

Raatekankaantie 12 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 29.03.2022 § 45
595/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle KOy Joensuun Raatekankaantie 12 hakemuksesta tontin 12 osalta (osoite Raatekankaantie 12) ja KOy Joensuun liikuntakeskuksen hakemuksesta tontin 13 osalta (osoite Lankkutie 4) syksyllä 2020. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005, joka on päivitettävä vastaamaan yritystoiminnan tarpeita ja alueen nykyistä käyttöä.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan Raatekankaantie 12 sijaitsevan tontin käyttötarkoitus yhdistettyjen liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTT). Tontin rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,5$. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan kolme (III). Vastaavaa tehokkuuslukua ja kerroslukua käytetään yleisesti Raatekankaan työpaikka-alueella, koska niillä taataan piha-alueiden riittävyys tontin pysäköintiin ja liikennöintiin sekä lumitiloille. Monipuolinen korttelialueen käyttötarkoitus on mahdollinen asemakaavamuutosalueen vieressä Raatekankaantietä pitkin kulkevan bussireitin vuoksi ja alueelle jo muodostuneen monipuolisen kaupan ja työpaikkojen keskittymän vuoksi.

Lankkutie 4 osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Kiinteistönomistaja haki kaavaa muutettavaksi niin, että alueelle olisi voinut sijoittaa liikuntapainotteisen päiväkodin. Päiväkodin rakentaminen työpaikka-alueelle osoittautui kuitenkin mahdottomaksi. Päiväkoti on vaikeasti evakuoitava ja suojattava kohde mahdollisen suuronnettomuuden sattuessa.

Kaavamuutosalueen lähellä sijaitsee teollisia toimintoja, joista voisi aiheutua onnettomuustilanteessa vaaraa päiväkodille. Päiväkodin sijoittaminen olevien teollisuustoimintojen lähelle voisi hankaloittaa teollisten toimintojen jatkokehittämistä, koska niiden lupaehdot voisivat tiukentua päiväkodin vuoksi. Kaavaehdotuksessa päädyttiin esittämään tontin käyttötarkoituksen säilyttämistä ennallaan eli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) niin, että tontilla mahdollistetaan myös yksityiset urheilupalvelut, joita tontilla nykyisin on. Aiempi käyttötarkoitus viittasi kunnan järjestämiin julkisiin urheilupalveluihin.

Hankkeen aikana tarkasteltiin myös Lankkutien varressa sijaitsevan katualueen kolmiomaisen osan muuttamista korttelialueeksi. Muutettavan katualueen pinta-ala on noin 780 m². Uusi korttelialue liitetään sen alapuolella sijaitsevan autopesulan tonttiin osoitteessa Lankkutie 2. Uusi korttelialue ja autopesulan tontti osoitetaan yhdeksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Suurin sallittu rakentamisen kerrosluku on III ja rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla $e=0,5$.

Raatekankaantien ja Lankkutien varteen korttelialueiden reunoille, on osoitettu istutettavat alueen osat, joilla on istutettava tai säilytettävä puurivistöt. Määräyksellä varmistetaan Raatekankaan ominaisilmeen säilyminen. Alue on entistä kangasmetsää ja kadunvarren männyt kertovat siitä. Koko Raatekankaan alueen asemakaavoissa kadunvarret on vastaavalla tavalla määrätty istutettaviksi. Puusto lisää alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä. Istutettavien alueiden osien vettäläpäisevät nurmikot auttavat osaltaan varautumisessa rankkasateiden aiheuttamiin hulevesitulviin.

Asemakaavatyön aikana arvoitiin liikenteellisiä vaikutuksia. Kaava-alueen rajalla on tarpeen tehdä muutoksia Lankkutien ja Raatekankaantien risteyksessä jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Kaupunki varautuu suunnittelemaan ja rakentamaan suojatieilytyksen risteykseen. Rakentaminen ei vaadi nykyisen katualueen laajentamista.

Asemakaavamuutos toteuttaa Joensuun kaupungin strategiaa elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden parantamiseksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa monipuolisten yritystoimintojen rakentamisen hyvien liikenneyhteyksien viereen

kolmen ja puolen kilometrin etäisyydelle Joensuun keskustasta. Joukkoliikenteen bussireitti kulkee alueen vierestä Raatekankaantietä pitkin.

Asemakaavamuutos koskee Joensuun kaupungin Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2145 osia sekä katualuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Joensuun kaupungin Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2145 osat ja katualue.

Tonttijaolla muodostuu Joensuun kaupungin Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2145 tontti 14.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1773.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Raatekankaantie 12 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Eltel Networks Oy:ltä, rakennusvalvonnalta ja Savon Voima Oyj: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 Raatekankaantie 12 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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