

# Sotilaantie 7

Kaavoituksen esiselvitys  
Diaarinumero 13229-2021

Kaava-aloitteen kohde on pientalotontti  
osoitteessa Sotilaantie 7 Puistomäen  
kaupunginosassa.

Kaavoitus, Satu Tiainen, 10.12.2021



# Hankkeen lähtökohdat

## Hankkeen tarve ja tavoitteet

Maanomistaja toivoo, että tontti jaettaisiin kahdeksi tontiksi ja että uudelle tontille saisi rakentaa asuintalon ja talousrakennuksen (yhteensä 200 kerrosneliometriä).

## Kytkeytyminen muihin tarpeisiin ja kaavatilanteeseen

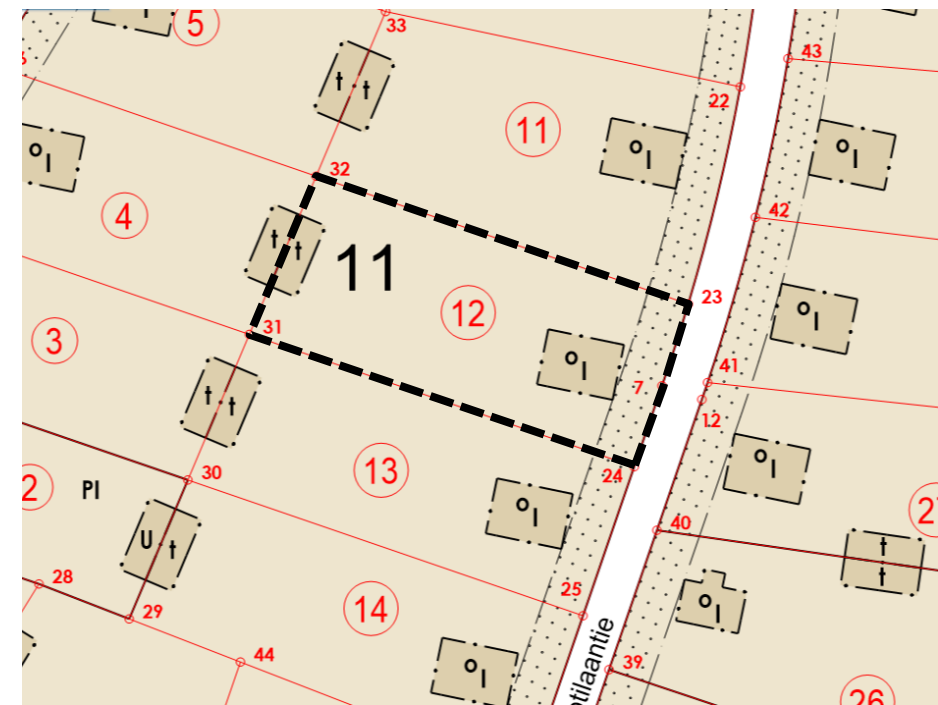
Myös monet muut Puistomäen pientalotonttien omistajista ovat toivoneet lisää rakennusoikeutta. Sotilaantie 7:ää koskevan aloitteen lisäksi kaava-aloitteen ovat lähettäneet Everstinkatu 1:n, Puistomäenkatu 28:n ja Sotilaantie 1:n maanomistajat. Kaavoitus on tehnyt alustavan version Puistomäen täydennysrakentamisen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

Osoitteeseen Sotilaantie 7 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 ja tiivistävää kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä.

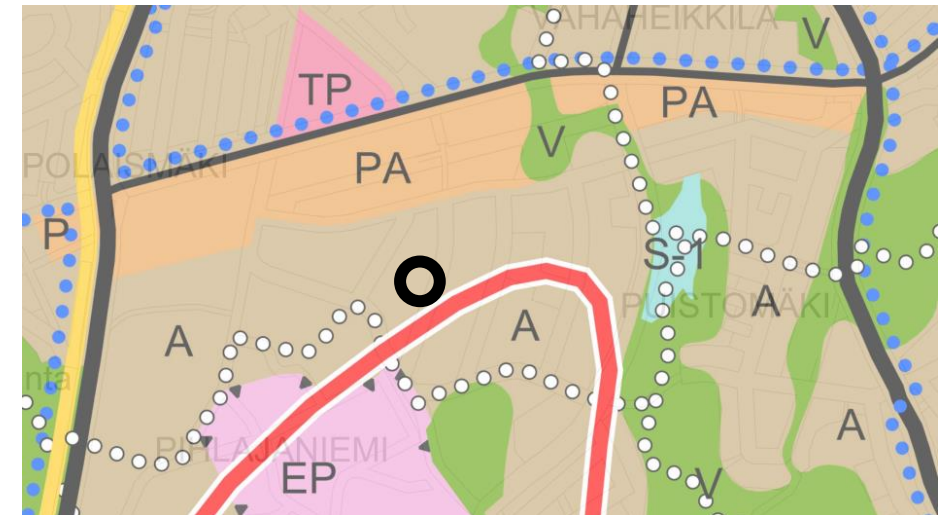
Kaupunki valmistelelee Puistomäen pientaloalueen viereen Pihlajaniemi-nimistä asemakaavanmuutosta (diaarinumero 15246-2018). Kaavanmuutoksen tavoitteena on uusi vetovoimainen, merellinen ja urbaani kaupunginosa.

## Hankkeen investointitarve

Hanke ei aiheuta merkittäviä investointitarpeita kaupungille.



Ote nykyisestä asemakaavasta (© kaupunkiympäristö).



Ote yleiskaavan 2029 ehdotuksesta (© kaupunkiympäristö).

# Hankkeen toteutusedellytykset

## Hankkeen edut ja mahdollisuudet

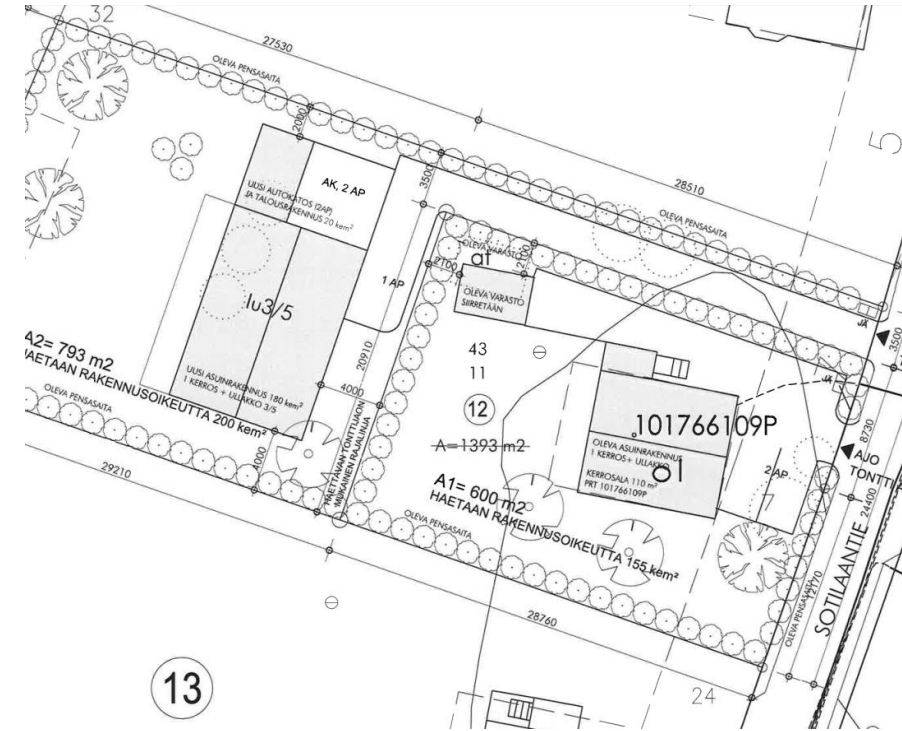
Kaavanmuutos tiivistäisi kaupunkirakennetta sekä lisäisi asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta lähellä olemassa olevia palveluita ja joukkoliikenneyhteyksiä. Uudet perheasunnot vaikuttaisivat myönteisesti väestörakenteeseen. Pientalotonttien lisääminen on vuoden 2022 talousarvion ja toimintasuunnitelman mukaista (talousarviolauseke hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.2021 § 258, pormestariohjelman 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. Sotilaantie 7 on tulvariskialuetta. Uudet rakennukset saattavat lisätä tulvimista ympäröivillä alueilla erityisesti siinä tapauksessa, että korotetaan maan pintaa.

## Loppupäätelmä

Täydennysrakentaminen lähellä keskustaa on kaupungin tavoitteiden mukaista. Tulvariskin vuoksi uuden rakennuksen tulee kuitenkin olla selvästi pienempi kuin aloitteen liitteenä olevassa luonnoksessa. Kaavoitus on alustavasti arvioinut, että rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan voisi olla uudella tontilla enintään 0,15–0,2. Vähintään 5/6 tontin pinta-alaasta tulee jättää rakentamatta, ja pihapuita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Molemmille tonteille on ajettava saman liittymän kautta, jotta kadunvarren istutusalue säilyy yhtenäisenä. Maanomistaja pitää mahdollisena yhteistä ajoreittiä. Kaavanmuutokseen voidaan ottaa mukaan myös muita tontteja.



Maanomistajan teettämä luonnos uudesta talosta.