

Rakennuskiellon jatkaminen Kanervalan asemakaavan laadintaa varten

KRAKLK 06.05.2025 § 61

898/10.02.05/2023

Kanervalan asemakaavan muutos on käynnistetty kesällä 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.6. - 7.8.2023.

Asemakaavan muutos käsittää lähes koko Kanervalan kaupunginosan pois lukien Kaislakadun korttelikokonaisuudet: kortteli 702, osa korttelia 703, osa korttelia 727, kortteli 730 ja kortteli 732.

Kaavamutoksen tarkoituksena on mm. ohjata täydennysrakentamista alueella, tutkia puretun alakoulun tontin tuleva käyttö sekä osoittaa turvalliset pyöräilyn ja jalankulun reitit. Aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita päivitetään kaavatyön yhteydessä.

Alueidenkäyttölaki (AKL 53 §) mahdollistaa kunnalle rakennuskiellon määräämisen enintään kahden vuoden ajaksi asemakaavan laadintaa tai muuttamista varten. Rakennuskiellon määräämisestä päättää kaupunginhallitus.

Erillisellä päätöksellä määrätty rakennuskielto päättyy, kun Kanervalan asemakaavan muutos hyväksytään. Asemakaavan hyväksymisestä kaavan lainvoimaisuuteen saakka on voimassa automaattisesti AKL 53 §:n 3 momentin mukainen rakennuskielto. Vaihtoehtoisesti rakennuskielto päättyy siihen, että kaupunginhallitus määrää erikseen rakennuskiellon päättyväksi. Rakennuskielto voi myös päättyä siihen, että sen määräaika kuluu umpeen.

Joensuun kaupunginhallitus on 19.6.2023 (§ 265) päättänyt määrätä kortteleiden 701–713 tonttikiinteistöt rakennuskieltoon kahden vuoden määräajaksi asemakaavan muutoksen laadinnan vuoksi.

Rakennuskielto perustuu maakuntakaavassa 2040, 1. vaihe, suojelumerkinnällä ma/km (Otsola-Kanervalä, merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, maakunnallinen) esitettyyn alueeseen, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä on jonkin verran korvaavan uudisrakentamisen painetta. Kanervalan asemakaavanmuutokset tarkastelualueelle maakuntakaavan rajausta koskee Matarakadun korttelien rajaamaa aluetta sekä Vanamokadun ja Tulliportinkadun varsien kortteleita kaupunginosan länsiosassa (korttelit 701–713). Myöhemmin rakentuneet kaupunginosan itäosan korttelialueet jäävät rakennuskieltorajauksen ulkopuolelle.

Rakennuskiellolla on tarkoitus hillitä kaavan laadinnan ajan alueella tapahtuvia muutoksia, jotka mahdollisesti voivat vaikeuttaa asemakaavamutoksen tavoitteiden toteutumista ja alueen arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä.

Rakennuskielto on määrätty rajoitettuna siten, että talousrakennuksen rakentaminen jo olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen tai olemassa olevan rakennuksen vähäinen laajentaminen, sekä maisematyölupaa edellyttävät toimenpiteet ilman poikkeamista ovat sallittuja. Lisäksi rakennuskielto ei koske hankkeita, joille on myönnetty poikkeamislupa ennen rakennuskiellon voimaantuloa.

Rakennuskiellosta on mahdollista myöntää hakemuksesta poikkeus. Poikkeukset tulee rajata toimenpiteisiin, joilla ei vaaranneta rakennuskiellon tarkoitusta. Toimivalta on Joensuun kaupungin kaavoituspäälliköllä.

Rakentamisessa sekä mahdollisen poikkeamisluvan mahdollistamassa rakentamisessa rakennuskiellon alaisissa kortteleissa on noudatettava Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueiden rakentamisohjeita (Joensuun rakennuslautakunta 28.10.1992).

Alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin mukaan kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Asemakaavan muutos on käynnissä, mutta se on vielä kesken. Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen on kuitenkin turvattava toistaiseksi rakennuskiellolla. On siis tarpeen jatkaa rakennuskieltoa vielä kahdella vuodella. Kieltoa on jatkettava samansisältöisenä kuin alkuperäisessä kaupunginhallituksen päätöksessä. Rakennuskieltoalueen asemakaavoituksen muutos arvioidaan valmistua vuoden 2026 aikana.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Van Nguyen / PS.

Vs. kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se edellä kirjoitetun perusteella päättää pidentää Kanervalan kaupunginosan kortteleiden 701–713 rakennuskieltoa kahdella vuodella 19.6.2027 saakka alkuperäisen kaupunginhallituksen 19.6.2023 (§ 265) tekemän rakennuskieltopäätöksen mukaisin rajauksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.