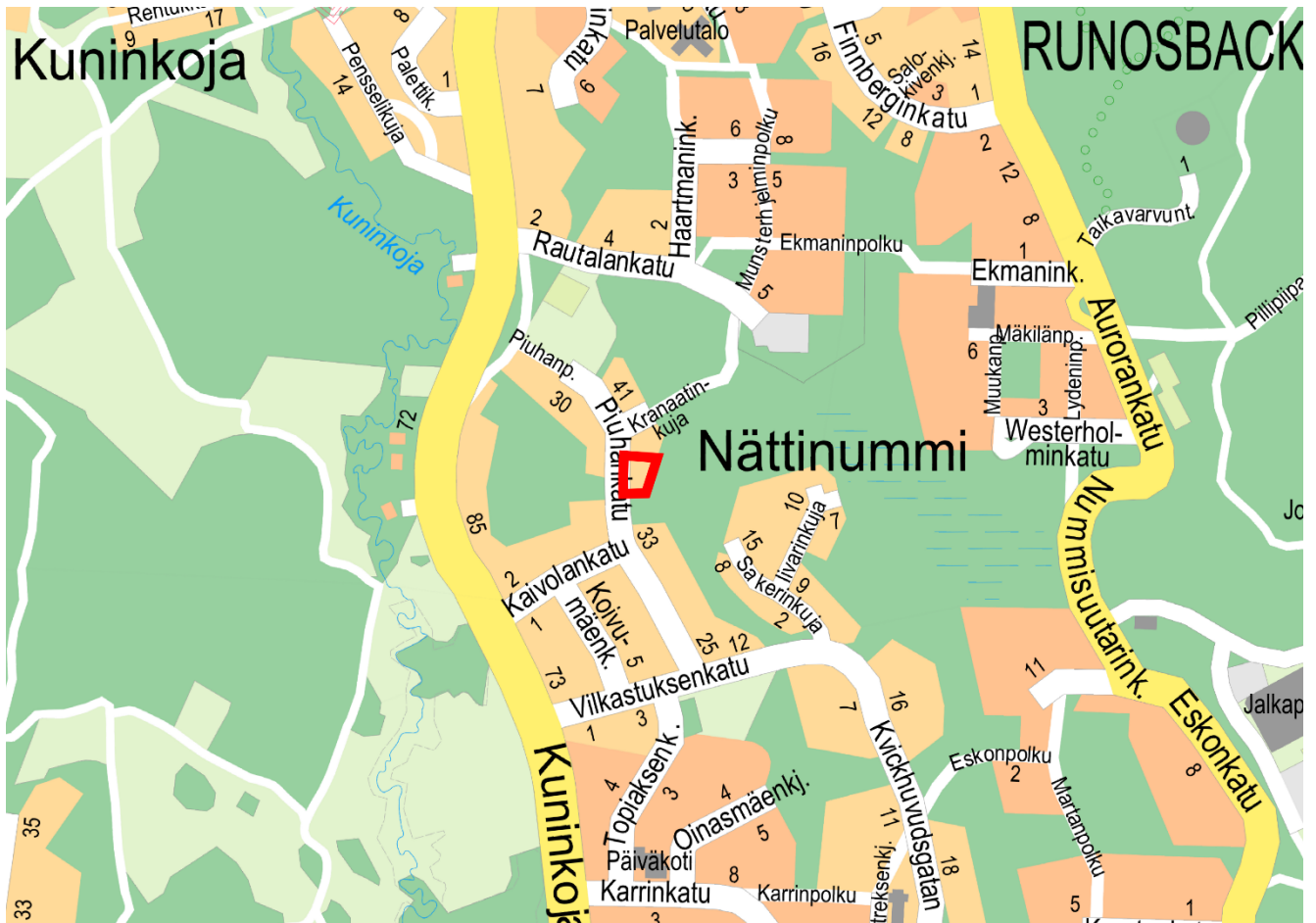


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Piuhankatu 37 / Teräsrautela

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.



Sijaintikartta.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on omistamansa tontin jakaminen kahteen osaan. Tavoitteena on mahdollistaa uuden erillispientalon rakentaminen uudelle, lohkottavalle tontille. Hakijan omistaman tontin melko suuri koko sekä nykyisen erillispientalon sijainti tontin eteläosassa mahdollistavat tontin jakamisen ja uuden rakennusalan osoittamisen luontevasti. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin pormestariohjelmaan osoittamalla uuden, kaavoitettavan pientalotontin. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita. Riskitarkastelun perusteella hankkeella on todennäköisesti haitallisia vaikutuksia luontoarvoihin, sillä tontti on varsin puustoinen ja paikoitellen tontilla kasvaa nuorehkoja jalopuita.

Kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tontilla oleviin luontoarvoihin. Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä arvioidaan se, että missä määrin tontilla oleva puusto 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 S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa kuuden kuukauden kuluttua esiselvityksen hyväksymisestä. Arvio kaavoituksen kestosta on S-kaavalla n. 1 vuosi.

S-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: liikenne, hulevedet, luontoarvot, riskitarkastelu, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta ja vaikutukset kunnossapitoon. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laatisesta, lautakunnan käsittelymaksusta sekä kuulutuskustannuksista. Maksu on yhteensä n. 5200 euroa. Maksun suuruus voi muuttua riippuen kaavaprosessin lopullisesta muodosta. Maksu nousee, jos esimerkiksi kuulutuksia tarvitaan normaalia enemmän tai jos päätökseen haetaan muutosta ja tuomioistuimille pitää valmistella lausuntoja.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavasuunnittelija Miro Pietilä. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus