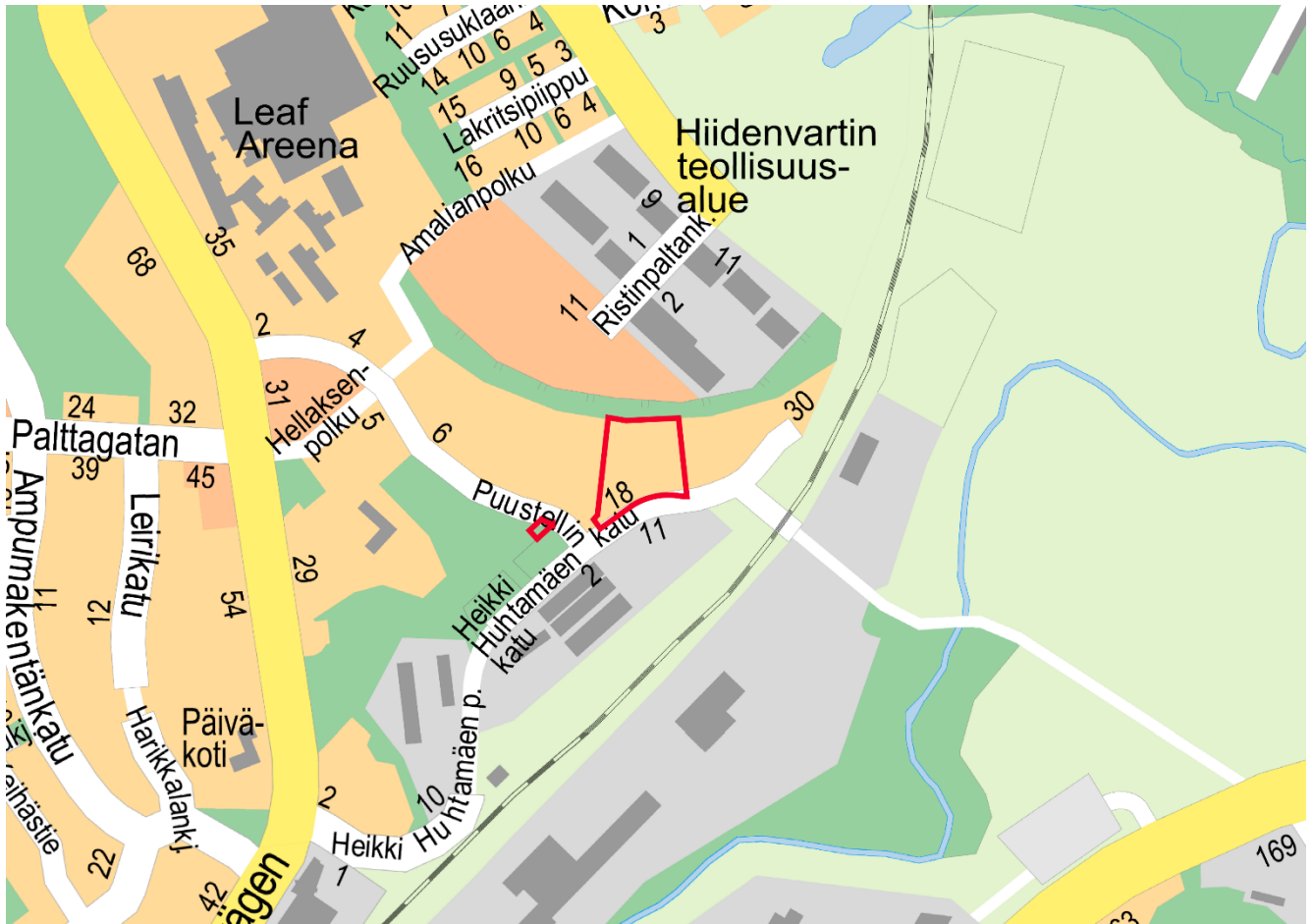


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puustellinkatu 14, 18 ja 20 / Kärsämäki

Tämä esiselvitys koskee yksityisten maanomistajien 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.

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on laajentaa Puustellinkatu 10 -rivitalotonttia (tontti 2) tontin 3 pohjoisosaan sekä ET-alueelle. Hakija on esittänyt, että rivitalotontin laajentamisen myötä lisättäisiin sen rakennusoi-keutta suhteessa pinta-alan kasvuun niin, että rakennusalat sijoitetaan tontin 2 muinaisjäännösalueen ulkopuolelle ja tontin 3 pohjoisosaan sijoitetaan rivitalotontin pysäköintialue. Mahdollisen rakennusoi-keuden lisäämisen edellytykset selvitetään kaavoituksen aikana. Hakijan tavoitteena on jakaa tontti 4 sekä tontin 3 eteläosa kahdeksi pientalotontiksi. Hakijan tavoitteena on laajentaa tonttia 5 länteen päin 4–6 metriä. Tavoitteet kytkeytyvät kiinteästi hakijan vuonna 2023 jättämään kaavamuuotosaloi-teeseen Puustellinkatu 10, sillä tämä aloite täydentää aiemmin tehtyä Puustellinkatu 10 -aloitetta. Tä-män aloitteen myötä Puustellinkatu 10 -rivitalotonttia on mahdollista laajentaa pysäköintialueen ja ET-alueen osalta, jolloin rivitalotonttia sekä pientalotontteja on mahdollista tarkastella laajempänä koko-naisuutena.



-  Kaava-alue
-  Tontin raja
-  Pysäköintialue
-  Uusi tontti
-  Uusi tontti
-  ET-alue
-  Tonttiin 5 liitettävä alue

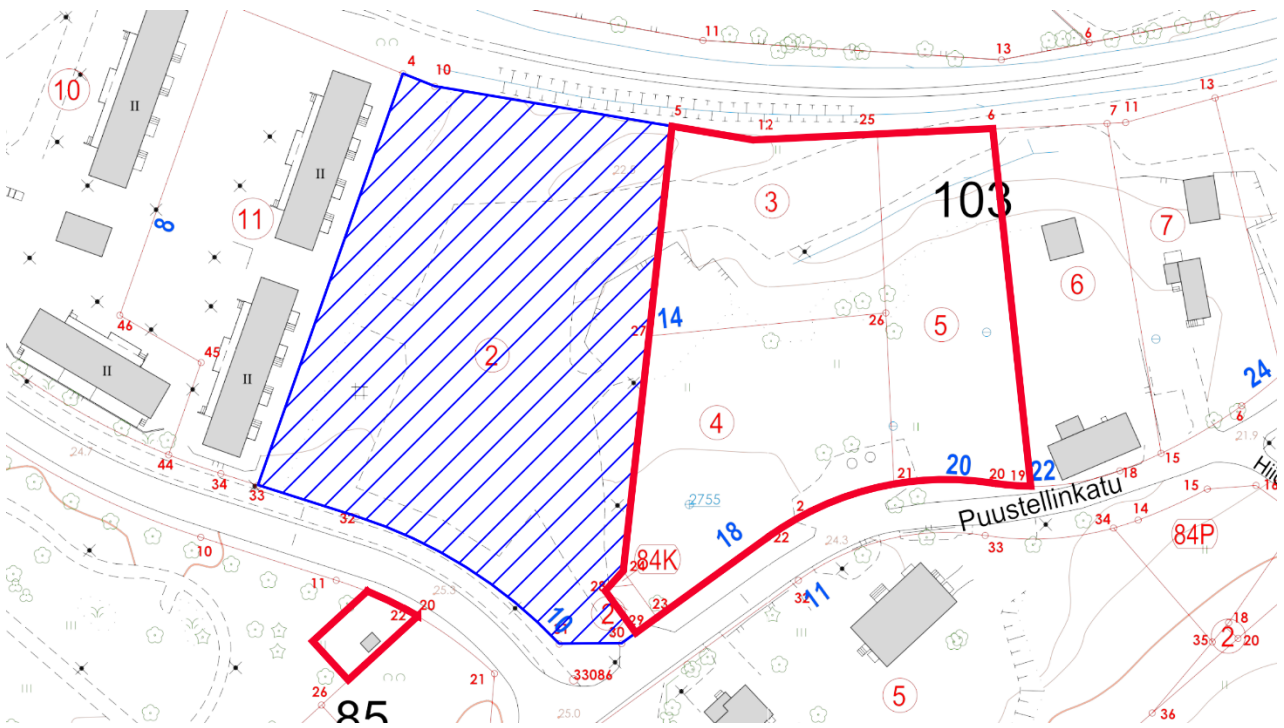
Hakijan esittämä maankäyttösuunnitelma.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Hakijan esittämät tavoitteet yhdistettynä Puustellinkatu 10 -kaava-aloitteen tavoitteisiin mahdollistavat alueen tarkastelemisen laajana kokonaisuutena niin, että tonttien rakennusalat ja rakennusoikeudet voidaan yhteensovittaa alueen muinaisjäännösalueiden kanssa. Tontilla 2 sijaitseva muinaisjäännös-alue on tarkoitus säilyttää niin, että rakennusalat siirretään pois muinaisjäännösalueelta ja muinaisjäännösalue säilyy näin ollen kaavamuutoksessa osoitettavan viheralueen alla.

Tonteilla 3 ja 4 on muinaisjäännösalueita, joiden esiintymistä on selvitetty arkeologisilla koekaivauksilla 80-luvulla. Muinaisjäännösten säilyneisyydestä ja laajuudesta ei ole ajantasaista tietoa. Turun kaupunginmuseon alustavien kommenttien perusteella arkeologinen koetutkimus tonteilla on tarpeen, jotta muinaisjäännöksen rajat saadaan varmistettua. Kaavamuutoksen hakijan tulee teettää arkeologinen koetutkimus kaavamuutoksen laadinnan aikana. Turun kaupunginmuseo tulee kevään 2025 aikana toteamaan arkeologisen selvitystarpeen kaava-aloitteesta pyydytyssä lausunnossa.

Kaava-alueeseen on kaupungin toimesta sisällytettävä myös osa Kärsämäen kartanopuistosta toteutetun sähkömuuntamoraakennuksen ympäriltä. Toteutetun muuntamon kohdalle on tarkoitus muodostaa uusi ET-alue, joka varmistaa riittävät asemakaavan muuntamoaluevaraukset Puustellinkadun varrella, kun kaava-aloitteen edistämisen myötä nykyinen, toteuttamaton ET-alue poistetaan asemakaavasta. Riskitarkastelun perusteella hankkeella saattaa olla vaikutuksia Puustellinkadun alueella sijaitsevaan pohjavesialueeseen. Tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita, sillä alueella on luontevaa edellyttää puurakentamista.



Sinisellä vinoviivalla on osoitettu vuonna 2023 tehty Puustellinkatu 10 -kaava-aloitteen rajaus. Laajempi punainen alue osoittaa Puustellinkatu 14, 18 ja 20 -kaava-aloitteen rajauksen. Pienempi punainen alue osoittaa olemassa olevan muuntamon ympäristön, joka on tarpeen sisällyttää kaava-alueeseen. Aloitteiden yhdistämisen myötä kaavamuutosalue tulee kattamaan kaikki mainitut alueet.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Tämä kaava-aloite yhdistetään vuonna 2023 tehtyyn Puustellinkatu 10 -kaava-aloitteeseen.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

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. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla n. 1,5 vuotta. Maankäyttösovimuksen tarve selviää kaavaprosessin aikana mahdollisesta rakennusoikeuden kasvusta riippuen.

M-kokoisen kaavan prosessi



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: liikenne, hulevedet, pohjavesi, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, pilaantunut maa, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta ja maankäyttösovimustarve. 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 kaavasuunnittelija Miro Pietilä. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus