

Sepänkatu 40 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

3635/10.02.03/2018

KRAKLLK 21.04.2020 § 72

Muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa Sepänkadun varrella osoitteessa Sepänkatu 40a ja 40 b. Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012).

Hakijan tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa korttelin 8 tonttien 16 ja 17 yhdistämisen. Muodostettavan tontin pohjoisrajaan kiinni on tarkoitus rakentaa kuusikerroksinen palvelu- ja asuinrakennus. Asemakaavan muutoksella sallitaisiin myös liike- ja palvelutilojen rakentaminen 1. kerrokseen. Kadunvarren tontin nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa.

Kaavamuutoksessa tontit 16 ja 17 yhdistetään yhdeksi tontiksi numero 23. Kadunvarren rakennusosalalla rakennusoikeus kasvaa 2600 k-m²:iin ja kerrosluku rakennusosalalla nousee neljästä kuuteen. Olemassa oleva tontilla 17 sijaitseva vanhusen palvelutalo säilyy ja sen rakennusosalalla rakennusoikeus on 2083 k-m², mikä vastaa voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1388 k-m².

Pysäköintipaikat on sijoitettu tontin etelä- ja pohjoisreunoille. Järjestely vaatii kaksi tonttiliittymää.

Tontin toinen ajoneuvoliittymä ja pysäköinti voidaan järjestää yhteisjärjestelyinä tontin 14 kanssa. Uudisrakennus rakennetaan kiinni tontin 14 rajaan. Näistä syistä johtuen on tehtävä kiinteistöjen välinen rasitesopimus.

Asemakaavaan tulee liittymään maakäyttösopimus, jossa sovitaan kiinteistön omistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimusneuvottelut ovat kesken. Omistajalta edellytetään allekirjoitettua sopimusta ennen kuin kaavaehdotus voidaan viedä nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätöskäsittelyyn.

Asemakaavan muutos koskee I kaupunginosan korttelin 8 osaa. Asemakaavan muutoksella muodostuu I kaupunginosan korttelin 8 osa. Tonttijaolla muodostuu Joensuun kaupungin I kaupunginosan korttelin 8 tontti 23. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1747.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan viransijaisen päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Sepänkatu 40 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta ja Pohjois-Karjalan museolta

sekä, jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Sepänkatu 40 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.