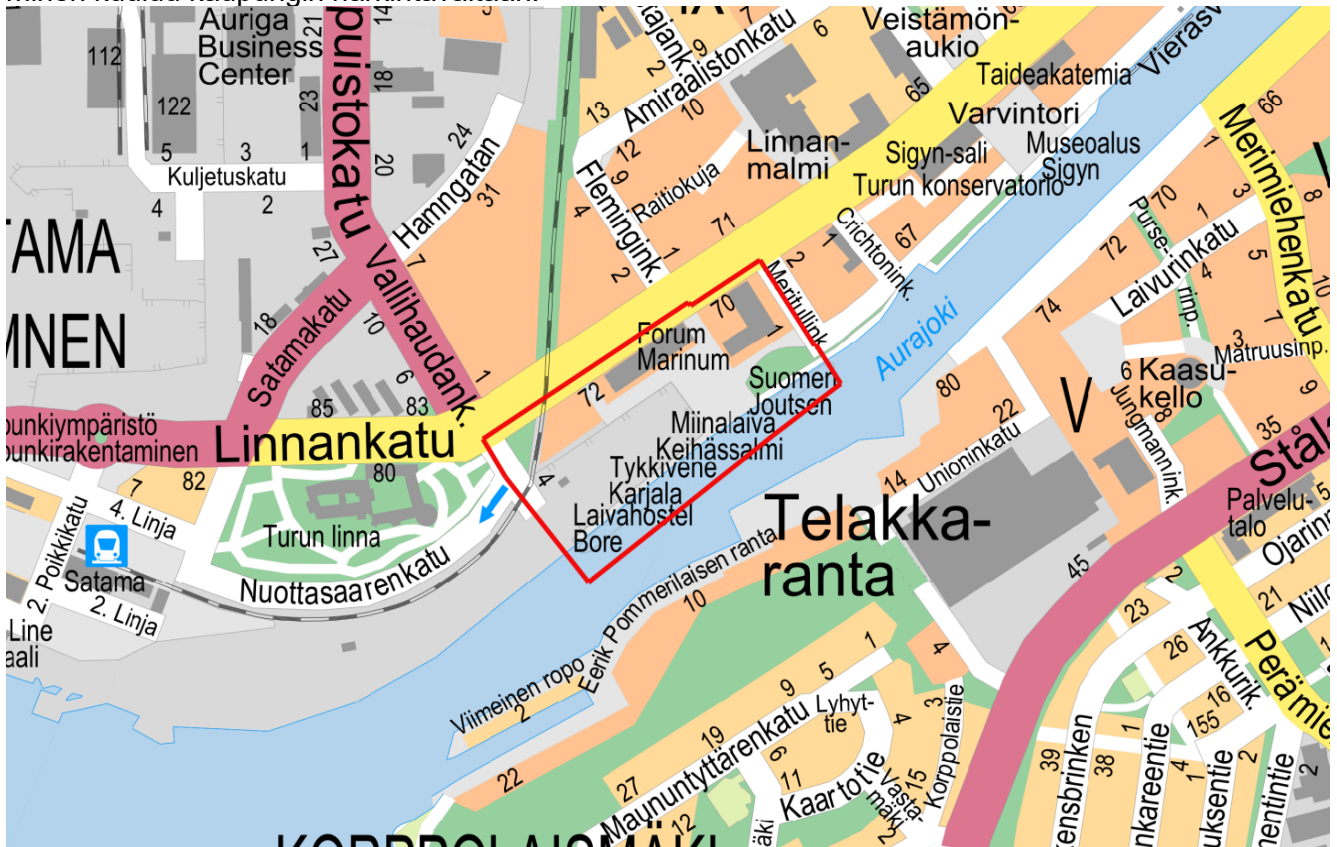


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Merikortteli / Satama, IX

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



Sijaintikartta

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on hiilineutraalin, asumispainotteisen korttelin rakentaminen Forum Marinumin ympäristöön. Merikortteli sisältää asumista, katutaso kaupallisia toimintoja sekä Forum Marinumin museokokonaisuuden. Hanke kytkeytyy Linnanniemen eli Turun linnan ja satama-alueen ympäristön uudistukseen, Linnanniemen viitesuunnitelmaan, Linnanniemen kehittämissuunnitelmaan ja viireillä olevaan Historian ja tulevaisuuden museon asemakaavamuutokseen. Lisäksi vuonna 2025 on alkamassa Linnanpuiston maisema-arkkitehtuurikilpailu. Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varrella, kävely- ja pyöräilyetäisyydellä keskustasta.

Alueen suunnitteluun vaikuttaa erityisesti maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, sillä suunnittelualueella on museolaivoja, asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ja alue on yleiskaavassa mm. osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Aurajokivarren arvokasta maisema-alueetta (ma-2), kansallista kaupunkipuistoa ja keskeistä Turun linnan näkymälinjaa. Suunnittelussa tulee huomioida näkymät Jokirannasta Linnan suuntaan. Haasteena on suunnittelualueen sijainti osittain meritulva- ja hulevesitulvavaara-alueilla,

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

läpäisemättömien pintojen puute sekä mahdolliset pilaantuneet maat. Suunnittelualueella on paksu savikerros ja happamat sulfaattimaat tulee huomioida suunnittelussa. Alueella on tarve sujuville, viihtyisille ja turvallisille jalankulkijoiden, pyöräilijöiden ja ajoneuvoliikenteen yhteyksille.

Merikorttelin kaavamuutos aiheuttaa kaupungille infran rakentamiskustannuksia, joita voidaan kattaa asuinrakennusoikeudesta saatavilla tuotoilla.

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 XL. 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: vaikutukset maisemaan, rakennettavuus, laivamelu, liikenne, arkeologia, suojelutavoitteiden tarkistus, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, kaupungille tulevien investointien laajuus jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Lisätiedot

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Sofia Korte. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus