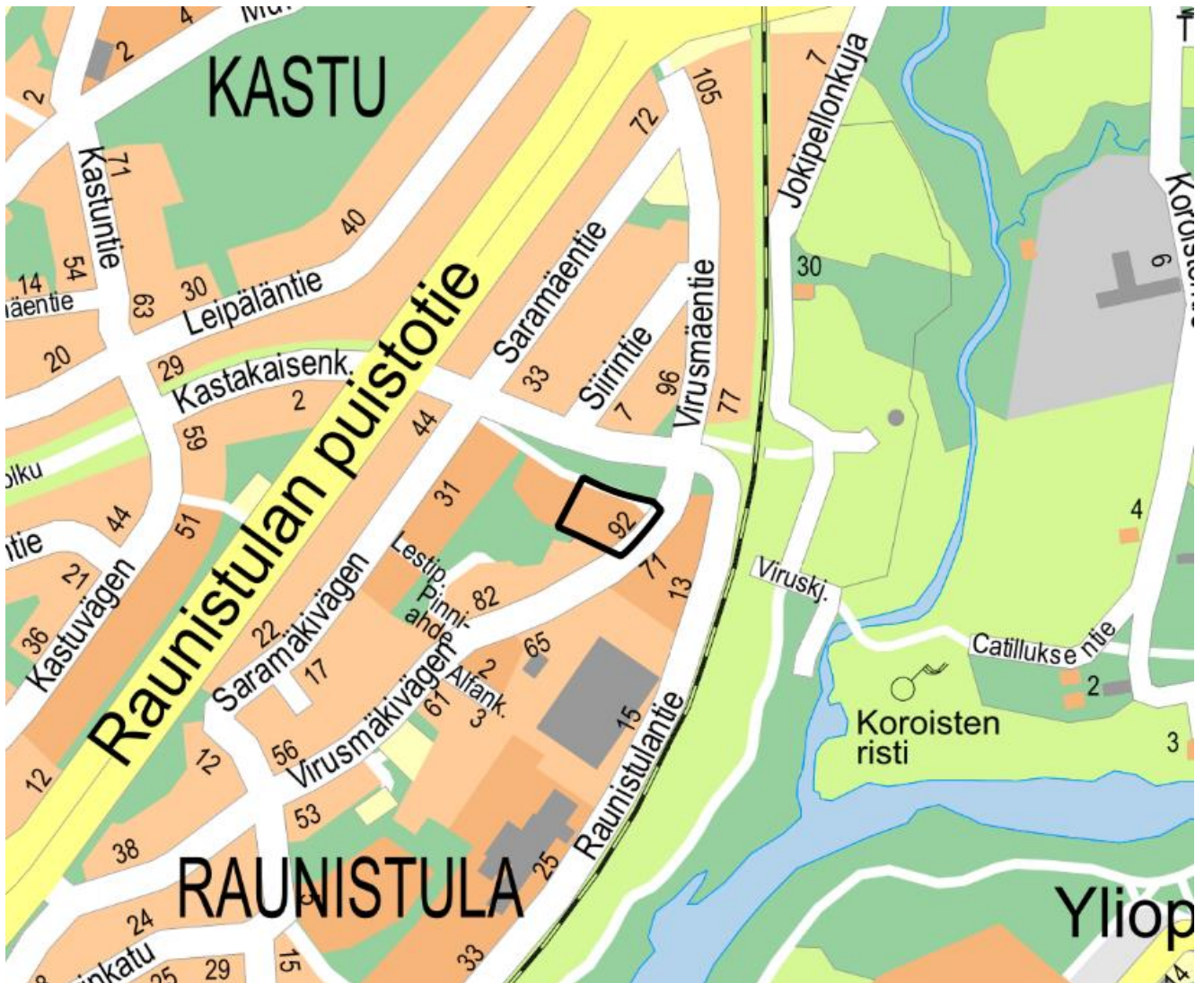


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Virusmäentie 92, 20300 Turku

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan 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.



Kuva 1 Sijaintikartta

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoshakemuksen sijainti on Raunistulan (081) kaupunginosassa, korttelissa 20, tontilla 1. Hakemuksen katuosoite on Virusmäentie 92. Tontin omistaa Turun kaupunki, ja tontilla on vuokralaisena Kiinteistö Oy Rukki. Aloitteentekijä on TVT Asunnot Oy. Hakija tavoittelee kiinteistölle täydennysrakentamista, joka soveltuu monimuotoiselle asumiselle ja erilaisille tarpeille, sekä erityisesti

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

valtion tukemaan asuntotuotantoon. Hakija on esittänyt myös vaihtoehtoa, jossa täydennysrakentamista laajennettaisiin alueen pohjoispuoliselle suojaviheralueelle (Viruspiennar). Suojaviheralueen omistaa Turun kaupunki. Kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta on esitetty purettavaksi.

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikenneyhteyksien varrella on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Hakijan esittämiä suunnitelmia ei voida sellaisenaan ottaa kaavan lähtökohdiksi, koska ne ovat ristiriidassa lukuisten alueella vallitsevien reunaehtojen kanssa.

Täydennysrakentamiselle aiheutuu reunaehtoja mm. seuraavista asioista:

- Suurin osa ympäröivistä rakennuksista on matalia, korkeimmillaan neljä kerrosta korkeita. Alue on enimmäkseen pientalovaltaista. Rakentamisen korkeus ei saa merkittävästi ylittää ympäristöään.
- Alueen itäpuolella menee rautatie, ja pohjoispuolella Raunistulantie. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida melulta suojautuminen.
- Viruspiennar on yleiskaavassa 2029 määritelty osaksi viheryhteyttä, jota pitkin menee ulkoilu-reitti. Tämän vuoksi kerrostalorakentaminen pientareelle ei ole mahdollista. Pysäköintiä voi olla mahdollista osoittaa pientareelle, huomioiden kuitenkin viheryhteyden ekologiset ja virkistykelliset tarpeet.
- Kiinteistön lounaispuolella sijaitseva Virusmäenpuisto, sekä pohjoispuolella sijaitseva Viruspiennar on kaupunginhallituksen päätöksellä 11.9.2023 § 334 määrätty kaavoitettavaksi pientaloasumiseen. Edellä mainituista alueista on vireillä asemakaavanmuutos nimeltä Virusmäenpuiston täydennys (6529-2023). Mikäli kiinteistön täydennysrakentaminen kytkettäisiin em. kaavaan, voisi aluetta tarkastella paremmin kokonaisuutena niin rakentamisen, kuin liikenteenkin osalta.
- Alueella sijaitsee muinaisjäännösalue. Museolta tulee kaavan yhteydessä selvittää mahdolliset lisäselvitystarpeet.

Turun kaupunki tulee rajoittamaan asemakaavoissa rakentamisen ilmastopäästöjä kaavamääräyksillä. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on suositeltavaa säilyttää nykyisiä rakennuksia tai hyödyntää niiden runkoja lisärakentamisessa. Jos osia rakennuksista puretaan, tulee tutkia, voidaanko purettuja rakennusosia ja materiaaleja käyttää uudelleen samalla tontilla tai TVT:n muissa kohteissa.

Kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Lisäksi kaavoitus toteaa, että hanke tulee kytkeä osaksi Virusmäenpuiston täydennys -kaavaa.

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. Mikäli hankkeen kaavoitus käynnistetään, tulisi se liittää osaksi Virusmäenpuiston täydennys -kaavaa. Tällöin yhdistetty kaava on arvioitu luokkaan L. Arvio kaavoituksen kestosta on L-

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

kaavalla n. kaksi vuotta.

M-kokoisen kaavan prosessi



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, tärinä ja luontoarvot. 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 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 Joonas Saarinen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus