

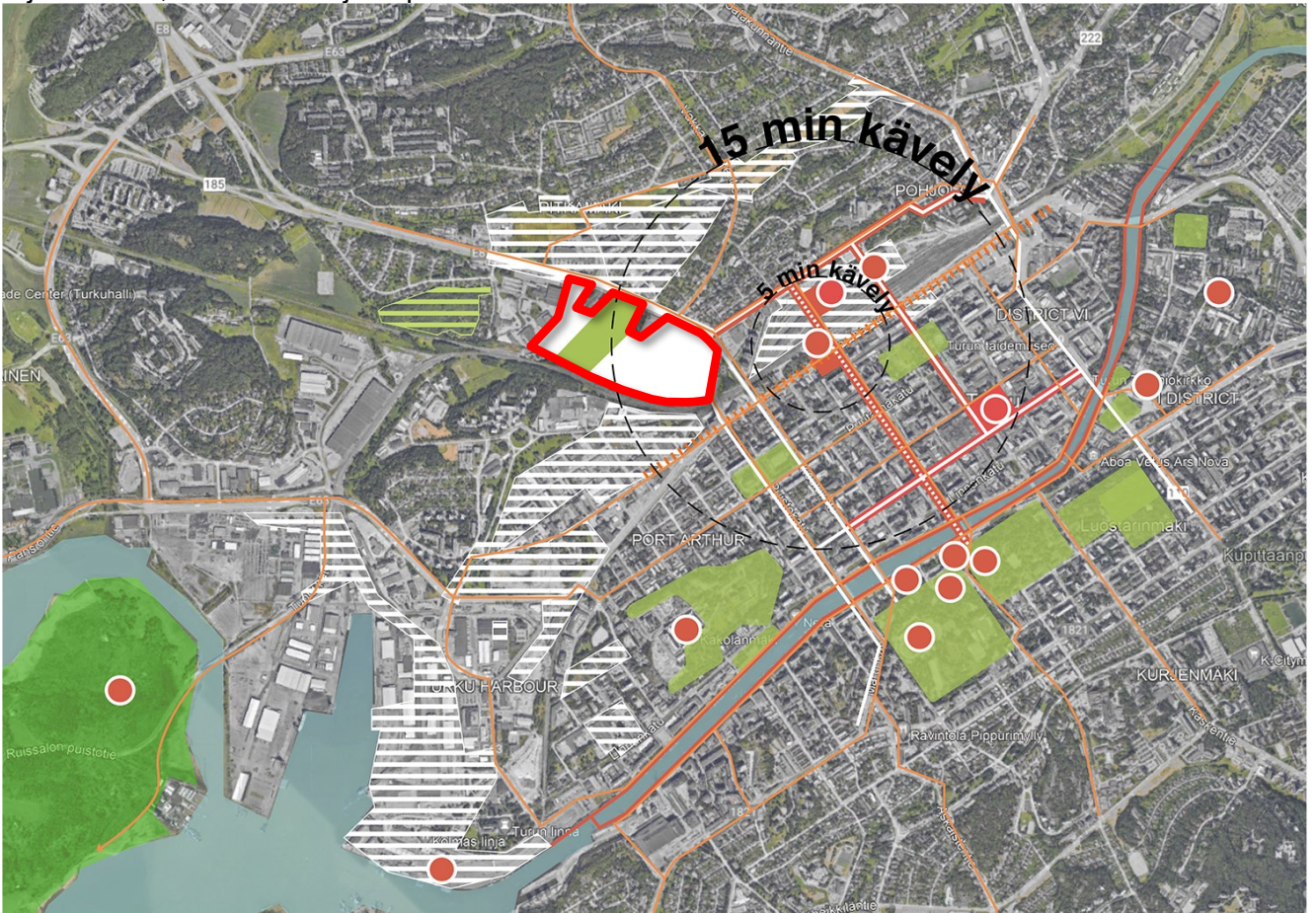
Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Tavara-asema

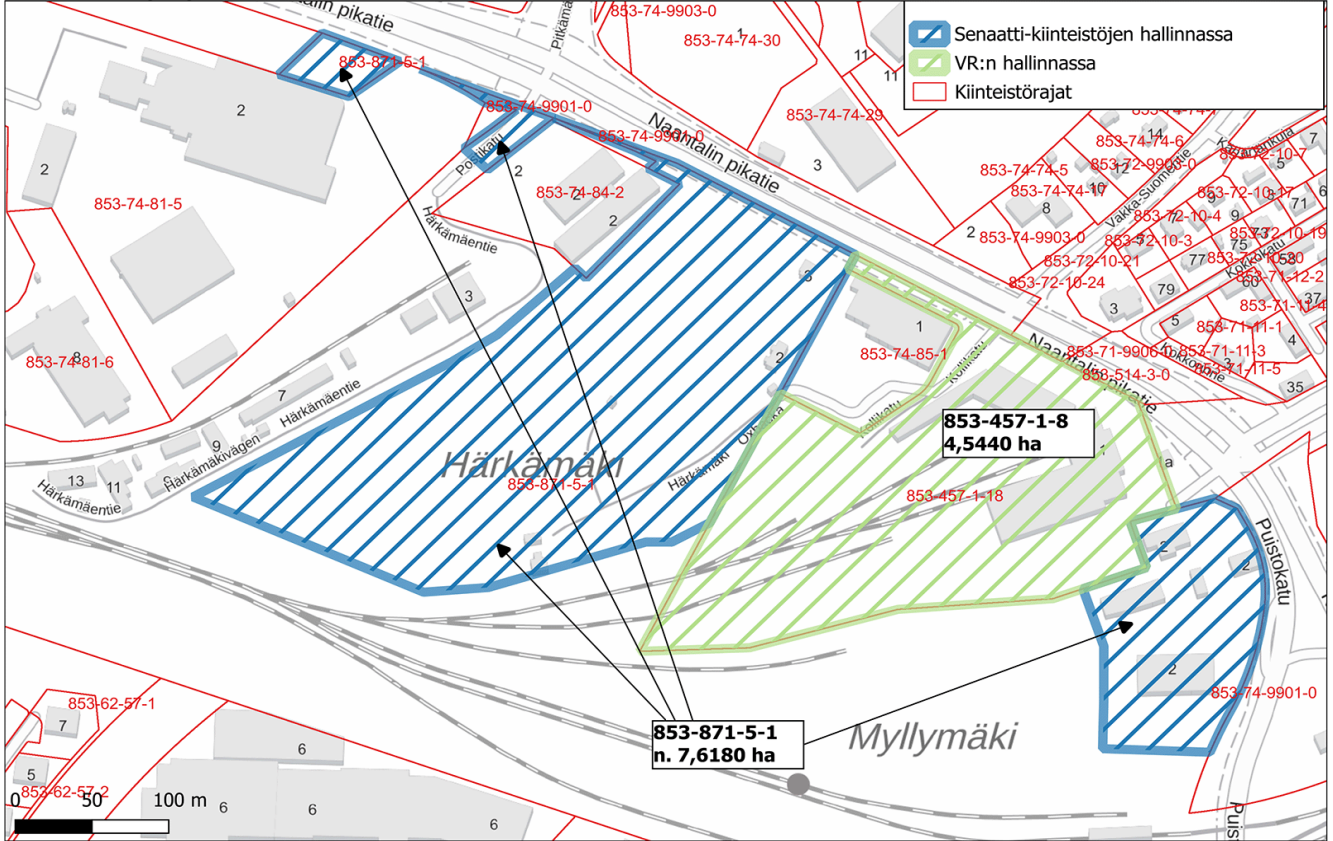
Tämä esiselvitys koskee yksityisten maanomistajien aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajilla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.

Sijaintikartta, kohdealue rajattu punaisella viivalla



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Kiinteistörajat ja maa-alueiden hallinta



1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt ja VR-Yhtymä Oyj ovat alueen maanomistajina laatineet Turun Tavarasaeman alueelle maankäytön visiotyön yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Tavoitteena on muuttaa nykyistä maankäyttöä ja luoda mahdollisuuksia asuin-, toimisto- ja palvelurakentamiseen sekä virkistyskäyttöön kohdistuvalle maankäytölle.

Laadittu visiosuunnitelma mahdollistaa vaiheittaisen toteuttamisen ja kaavoituksen sekä ottaa huomioon alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Tulevaisuudessa koko vision alueelle voisi asettua 1700 uutta asukasta ja 700 uutta työpaikkaa nykyisten käyttäjien lisäksi. Alueen asemakaavoitus toteutettaisiin kumppanuuskaavoituksena.

Nyt esitettävälle koko kaavoitettavalle alueelle voisi syntyä noin 1000 asukasta ja 700 työpaikkaa. Asemakaavoituksen aikana määriteltäisiin tarkemmin alueen toteuttamisen vaiheistus ja aikataulut, huomioiden nykyisten toimintojen tarpeet ja kaavoituksessa priorisoitavat osa-alueet. Visiotyön laadinnan yhteydessä on jo laadittu alueen asemakaavoitusta tukevia selvityksiä kuten kaupallinen selvitys, luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin tavoitteisiin ja tarpeisiin. Hanke sijoittuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan ääreen ja on arvioitu kaavataloudellisesti kannattavaksi, mikäli hanke ei edellytä Naantalin pikatiehen merkittäviä muutoksia. Hankkeen tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita.

Kaavoitus toteaa, että vaikka visio on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, olisi hankkeella useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä seuraavin huomioin ja kehityskohdin:

- kytkeytyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja vireillä oleviin muihin hankkeisiin:
 - VAK-ratapiha, KuTu-hanke, uusi satamaraide ja muut ratahankkeet
 - Linnakaupunki
 - Turku Ratapiha
 - Pukkilan alue
- yleiskaava 2029:n mukaisuus
 - asumisen määrä ja osuus rakentamisesta
 - työpaikat
 - Keskustan elinkeinorakenteen selvitys

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 XL. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

XL-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, hapan sulfaattimaa, riskitarkastelu, vaaralliset aineet (VAK-ratapiha), valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, kiertotalousselvitys ja maankäyttösovimustarve. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen 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 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 / kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus