



Katteluksenkatu 6

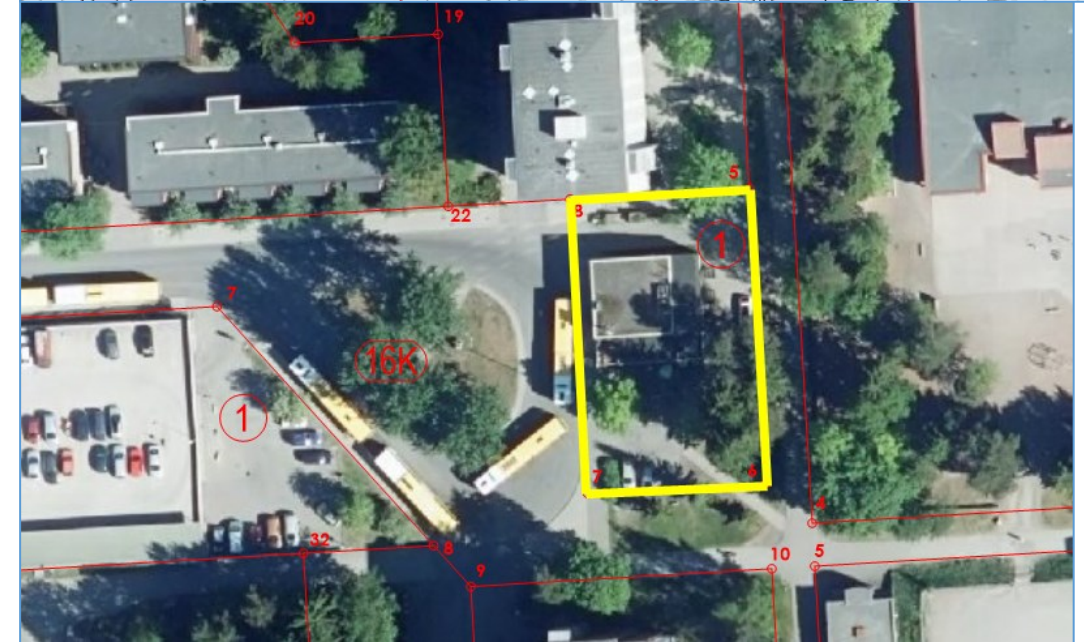
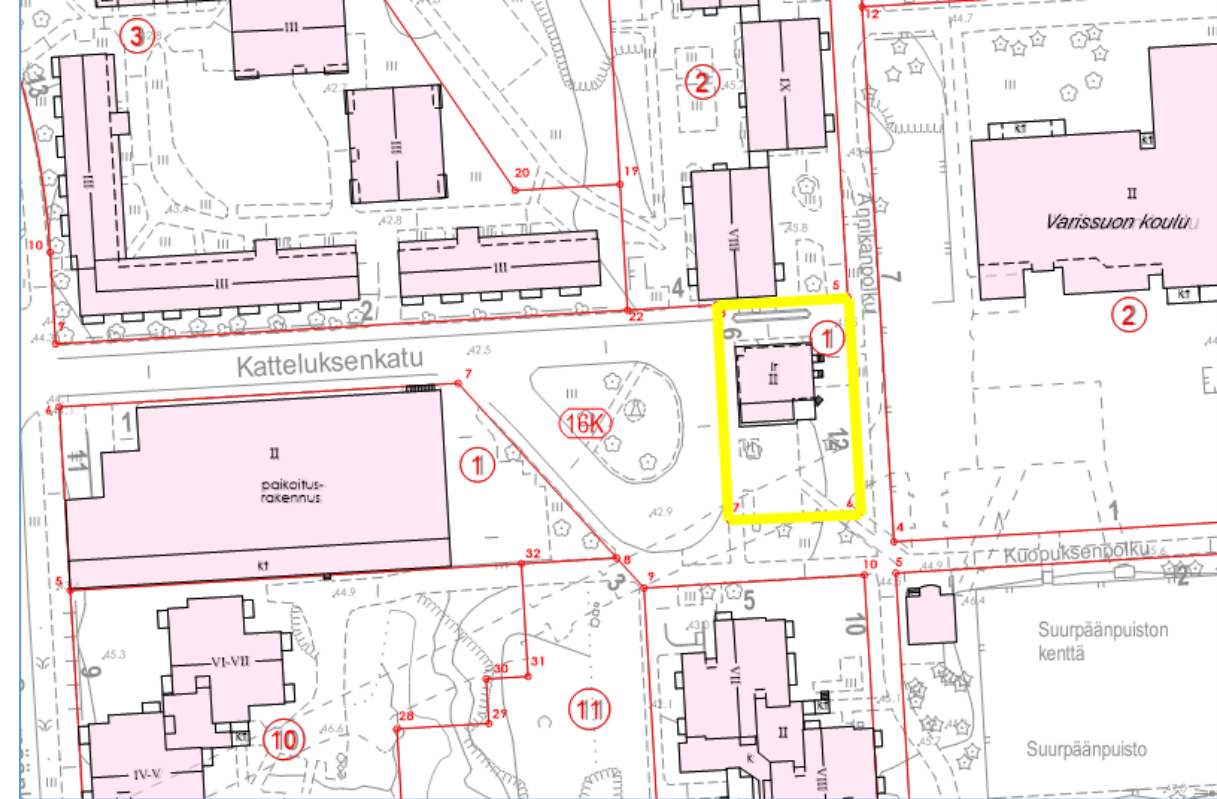
Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 2278-2020

Liiketontti (853-16-37-1) sijaitsee Katteluksenkadun päässä, bussien pääte pysäkin takana Varissuon kaupunginosassa. Katteluksenkadun varrella sijaitsee kaksikerroksinen paikoitusrakennus.

Naapuritonteilla sijaitsee Varissuon koulu ja 3-8 kerroksisia asuinrakennuksia.

Kaavoitus, Christiane Eskolin, 29.1.2021



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

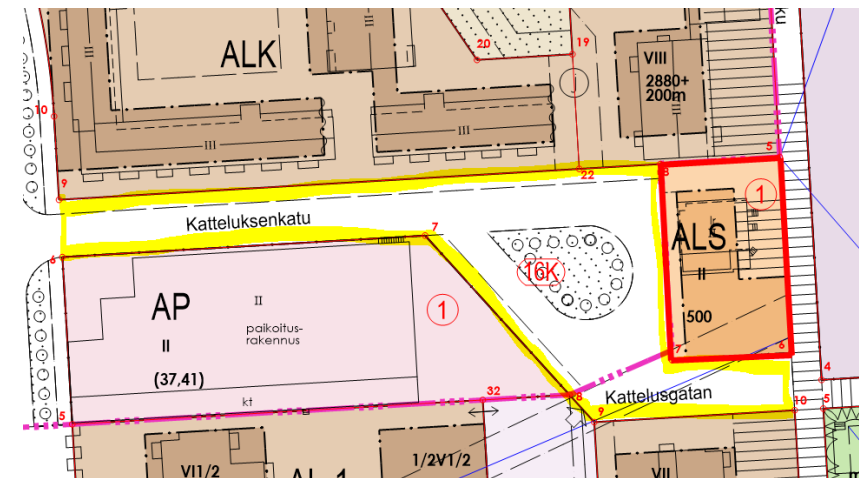
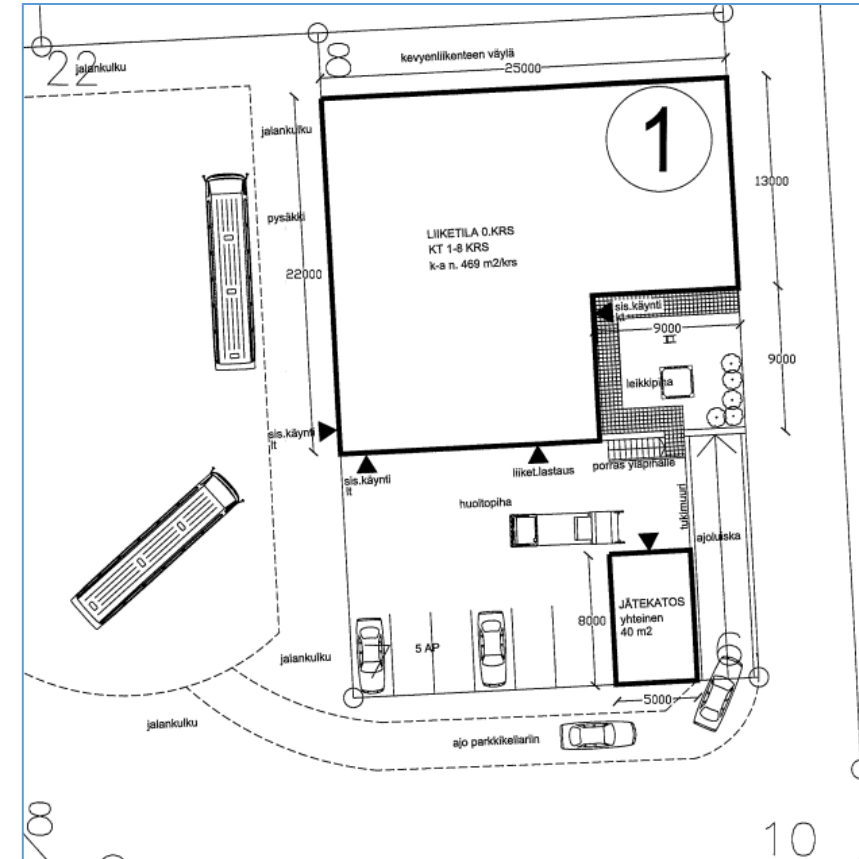
Katteluksenkatu 6:n liiketontin omistaja on anonut 14.2.2020 kaavanmuutosta, jossa tontti muutettaisiin asumiselle ja rakennusoikeuden määrää lisätään (9-kras asuinkerrostalo 3350 k-m²). Katutasoon on mahdollista sijoittaa liiketilaa ja linja-autonkuljettajien taukotilat. Tontin rakennusoikeus on nyt 500 k-m², josta on rakennettu noin 250 k-m². Nykyinen rakennus on huonokuntoinen. Lähiöiden täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista; toteuttaa asuinalueiden sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehittämisestä.

Kytkeytyminen

Seudullisen joukkoliikenteen arvion mukaan Varissuon päätepysäkki tulee olemaan käytössä myös tulevaisuudessa runkolinjastossa ja sitä käyttää niin monta bussia kuin pysäkin kapasiteetti antaa myöden. On todennäköistä, että pysäkki on käytössä vaikka raitiotie toteutuisi. Kaavanmuutokseen on mahdollista liittää Katteluksenkadun katualue.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä siten edellytä merkittävää infran rakentamista.



Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Tontti on jo entuudestaan rakentamisen piirissä. Tässä paikassa on mahdollista lisätä rakentamisen määrää. Hanke täydentää Varissuon asuinkerrostaloaluetta ja uudisrakentaminen toisi toivottua uudistusta nykyiseen asuinympäristöön. Hanke voidaan toteuttaa olemassa olevaa infraa ja palveluverkkoa hyödyntäen. Linja-autonkuljettajille saadaan uudet taukotilat.

Riskit, uhat ja haasteet

Naapurit saattavat kokea kaavamuutoksen uhkana, erityisesti ikkunanäkymien muuttuessa. Tontin omistajan tuotto-odotus ei toteudu, jos rakentamisen määrä jää vähäiseksi. Tontin eteläosaan kohdistuu kaavamääräykset: mav; Alueen osa, johon saa rakentaa maanalaisen tilan väestösuoja varten ja maanalainen ajoväylä Varissuon jäähalliin.

Loppupäätelmä

Esitys tontin kaavanmuutoksesta on kaupungin tavoitteiden mukainen. Uusi rakennus tuo alueelle uudistusta ja palvelujen tarjonta mahdollisesti myös monipuolistuu, rakentamisen määrä ratkeaa kaavaprosessissa. Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

