

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Yliitalonkatu 2

Tämä esiselvitys koskee yksityisen maanomistajan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.



Sijaintikartta. Aluerajaus esitetty punaisella.

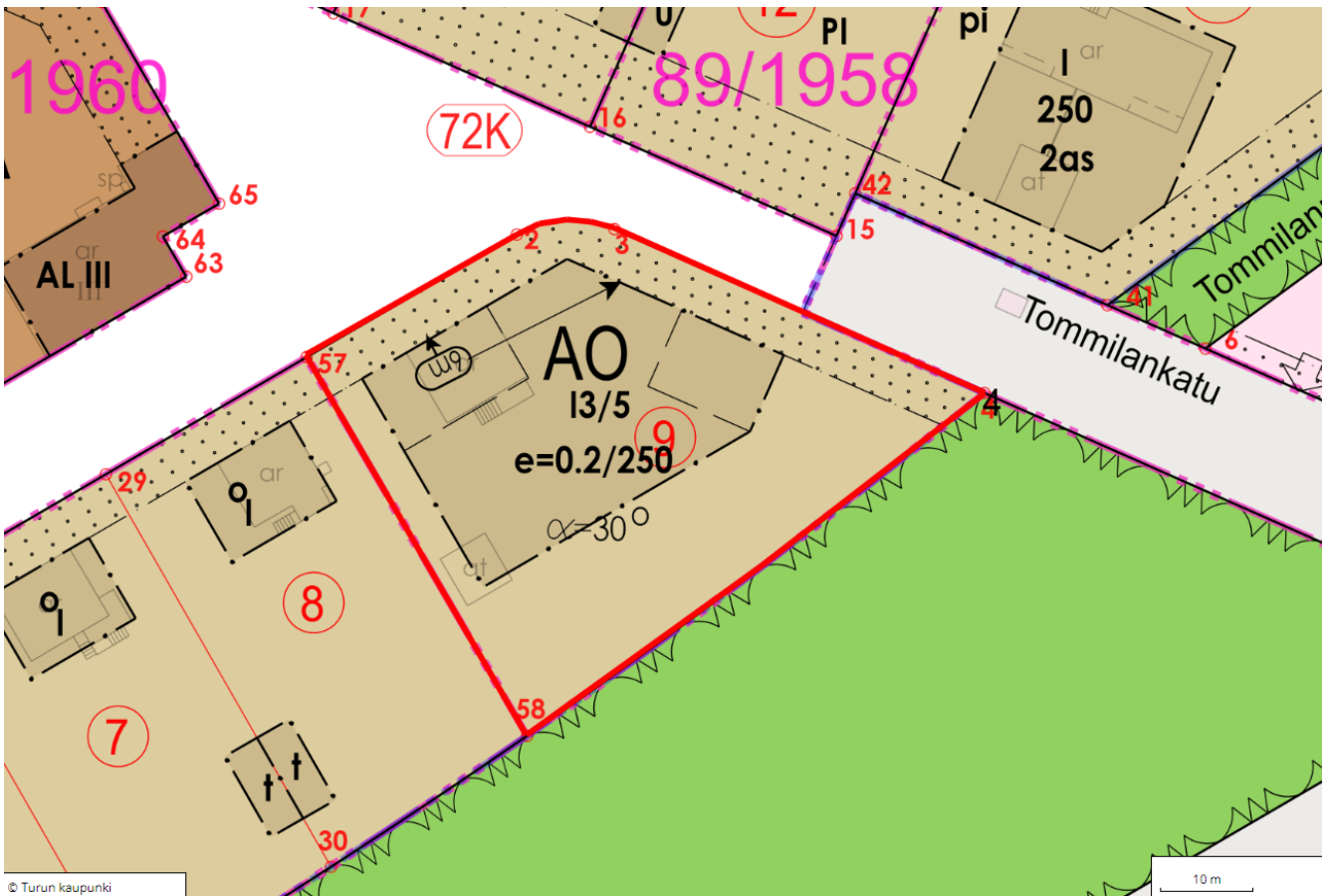
Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



© Turun kaupunki

10 m

Ilmakuva alueesta.



Karttaote nykyisestä asemakaavasta.

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksen hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa AO kiinteistö AK alueeksi ja rakennusoikeuden määrän kasvattaminen. Hakijan tavoitteet kytkeytyvät kaupungin tavoitteeseen tiivistää kaupunkirakennetta.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Kiinteistö on osa sodan jälkeen rakennettua asevelikylää ja ympäristöllisesti arvokkaaksi määriteltyä hyvin säilynyttä aluetta, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Kaavamuutosalue sijaitsee tiivistyvän kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeen sisällä. Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee joukkoliikenteen laatukäytävän, pyöräilyn pääverkoston, virkistysalueen ja ulkoilureitin läheisyydessä.

Nykyisessä asemakaavassa (18/1980, tullut voimaan 15.1.1983) Ylitalonkatu 2 on osa pientalokorttelia (AO). Tontilla on kaksi rakennusala ja tontille on sallittu enimmillään 250 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Kaavamuutosalue sivuaa vireillä olevaa Kähärin puistotien (kaavatunnus 2019-2019), kaava-alueita. Kähärin puistotien tarkoituksena on mahdollistaa uusi katuyhteys Satakunnantien ja

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Naantalin pikatien välille. Toteutuessaan uusi yhteys samalla vähentää asuntokaduille ohjautuvan läpiajoliikenteen määrää Ruohonpääntiellä ja -kadulla, Vehkaniitynkadulla, Ylitalonkadulla ja Itäpellontiellä. Alustavien suunnitelmien mukaan uusi katuyhteys kulkisi Ylitalonkatu 2:n eteläiselle puolelle sijoittuvalla puistoalueella.

Hankkeen edut ja haasteet

Kaavanmuutosalue sijaitsee Kähärin kaupunginosassa Karjalaiskylän reuna-alueella, joka on rakennut pääasiassa sodan jälkeen 1940- ja 1950-luvuilla. Muutostöiden tulee soveltua ympäröivään asuinalueeseen ja sen ominaispiirteisiin.

Kiinteistön kaakkoisreunalla, Kyläalustanpuistossa, virtaa Saukonoja -niminen puro. Puro on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä avoimena säilytettävä ojauoma, joka tulee huomioida.

Tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta lähelle olemassa olevia pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolistamalla paikallista palvelutarjontaa. Hanke tukeutuu jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja infrastruktuuriin, eikä se siten edellytä kaupungilta merkittäviä investointeja.

Päästöjen hillitsemiseksi Turun kaupunki tulee rajoittamaan asemakaavoissa rakentamisen ilmastopäästöjä kaavamääräyksillä.

Loppupäätelmä

Alueen tulevaa rakentamista on tarkasteltu laajempänä kokonaisuutena, ja arvioitu suhteessa Satakunnantien varren täydennysrakentamiseen sekä osana arvokkaaksi tunnistettua Karjalaiskylän asevelikylää.

Alustavissa suunnitelmissa tulee myös osoittaa riittävät piha-alueet ja autopaikkojen sijainti. Lisäksi tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman suuri osa pihapuista.

Turun kaavoitus on kehittämässä asemakaavoihin määräystä rakentamisen hiilijalanjäljestä, jotta rakentamisen päästöt pysyisivät mahdollisimman pieninä.

Suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hanketta ei voida toteuttaa hakijan esittämässä laajuudessa, mutta tonttia voidaan täydentää pientalorakentamisella. Alueen kaavoittaminen pientaloasumiseen edistää pormestariohjelman tavoitetta pientalotarjonnan lisäämiseksi houkuttelevilta paikoilta. 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. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

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 tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, hulevedet, maankäyttö-sopimustarve, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laa-timisen 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 valmistelu-aikataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus