

Vesikkotie 3 asemakaavamuutosehdotuksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 23.02.2021 § 25

Vuonna 1981 valmistunut Vesikkopuiston päiväkotirakennuksen käyttöikä on loppumassa, eikä korjauskustannusten korkean hinnan vuoksi rakennusta korjata, vaan se poistetaan käytöstä tämän vuoden loppuun menneessä. Päiväkodin poistuessa kaupungin omistama tontti vapautuu uuteen käyttöön. Paikalle suunnitellaan palveluasuntojen rakentamista.

Taustalla on vuoden 2019 lopussa kaupunginhallituksen hyväksymä ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelma vuosille 2020-2022 (KH 19.12.2019), jonka mukaan Vesikkopuiston päiväkodin tontti varataan ikäihmisten asumiseen.

Lähtökohtaisesti kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palveluasumisen rakentaminen, mutta ratkaisu ei sulje pois tavanomaisen asuinrakentamisen vaihtoehtoa. Tavoitteen saavuttamiseksi tonttia laajennetaan puistoalueelle, muutetaan korttelin käyttötarkoitusta ja lisätään rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Suunnittelualue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kortteli rajautuu puistoon ja yleisten rakennusten korttelialueeseen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$ (noin 2417 k-m²) ja kerrosluku on yksi. Asemakaavassa autopaikkamäärä on yksi autopaikka kahta työvuorossa olevaa henkilöä kohden.

Kaavaratkaisun mukaan korttelialue muuttuu asuin- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tavallisesti vanhus- ja palveluasuntojen tontin käyttötarkoitus yksilöidään APA-merkinnällä, mutta käyttötarkoitusmerkintä AKR on joustavampi. Alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin kaavamääräyksillä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeus muuttuu tehokkuusluvulla määritellyksi niin, että kaksikerroksisen rakennuksen rakentamiselle tonttitehokkuusluku ($e=0,45$) on suurempi kuin yksikerroksiselle ($e=0,25$). Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli alueelle toteutetaan kaksikerroksia palvelu- tai asuinkerrostaloja, tehokkuusluku suurenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tällä määrittelyllä kannustetaan kaksikerroksisuuteen.

Lähes koko tontin kattava rakennusala on väljä ja sallii enemmän vaihtoehtoja. Vesikkotien sijainti tontin suhteen pakottaa pysäköintialueen sijoittamisen tontin etelä- tai länsipuolelle. Tämän takia tonttiliittymän sijaintia ei ole merkitty kaavaan, eikä pysäköintiinkään ole varattu erillistä aluetta, vaan niiden sijoittamiselle on jätetty liikkumavaraa. Itäpuolinen istutettavan alueen leveys on 10 metriä, jolla varmistetaan, että uudisrakennus ei tule liian lähelle pyörätietä ja Verkkotie 3:n rakennuksia.

Asemakaavan muutos koskee Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11204 tonttia 2 ja puistoaluetta

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Vesikkotie 3:n asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat-vastuualueelta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Vesikkotie 3:n asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 27.04.2021 § 57
228/10.02.03.00/2020

Vesikkotie 3 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 4.3 - 5.4.2021. Siitä annettiin yksi muistutus ja 3 lausuntoa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Jätetyssä muistutuksesta esitetään huoli asukas- ja liikennemäärän lisääntymisestä ja niiden aiheuttamista vaikutuksista alueen rauhallisuuteen ja puistomaisuuteen, sekä purku- ja uusirakentamistöiden melu- ja pölyhaittoista.

Kaavamutoksen luonnosvaiheessa Pohjois-Karjalan maakuntaliitto oli jättänyt lausunnon. Lausunnossa ei ollut kaavamutokseen liittyviä huomautuksia ja sen takia ei annettu vastinetta siihen, eikä asiasta tehty ehdotusvaiheessa erillistä liitettä. Maakuntaliiton lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu ehdotusselostuksessa. Maakuntaliitto piti erikoisena ratkaisuna sitä, että maakuntaliiton viralliseen lausuntoon ei annettu asiaankuuluvaa vastinetta. Täten on lisätty kyseinen lausunto yhteen ehdotusvaiheen palautteen kanssa.

Annettuun palautteeseen ja luonnosvaiheessa Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antamaan lausuntoon on tehty vastineet (liite 5). Palautteet eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet muistutukseen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antamaan lausuntoon ja lähettää ne tiedoksi palautteiden antajille,

sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa,

että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Vesikkotie 3 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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