

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Betaniankatu 11

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.



1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on purkaa vanha huoltorakennus, joka ei palvele enää omistajiensa tarpeita. Huoltorakennuksessa on toiminut asunto-osakeyhtiöiden yhteinen lämmönjakokeskus ja kiinteistöhuollon toimitila. Rakennus on teknisesti käyttöikänsä päässä kun talotekniikka on uusimisen tarpeessa ja tutkimuksissa on löydetty uusiokäytön estäviä haitta-aineita. Lisäksi rakennus on hakijan mukaan tiloiltaan vaikeasti hyödynnettävissä mihinkään uuteen käyttötarkoitukseen. Tarkoitus on rakentaa tilalle asuinkerrostalo, joka täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Uuteen kerrostaloon rakennettaisiin yhteinen pyykkitupa, kokous- ja toimistotiloja sekä uusi lämmönjakohuone alueellisen energian käyttöä varten. Kohde on haluttua asuinalueita hyvien kulkuyhteyksien varrella. Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita.

Kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Uudisrakentamisen tutkiminen on mahdollista, mutta suunnittelussa tulee huomioida yleiskaava 2029:n suojelutavoitteet; Betaniankadun korttelit on osoitettu arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Näin ollen uudisrakentamisen tulee sopeutua massoitteilultaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin rakennuskantaan. Uudisrakentaminen edellyttää riittävästi viihtyisää oleskelupihaa, viherkertoimen toteuttamista ja autopaikkojen määrää. Hankkeessa tulee kiinnittää huomiota purkumateriaalien kestävään käsittelyyn – kierrätykseen ja uusiokäyttöön.

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 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: melu, varjotarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta ja maankäyttösopimustarve. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laatimisen 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 kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari / kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus