

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Rapparintie 3

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.



Kuva 1. Sijaintikartta

Tekijä: Turun kaupunki

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksen tavoitteena on uuden rakennusalan osoittaminen tontin perälle, jotta tontin nykyinen rakennusoikeus pystytään hyödyntämään tontin 1950-luvulla rakennettua rakennusta purkamatta. Ajantasa-asetusalueella on vuodelta 1955, josta syystä tontin rakennusoikeuden määrää on myös tarkoitus tarkastella. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin täydennysrakentamistavoitteisiin lisäämällä omakotitarjontaa tiivistämällä jo rakennetun infrastruktuurin alueella, sekä ilmastotavoitteisiin ja kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteisiin mahdollistamalla tontin tehokkaampi hyödyntäminen olemassa oleva talo säästäen. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita.

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 S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa kesällä 2025. S-luokan kaavojen arvioitu valmistelu-aika prosessin aloittamisesta on noin vuosi.

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: melu, tärinä, liikenne, hulevedet, rakennushistoriaselvitys, luontoarvot, valoisuustarkastelu ja arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laatisesta, lautakunnan käsittelymaksusta sekä kuulutuskustannuksista. 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 aluearkkitehti Miska Laine. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus