

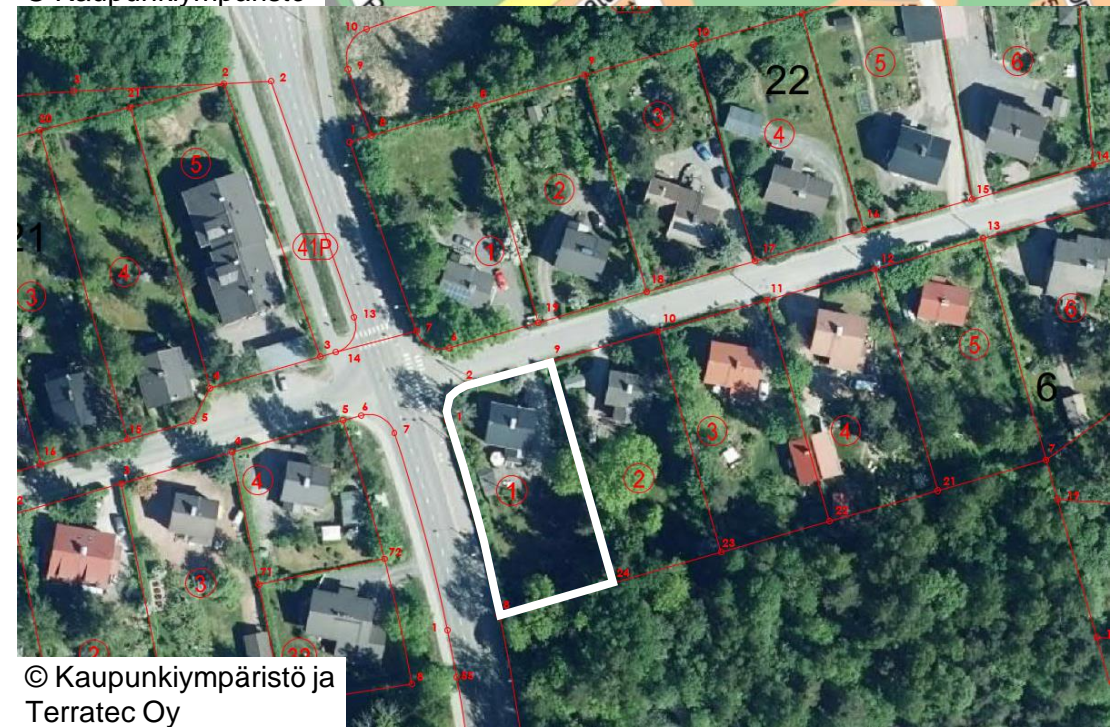
Puistomäenkatu 28

Kaavoituksen esiselvitys

Diaarinumero 1638-2021

Kaava-aloitteen kohde on pientalotontti
osoitteessa Puistomäenkatu 28
Puistomäen kaupunginosassa.

Kaavoitus, Satu Tiainen, 10.12.2021



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Aloitteentekijä esittää, että tontti jaettaisiin kahdeksi tontiksi ja että uudelle lohkotulle tontille saisi rakentaa omakotitalon, jonka koko olisi noin 130–150 neliometriä. Aloitteentekijä toivoo, että uudelle tontille olisi ajoyhteys Uittamontieltä.

Kytkeytyminen muihin tarpeisiin ja kaavatilanteeseen

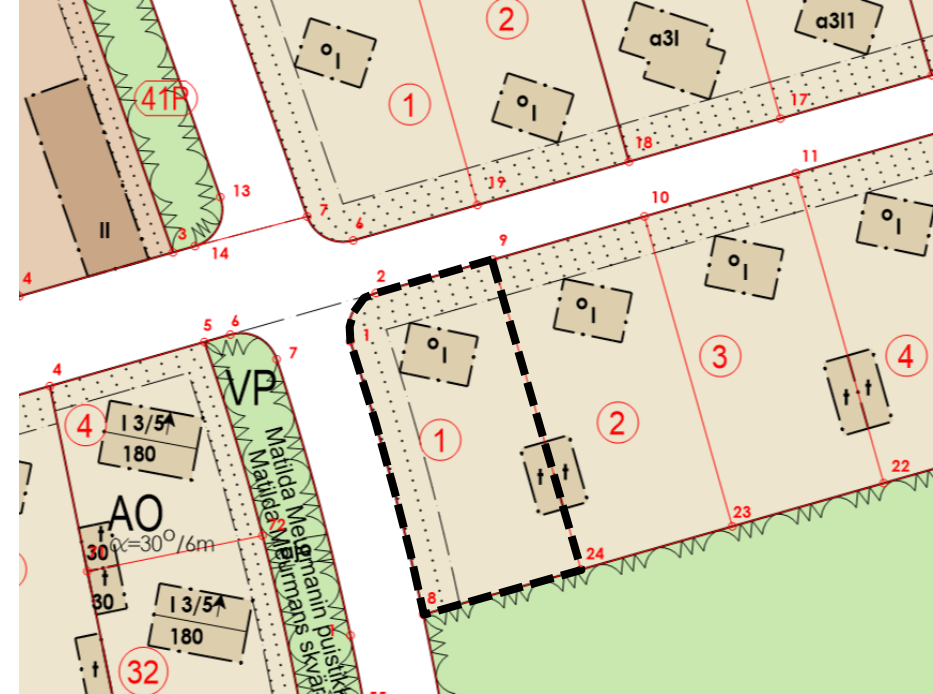
Myös monet muut Puistomäen pientalotonttien omistajista ovat toivoneet lisää rakennusoikeutta. Puistomäenkatu 28:aa koskevan aloitteen lisäksi kaava-aloitteen ovat lähettäneet Everstinkatu 1:n, Sotilaantie 1:n ja Sotilaantie 7:n maanomistajat. Kaavoitus on tehnyt alustavan version Puistomäen täydennysrakentamisen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

Osoitteeseen Puistomäenkatu 28 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 tiivistyvää kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä.

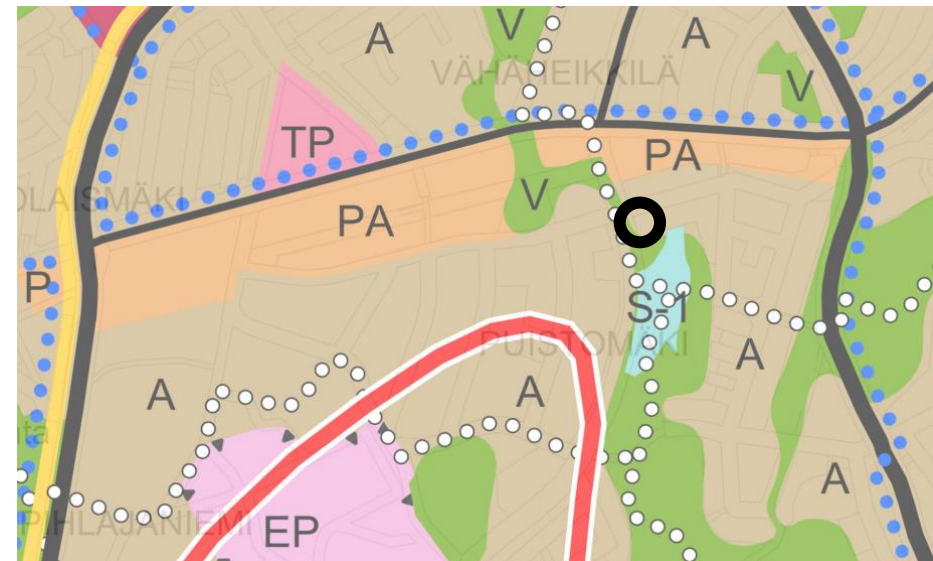
Kaupunki valmistelelee Puistomäen pientaloalueen viereen Pihlajaniemi-nimistä asemakaavanmuutosta (diaarinumero 15246-2018). Kaavanmuutoksen tavoitteena on uusi vetovoimainen, merellinen ja urbaani kaupunginosa.

Hankkeen investointitarve

Hanke ei aiheuta merkittäviä investointitarpeita kaupungille.



Ote nykyisestä asemakaavasta (© kaupunkiympäristö).



Ote yleiskaavan 2029 ehdotuksesta (© kaupunkiympäristö).

Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

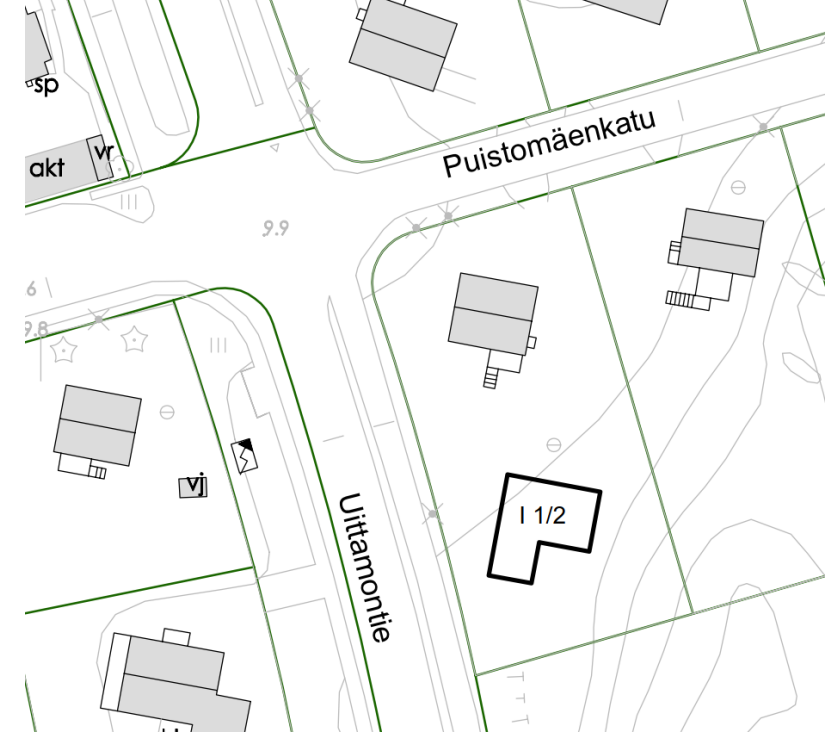
Kaavanmuutos tiivistäisi kaupunkirakennetta sekä lisäisi asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta lähellä olemassa olevia palveluita ja joukkoliikenneyhteyksiä. Uudet perheasunnot vaikuttaisivat myönteisesti väestörakenteeseen. Pientalotonttien lisääminen on vuoden 2022 talousarvion ja toimintasuunnitelman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

Hankkeen riskit, uhat ja haasteet

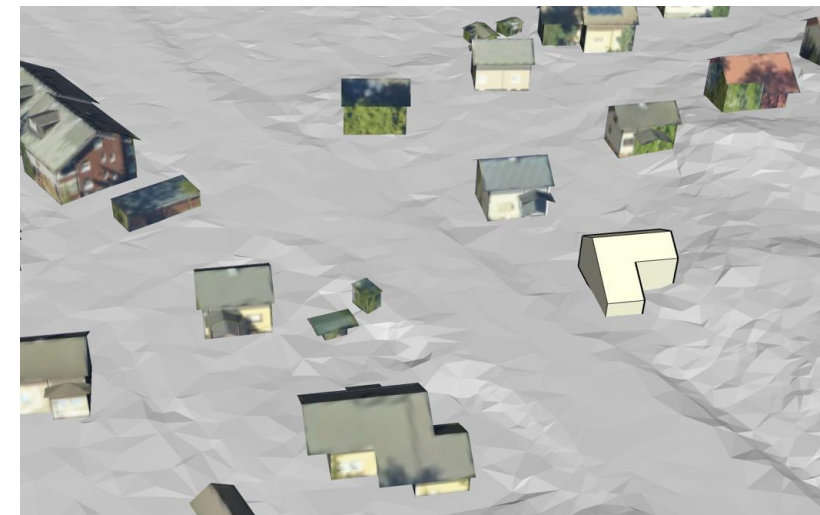
Jos lisärakentamista kaavoitetaan kaikille alueen tonteille tai suurelle osalle niistä, se muuttaa kaupunkikuvaa tiiviimmäksi ja saattaa vähentää alueen vehreyttä. On tärkeää varmistaa, ettei rakentaminen heikennä alueen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Lisäksi on huomioitava vaikutukset hulevesiin, koska osa Puistomäestä on tulvariskialuetta. Puistomäenkatu 28:ssä ei tulvakarttojen perusteella ole merkittävää tulvavaaraa, mutta rakentaminen ei saa lisätä tulvimista muilla tonteilla. Liikennesuunnittelu ei suosittele ajoyhteyden järjestämistä Uittamontieltä. Ajoyhteys Puistomäenkadulta saattaa olla haasteellinen kaivon ja pihapuun takia. Melutaso ylittää suositukset Puistomäenkatu 28:n pihalla. Uusi rakennus kannattaa sijoittaa siten, että se suojaa pihaa Uittamontien melulta.

Loppupäätelmä

Puistomäenkatu 28:n täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Tulee kuitenkin varmistaa, ettei kaupunkikuva muutu liian tiiviiksi ja että uusi rakennus sopii yhteen ympäristön kanssa. Kaavoitus on alustavasti arvioinut, että uudella tontilla rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan voisi olla enintään 0,25. Katonharjan ja julkisivujen tulisi olla kadun varrella samansuuntaiset kuin naapuritaloissa, ja pihapuita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Kaavanmuutokseen voidaan ottaa mukaan myös muita tontteja.



Kaavoituksen luonnos rakentamisen määrästä kaava-aloitteen perusteella.



Kaavoituksen luonnos rakentamisen määrästä.