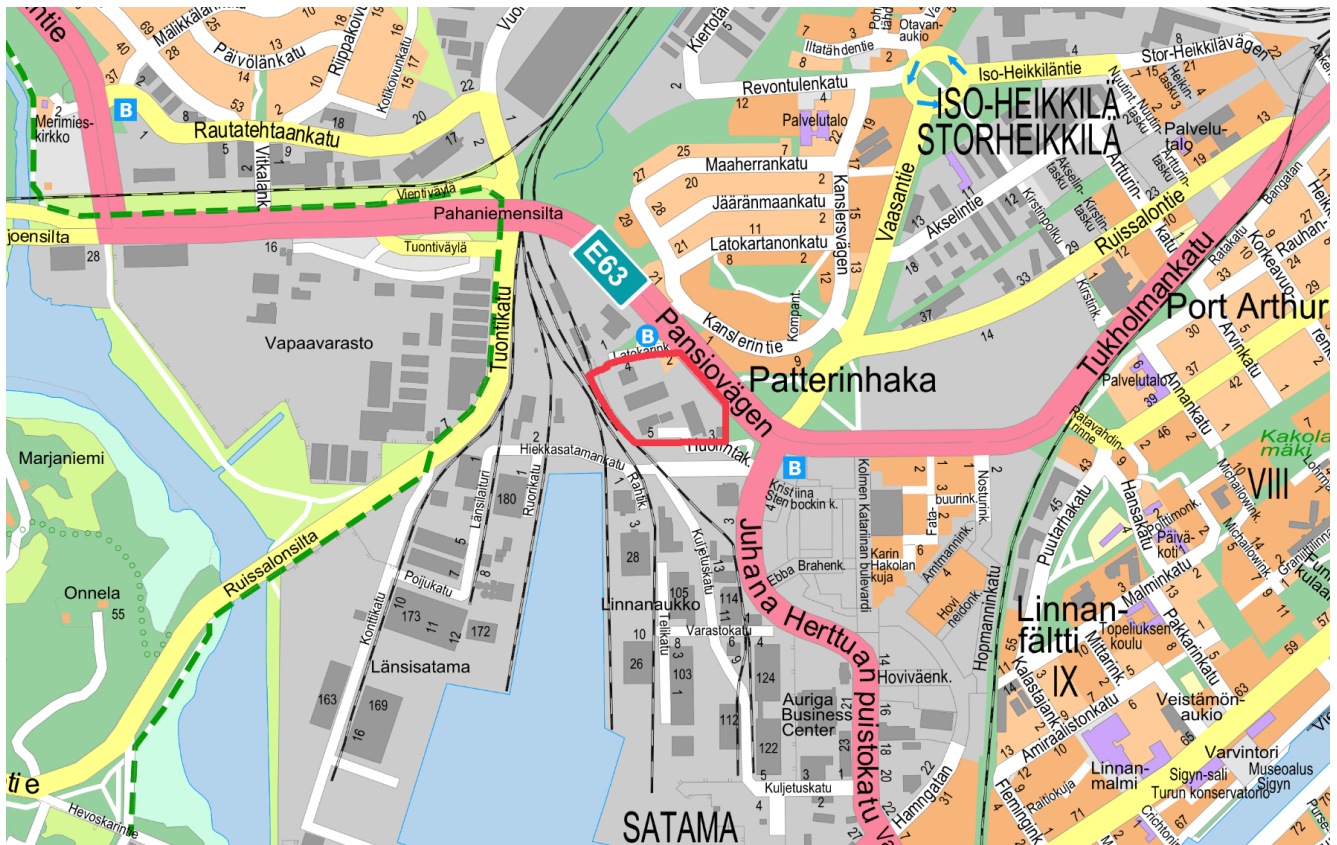


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Huolintakatu 5

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, suunnittelualue rajattu punaisella.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Aloitteentekijän tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle voidaan rakentaa asumista ja muita keskustamaisia toimintoja, kuten toimisto- ja hotellitoimintoja sekä päivittäistavarakauppaa.

Esitys on linjassa kaupungin tavoittelemaan keskustamaisen rakenteen laajentamiseen kohti merta ja nykyisin vajaakäytöllä olevien alueiden tiivistämiseen. Hanke sijoittuu luontevasti lähelle rakenteilla ja suunnitteilla olevia uusia Herttuankulman, Vaasanpuiston ja Ferry Terminalin alueita, hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston yhteyteen. Se sijoittuu myös hyvin keskeisesti suhteessa visioon *Merellisen Turun* kehittämisestä pormestariohjelman kohdan *”Kestävän kasvun Turku”* mukaisesti.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Alue sijoittuu satamaraiteen ja satama-alueen vierelle ja näistä mahdollisesti johtuvat rajoitukset tulee ottaa huomioon toimintojen sijoittamisessa alueelle ja sen suunnittelussa.

Koko suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan valmiiseen kaupunkirakenteeseen, minkä johdosta uuden infrastruktuurin rakentamistarve ja siitä kaupungille aiheutuvat kulut voidaan arvioida maltillisiksi. Hanke arvioidaan kokonaistaloudellisesti kaupungille kannattavaksi.

Hanke tavoitteineen palvelee kaupungin ilmastotavoitteita mm. tiivistämällä ja tehostamalla kaupunkirakennetta sekä tukemalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Kaavoitus toteaa alustavasti, että seuraavat seikat tulee jatkossa huomioida:

- kytkeytyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja vireillä oleviin muihin hankkeisiin:
 - Vaasanpuisto
 - Herttuankulma
 - Ferry Terminal ja uusi Satamaraide
 - alueen sisäisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien liittyminen ympäröivään verkostoon (olevaan ja suunniteltuun)
- ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutuminen, mm
 - pysäköintiratkaisujen vähäpäästöisyys
 - kiertotalousselvitys
 - rakennusmateriaalit
 - energiaratkaisut
- riittävät tilavaraukset liikenneratkaisuille:
 - Juhana Herttuan puistotien ja Pansiontien risteysalue
 - mahdollinen raitiotieyhteys Pansiontien suuntaisesti Pansion-Pernon suuntaan (*Merelin Turku* -hanke)
 - jalankulku- ja pyöräily-yhteys (silta?) Ruissaloon
 - uuden Satamaraiteen edellyttämä tila ja siihen liittyvät liikenneratkaisut (ylikulku)
 - tarvittavat ajoneuvoliittymät Pansiontieltä ja Juhana Herttuan puistokadulta; sijainnit, määrä ja suhde alueen muihin liittymiin
 - laajempi kokonaisvaltainen liikenteellinen tarkastelu eri kulkumuodoilla
- yleiskaavan mukaisuus:
 - maankäyttö (yleiskaavassa *palvelujen ja asumisen alue* PA, asumisen määrä?)
 - kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut, mm. kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen suosiminen
- maanvaraiset pinnat ja pysäköinti:
 - lisättävä maanvaraisia pintoja, erityisesti piha-alueilla
 - tutkittava pysäköinnin keskittämistä

Lisäksi kaavan valmistelussa tulee huomioida vireillä tai suunnittelussa olevat hankkeet:

- uusi Satamaraide ja siihen liittyvä (taso)ylitys
- suunnitelma kävely- ja pyöräily-yhteydestä Ruissaloon

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 kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on luokassa-XL. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla keskimäärin kolme vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi tarvitaan selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu (sekä ajoneuvot, raideliikenne että satamatoiminnot), tärinä, liikenne, hulevedet, pilaantunut maa, hapan sulfaattimaa, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Yhteistyösopimus ja lisätiedot

Koska aluerajaus pitää sisällään sekä aloitteentekijän että kaupungin omistamia maa-alueita, tulee ennen kaavoituksen aloittamista tehdä yhteistyösopimus aloitteentekijän ja kaupungin välillä.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari / kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus