

Koulukatu 7 asemakaavan muutos

KRAKLIK 16.08.2022 § 108
2480/10.02.03.00/2021

Koulukatu 7 asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Rakennus Kosunen Oy:n hakemuksesta, joka on päivätty 1.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tuotu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.3.2022. OAS on ollut nähtävillä 24.3.-18.4.2022 ja kaavahankkeen ensimmäinen yleisötilaisuus on järjestetty 31.3.2022.

Kaavahankkeen käynnistämävaiheessa saatiin kannanottoja viranomaisilta ja naapureilta. Rajanaapureita huolestuttaa se, että Koulukatu 7:ssä rakennettaisiin tontin rajaan kiinni, mikä vaikuttaisi merkittävästi naapuritonttien piha-alueiden viihtyisyyteen, käytettävyyteen ja asuntojen arvoon. Naapurit vastustavat kaavamuutosta ja rakentamista. Hakija totesi tämän palautteen perusteella, että hanketta ei ole mahdollista viedä eteenpäin, jos uudisrakennus ja pihakansi eivät saa olla rajassa kiinni, koska tontti on pieni. ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan museon lausunnoissa kritisoidaan aiottua kerroslukua.

Kaavamuutoksen hakijan esittämä suunnitelma on ristiriidassa Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) kanssa hakijan suunnitteleman uudisrakennuksen kerrosluvun osalta. Osayleiskaavassa Papinkadun eteläpuolisen alueen kerrosluvuksi on esitetty kolme kerrosta. Alueella on jo ennestään joitain tämän kerrosluvun ylittäviä rakennuksia. Näiden alueiden osalta osayleiskaavaan sisältyvää enimmäiskerroslukua on sovellettu siten, ettei vallitsevaa olemassa olevaa kerroslukua ylitettäisi. Koulukatu 7 tontille on jo toteutettu nelikerroksinen rakennus (ns. maanpäällinen kellarikerros + kolme kerrosta), joten tämän puolesta neljä kerrosta olisi mahdollinen muuttamatta alueen perusluonnetta. Näin ei myöskään tarjottaisi alueen tuleville muille kaavahankkeille sellaista esimerkkiä, joka vaikeuttaisi keskustan osayleiskaavan alueen kerroslukuun liittyvän tavoitteen toteuttamista.

Hakija on esittänyt viisikerroksisen rakentamisen sallimista taloudellisista syistä. Hakijan näkemyksen mukaan nelikerroksinen toteutus ei ole taloudellisesti mahdollinen tarvittavien pysäköintitarkaisujen kalleuden vuoksi. Hakijan, tontin omistajan ja Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelun kesken järjestetyssä neuvottelussa 9.6.2022 todettiin, että kaavahankkeella ei ole etenemismahdollisuuksia. Hakija on yhteisymmärryksessä kaupungin edustajien ja tontin omistajan kanssa vetänyt pois kaavamuutoshakemuksensa.

Asian näin ollessa on asemakaavan muutoksen laatiminen syytä päättää tähän, mikä tarkoittaa voimassa olevan asemakaavan jäämistä Koulukatu 7:n tontilla edelleen voimaan. Yhdyskuntasuunnittelu tiedottaa kaavahankkeen päättymisestä asian edellyttämällä sopivalla tavalla. Samalla KRAKLIK:n 15.3.2022 (§ 36) hyväksymä asemakaavoituksen käynnistämissopimus on todettava rauenneeksi.

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta toteaa

kiinteistöä 167-4-67-4 (Koulukatu 7) koskevan asemakaavan muutoksen laatimisen päättyneen

ja asiaa koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen rauenneen kaavamuutoksen hakijan vedettyä pois kaavamuutoshakemuksensa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.