

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen Niittylahden asemakaava-alueella kortteleissa 19, 71 ja 72 sekä virkistys-, vapaa-ajan toimintojen ja katualueella

KRAKLIK 25.05.2021 § 82
1614/10.02.03.00/2021

Rehtorinkujan sekä Rehtorinpolun varrelta maata omistava perikunta ja kaupunki ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Niittylahden alueella.

Niittylahden asemakaava-alue vuodelta 2016 on pääosin hiljalleen rakentuvaa omakotialuetta. Osa pientaloalueesta Niittylahden opistolta kaakkoon on toteutumaton, ja sen toteutuminen tulee jakautumaan useille vuosille tonttikysynnästä johtuen. Tälle alueelle on asemakaavoitettu 85 toistaiseksi toteutumaton pientalotonttia.

Asemakaavan muutosalueella ja sen välittömässä ympäristössä on 13 rakennettua tonttia. Korttelissa 72 sijaitsee suojeltu opettajan asuntona toiminut rakennus pihapiireineen. Samassa korttelissa sijaitsee uudehkoja omakotitaloja. Korttelin 19 rannanpuoleiset tontit on rakennettu.

Kaupunki on sopinut kortteleista 72 ja 19 kiinteistöjä omistavan sekä VL- ja RP-alueita osaksi omistavan perikunnan kanssa asemakaavamuutostarkastelun käynnistämisestä. Sopimus on tehty Rehtorinpolun alueen katujen rakentamisen väliaikaisjärjestelyistä sovittaessa. Kaupunki on tarvinnut VL-alueita työmaa-ajoon vuoden 2020 aikana. Sopimuksen lisäksi perikunta on hakenut asemakaavamuutosta. Sopimus väliaikaisjärjestelyistä ja kaavamuutoshakemus on tehty helmikuussa 2020. Perikunnan tavoitteena on liittää Rehtorinpolun ja Rehtorinkujan välinen virkistysalue kiinteistöihinsä. Perikunta omistaa virkistysalueesta yli 400 m² ja kaupunki noin 280 m².

Aiemmin VL-alueen läpi on kulkenut kulkuyhteysrasite opistolle päin. Rasite on poistettu perustuen viimeisimpään vuoden 2016 asemakaavaratkaisuun, jossa liikenne on ohjattu toisaalle. VL-alueella sijaitsee vesijohto, joka on huomioitava kaavamuutoksessa.

Omarantaisilla AO-erillispientalotonteilla korttelissa 19 on asemakaavan tarkistustarvetta, koska ranta-alueiden asemakaavan korttelirajat poikkeavat osittain nykyisten kiinteistöjen rajoista. Näillä alueilla tavoitteena on tekninen tarkistus. Sama koskee korttelia 71, jossa katualuetta on tarpeen laajentaa korttelialueelle toteutuneen kadun mukaisesti.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan myös Marjatarhankujan kadun jatkamista Rantatielle saakka. Katua jatkamalla säästettäisiin kadunrakentamisen kuluissa. Uutta katua ei tarvitsisi rakentaa Lahdenpohjantien kautta Marjatarhankujan ja Marjatarhantien tonttien luovuttamisen mahdollistamiseksi, jos Marjatarhankujalta pääsisi suoraan Rantatielle.

Koska yksityisten maanomistajien kaavamuutoshakemuksen tavoitteiden mukaisesti on mahdollista, että tonttialueeseen ja liikennejärjestelyihin varattaisiin kaupungin osittain omistamaa virkistysaluetta, 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. Esitetyn maankäytön tulee perustua liike- tai yritys toiminnan tarpeisiin tai olemassa olevien olosuhteiden parantamiseen.

Jos korttelialueita laajennetaan kaavamuutoksen myötä, on yksityisten maanomistajien tarvittaessa tehtävä kiinteistökauppa kaupungin kanssa.

Tarvittaessa kaupunki laatii maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välillä.

Asemakaavan laatimisen kustannuksista vastaa Joensuun kaupunki.

Kaavan laatiminen aloitettaisiin touko-kesäkuussa. Päätettäväksi kaavamuuotos tuotaisiin loppuvuonna 2021.

Kaavamuuotoshanke sisältyy kaavoituskatsaukseen 2021.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

käynnistää edellä ja liitteillä kuvatun Rehtorinpolun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, joka koskee Niittylahden kaupunginosan kortteleita 19, 71 ja 72 sekä vapaa-ajantoimintojen, katu- ja lähivirkistysaluetta ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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