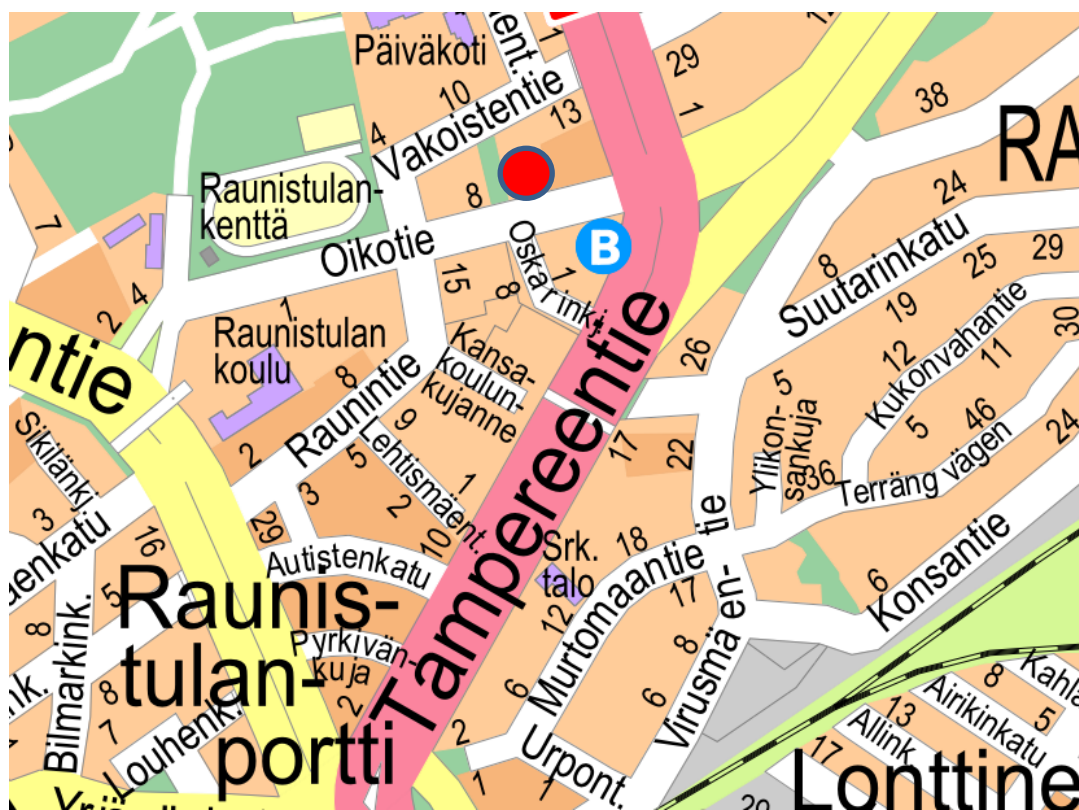


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

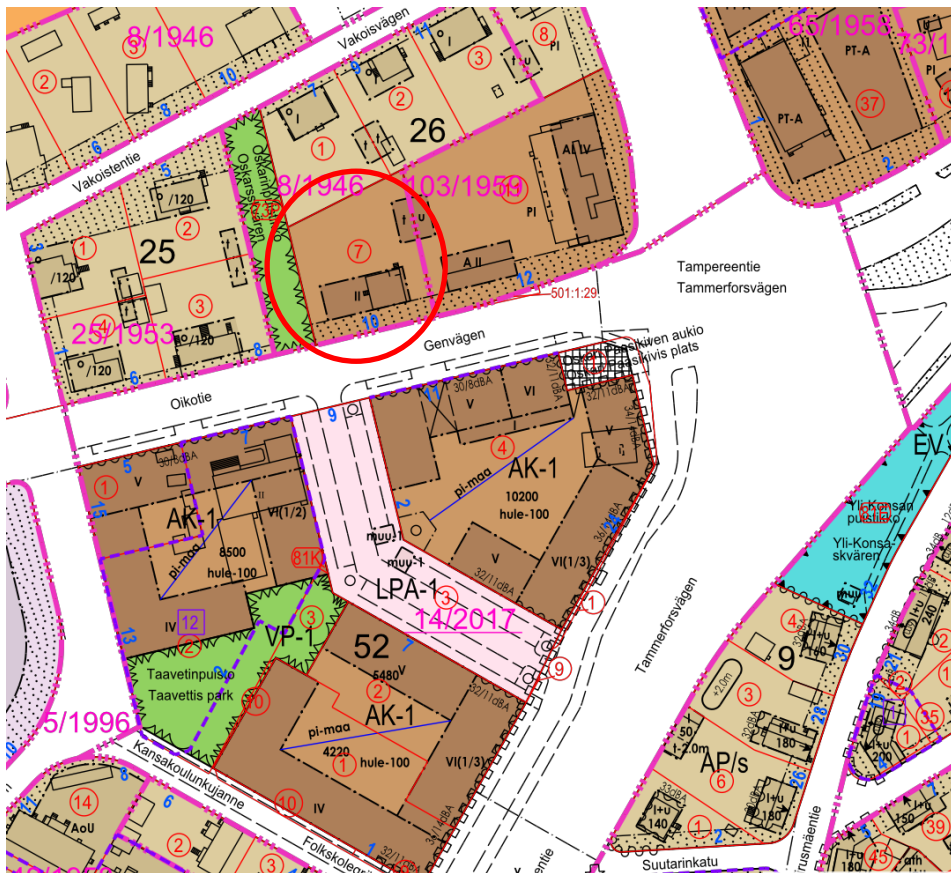
Oikotie 10

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

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kaavatilanne

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on kaavanmuutos, joka mahdollistaa nykyisen omakotirakennuksen purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentamisen. Tavoitteet kytkeytyvät pormestariohjelman tavoitteisiin tiivistää kaupunkia täydennysrakentamalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Muutosalue sijoittuu keskustan palvelujen lähelle, keskusta on kävely- / pyöräilyetäisyydellä. Alue on rakennettua ja tiivistyvää aluetta, mutta sen vastapainoksi alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Vätinpuiston laaja vihheralue. Hanketta voidaan pitää Oskariinkujan kaavanmuutoksen jatkeena. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille merkittäviä investointitarpeita.

Hankkeen vaikutukset naapuritonttien omakotitaloihin (esim. näkymät ja varjostusvaikutukset) tulee arvioida kaavahankkeessa. Valmisteluvaiheessa tulee tutkia mikä on rakennuspaikalle sopiva kerros-luku ja kerrosala.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä.

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. Kaavan aloitusajankohta tarkastellaan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta M-kaavalla on 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: melu, liikenne, hulevedet, mahdollisten kaupungille tulevien investointien laajuus ja maankäyttösopimustarve. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisemisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan 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 asemakaavapäällikkö Anri Linden / kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus