

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Honkaistentie 36 / Moikoinen

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, hankealue osoitettu punaisella rajauksella.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on jakaa omistamansa tontti sekä sen rakennusoikeus niin, että nykyisen asuinpaikan suojellun rakennuksen rakennusoikeus pienennetään 200 m²:sta 150 m²:iin ja nykyisestä tontista lohjettavalle tontille osoitetaan 100 m²:n rakennusoikeus yksikerroksiselle asuinrakennukselle. Hakijan tavoitteena on myös autotallin rakennuspaikan siirtäminen ja talousrakennuksen rakennusoikeuden poistaminen. Nykyisen saunarakennuksen kohdalle esitetään 20 m²:n rakennusoikeuden rakennuspaikan osoittamista. Lohjettavalle tontille esitetään 30 m²:n rakennusoikeuden osoittamista uudelle autotallille. Tavoitteet kytkeytyvät pormestariohjelmaan osoittamalla uuden, kaavoitettavan pientalotontin. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita. Hankealue sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla meren rannalla. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä asuinalueita ja muodostamalla uuden, liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan pientalotontin.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen huomioimiseen. Lisäksi tontilla sijaitsevan kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävän rakennuksen säilyminen on huomioitava hankkeessa. Tontilla sijaitsevien sauna- ja talousrakennusten suojeluarvot ja mahdolliset suojelutarpeet selvitetään kaavaprosessin aikana. Jatkosuunnittelussa on huomioitava asemakaava-aloitteessa esitetyn suunnitelman lisäksi mahdolliset muut vaihtoehdot.

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. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa keväällä 2024. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta. Mikäli kaavaprosessin aikana ilmenee uusia suojelutarpeita, niin asemakaavanmuutoksen luokitus voidaan nostaa L-luokkaan.

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, tärinä, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, pilaantunut maa, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan kaavamuutosaloitteen tekijän 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 kaavasuunnittelija Miro Pietilä. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus