

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Mälikkälänkatu 26

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

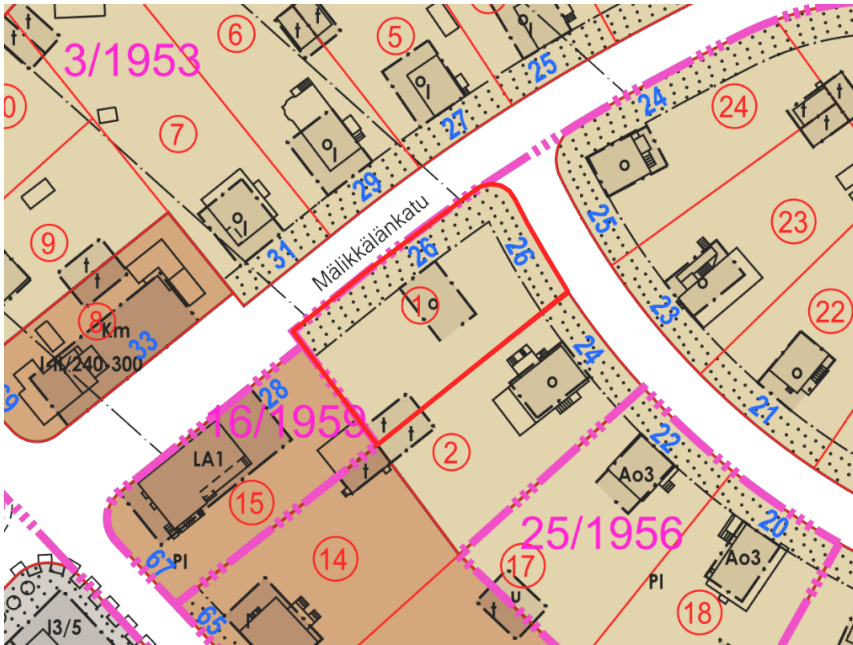


Kuva 1 Sijaintikartta



Kuva 2 Maastokartta

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kuva 3 Asemakaava

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Mälikkälänkatu 26 kiinteistö toimii nykytilassaan naapurikiinteistön Päivölänkatu 24 kulkureittinä, eikä se ole toteutunut asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseensa. Osasyynä tälle on alueen hankalat maastonmuodot, joiden vuoksi naapuri on päätnyt vuokraamaan aluetta kulkureitiksi. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsevan metsäisen kalliosaarekkeen on katsottu sisältävän maisemallisia arvoja. Nykyisen kaavan mukaiselle paikalle rakentaminen tarvelisi näitä maisema-arvoja, minkä lisäksi rakentaminen vaatisi kallista louhintaa. Tilanteen ratkaiseminen edellyttää asemakaavan muutosta, jotta alueille voidaan muodostaa käyttökelpoinen tontti.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on siirtää asuin- ja talousrakennuksen rakennusaloja. Lisäksi tavoitteena on joko muuttaa tontti pienemmäksi, jolloin nykyisen tontin maisemallisesti arvokas (pohjoinen) osa muutettaisiin puistoksi, tai muuttaa kyseinen tontin osa luonnontilaisena säilytettäväksi tontin osaksi. Samalla kysymys naapurin kulkureitistä ratkaistaan.

Tavoite tukee pormestariohjelman tavoitteita uusien pientalotonttien tuottamiseksi. Lisäksi hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita, kun voidaan ympäristöä säästämällä tuottaa rakentamiskelpoinen omakotitontti ilman uuden infran rakentamistarvetta.

Lisäksi todetaan, että mikäli Päivölänkatu 24 kiinteistö haluaa liittyä mukaan kaavaan saadakseen tontilleen toisen rakentamispaikan, on se valmistelun alkuvaiheessa mahdollista. Tämä edellyttää, että Päivölänkatu 24:n haltija tekee asiasta kaava-aloitteen.

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

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

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.

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: Arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä vaikutukset kunnossapitoon.

4. Lisätiedot

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Joonas Saarinen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus