

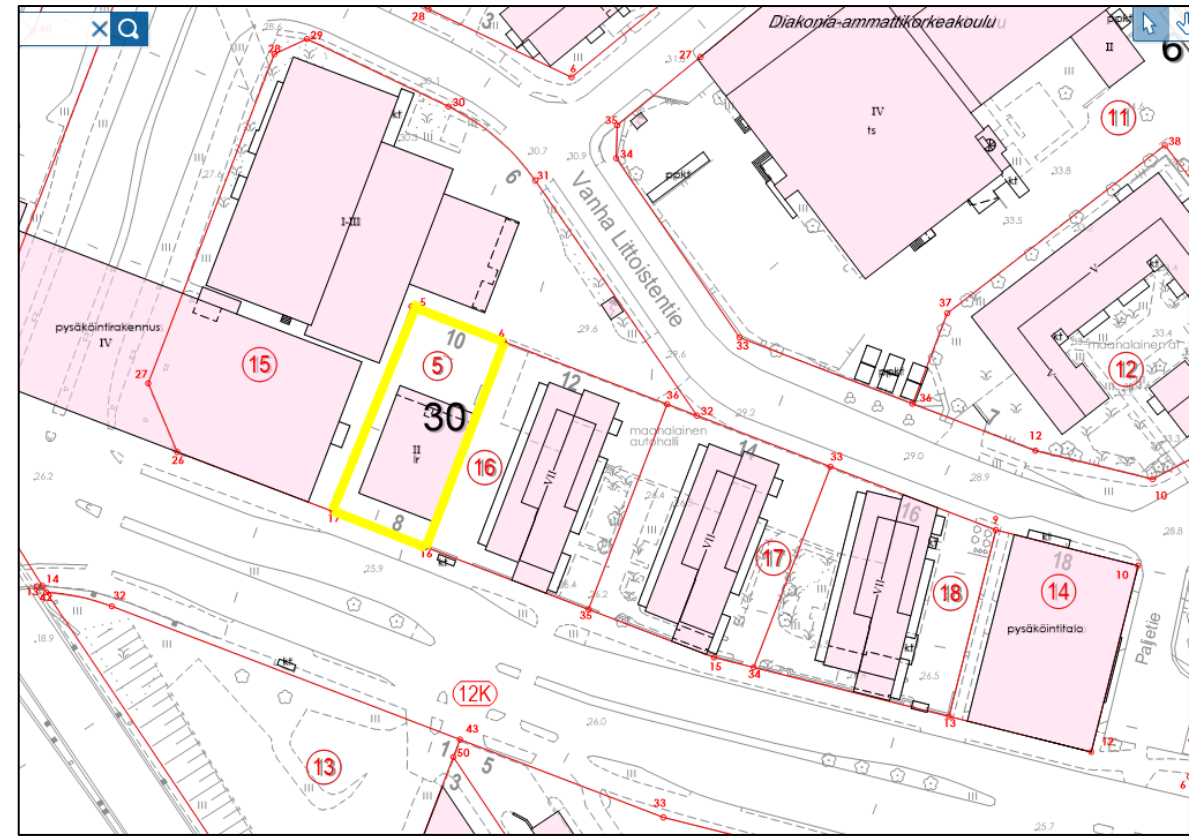
Kalevantie 8

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 11514-2020

Tontti sijaitsee Kalevantien ja Vanhan Littoistentien välisellä korttelialueella Itäharjun kaupunginosassa. Tonttiliittymä on muodostettu Vanhalta Littoistentieltä kulkuyhteysrasitteena. Alue on rakentunut vuoden 2015 jälkeen nopeasti.

Länsipuolella sijaitsee Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän varasto- ja pysäköintirakennus (YS-3). Itäpuolella sijaitsee kolme asuinrakennusta.

Kaavoitus, Christiane Eskolin, 12.4.2021



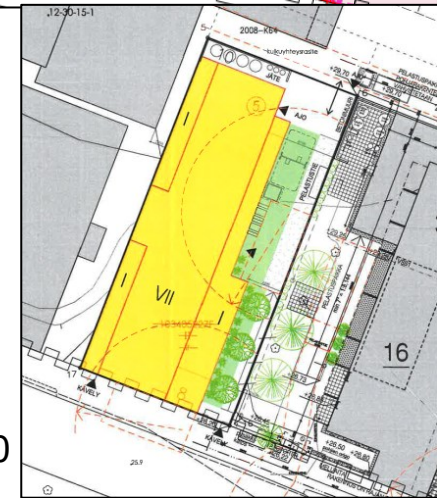
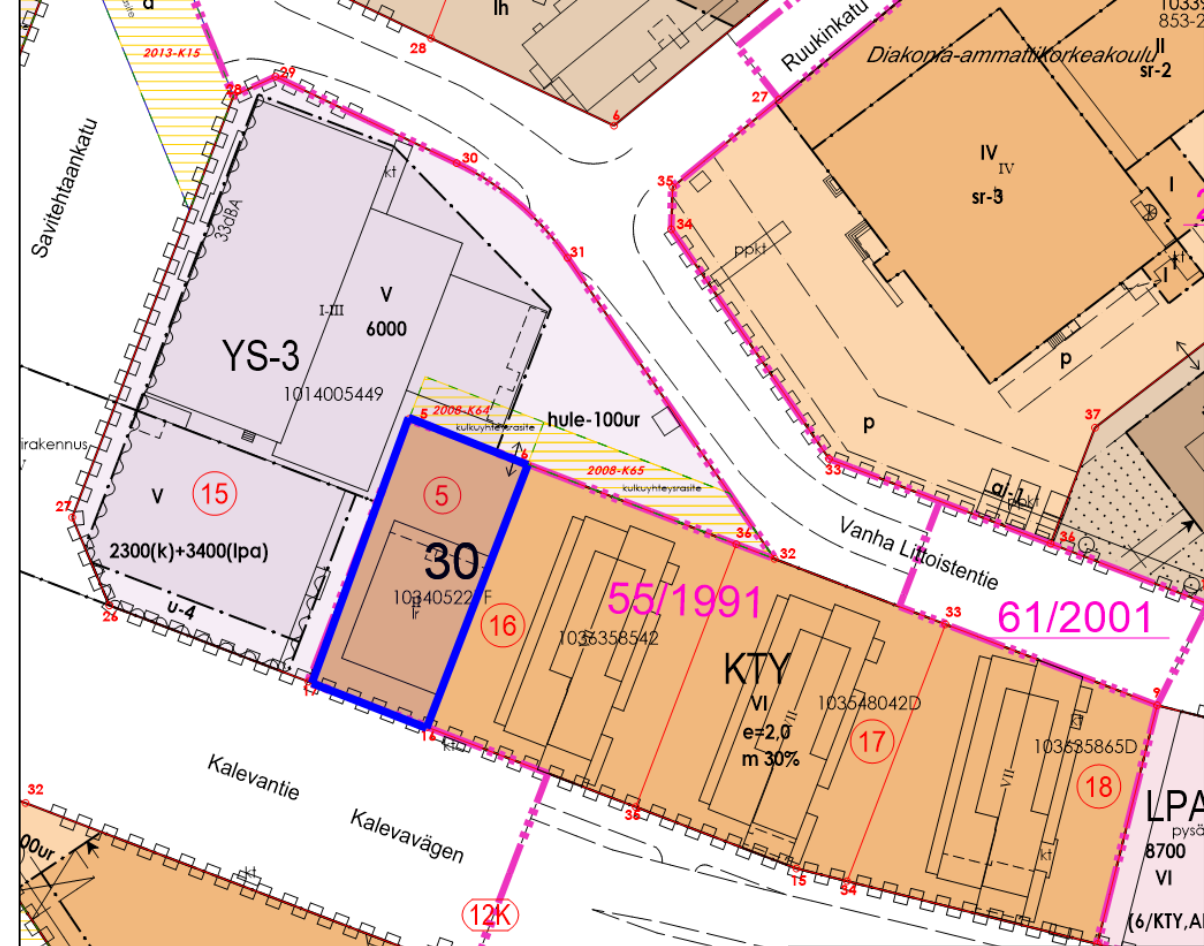
Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Kupittaaan Kansi Oy on anonut 7.10.2020 kaavanmuutosta tontille (853-12-30-5).

Tavoitteena on liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksille osoitetun KTY-tontin muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden määrän lisääminen. Nykyinen rakennusoikeus on 2244 k-m² ja hakija tavoittelee tontille asumista noin 3600 k-m².

Tontilla sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus on elinkaarensa lopussa. Rakennus on rakennettu 1957 ja sen kerrosala on 1215 k-m².



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

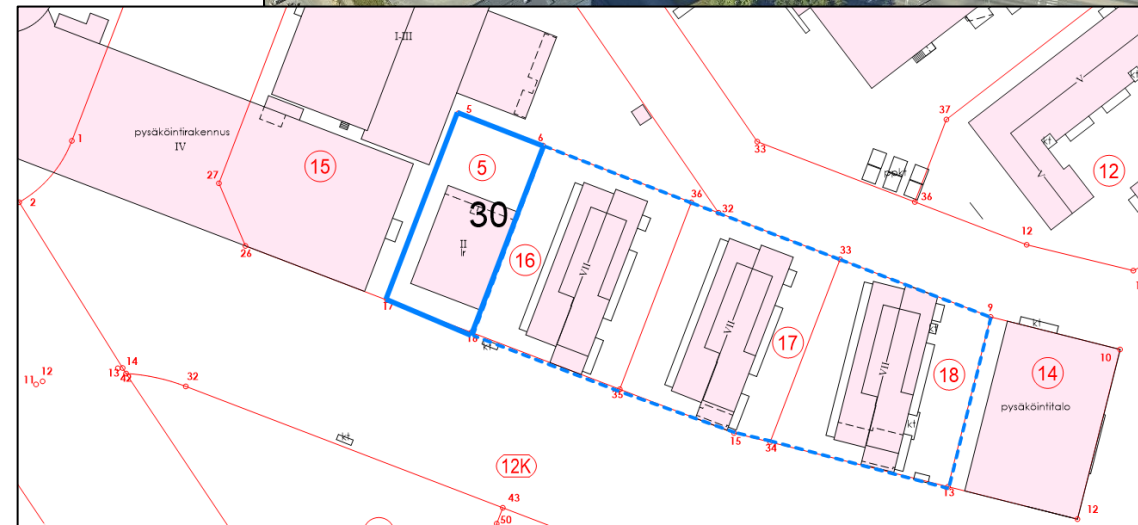
Tontin 5 uudisrakennus täydentäisi asuinrakennusten riviä. Yhtenäisen kaupunkikuvan muodostamiseksi tontti tulisi rakentaa riittävän tehokkaasti, jotta Kalevantien katukuva eheytyy jatkumona viereisille asuinrakennuksille.

Länsipuolella (tontti 5) sijaitsee Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin terveydenhoito- ja pysäköintirakennuksia, joiden vaikutus tulee ottaa huomioon asuinrakennuksen suunnittelussa.

Liikenneturvallisuus paranee kun viimeinenkin tonttiliittymä Kalevantieltä poistuu.

Hankkeen taloudelliset vaikutukset kaupungille

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin. Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten jakamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.



Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen riskit, uhat ja haasteet

Ympäristötekijät rajoittavat asumisen sijoittamista tontille. Naapuritontilla sijaitseva pysäköintilaitos varjostaa tonttia iltapäivällä ja illalla ja se vaikuttaa merkittävästi uudisrakennuksen suunnitteluun, sillä asunnot eivät voi avautua laitoksen suuntaan. Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee varmistaa huoneistojen riittävä luonnonvalo ja asumisviihtyisyyteen vaikuttavat näkymät. Tontin pienestä koosta ja sen muodosta johtuen, hyvän oleskelupihan suunnittelu on haastavaa. Alueen käyttöhistorian perusteella on arvioitu, että tontin maaperä on pilaantunut ja maaperän kunnostamiseen tulee varautua käyttötarkoituksen muuttuessa.

Loppupäätelmä

Alueen kaavan muuttaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja hankkeesta saavutettavat hyödyt nähdään haittoja suurempina. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei tule sijoittaa asumista ja autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle rakenteellisina, jotta voidaan turvata asumisen edellyttämä viihtyisä oleskelupiha. Suunnittelussa on huomioitava liikenteen aiheuttamat pienhiukkaspäästöt ja meluhaitat. Tarvitaan meluselvitys sekä selvitys pilaantuneesta maasta.

Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöön. Rakennusoikeuden määrää ei tule olennaisesti kasvattaa nykyisestä eikä rakennuksen tule ylittää naapurin asuinrakennusten korkeutta. Kaavamuuotosalueeseen voidaan sisällyttää tontit 16-18 ja päivittää samalla niiden kaava nykytilannetta vastaavaksi.