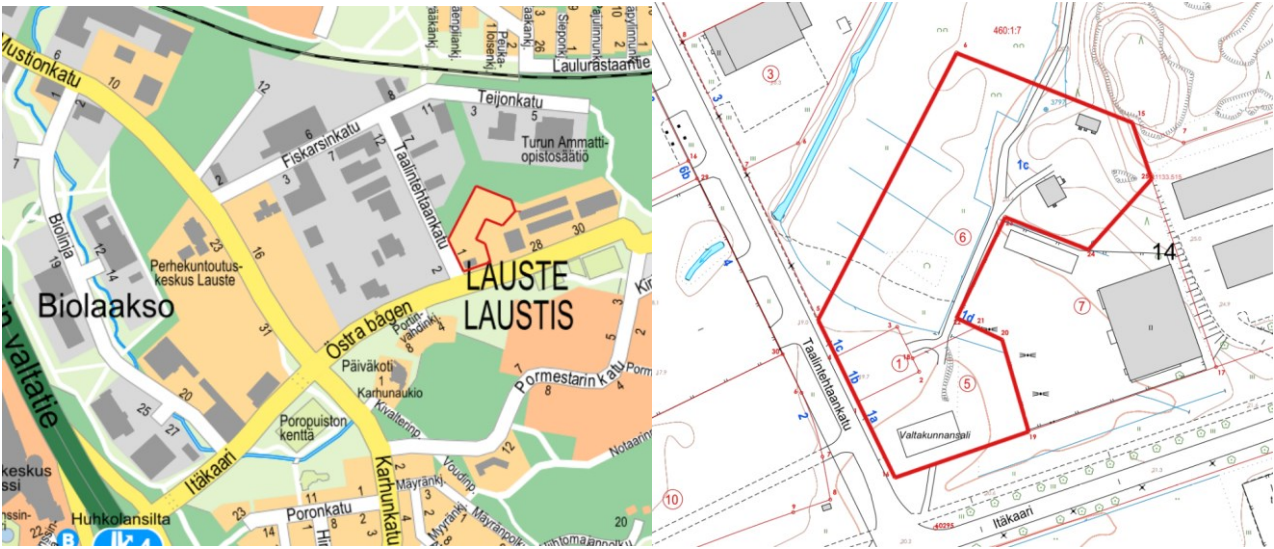


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

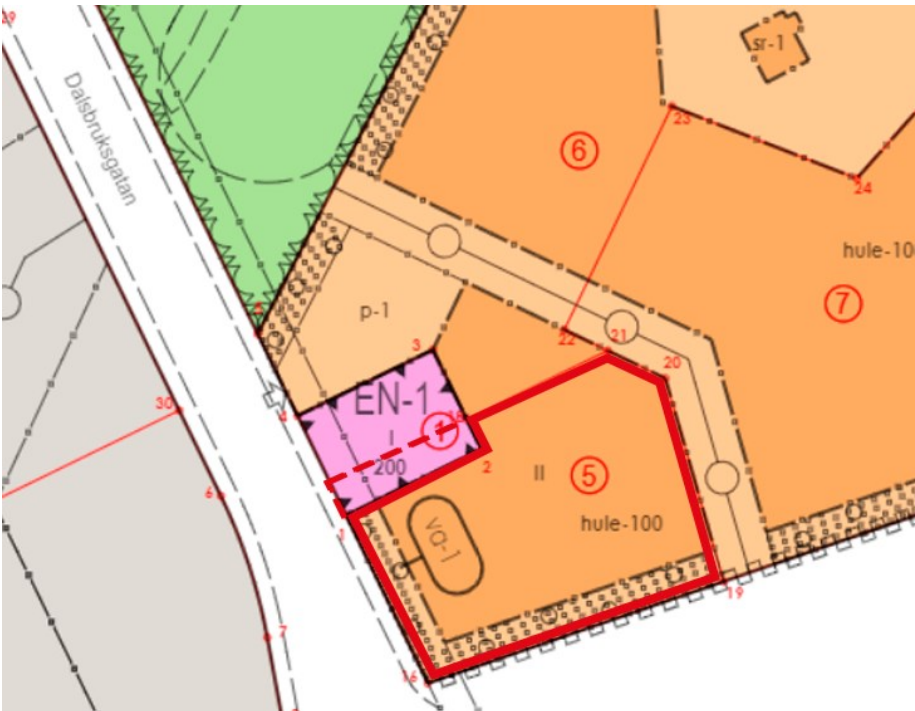
KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Taalintehtaankatu 1a-c, Lauste

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin kaavoittavan viranomaisen harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada aluettaan asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta ja alustava kaavan rajaus



Ajantasainen asemakaava, johon on merkitty hakijan tontti ja kaupungilta vuokrattu tontinosa

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakija vuokraa tällä hetkellä noin 166 m² laajuista tontinosaa Turun kaupungin omistamasta kiinteistöstä 853-26-14-1. Hakijan tavoitteena on ostaa nyt vuokrattu tontinosa, ja liittää se osaksi valtakunnansalin kiinteistöä 853-26-14-5.

Kaupungilla ei ole käyttöä tontille 1, eikä siinä enää ole kaavamerkinnän EN-1 mukaista toimintaa. Tontilla sijainnut lämpökeskus on purettu, eikä Turku Energialla ole tarvetta tontille. Ajantasaisessa yleiskaavassa alue sijoittuu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen. Vuoden 2029 yleiskaavassa se on työpaikka-alueella, jonne on myös merkitty energiatuotantolaitos. Kaavatyön yhteydessä poikkeusluvalla rakennetun valtakunnansalin tontin käyttötarkoituksen muuttamista toimitilasta nykyistä käyttöä vastaavaksi seurakunnallisten rakennusten tontiksi tulisi tutkia.

Viereisen kiinteistön 853-26-14-6 maanomistaja on ilmaissut kiinnostuksensa ostaa kaupungin EN-1 tontin jäljelle jäävä noin 390 m² kokoinen tontinosa. Näin kaava-aloitteen hakijan tavoitteet yhdistyvät kaupungin tavoitteeseen myydä EN-1 tontti kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutoksen alue on täten rajattu käsittämään molemmat tontit kaupungin tontin vieressä.

Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita, lisäksi hankkeesta tulee kaupungille myyntituloja. Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista.

Kaava-aloitteessa esitetty myytävä kaupungin maa on pima-aluetta, jolla ei ole puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Jos alueen käyttö tulee jatkossakin olemaan teollisuus tai toimitilakäyttö, puhdistustarvetta ei ole. Jos kaavatyön myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu, tulee mahdolliset maan puhdistuksen toimenpiteet selvittää.

Alueen lähellä luoteessa sijaitsee Jaaninoja, joka laskee Aurajokeen pohjois-eteläsuunnassa. Kaava-alueella on korkea tulvariski, mikä on huomioitu ajantasaisessa (2016) asemakaavassa hule-määräyksillä. Jaaninojan tulviminen on 2010-luvulla aiheuttanut ongelmia Taalintehtaankadulla. Vaikka kaavamuutoksella ei ole tarkoitus lisätä uutta rakentamista, tulee hulevesien hallinnan riittävyteen kiinnittää silti huomiota kaavassa.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on 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.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

M-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia mahdollisesti tarkemmin selvitettäviä asioita: hulevedet ja pilaantunut maa. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta 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 asemakaavapäällikkö Anri Linden / kaavoitusarkkitehti Netta Peippo. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus