

KOy Jns Kauppakatu 32 asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyminen

KRAKLIK 05.10.2021 § 128
827/10.02.03.00/2020

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistönomistajan hakemuksesta. Kaavamuutos koskee pääosin entisen hotelli-ravintola Aadan tiloja. Kaavamuutoksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen hotellihuoneiden tilalle. Asuntoja tulisi n. 40 kpl 2–4 kerroksiin (n. 1310 k-m²) sekä oheistiloja kellariin.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 21 tontti 18 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, K. Tämä kaavamerkintä ei salli asuntojen sijoittamista ko. tontille. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen sijoittaminen ent. Aadan hotellihuoneiden tilalle. Asemakaavassa on myös huomioitu toteutuneesta rakentamista johtuvat muutokset sekä päivitetty auto- ja polkupyöräpysäköinnin normit nykykäytännön mukaiseksi.

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt yksityiskohtaisen suunnitelman muutoksesta ja kaavamuutos perustuu tähän. Rakentamisella on vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä esimerkiksi liikenne- ja autopysäköintitarpeisiin. Merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus on kiinteistön käyttöön rakennettavilla polkupyöräkatoksilla Kauppakadun puolella. Hankkeella lisätään asumista Joensuun ydinkeskustassa. Haitallisia vaikutuksia ei ole, lukuun ottamatta rakentamisaikaista ohimenevää häiriötä.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.5. - 14.6.2021. Kaavamuutoksesta annettiin kuusi lausuntoa, joissa kahdessa oli kommentoitavaa. Caruna Espoo Oy lausui, että sähkön käyttö alueella kasvaa hieman uuden kaavan myötä ja vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Carunalta pyydetään lausunto myös kaavaehdotuksesta.

Joensuun kaupungin rakennusvalvonta otti lausunnossaan kantaa vanhan rakennuksen esteettömyyteen. Vuonna 1981 valmistunut rakennus ei ole täysin muunneltavissa nykyisten rakennusasetusten mukaiseksi esteettömyyden osalta kohtuullisin kustannuksin. Lausunnon johdosta asemakaavaan lisättiin esteettömyyttä koskeva määräys, jotta rakennus voidaan muuntaa kiinteistönomistajan hakemuksen mukaisesti. Rakennuksen kellarikerrokseen ja ylimpään asutokerrokseen ei tarvitse järjestää hissiyhteyttä. Kustannusarvion mukaan hissin uudistaminen niin, että se kulkisi ylimpään kerrokseen ja kellarikerrokseen maksaisi 600 000 € (alv 0 %). Rakennuksen nykyinen hissi kulkee maantasokerroksesta kolmanteen kerrokseen saakka.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, joka laaditaan ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä.

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 21 tonttia 18. Asemakaavan muutoksella muodostuu II kaupunginosan korttelin 21 tontti 18. Kyseessä on kaavoitusohjelmatyö nro 1780.

Valmistelija: vs. Kaavoituspäällikkö Juha pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kauppakatu 32 asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnon 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 Kauppakatu 32 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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