

Asemanseudun asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 27.04.2021 § 58

Asemanseudulla on voimassa asemakaava vuodelta 2017. Tämän asemakaavan laadinnan yhteydessä hahmoteltiin uusi kaupunkikuvallinen hahmo koko rautatieaseman ja Pielisjoen väliselle alueelle Sirkkalan ja Itäsillan välille. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusalat IV-VIII -kerroksisille rakennuksille. Rakentamisen korkeus porrastuu nousten kohti Asemaparkkia. Korttelin keskellä on pysäköintikansi ja sisäpiha. Käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Kaavamutoksella on tarkennettu ratkaisua toteutuksen helpottamiseksi. Kyseessä on pitkälti tekninen kaavamuutos, jolla ei ole ollut tarkoitus muuttaa tulevan korttelin aiemmin hyväksyttyä kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista perusratkaisua tai mitoitusta.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt VR-yhtymä Oy:n valtakirjalla rakennusliike Evälahti Oy:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on ollut porrastaa toteutusta ja rakennuskohteen myyntiä siten, että korttelin toteutus erillisinä taloyhtiöinä olisi mahdollista. Samalla on tutkittu mahdollisuus sijoittaa kortteliin palveluasumista. Käyttötarkoitusten tarkentaminen palveluasumisen sallivaksi sekä korttelin hallinnan jakaminen sitovalla tonttijaolla mm. piha-alueiden osalta ovat edellyttäneet kaavamuutosta.

Rakennusoikeus ei muutu asemakaavamuutoksessa. Kaavallinen ratkaisu on kuitenkin tarkentunut alustavan korttelisuunnittelun myötä. Kortteli on jaettu tontteihin korttelisuunnitelman mukaisesti. Kortteliin muodostuu seitsemän monipuolista asumista ja liiketoimintoja mahdollistavaa tonttia sekä yksi yhteiskäyttöön tarkoitettu tontti pihakannen alueelle. Koko korttelin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Palveluasuminen on sallittu yleisellä määräyksellä.

Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman työ numero 1768.

Asemakaavan muutos koskee Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelia 5161. Asemakaavan muutoksella muodostuu Niinivaaran (5) kaupunginosan kortteli 5161 sekä tonttijaolla tontit 2-9.

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

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Asemanseudun asemakaavamuutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta ja Caruna Espoo Oy:ltä,

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 Asemanseudun asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 31.08.2021 § 108
231/10.02.03.00/2020

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 6.5. - 7.6.2021. Nähtävilläolona lausunnon jätti Caruna Espoo Oy. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelulla, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja Pohjois-Karjalan museolla ei ollut huomautettavaa tai lisättävää. Palaute ei antanut aihetta muutoksiin.

Tiivistelmä lausunnosta sekä kaavoituksen vastine siihen on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Asemakaavaehdotukseen on tehty teknisenä tarkistuksena seuraava muutos: Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartan tontille 9 lisättiin ajoyhteysmerkintä "ajo". Samalla kaavaselostusta täydennettiin.

Muutos kaavaratkaisussa on tekninen, eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus, 895/1999, 32 §).

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineen asemakaavaehdotuksesta saatuun lausuntoon,

hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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