

Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

KRAKLIK 23.04.2024 § 48
4736/10.02.03.00/2022

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön omistajan Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat vuodelta 1985 ja 1997. Niissä alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), katualueeksi ja tiealueeksi. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu vielä asemakaavoittamatonta Repokallion aluetta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttaminen urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksella ja asemakaavalla varmistetaan liikennematkaisuuden kehittäminen Imatrantien, eli Hukanhaudantien, risteyksessä varaamalla lisää tilaa liikennealueen käyttöön. Lähtötilanteessa kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti, joka on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi. Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen kaavamerkintä muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) palvelurakennusten korttelialueeksi (P), liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja vaihtoehdoissa a) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), vaihtoehdossa b) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) tai vaihtoehdossa c) Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista rakentaa supermarket kokoinen kauppa, polttoainejakelun kylmäasema, autopesula, urheiluhalli ja vaihtoehdossa a) 6-kerroksinen kerrostalo, vaihtoehdossa b) neljä- ja kuusikerroksinen kerrostalo tai vaihtoehdossa c) kaksikerroksinen kerrostalo. Lisäksi liikennealueita voidaan parantaa.

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueelle yritystoiminnan kehittämisen. Uusien liiketoimintojen myötä alueelle syntyy uusia työpaikkoja paitsi itse liiketoimintaan, mutta myös sen ympärille, esimerkiksi rakennusvaiheessa ja logistiikassa. Työllisyysvaikutukset voivat tukea Joensuun taloudellista kehitystä. Asemakaavahankkeella voi olla vaikutusta Hukanhaudan asuinalueen ilmeeseen nostamalla rakentamisen korkeutta vaihtoehdoissa a) ja b). Alueen asukasmäärä lisääntyy muutoksen myötä vaihtoehdoissa a) ja b).

Asemakaavan luonnoksen tekemiseksi käytetyt selvitykset ovat:

- Meluselvitys, Ramboll 2023
Meluselvityksen perusteella asumisen sijoittaminen Käkisalmenkatu 33 tontille on tietyin edellytyksin mahdollista. Meluselvitys osoittaa, ettei Käkisalmenkatu 33 tontin kaavoittaminen aiheuta merkittävää meluhaittaa lähiasutukselle.
- Liikenneselvitys, Ramboll 2023
Selvityksen perusteella asemakaavan muutoksen myötä Käkisalmenkadun ja Ilomantsintien, eli Hukanhaudantien, risteysjärjestelyjä tulee parantaa nykyisestä.
- Lausunto Väylävirastolta
Väylävirasto / Traficom on antanut ennakkoon mielipiteensä Käkisalmenkadun ja Ilomantsintien, eli Hukanhaudantien, risteysjärjestelyistä. Väyläviraston kanta on, että liittymässä ja kohteen kaavassa on syytä varautua myös mahdolliseen liikenneympyrään.
- Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020
Repokallion ensisijaisella vaikutusalueella (Niinivaaran, Hukanhaudan, Karhunmäen, Iksenvaaran) päivittäistavaraan kohdistuva ostovoima on positiivinen.
- Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys, 2023 Ramboll

Kaupallisten palveluiden kaavoittaminen alueelle täydentää yhdyskuntarakennetta ja sujuvoittaa siten alueen asukkaiden arkea. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle voi myös lisätä palvelutarjontaa laajemmin Lappeenrannantien (valtatie 6) ja Ilomantsintien (kantatie 74) kautta kulkevalle ohikulkuliikenteelle.

Kaavamuutos koskee Hukanhaudan (15) kaupunginosan korttelin 166 tonttia 1 osoitteessa Käkisalmenkatu 33 sekä Pielisensuun (401) kylän tiloja 20:53, 20:54 ja 157:0 sekä liikennealueita (Käkisalmenkatu ja Ilomantsintie).

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1795.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston julkisesti nähtäville ja

pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.