

Penttilän Hovi, asemakaavan muutos

KRAKLIK 13.06.2023 § 85
543/10.02.03.00/2023

Penttilän Hovi asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistön omistajien tarpeista, koska Penttilän Hovin kiinteistön rajat eivät vastaa asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Kaupungin ja asuntoyhtiön edustajien kesken on sovittu tilusvaihdesta 15. ja 16. 12.2022. Asemakaavan muutoksessa tontin rajat merkitään vastaamaan 28.3.2023 pidettyä toimitusta, joka koski tilusvaihtoa ja tontin muodostusta. Muilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia ratkaisuja ei ole tarve muuttaa.

Penttilän Hovin rakennuspaikka on muodostunut kaupunginvatuuston 23.4.2018 hyväksymässä Penttilänranta III -asemakaavassa. Asemakaavatyön aikana kiinteistön rajat ja asemakaavan mukaisen korttelin/tontin rajat eivät olleet yhtenevät. Rajojen virheellisyys on esteenä rakennusluvan myöntämiselle. Tilusvaihdon ja tontin muodostuksen yhteydessä tontin rajat on muutettu vastaamaan alkuperäisen kiinteistökaupan mukaisia rajoja. Asemakaavatyön aikana ei ole tullut esille sellaista, että voimassa olevan asemakaavan mukaisia muita ratkaisuja olisi tarve muuttaa. Rakennussuojelu- ja muut tontin käyttöön liittyvät merkinnät ja määräykset ovat säilyneet ennallaan. Kyseessä on puhtaasti teknisestä kiinteistörajojen ja kaavarajojen yhteensovittamiseen liittyvästä teknisestä korjauksesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n 1 momentin mukaan vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävinä 4.5.–29.5.2023 ja niistä on pyydetty tarpeelliset lausunnot.

Luonnosvaiheen palautteet

Ympäristönsuojelu on esittänyt, että keskeisimmät kysymykset liittyvät alueen luonnonympäristön säilyttämiseen ja rakentamisen sovittamiseen siihen. Luonnosvaiheessa tulisi olla useampi mahdollinen vaihtoehto mahdollisesti tulevaan toteuttamiseen.

Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin tulee jättää riittävä vihervyöhyke ympäristön säilyttämiseksi.

Vastineen mukaan Penttilän Hovi asemakaavan muutos on puhtaasti tekninen korjaus liittyen kiinteistön rajojen ja kaavan mukaisten korttelin/tontin rajojen yhteensovittamiseen. Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin jää voimassa olevan asemakaavan mukainen riittävä vihervyöhyke ympäristön säilyttämiseksi. Vaihtoehtotarkastelut eivät ole tarpeellisia.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan pyöräpysäköintiä koskevat vaatimukset, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa, näyttävät puuttuvan laaditusta asemakaavaluonnoksesta. Penttilän hovin rakentamistapa huomioiden asia ei ole suurimerkityksinen, mutta voisi silti olla perusteltua noudattaa johdonmukaisesti kaupungin omaksumaa linjaa polkupyöräpysäköinnissä. Jos myöhemmin laadittava asemakaavaehdotus ei poikkea mainittavasti asemakaavaluonnoksesta, ei ELY-keskukselta tarvitse pyytää lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Vastineessa todetaan, että polkupyöräpysäköintiä koskeva määräys lisätään kaavaehdotukseen.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Penttilän Hovi asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi,

sekä jos asemakaavamuutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteena olevan kaavakartan mukaisen Penttilän Hovi asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.