

Asemakaavan muuttaminen kiinteistölle 167-11-1134-1 osoitteessa Rantakylänkatu 17

KRAKLIK 17.11.2020 § 183
230/10.02.03.00/2020

Joen Kiinteistörakennus Oy on hakenut asemakaavamuutosta tontille osoitteessa Rantakylänkatu 17 (kortteli 1134, tontti 1) sekä Jukolankadun ja Ruuhitien kulmauksessa sijaitsevalle kaupungin omistamalle virkistysalueelle. Hakijan tavoitteena on laajentaa Rantakylänkadun korttelia virkistysalueelle (Ollilanpuisto IV) ja muodostaa kaksi uutta tonttia siten, että alueelle voitaisiin rakentaa 7- ja 8-kerroksisia kerrostaloja. Kaavamuutoksen hakija toimii Rantakylänkatu 17 kiinteistön omistajan valtuuttamana asiamiehenä.

Kaupunki suunnittelee täydennysrakentamista entisen Rantakylän koulun kortteliin ja alueeseen, jota edellä mainittu kaavamuutoshakemus koskee. Taustana on vuonna 2020 voimaan tullut Rantakylä-Utran osayleiskaava, jolla tavoitellaan kaupunginosan alueiden rakentamistehokkuuden kasvattamista keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä ja sen myötä alueiden rakennuskannan ja kaupunkikuvan uudistamista ja arvostuksen lisäämistä.

Rantakylänkadun tontti 1 on kooltaan noin 4700 m². Kaupungin omistaman virkistysalueen ala, johon kaavamuutoshakemus kohdistuu, on noin 5800 m². Rantakylänkadun tontista noin 500 m² olisi liitettävä virkistysalueesta muodostettavaan tonttiin, jotta tontin piha- ja pysäköintijärjestelyt onnistuisivat. Joen Kiinteistörakennus Oy ostaisi Rantakylänkadun tontista tarvittavan osuuden. Rantakylänkadun tontin omistaja käyttäisi kaupasta saamansa rahat kerrostalon saneeraamiseen. Joen Kiinteistörakennus Oy on lisäksi ilmoittanut kiinnostuksensa rakentaa tulevaisuudessa lisää kerrostaloja Jukolankadun varteen, Rantakylä-Utra osayleiskaavan mukaisesti.

Koska hakemuksessa esitetään, että rakentamiseen varattaisiin kaupungin omistamaa aluetta, kaavahankkeen käynnistämisestä päättää maapoliittisen ohjelman linjauksen mukaisesti kaupunkirakennelautakunta.

Joensuun maapoliittisen ohjelman (2018–2021) mukaisesti yksityinen voi tehdä kaavamuutoshakemuksella esityksen kaupungin omistaman alueen maankäytön muuttamiseksi ja varaamiseksi suunnittelua varten esittämänsä suunnitelman pohjalta. Esitetty maankäyttö tulee perustua liike- tai yritystoiminnan tarpeisiin tai olemassa olevien olosuhteiden parantamiseen.

Kaavamuutoksen hakijan esittämän suunnitelman toteutuksella on tarkoituksena kattaa osittain Rantakylänkatu 17:n kerrostalon saneerauskustannukset ja myötävaikuttaa asuntotarjonnan lisäämiseen Rantakylässä. Perustelut ovat kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisia. Kaupunki voi varata maa-alueen yhden tontin suunnittelua varten Ruuhitien ja Jukolankadun kulmaukseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä muut mahdollisesti muodostettavat Jukolankadun varren tai Rantakylän koulun alueen tontit on tarkoitus luovuttaa prioriteettijärjestyksessä julkisen hinta- tai laatukilpailun myötä. Tavoitteena on, että ensiksi luovutetaan entisen Rantakylän koulun alueen tontit. Jukolankadun varren uudet tontit olisi mahdollista luovuttaa aikaisintaan vuonna 2024. Ruuhitieltä etelään seuraavan tontin luovutuksessa on mahdollista asettaa etusijalle hakija (Joen Kiinteistörakennus Oy), edellä mainituin perustein.

Jos kortteli laajentuu kaavamuutoksen myötä ja alustavan suunnitelman mukaiset tontit muodostuvat, on kaavamuutoksen hakijan tehtävä kiinteistökauppa kaupungin kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

Jos hanke käynnistetään, hakijan kanssa tehdään maankäyttösopimus ennen kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättämistä. Sopimuksen olennainen sisältö on hankkeesta aiheutuvien kustannusten kohdentaminen hakijalle ja sopiminen kiinteistökaupasta.

Kaavan laatiminen aloitettaisiin marraskuun lopussa. Päätettäväksi kaavamuutos tuotaisiin syksyllä 2021.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos. Kaavamuutoshakemus ja luonnos vastauskirjeeksi hakemukseen ovat oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka/vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. käynnistää edellä ja liitteillä kuvatun Rantakylänkadun ympäristön asemakaavamuutoksen, joka koskee korttelin 1134 tonttia 1 ja Ruuhitien-Jukolankadun kulmauksessa olevaa Ranta-Utran-osayleiskaavassa täydennysrakentamiseen osoitettua virkistysaluetta (Nykyinen Ollilanpuisto IV) ja entisen Rantakylän koulun tonttia (167-11-1136-2) Rantakylän kaupunginosassa.
2. varata maa-alueen yhden tontin suunnittelua varten Ruuhitien ja Jukolankadun kulmaukseen kaavamuutoksen hakijaa, Joen Kiinteistörakennus Oy:tä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.