

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Orminkuja 4

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



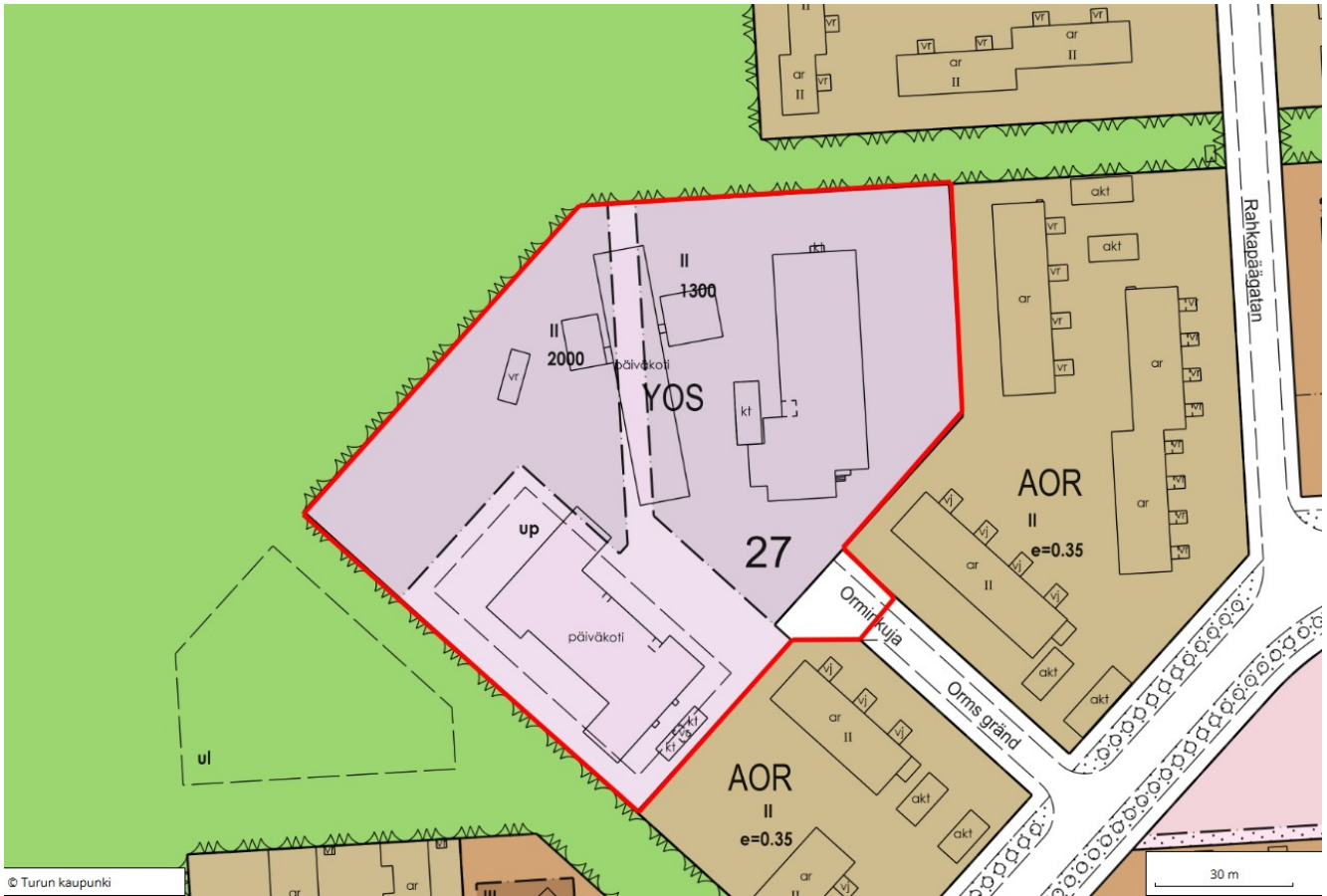
Kuva 1. Sijaintikartta.



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kuva 2. Ilmakuva.



Kuva 3. Karttaote nykyisestä asemakaavasta.

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa tontti 5 kahdeksi ja osoittaa toinen tonteista päiväkodille. Samalla tutkitaan toisen tontin kaavoittamista rivitaloasuinrakentamiselle. Tavoitteet kytkeytyvät kaupunginhallituksen päätökseen päiväkotien uudistushankkeen käynnistämisestä ja kilpailutuksesta (Kh 22.4.2024 § 135) sekä kaupunginvaltuustossa hyväksytyn pormestariohjelman (Kv 23.8.2021 § 180) tavoitteisiin pientalotarjonnan lisäämiseksi.

Tontti sijaitsee Varissuolla Varisvuori- nimisen puistoalueen vieressä. Tontilla sijaitsee vuonna 1986 rakentunut päiväkotirakennus, sekä tilapäiskäyttöön vuonna 2019 rakennettu päiväkotirakennus. Tontilla on sijainnut myös vuonna 1978 koulurakennus, joka on purettu vuonna 2024.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa Yleiskaava 29:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) alue on valmista asuinalueetta A. Voimassa olevassa asemakaavassa (4/1975, tullut voimaan 6.3.1976) alue on osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS). Tontilla on kaksi rakennusala, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3300 kem².

Tontin läheisyydessä on vireillä raitiotievaraukseen liittyvä kaavamuutos Suurpääkatu-Karvataskunkatu 22/2024.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Hankkeen edut ja haasteet

Kaavanmuutoksen tavoitteet kytkeytyvät kaupunginhallituksen päätökseen päiväkotien uudistushankkeen käynnistämisestä ja kilpailutuksesta (Kh 22.4.2024 § 135). Päiväkotitoiminnalle saadaan pysyvä ratkaisu tilapäisjärjestelyn sijaan ja kaavanmuutoksella tontin asemakaava valmistellaan vastaamaan päiväkotiuudistushankkeen myötä tunnistettuja tilatarpeita.

Samalla pyritään vastaamaan pormestariohjelman tavoitteisiin pientalotarjonnan lisäämiseksi (Kv 23.8.2021 § 180) muodostamalla uusi rivitalotontti.

Kaavanmuutos selkeyttää suunnittelualueen maankäyttöä ja ryhdyttää kaupunkirakennetta, sillä nykyisellään tontti on rakentunut osittain asemakaavan vastaisesti. Samalla voidaan tutkia päiväkodille johtavia jalankulun yhteyksiä tarkemmin ja varmistaa Orminkujan katualueen riittävä laajuus.

Uuden päiväkodin rakentamiskustannukset, sekä nykyisten rakennusten purkamiseen liittyvät kustannukset ohjautuvat kaupungille. Toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä infrakustannuksia, sillä uudisrakentaminen sijoittuu jo aiemmin rakennetulle tontille, jossa on olemassa oleva katu- ja kaapeliverkosto. Kaupunki saa tuloa rivitalotontin myymisestä.

Loppupäätelmä

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 takia vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan M. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa keväällä 2025. M-kaavalla n. 1,5 vuotta.

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, luontoarvot, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus, kaavataloustarkastelu, jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

4. Lisätiedot

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Amalia Aarnio. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus