

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Vakka-Suomentie 8

Tämä esiselvitys koskee maan omistavan asunto-osakeyhtiön 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

### 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksen tavoitteena on maankäytön tehostaminen tontilla kaupungin ympäristöstrategiaa toteuttaen ja lähiympäristön arvokas kaupunkikuva huomioiden. Kiinteistö on keskustan läheisyydessä, joka puoltaa sen tehokkaampaa käyttöä kaupunkirakenteen tiivistämiseksi, eivätkä tavoitteet aiheuta kaupungille investointitarpeita. Hankkeen hiilijalanjälki olisi suuri olemassa olevan talon purkamisen myötä, joten vaihtoehtoisia toteutusmalleja tulee tarkastella. Kiinteistön talo on 1980-luvulta ja ympäröivän alueen rakennukset ovat 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Vuonna 1906 olleen asemakaavakilpailun perusteella asemakaavan laati Alex. Nyström v. 1910. Rakennuskanta on eri-ikäinen mutta yhtenäinen. Kyseessä oleva tontti on kuitenkin Yleiskaava 2029:ssä arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden ulkopuolella. Tontti on luokiteltu osaksi valmista asuinalueen kokonaisuutta, ja alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

## 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. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n 1,5 vuotta.

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, luontoarvot, pilaantunut maa (selvitys mahdollisesti tehty rakennusliikkeen puolesta, mutta tuloksia ei ollut aloitteen liitteenä), hapan sulfaattimaa, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisemisesta 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 kaavoitusarkkitehti Miska Laine. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)