

Siihtalanpolku asemakaavamuutosehdotuksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 19.01.2021 § 6

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joen Kiinteistörakennus Oy:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa Siihtalanpolun länsipäässä sijaitsevalle entiselle VR:n asuntoalueelle pienkerros- ja rivitaloja. Lisäksi hakija tavoittelee omistamansa määräalan laajentamista viereiselle Männikönpuiston alueelle, jonka omistaa kaupunki. Laajennusalue on noin 1440 m². Laajentamisella ei ole vaikutusta Männikönpuiston käyttöön.

Hakijan tavoittelema rakentaminen edellyttää, että Siihtalanpolkua laajennetaan siten, että se soveltuu paremmin ajoneuvoliikenteelle. Kadun laajennuksen myötä korttelin 919 pohjoispuolinen raja siirtyy ja tontti pienenee.

Korttelin 919 ottaminen kaavamuutokseen mahdollistaa puolestaan korttelissa sijaitsevien rakennusten suojelun, sillä rivitalokompleksi arvioitiin seudullisesti merkittäviksi kohteeksi Joensuun seudun yleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta, 2005).

Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä muutetaan Mäkitien ja Utrantien katuliittymää siten, että sen turvallisuus ja toimivuus paranevat.

Koska kaavamuutos koskee myös kaupungin omistamaa maata, kaavahankkeen käynnistämisestä on maapoliittisen ohjelman linjauksen mukaisesti päättänyt kaupunkirakennelautakunta 18.6.2019 (§ 110).

Asemakaavan laatimista ohjaa Joensuun seudun osayleiskaava 2020 (2008), jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Rivitaloyhtiö As Oy Siihtalanpuisto on merkitty seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi. Lisäksi rautatien vartha myötäilevää puistoaluetta pitkin kulkee kantaverkkoon kuuluva voimalinja. Suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu seudullisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun Pielisjoen ranta-alueeseen (sk-2).

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1968, 1969, 1974 ja 1987. Uudisrakentamisen kohde on rautatiealuetta (LR), johon ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kortteliin 919 saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä rakennuksia, joiden enimmäiskerrosala on yhteensä 2100 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Korttelin rakennusoikeus on käytetty loppuun ja sen takia kerrosalan ylityksestä on tehty poikkeamispäätös (10.4.2018, §92). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen välissä oleva viheralue on puistoaluetta (P), jonka läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu katualue ja voimansiirtojohto ja Siihtalanpolku on osoitettu jalankululle varatuksi katualueeksi.

Kaavaratkaisun mukaan uudisrakentamisalue muuttuu asuin- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Rakennusala on korttelin länsi- ja eteläpuolilla niin, että rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemelulta. Enimmäiskerrosluku on 2 ja ehdotettu tehokkuusluku on $e=0,40$. Kortteliin saa toteuttaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueelle. Kortteliin on varattava 7,5 % tontin pinta-alasta, eli noin 325 m² alue ulko-oleskeluun. Pysäköintipaikat sijaitsevat korttelialueen itäosassa.

Korttelin 919 käyttötarkoitus ja rakennusoikeus (2100 k-m²) pysyvät ennallaan. Asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu nykyisten rakennusten mukaisesti. Muut alueen osat ovat pysäköintialuetta ja istutettavaa aluetta. Rakennusalojen ulkopuolelle, sekä istutettavalle alueen osalle voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia ja katoksia, joiden pohjapinta-ala saa olla yhteensä enintään 100 m², mukaan lukien poikkeamisluvalla rakennettu talousrakennus (52 k-m²). Korttelin asuinrakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Rakennuksia ei saa purkaa ja niissä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että

niiden historiallisesti arvokas merkittävä luonne säilyy. Kaavassa pyritään säilyttämään alueen puistomainen luonne käyttötarkoitukseen lisätyllä /s-merkinnällä ja erilaisilla määräyksillä.

Hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, joka valmistellaan ja allekirjoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, eikä kaavaehdotusta viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen kuin sopimus on allekirjoitettu.

Junaradan ja suunnittelualueen välinen alue, sekä pohjoiseen tonttirajaan rajautuva alue pysyvät rautatiealueina (LR). Siihtalanpolun ja Mäkitie-Utrantie-risteyksen muutosten myötä osa puistoalueesta ja korttelista 919 muuttuvat katualueeksi.

Asemakaavan muutos koskee Siihtalan (9) kaupunginosan osaa rautatie- ja puistoalueesta, katualuetta, sekä korttelia 919. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1744.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka/ vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Siihtalanpolun asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat-vastualueelta ja Pohjois-Karjalan museolta

sekä, jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Siihtalanpolku asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 16.03.2021 § 44
217/10.02.03.00/2020

Siihtalanpolku asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 28.1.-1.3.2021. Siitä ei jätetty muistutuksia, eikä ainoassakaan annetussa lausunnossa ollut huomautettavaa. Lausunnon antoi Pohjois-Karjalan maakuntaliitto. Kaavakarttaan tehtiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen muutos koskien erityisryhmien ARA-tuetun vuokra-asumisen autopysäköintiä.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa pysäköintivaatimus erityisryhmien ARA-tuetulle vuokra-asumiselle oli 1 autopaikka 120 kerrosneliötä kohti.

Siihtalanpolun autopaikkanormia väljennettiin Sepänkatu 40 asemakaavamuutoksen mukaiseksi. Erityisryhmien ARA-tuettua vuokra-asumista varten on osoitettava 1 autopaikka 160 kerrosneliömetriä kohden. Perusteena väljennykselle on Sepänkatu 40 asemakaavamuutoksen yhteydessä tehty selvitys pysäköintitarpeesta. Sen mukaan erityisryhmille suunnatuissa asuntokohteissa auton omistus on yhtä matalaa riippumatta sijainnista Joensuun kantakaupungin alueella.

Muita muutoksia asemakaavan sisältöön ei ole tehty.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka/ vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Siihtalanpolun asemakaavaehtodukseen tehdyt muutokset ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Siihtalanpolku asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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