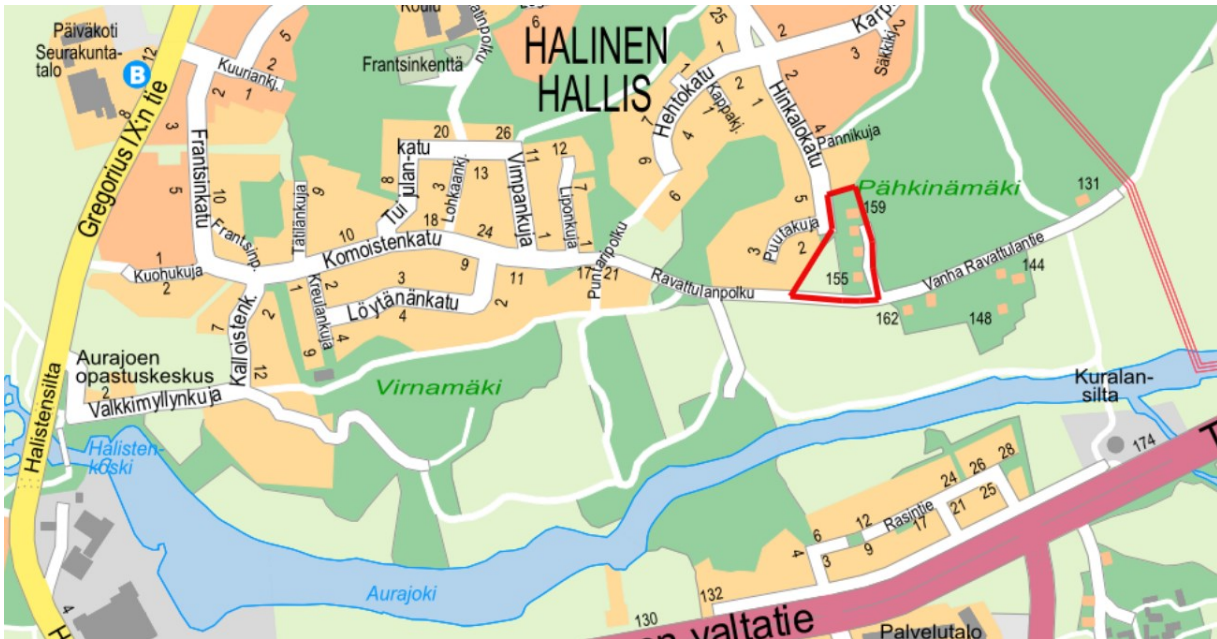


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Vanha Ravattulantie 169–179

Tämä esiselvitys koskee kolmen yksityisen maanomistajan ja heidän kanssaan kiinteistökaupan esisopimuksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (0788291-5) aloitetta asemakaavan ja 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.

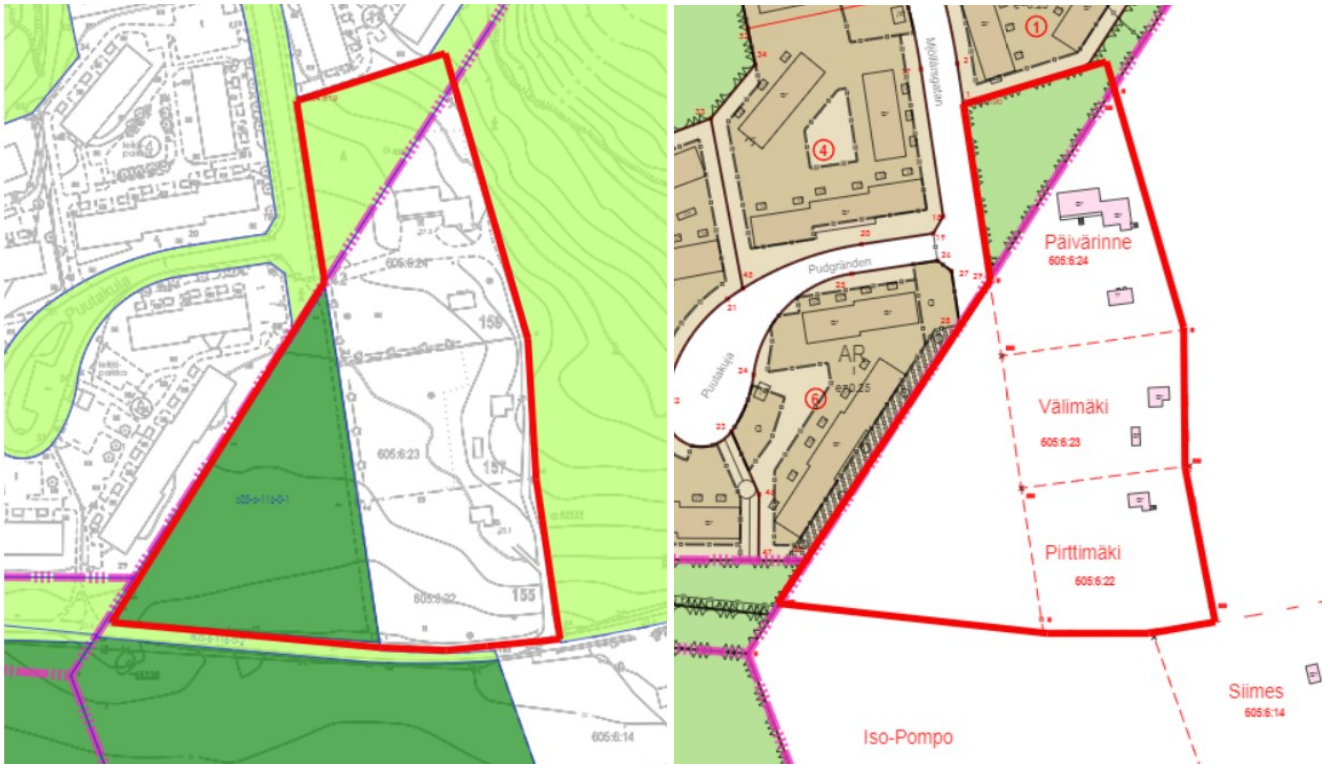


Sijaintikartta



Viistoilmakuva kohteesta

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kaava-aloitteen rajausalue, jossa on esitetty tummanvihreällä Turun kaupungin omistama ja vuokraama pelto, valkoisella kolme yksityistä kiinteistöä ja vaaleanvihreällä kaupungin omistama viheralue.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on toteuttaa 30 uutta rivitaloasuntoa kolmen yksityisen kiinteistön, Turun kaupungin omistaman pellon ja pienen lähivirkistysalueen paikalle. Alueella sijaitsee kaksi 1950-luvun vapaa-ajanrakennusta ja yksi asuinrakennus, jonka vanhempi osa on rakennettu arviolta 1950-luvulla ja uudempi 1970-luvulla. Alue sijoittuu pääasiassa kaavoittamattomalle maalle Vanhan Ravattulantien varrelle. Vain pohjoinen virkistysalue sijaitsee asemakaava-alueella. Voimassa olevassa yleiskaavassa lähes koko suunnittelualue on esitetty pientalovaltaisena asuntoalueena ja 2029 yleiskaavaluonnoksessa valmiina asuinalueena. Täten hakijan suunnitelma noudattaa yleiskaavaa. Kaavaillut uudet rivitalot täydentävät melko luonnollisesti kohteen vieressä olevia Halisen rivitalojen korttelialueita.

Hakijan rakentamistavoitteet ovat linjassa kaupungin asuntotuotanto- ja täydennysrakentamistavoitteiden kanssa. Pormestariohjelman mukaan Turku lisää erityisesti houkuttelevilla alueilla olevien pientalo- ja kerrostalotonttien tarjontaa. Tavoitteet aiheuttavat kaupungille infran investointitarpeita, mm. vesihuollolle on tulossa kustannuksia uudesta kunnallistekniikasta. Myös liikennejärjestelyä pitää tutkia. Laptin alustavassa ehdotuksessa ajoyhteys tontille on Vanhalta Ravattulantieltä.

Riskitarkastelun perusteella huomioon otettaviin seikkoihin kuuluvat hulevedet, mahdolliset arkeologiset löydökset sekä luontoarvot.

- Vuokratun peltoalueen kohdalla virtaa tulvatilanteessa vesiä Aurajokeen. Pellon täydennysrakentaminen vaatii siis tarkempaa hulevesitarkastelua.
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaan kaava-alueella on merkittävää arkeologista potentiaalia, ja alueella tulee tehdä arkeologinen inventointi.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

- Kaavatyössä on myös huomioitava alueen luontoarvot ja kulttuurimaisema. Kaava-alue kuuluu Aurajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Vuoden 2022 Metsäverkostaselvityksen mukaan kaava-alueen poikki kulkee merkittävä alueellinen yhteys. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa ja itäisen rajan vieressä on arvometsää kaupungin mailla. Tämän lisäksi samoilla alueilla on liito-oravien potentiaalinen ydinalue. Kaavoitustyö vaatii luontoselvityksen, jonka päätelmien valossa tehdään myös päätös liito-oravaselvityksestä.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa Aurajoen arvokkaaseen viljelymaisemaan esimerkiksi istuttamalla puurivi Vanhan Ravattulantien varrelle. Lisäksi rakentamisen laajuus tulee olla sellaista, että kaupunginhallituksen linjaamaan vihertehokkuuden tavoitetasoon päästään. Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi suunnittelualueen halki kulkevaa merkittävää viheryhteyttä ei saa katkaista, ja kiinteistöillä olevia puita tulee säilyttää.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaatavuusluokkiin. 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 vaatavuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla n. kaksi vuotta.

L-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: arkeologiset tutkimukset, hulevedet, luontoarvot, liikenne, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, maankäyttösopimustarve ja arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

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 asemakaavapäällikkö Anri Linden / kaavoitusarkkitehti Netta Peippo. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus