

Rakennuskiellon määrääminen Kanervalan asemakaavan laadintaa varten

KRAKLIK 13.06.2023 § 87
898/10.02.05/2023

Vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen on kirjattu Kanervalan pientaloalueen asemakaavamuutoksen käynnistäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 22.6. - 7.8.2023 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan alustava tarkastelualue käsittää miltei koko Kanervalan kaupunginosan pois lukien mm. Kaislakadun korttelikonaisuudet ja Koulukadun varren. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mm. ohjata täydennysrakentamista alueella, tutkia puretun alakoulun tontin tuleva käyttö sekä osoittaa pyöräily- ja muita kulkureittejä. Aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita päivitetään kaavatyön yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 53 § 1-2 mom.) mahdollistaa kunnalle rakennuskiellon määräämisen enintään kahden vuoden ajaksi asemakaavan laadintaa tai muuttamista varten. Rakennuskiellon määräämisestä päättää kaupunginhallitus.

Rakennuskielto on perusteltu maakuntakaavassa 2040, 1. vaihe, suojelumerkinnällä ma/km (Otsola-Kanervalan, merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, maakunnallinen) esitetyllä alueella, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä on jonkin verran korvaavan uudisrakentamisen painetta. Alueella on pääosin yksityisomistusta. Rakennuskiellolla hillitään kaavan laadinnan ajan alueella tapahtuvia muutoksia, jotka mahdollisesti voivat vaikeuttaa asemakaavamuutoksen tavoitteiden toteutumista ja alueen arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä. Viittauksella 28.10.1992 hyväksytyihin Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueiden rakentamishojeeseen varmistetaan, että rakennuskiellon aikana joko tämän rakennuskiellon rajauksen sallima rakentaminen tai poikkeamisluvalla tapahtuva rakentaminen soveltuvat alueen luonteeseen ja yleisilmeeseen eivätkä siten aiheuta haittaa tai vaikeutta tulevaa kaavoitusta.

Maakuntakaavan aluerajaus käsittää Kanervalan ja Otsolan jälleenrakennuskauden yhtenäiset, yleisilmeeltään ja ominaispiirteiltään pääosin hyvin säilyneet pientaloalueet. Kanervalan asemakaavamuutoksen tarkastelualueella maakuntakaavan rajaus koskee Matarakadun korttelien rajaamaa aluetta sekä Vanamokadun ja Tulliportinkadun varsien kortteleita kaupunginosan länsiosassa (korttelit 701-713). Myöhemmin rakentuneet kaupunginosan itäosan korttelialueet jäävät rakennuskieltorajauksen ulkopuolelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään maininta rakennuskiellosta ja sen aluerajauksesta.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle rakennuskiellon määräämistä Kanervalan asemakaavan laadintaa varten koskien kortteleita 701-713, maininnan rakennuskiellosta ja sen aluerajauksesta lisättäväksi nähtäville asetettavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennuskielto määrätään siten rajoitettuna, että kiellettyä on maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaista purkamislupaa edellyttävä rakennuksen purkaminen sekä uudisrakennuksen rakentaminen lukuun ottamatta talousrakennuksen rakentamista jo olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen tai olemassa olevan rakennuksen vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koske myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa

edellyttäviä toimenpiteitä, jotka voidaan ratkaista suoraan maisematyöluvalla ilman poikkeamista.

Kaupunki voi myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla poikkeamisen rakennuskiellosta.

Tämän päätöksen mukaan sallitussa rakentamisessa sekä mahdollisen poikkeamisluvan mahdollistamassa rakentamisessa on noudatettava Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueiden rakentamisohjetta (Joensuun rakennuslautakunta 28.10.1992).

Rakennuskielto ei koske hankkeita, joille on myönnetty poikkeamislupa ennen tämän päätöksen voimaantuloa.

Samalla määrätään, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla rakennuskielto määrätään tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että päätös kuulutetaan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.