

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5

EKIL 30.01.2025 § 10
648/10.02.03/2023

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Taustatieto

Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-4-78-417, ja alue sijaitsee Tullisillan vieressä noin 1,5 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton, koska kiinteistön entinen rakennus on purettu. Lännessä alue rajautuu Laivurinkatuun ja Laivurinkujaan, pohjoisessa Tullisillan ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuinalueisiin. Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Syy siihen, miksi kyseinen alue kaavoitetaan erikseen, on se, että kiinteistönomistajan toiveet kiinteistön kehittämisestä eivät merkittävästi vaikuta lähialueen kaavoitusmahdollisuuksiin, sekä se, että koko Tullisillan alueen kaavoituksesta odotetaan pidempää kaavoitusprosessia, jossa ratkaistaan useita sellaisia asioita, jotka eivät suoraan vaikuta kyseessä olevaan kiinteistöön.

Asemakaavan muutos saatettiin vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat nähtävillä 7.–21.7.2023. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 29.8.2024 § 123. Kaavaehdotus nähtävillä 20.9–21.10.2024. Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 165.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Alueen ympäristöarvot koostuvat suurelta osin ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta ja puistomaisista puutarhoista. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen sopii ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Merkintä mahdollistaa korkeintaan kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen rakentamisen tonttia kohti. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakentamista varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista. Rakennusoikeudet on ilmoitettu jokaisen ohjeellisen rakennuspaikan osalta erikseen (300+100), ja kerrosluku on II. Rakennusoikeudet on jaoteltu niin, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalan ja toinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalan. Talousrakennusten suurin sallittu leveys on 6 metriä ja korkein sallittu harjakorkeus 3,5 metriä. Tällä lisäyksellä osaksi varmistetaan talousrakennusten sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alue on nykyisellään rakentamaton, ja kaavassa annetaan selkeät määräykset uudisrakentamisesta alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien

hallintaa, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 165.

Liite 7

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5.
Jakelu	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Kaupunkisuunnitteluosasto
