

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

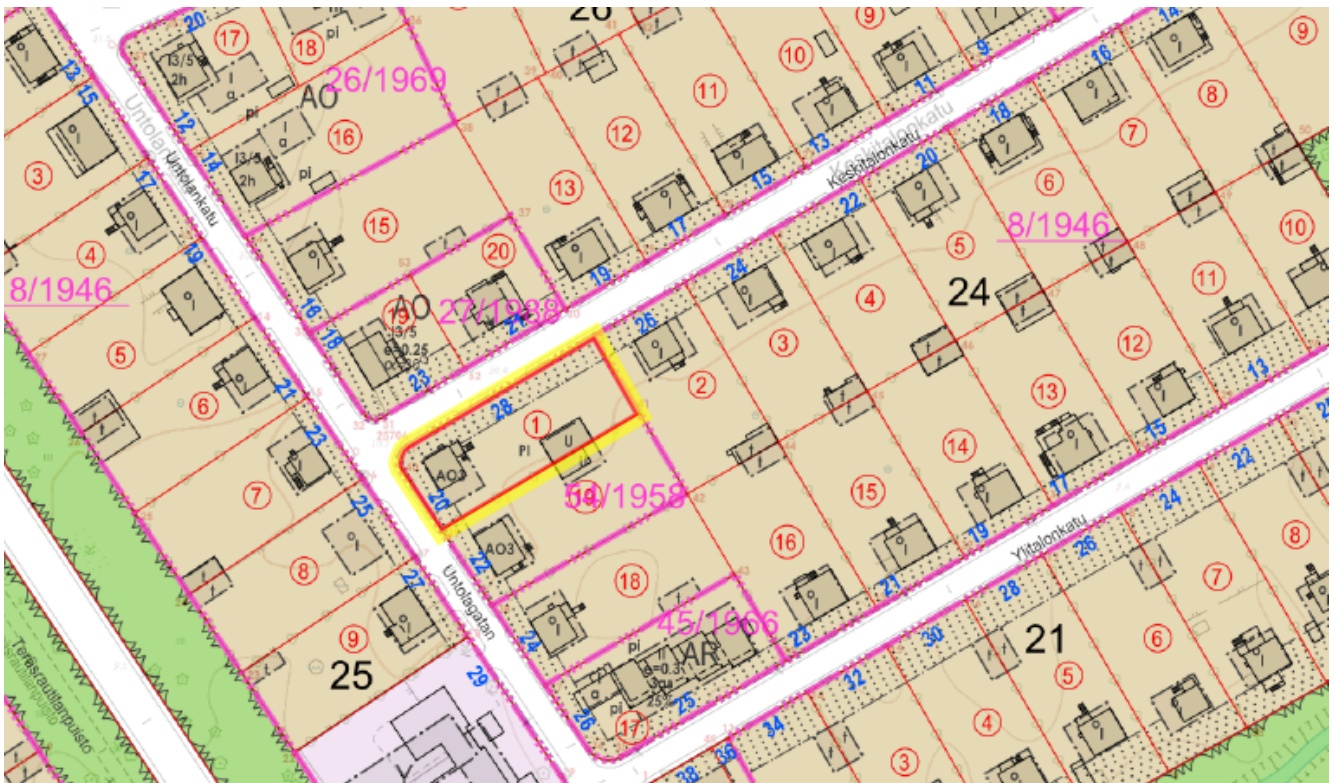
KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Keskitalonkatu 28

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, jossa kaavam muutoksen kohdekiinteistö on merkitty punaisella ympyrällä.



Ajantasa-asemakaavassa kohde sijaitsee asuinrakennuksen korttelialueella, jonka piha on talousrakennusta lukuun ottamatta rakentamaton ja kadun varrella istutettu. Kaavamuutoksen kohdekiinteistö on korostettu keltaisella.

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on jakaa oleva pientalotontti kahdeksi tontiksi siten, että kummallakin tontilla on rakennusoikeutta pientaloa ja varastoa varten. Tavoitteet kytkeytyvät pormestariohjelman linjaukseen pientalotonttien lisäämisestä houkuttelevilla paikoilla sekä kaupungin täydennysrakentamistavoitteisiin sijaitsemalla tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä. Kohdetontti sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä ja palveluiden läheisyydessä alle kahden kilometrin päässä keskustasta. Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä investointitarpeita. Tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Kaava sijaitsee myös kestävien kulkuyhteyksien kuten pyöräilyn pääverkoston ja ulkoilureittien läheisyydessä.

Riskitarkastelun perusteella merkittävin huomioon otettava asia on kohdekiinteistön sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla Karjalaiskylän alueella. Oikeusvaikutteisessa Yleiskaava 2029:ssä alue on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Se on toisen maailmansodan jälkeen perustettu ns. asevelikylä, jonka rakennuskanta on muodostunut yhtenäisen asemakaavan mukaan. Alueen rakennukset ovat pääasiassa 1½-kerroksisia ns. rintamamiestaloja. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut, että rintamamiestalot ovat tärkeä osa alueen kokonaisuuden muodostamisessa, vaikka ne eivät yksittäisinä rakennuksina vaatisi suojelumerkintää.

Karjalaiskylässä ei ole montaa kiinteistöä, jota jakamalla uusi tontti saataisiin kadun varteen. Tämän kiinteistön kohdalla tontinjako on vielä kaavamuutoksena soveltuva ja kaupunkikuvallisesti sovitettavissa ympäröiviin rintamamiestaloriveihin. Untolankatuun päättyvien teiden risteyskohdissa, korttelien ”kulmissa” on jo toteutettu tehokkaampia tontteja 1960- ja 1980-luvuilla.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Kaavamuuoksessa alueen kulttuurihistoriallisen merkityksen tulee ohjata kaavoitustyötä ja määräyksiä, jotta Karjalaiskylän kaupunkikuvalliset ominaispiirteet säilyvät. Tähän liittyy myös uudisrakentamisen mittasuhteet, väriyys yms., joiden tulisi sopia alkuperäiseen rakennuskantaan. Museoviranomaista tulee siksi kuulla kaavan ehdotuksesta. Tontilla olevan asuintalon säilyttämistä on edistettävä tulevassa kaavassa. Uusille varastorakennuksille ei voida osoittaa suurta rakennusala syntyvien tonttien pienen koon takia. Rakentamaton alue tulee säilyttää osoitettuina kasvillisuudelle ja puille, jotta asuinalueen luonteelle tyypillinen vehreys ja väljyys säilyy.

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 S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa viimeistään huhtikuussa 2025.

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: hulevedet, luontoarvot sekä arvio ilmastavoitteiden toteutumisesta. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut, ettei olevista rakennuksista tarvitse kaavatyötä varten tehdä selvityksiä. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatimisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuuoksen laatimisesta, lautakunnan käsittelymaksusta sekä kuulutusmaksuista. 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.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Netta Peippo. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus