

## Raatekankaantie 4 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 23.02.2021 § 27  
53/10.02.03.00/2020

Hanke on lähtenyt liikkeelle Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:n hakemuksesta. Se koskee Tokmannin tonttia osoitteessa Raatekankaantie 4 ja siihen rajautuvaa valtatie 6 vierialuetta (kiinteistöt 167-21-2146-1 ja 167-401-33-9). Suunnittelualue sijaitsee Raatekankaalla Kontiolahden kunnan rajalla vt 6 liittymän vieressä. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle, jonka omistaa kaupunki. Tontin ajoneuvoliittymää siirretään valtatie suuntaan.

Tokmannin tontille on tarkoitus toteuttaa uusi vähittäismyymälä kooltaan 2500-3000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta 30 000 k-m<sup>2</sup>:een, jossa on lisäystä nykyiseen 5000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen alittaa toteutuessaan maakuntakaava 2040:ssa osoitetun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen 39 000 k-m<sup>2</sup>, mikä kohdistuu kokonaisuudessaan kaavamuutoksen kohteena olevalle Raatekankaantie 4:n kiinteistölle (kohdemerkintä km). Kerrosalan lisäys mahdollistaa sekä aiotun uudisrakentamisen, että tontin nykyisten toimintojen maltillisen kehittämisen.

Hankkeen vaikutuksista suhteessa Joensuun keskustan elävyyteen ja kaupalliseen vetovoimaisuuteen on keskusteltu Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:sen omistajien kanssa. Keskustelun perusteella todettiin, että aiottu hanke ei ole vahingollinen Joensuun keskustalle. Kyseinen hanke ei ole keskustahakuista kauppaa, eikä se voisi toteutua lainkaan Joensuuhun ilman tätä kaavamuutosta.

Suunnittelualueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (merkintä KM). Tontin rakennusoikeutta lisätään hakijan tavoitteen mukaisesti. Uudelle rakennusalueelle rakennukset on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisina. Muutoin kerrosluku korttelialueella on III. Autopysäköinnille on varattu riittävästi tilaa (merkintä p). Tonttia laajennetaan itäpuolella olevalle maantien vierialueelle. Korttelialuetta liitetään vähäisessä määrin katualueeseen kiinteistön etelärajalla aiemmin toteutetun pyörätien vuoksi. Tontin pinta-ala kasvaa 5531 m<sup>2</sup>. Tontin uusi pinta-ala on 108 215 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos koskee Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 osaa sekä liikennealueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 tontti 4. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1758.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Raatekankaantie 4 asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat - vastualueelta ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta,

sekä, jos asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Raatekankaantie 4 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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