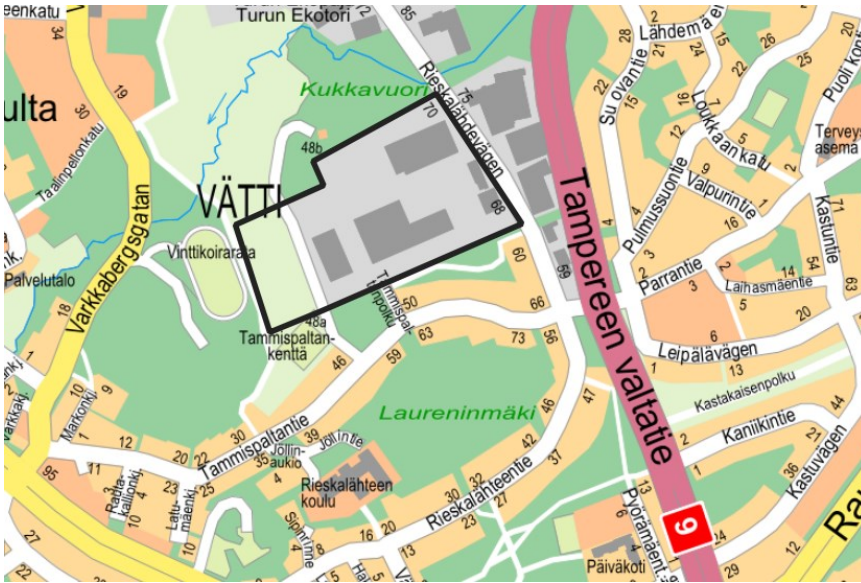


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

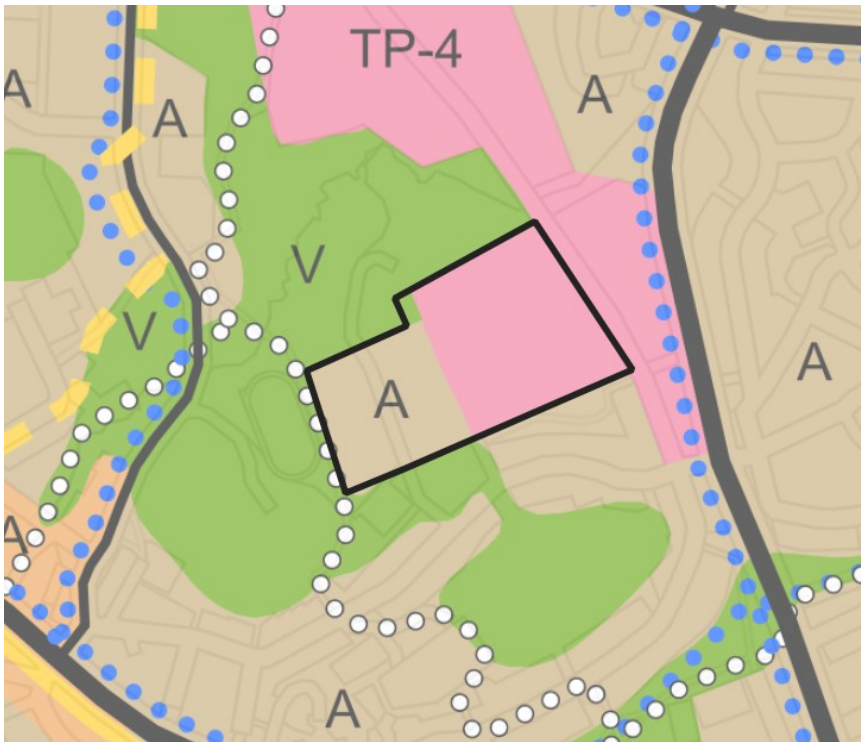
KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Rieskalähteentie 68-70

Tämä esiselvitys koskee Valion ja Osuuskunta Länsi-Maidon 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. Suunnittelualan sijaintikartta



Kuva 2. Aluerajaus Yleiskaavan Yhdyskuntarakenne -kartalla

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kuva 3. Maanomistus ja yleiskaavan toiminnot eriteltyinä havainnekuvasa @ Arco Architecture Company

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on mahdollistaa alueella asumista ja työpaikkarakentamista. Hakijan esittämässä visiosuunnitelmassa on esitetty asumista, yhteisöllistä asumista, palvelu- ja liikepaikkarakentamista sekä mahdollista logistiikka- ja datakeskustilaa. Tavoitteet edellyttävät alueella käyttötarkoituksen muutosta, sekä uutta rakennusoikeutta. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin tarpeisiin tiivistämällä kaupunkirakennetta ja tuottamalla uutta asuin- ja liiketilaa hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Tavoitteet aiheuttavat kaupungille yleisten alueiden rakentamiseen liittyviä investointitarpeita.

Viitesuunnitelmassa on esitetty uutta kerrosalaa 91300 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 53800 k-m² ja erinäistä yritystoimintaa 37500 k-m². Asuinkerrosalasta 44000 k-m² sijaitsee Valion maalla, 9800 k-m² kaupungin maalla. Uutta katua tulisi rakennettavaksi arviolta 500 m. Näiden lukujen pohjalta hanke tuottaisi kaupungille arviolta n. 9 M€.

Kaupungin näkökulmasta on tärkeää, että alue ei käyttötarkoitukseltaan painotu liian yksipuolisesti asumiseen, ja että alue tarjoaa myös liiketoiminnan ja teollisuuden tarpeita palvelevaa maankäyttöä. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita siten, että uutta asutusta ja työpaikkatoimintaa saadaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Suunniteltu alueen rakentaminen sijoittuu jo ennestään rakennetulle alueelle ja näin ollen alueen kehitys ei vaadi suuria määriä puuston tai muiden luontoalueiden raivaamista.

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

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Tässä vaiheessa todetaan seuraavat kehittämistarpeet suunnittelulle:

Alue on todettu yleiskaavassa osittain hulevesitulvien riskialueeksi. Hulevesien hallinta edellyttää erityistä ja laajaa huomioimista suunnittelussa.

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 muualla.

Rakentamisen mittakaava ja määrä, eri toimintojen sijoittuminen sekä ajoyhteydet tulee tarkastella uudelleen prosessin aikana.

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 XL. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

XL-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, pilaantunut maa, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, ympäristövaikutusten arviointi, kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu ja maankäyttösopimustarve. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen 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 Joonas Saarinen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus