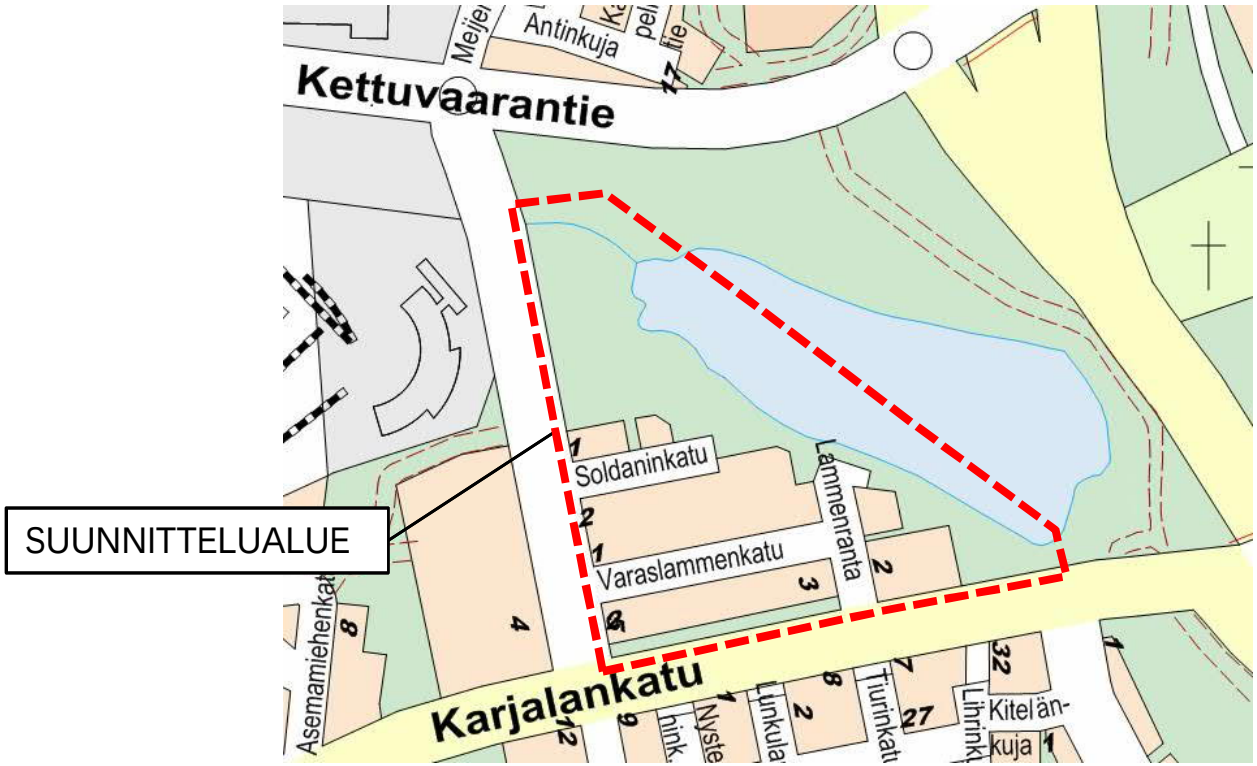
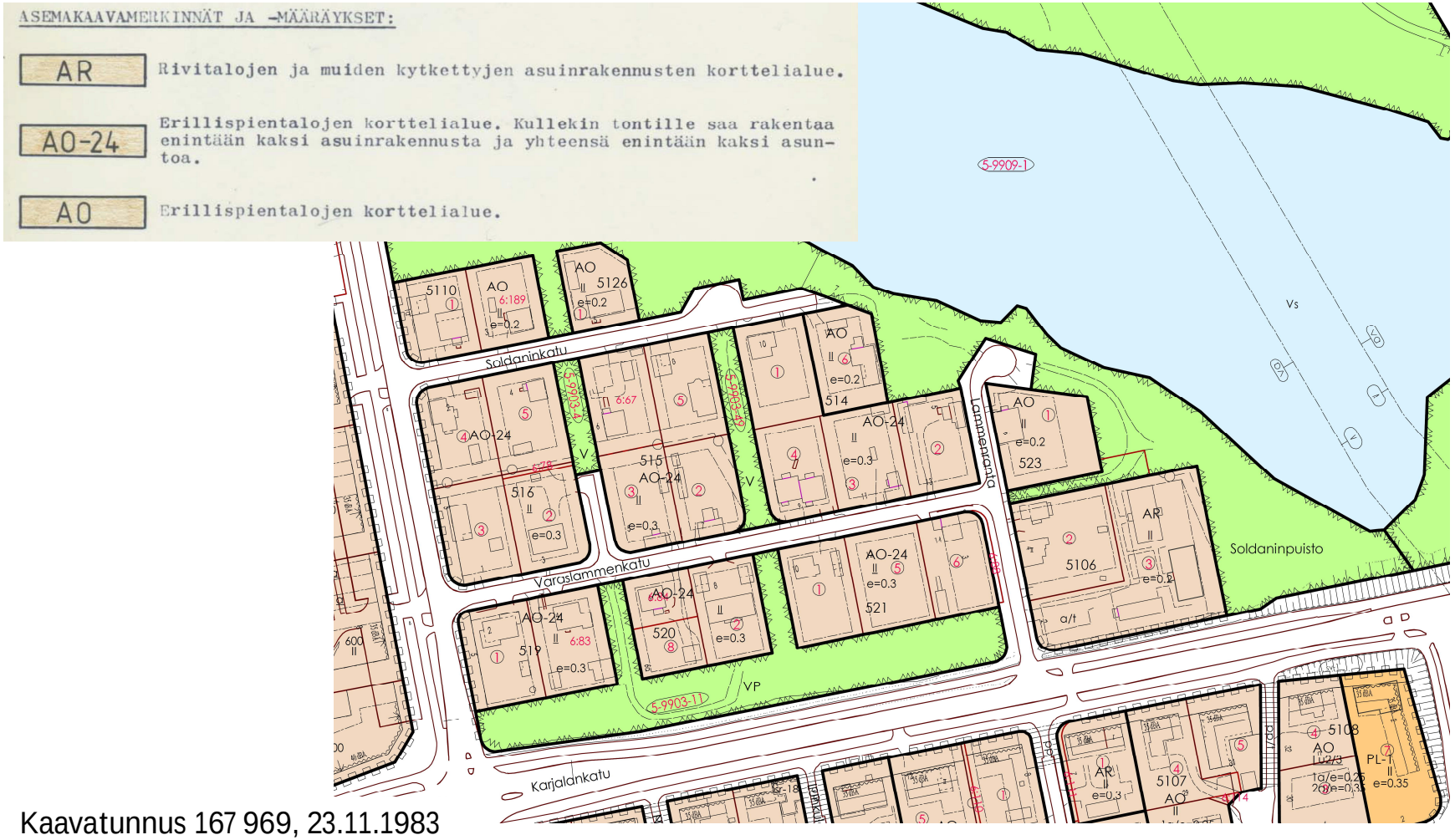
VARASLAMMEN ALUE
KESKUSTELUTILAISUUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
TARPEESTA VARASLAMMEN ALUEELLA
Karsikon koulun auditorio to 14.9.2017, klo 18.00
kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen

SIJAINTI



Asemakaavamuutoksen tarvetta arvioidaan yllä olevaan kuvaan rajatulla alueella.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



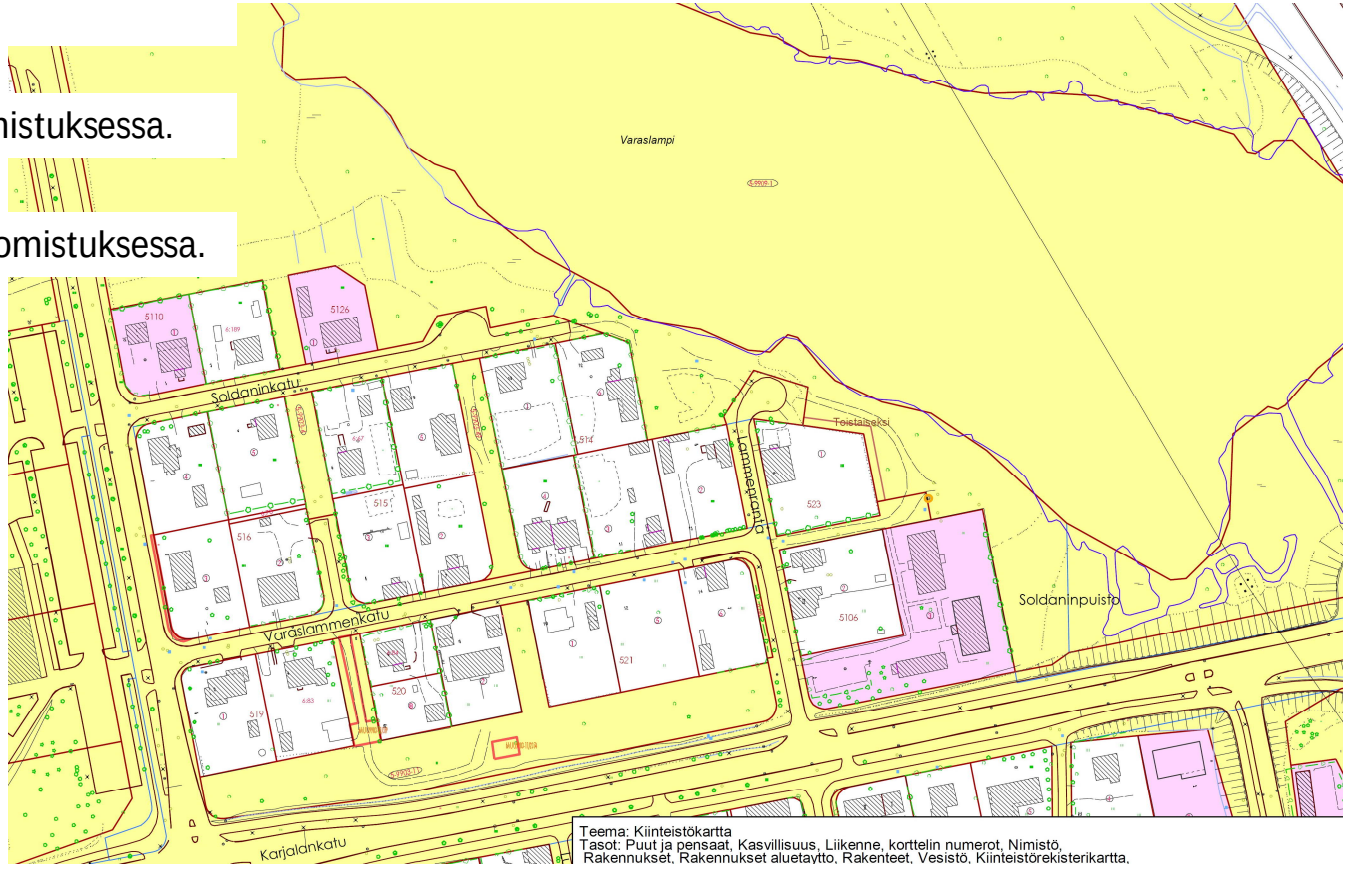
Kaavatunnus 167 969, 23.11.1983

MAANOMISTUS

Kaupungin omistuksessa, vuokrattu.

Kaupungin omistuksessa.

Ei kaupungin omistuksessa.



Kiinteistökartta 12.9.2017

VIISTOILMAKUVA

KAAVAMUUTOSKESKUSTELUN TAUSTA

- Joiltakin alueen kiinteistönomistajilta on tullut kyselyjä mahdollisuudesta liittää kortteleiden välisiä virkistys- ja puistoalueita tontteihin.
- Tämä uusi tonttijako edellyttäisi kaavamuutosta. Aluetta on syytä tarkastella laajemminkin, jos alueella käynnistetään kaavamuutoshanke.
- Alue on pirstoutunut kymmeneen (10) asuinkortteliin ja niitä jakaviin virkistys-, puisto- ja katualueisiin.
- Kortteleista kaksi on vain yhden tontin kokoisia.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

- Tarkastellaan korttelialueita ja tonttijakoa, rakennusoikeutta ja lisärakentamismahdollisuuksia.
- Tarkastellaan jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä.
- Tutkitaan Varaslammen ja sitä ympäröivän puistoalueen virkistyskäyttöä.
- Korttelialueiden käyttötarkoitus säilyisi edelleen pientaloalueena.

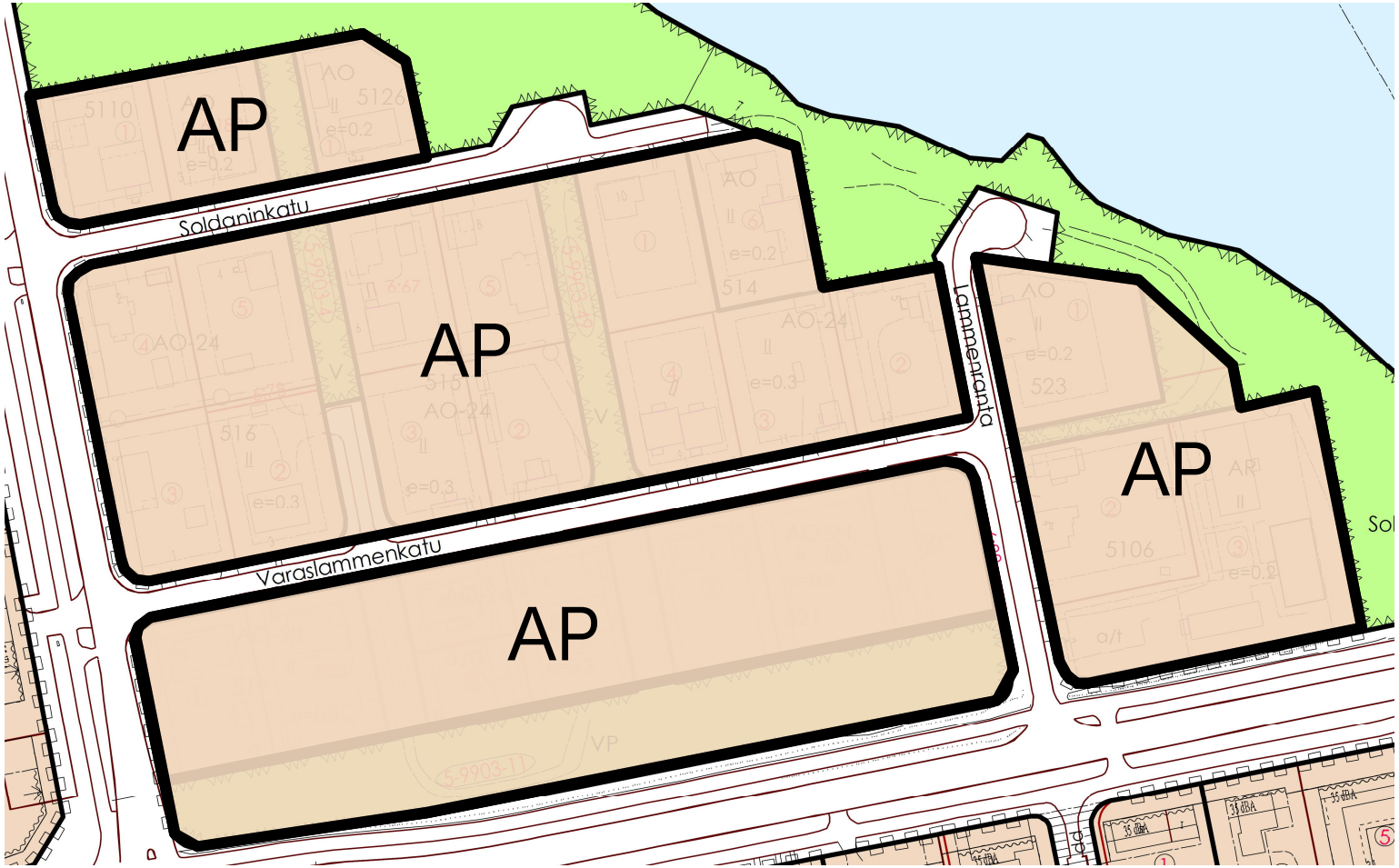
KAAVAMUUTOKSEN JÄLKEEN

- Joensuun kaupunki ei laskuta tämän hankkeen kaavoituskustannuksia kaava-alueen kiinteistönomistajilta, vaan vastaa kaikista kaavan laatimisen kustannuksista.
- Kaavamuutoksesta aiheutuvat mahdolliset lisämaan hankinnat ja tonttien lohkomiset tapahtuvat kuitenkin aikanaan kiinteistöjen omistajien hakemuksesta ja kustannuksin erillisissä toimituksissa.

RAJOITTEITA

- Teknisten verkkojen varaukset.
- Tonttien nykyinen maankäyttö.
- Tonttien nykyiset liikenneratkaisut.
- Pinnanmuodot.
- Eriävät näkemykset:
  viheralueiden liittäminen tontteihin vs. viheralueiden säilyttäminen suojaviheralueina
- Muutos ei hyödytä kaikkia maanomistajia – tasapuolisuuden vaatimus?

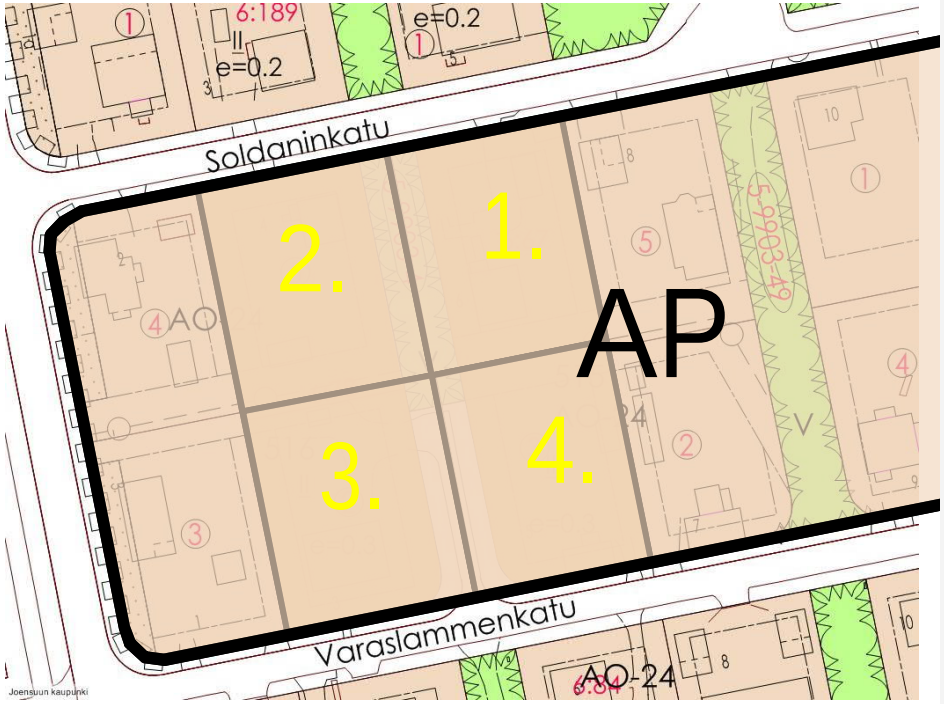
UUSI KORTTELIJAKO – KARKEA ESIMERKKI



UUSI TONTTIJAKO - ESIMERKKI:

- N.N. on tiedustellut mahdollisuutta lunastaa Soldaninkatu X ja Y välinen maakaitale liitettäväksi Soldaninkatu X:n tonttiin.
- AO-24 Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja yhteensä enintään kaksi asuntoa.
- Ko. kortteleiden välillä oleva maakaitale on virkistysaluetta V ja osittain katualuetta.

UUSI TONTTIJAKO, ESIMERKKI 1:



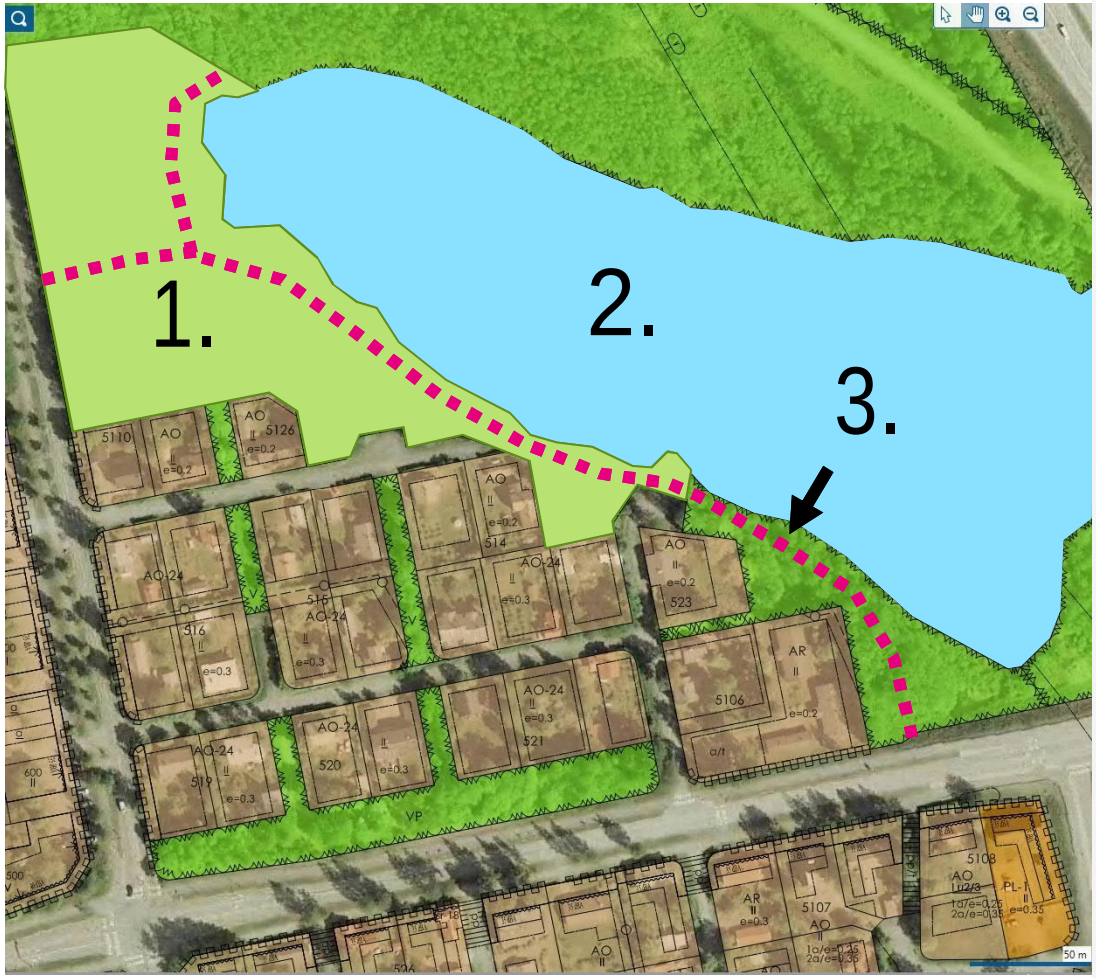
1. Soldaninkatu 6
2. Soldaninkatu 4
3. Varaslammenkatu 3
4. Varaslammenkatu 5

V- ja katualueet liitetään tontteihin

Uusi kortteli muutetaan AP-korttelialueeksi.

Rakennusoikeus lisääntyy ja tonttien käyttömahdollisuudet monipuolistuvat.

PUISTOT JA REITIT



Ajantasakaava + ilmakuva

1. Varaslammenpuisto

- voidaan kehittää osittain hoidettuna puistoalueena
- luonnoksia on laadittu vuonna 1985 (Jns kaupunki) ja 2003 (Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy)

2. Varaslammen kunnostus

- virkistyskäyttöä lisätään
- kunnostussuunnitelmia on laadittu 1980-luvulta lähtien, tuorein on vuodelta 2003 (Maa ja Vesi Oy)

3. Puistoreitti

- suunnitelmissa on yhteys pitkin Varaslammen rantaa

MAHDOLLISEN KAAVATYÖN AIKATAULU

- Hanke vireille loppuvuonna 2107
- Keväällä 2018 asemakaavaluonnos nähtäville
- Syksyllä 2018 asemakaavaehdotus nähtäville
- Loppuvuonna 2018 kaupunginvaltuuston päätettäväksi

- Lisätiedot: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen,
  puh. 050 315 6623, sähköposti simo.vaskonen@jns.fi

WWW.JOENSUU.FI