

Varaslammen alueen asemakaavahankkeen keskeyttäminen

KRAKLIK 26.10.2021 § 140
2235/10.02.03.00/2021

Keskustelut Varaslammen alueen kaavoituksesta alkoivat vuonna 2017. Silloin usealta alueen kiinteistönomistajalta saatiin kyselyjä kortteleiden välisten kapeiden virkistysaluekaistojen liittämisestä tontteihinsa. Virkistysalueiden liittäminen tontteihin edellyttää kuitenkin aina asemakaavamuutoksen ja tonttijaon laatimista. Kaupungin kannalta kapeille kortteleiden välisille virkistysalueille ei ole ollut käyttöä. Edellisistä syistä johtuen Varaslammen alueen asemakaavamuutos käynnistettiin kaupungin aloitteesta maaliskuussa 2019. Kaupunkirakennelautakunta merkitsi asemakaavamuutoksen aloittamisen tiedokseen 26.3.2019.

Kaavamuutosalue sijaitsee Niinivaaralla noin 1,5 kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Asemakaavamuutos koskee Karjalankatuun, Kettuvaarantiehen, Sortavalankatuun ja valtatiehen 6 rajautuvalla alueella olevia kortteleita, ja vesi-, katu- ja virkistysalueita. Kaavan tavoitteena oli laajentaa tontteja ja tutkia tonttien lisärakentamismahdollisuuksia alueen luonteen säilyttävällä tavalla. Kaavan yhteydessä oli tarkoitus myös tarkastaa jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä, sekä Varaslammen ja sitä ympäröivän puistoalueen kunnostusmahdollisuuksia ja virkistyskäyttöä.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-24 ja AO), lukuun ottamatta rivitalo- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) alueen kaakkoisnurkassa. AO-kortteleihin saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Varaslammen rannalla sijaitsevien kortteleiden tehokkuusluku on $e=0,2$ ja muiden $e=0,3$. Pienempi tehokkuusluku lammenrannan läheisyydessä johtuu maaperän kantavuudesta ja vesirajan sijainnista lähellä kortteleita. Ehdottomasti käytettävä rakennuksen kerrosluku on 2. Pakollisella kaksikerroksisuudella on tavoiteltu rakennuskannan yhtenäisyyttä ja alueen puutarhamaisen luonteen säilyttämistä. Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista vain yksi on yksikerroksinen ja se on rakennettu ennen asemakaavaa. Alueen luonnetta on pyritty korostamaan julkisivumateriaalia, runkosyvyyttä ja kattokaltevuutta koskevilla asemakaavamääräyksillä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä ilmeni, että vain kahdella maanomistajalla oli kiinnostusta kortteleiden välisten puistoalueiden liittämisestä tonttiinsa. Maanomistajat eivät kuitenkaan halunneet maksaa kaupungin aiemmalla päätöksellään määrittämää hintaa lisämaasta. Tonttien hintataso on määritelty kaupungin maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 §54) mukaisesti erillisellä päätöksellä. Viimeksi tonttien myyntihinnoittelusta on päätetty kaupunkirakennelautakunnassa 20.11.2018 § 244.

Hieman kiinnostusta esiintyi myös Karjalanpuiston ja Varaslammenpuiston alueiden liittämisestä tontteihin. Kaupunki ei kuitenkaan voi luopua puistojen alueista, koska virkistysarvon lisäksi molemmilla puistoalueilla on tärkeä rooli tulva- ja huleveden käsittelyssä ja alueella esiintyvien uhanalaisten lajien, kuten mm. pohjanlepakon ja viitasammakon suojelussa.

Maanomistajia kuultiin asemakaavamuutoksen keskeyttämisestä. Asiasta saatiin kaksi palautetta, joissa ei ollut keskeyttämiseen liittyviä huomautuksia. Yhdessä palautteessa esitetään huoli siitä, että luonnontilaiset alueet pienpuineen, pensaineen ja kasveineen raivataan säännöllisesti myös Varaslammen alueella, eivätkä sellaiset toimenpiteet edistä ympäristötavoitteita monimuotoisuudesta ja hiilineutraalisuudesta. Palautteen antaja toteaa, että kasvillisuuden säästäminen on tarpeen koko Varaslammen alueella ja muistuttaa halukkuudesta ryhtyä puistokummiksi. Toisessa palautteessa taas ihmetellään miksi aluetta ei siistitä ja kunnosteta käyttöön. Saadut palautteet on lähetetty tiedoksi puisto- ja viheralueiden suunnittelusta ja kunnossapidosta vastaaville henkilöille. Muuten palautteissa esitetyt asiat eivät aiheuta toimenpiteitä keskeyttämisspäätökseen.

Pääsyy asemakaavamuutoksen aloittamiseen oli kapeiden virkistysaluekaistojen liittäminen tontteihin. Asemakaavamuutoksen valmistelua ei ole enää järkevää jatkaa, koska valmistelussa on ilmennyt, että kyseistä tavoitetta ei tulla saavuttamaan.

Asemakaavamuutoshankkeen keskeyttäminen ei estä Varaslammen ja sitä ympäröivän puistoalueen mahdollisten kunnostustoimenpiteiden tekemistä. Aluetta voidaan tarvittaessa kunnostaa voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin investointiohjelman puitteissa.

Varaslammen pientaloalueen asemakaavoitus on mahdollista käynnistää uudestaan, mikäli uudisrakentamisen paine alueelle kasvaa merkittävästi. Tähän mennessä tehtyjä asemakaavoitukseen liittyviä selvityksiä voidaan käyttää myöhempien mahdollisten kaavatöiden lähtötietoina.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

keskeyttää Varaslammen alueen asemakaavamuutoksen valmistelun.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.