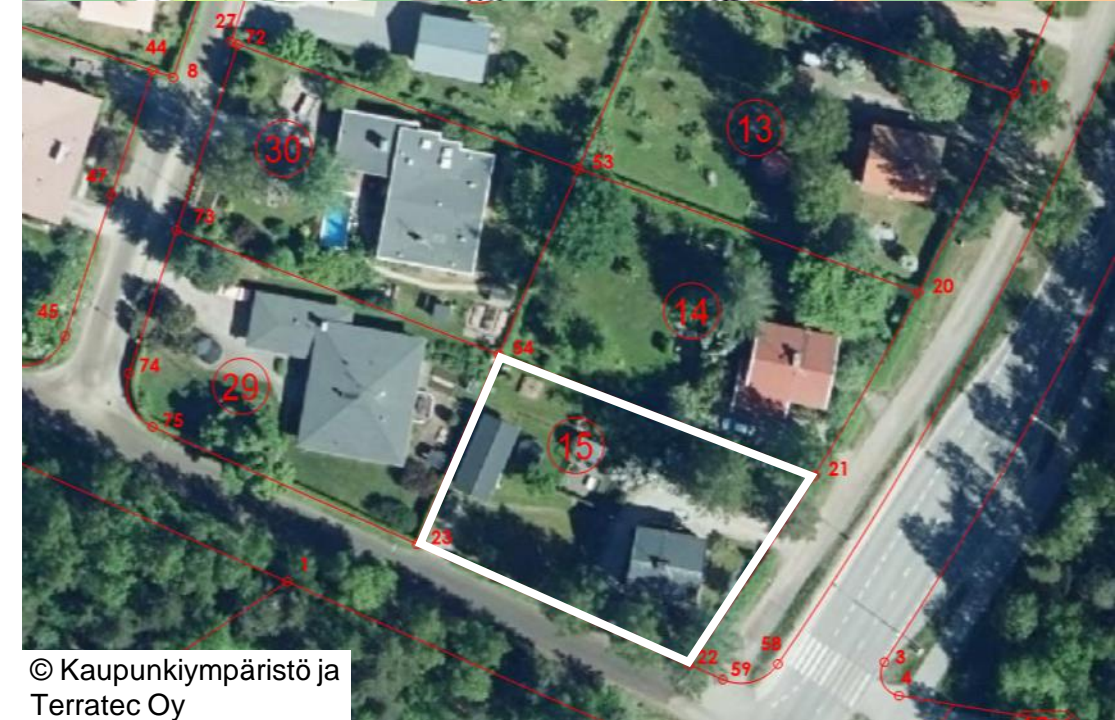


Everstinkatu 1

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 8445-2021

Kaava-aloitteen kohde on pientalotontti
osoitteessa Everstinkatu 1 Puistomäen
kaupunginosassa.

Kaavoitus, Satu Tiainen, 10.12.2021



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Aloitteentekijä omistaa osan tontista. Hän toivoo, että tontin länsiosaan saisi rakentaa omakotitalon ja piharakennuksen, joiden rakennusoikeus olisi yhteensä 200 kerrosneliometriä.

Kytkeytyminen muihin tarpeisiin ja kaavatilanteeseen

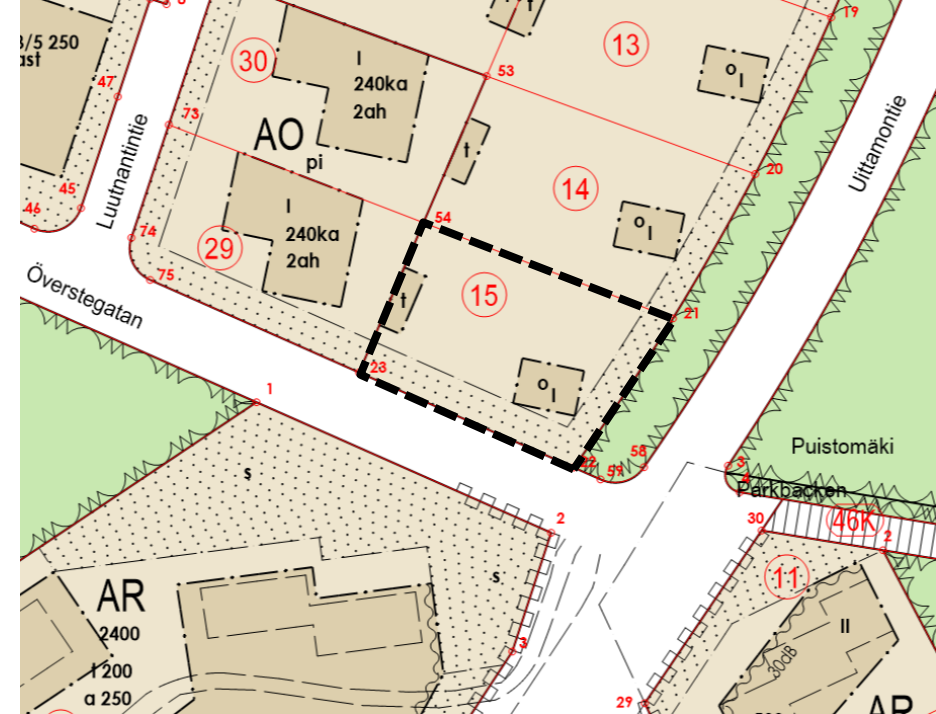
Myös monet muut Puistomäen pientalotonttien omistajista ovat toivoneet lisää rakennusoikeutta. Everstinkatu 1:tä koskevan aloitteen lisäksi kaava-aloitteen ovat lähettäneet Puistomäenkatu 28:n, Sotilaantie 1:n ja Sotilaantie 7:n maanomistajat. Kaavoitus on tehnyt alustavan version Puistomäen täydennysrakentamisen periaatteista. Kaavoitus ei ole vielä selvittänyt, kuinka suuri osa Puistomäen maanomistajista toivoo rakennusoikeuden lisäämistä.

Osoitteeseen Everstinkatu 1 on nykyisessä asemakaavassa merkitty rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle (yhteensä 184 kerrosneliometriä). Tontti on nykyisessä yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta ja osa suojelukohdetta. Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa se on valmista asuinalueita sekä osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta.

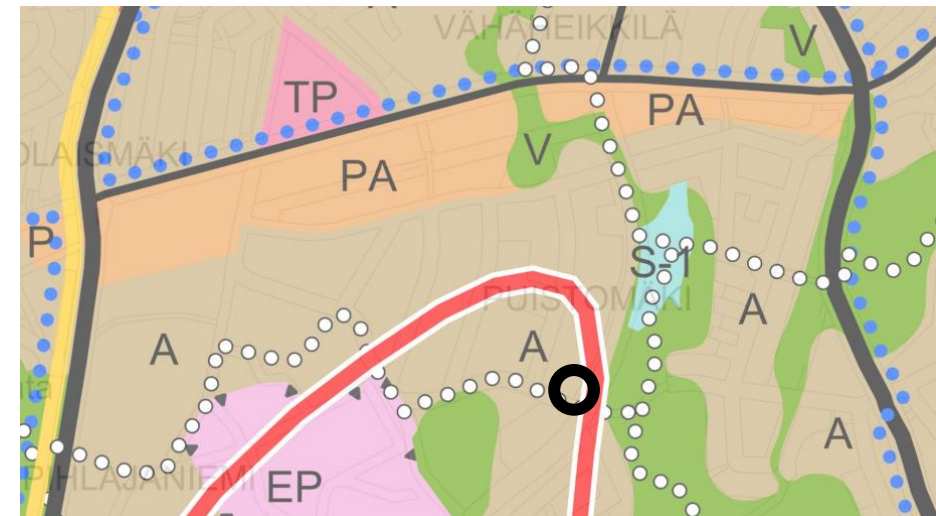
Kaupunki valmistelee Puistomäen pientaloalueen viereen Pihlajaniemi-nimistä asemakaavanmuutosta (diaarinumero 15246-2018). Kaavanmuutoksen tavoitteena on uusi vetovoimainen, merellinen ja urbaani kaupunginosa.

Hankkeen investointitarve

Hanke ei aiheuta merkittäviä investointitarpeita kaupungille.



Ote nykyisestä asemakaavasta (© kaupunkiympäristö).



Ote yleiskaavan 2029 ehdotuksesta (© kaupunkiympäristö).

Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

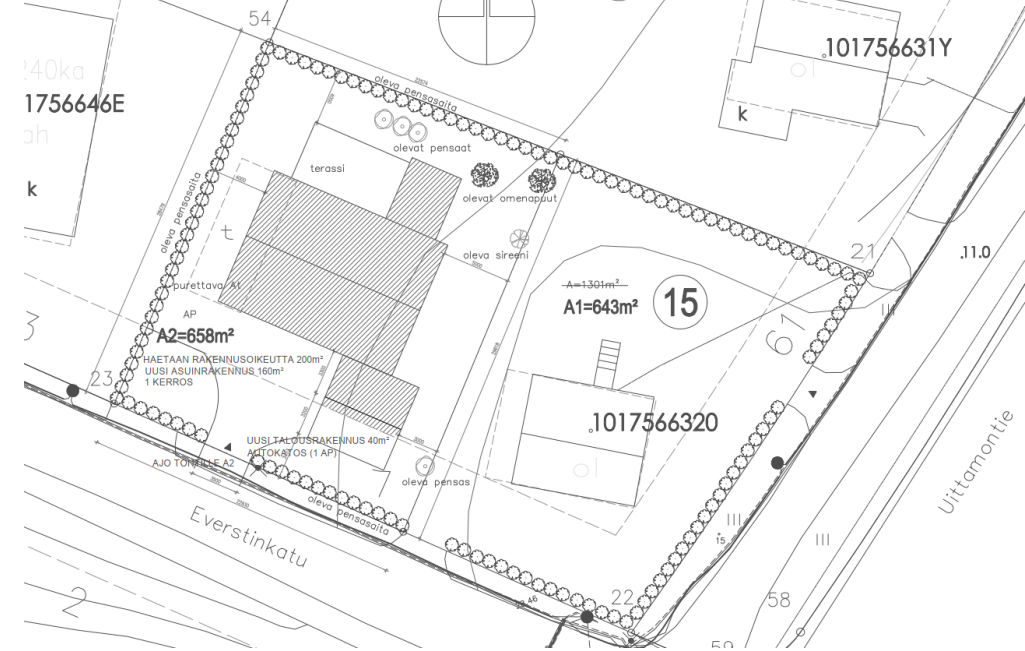
Kaavanmuutos tiivistäisi kaupunkirakennetta sekä lisäisi asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta lähellä olemassa olevia palveluita ja joukkoliikenneyhteyksiä. Uudet perheasunnot vaikuttaisivat myönteisesti väestörakenteeseen. Pientalotonttien lisääminen on vuoden 2022 talousarvion ja toimintasuunnitelman mukaista (talousarviolauseke hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.2021 § 258, pormestari-ohjelman toimenpiteet hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.12.2021 § 580).

Hankkeen riskit, uhat ja haasteet

Jos lisärakentamista kaavoitetaan kaikille alueen tonteille tai suurelle osalle niistä, se muuttaa kaupunkikuvaa tiiviimmäksi ja saattaa vähentää alueen vehreyttä. On tärkeää varmistaa, ettei rakentaminen heikennä alueen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Lisäksi on huomioitava vaikutukset hulevesiin, koska osa Puistomäestä on tulvariskialuetta. Everstinkatu 1:ssä ei tulvakarttojen perusteella ole merkittävää tulvavaaraa, mutta rakentaminen ei saa lisätä tulvimista naapuritonteilla.

Loppupäätelmä

Everstinkatu 1:n täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Tulee kuitenkin varmistaa, ettei kaupunkikuva muutu liian tiiviiksi ja että rakennukset sopivat yhteen ympäristön kanssa. Kaavoitus on alustavasti arvioinut, että uudella tontilla rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan voisi olla enintään 0,25. Everstinkadun varrella katonharjan ja julkisivujen tulisi olla samansuuntaiset kuin naapuritaloissa, ja pihapuita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Kaavanmuutokseen voidaan ottaa mukaan myös muita tontteja.



Aloitteentekijän teettämä luonnos uudesta talosta.



Kaavoituksen vaihtoehtoinen luonnos, jossa rakentamisen määrä on sama kuin aloitteentekijän luonnoksessa.