



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Rieskalähteen tie 35

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

1. Kuvaus hankkeesta ja arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Hakijan tavoitteena on, että tontille kaavoitetaan kaksi erillistä tonttia omilla rakennusaloilla ja -oikeuksilla. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin tavoitteisiin lisätä omakotitonttitarjontaa keskustan lähellä. Tavoitteet eivät aiheuta kaupungille investointitarpeita. Tavoitteet palvelevat kaupungin ilmastotavoitteita. Maisemalliset arvot tulee erityisesti huomioida rakennuspaikkojen ja -massojen suunnittelussa, kun tontti rajautuu Vätinpuistoon. Rieskalähteen tien eteläpuolella (Vätinpuiston suuntaan) ei ole aiemmin tehty vastaavia tonttijakokaavoja.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Alustavasti on selvitetty, että uuden tontin jätevesi- ja vesijohtoliitokset voidaan tehdä joko Rieskalähteentien puolelle tai puiston puolella oleviin runkolinjoihin. Hulevesijohto sijaitsee Vätinpuiston puolella niin kaukana, että hulevedet tulee johtaa / pumpata Rieskalähteentien hulevesiviemäriin.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella Kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Haasteita tuo maisemalliset arvot sekä hulevesijärjestelyt. Hanke on kokonaisuudessaan 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 johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan S. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa vuoden 2025 aikana. Arvio kaavoituksen kestosta on S-kaavalla yksi 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 ja hulevedet. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisemisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

S-kokoisissa kaavoissa ei laadita erillistä valmistelusopimusta, vaan lautakunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä päätetään periä kiinteän taksan mukainen maksu kaavan laatisemisesta. Maksu koostuu normaalisti itse kaavamuutoksen laatisemisesta, 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 kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus