

JOENSUUN TÄYDENNYSRAKENTAMISOHJELMA

3.5.2017

1. Arjen helppous

1

2. Mukava ja elinvoimainen kaupunki

2

3. Taloudellinen kaupunki

3

4. Ympäristön tärkeiden arvojen
turvaaminen

4

JOENSUUN TÄYDENNYSRAKENTAMISOHJELMA

Sisällysluettelo

Johdanto

Lähtötiedot

1. Arjen helppous

- Tavoitteet
- Toimenpiteet
- Taustaa

2. Mukava ja elinvoimainen kaupunki

- Tavoitteet
- Toimenpiteet

3. Taloudellinen kaupunki

- Tavoitteet
- Toimenpiteet
- Taustaa

4. Ympäristön tärkeiden arvojen turvaaminen

- Tavoitteet
- Toimenpiteet

1

2

3

4

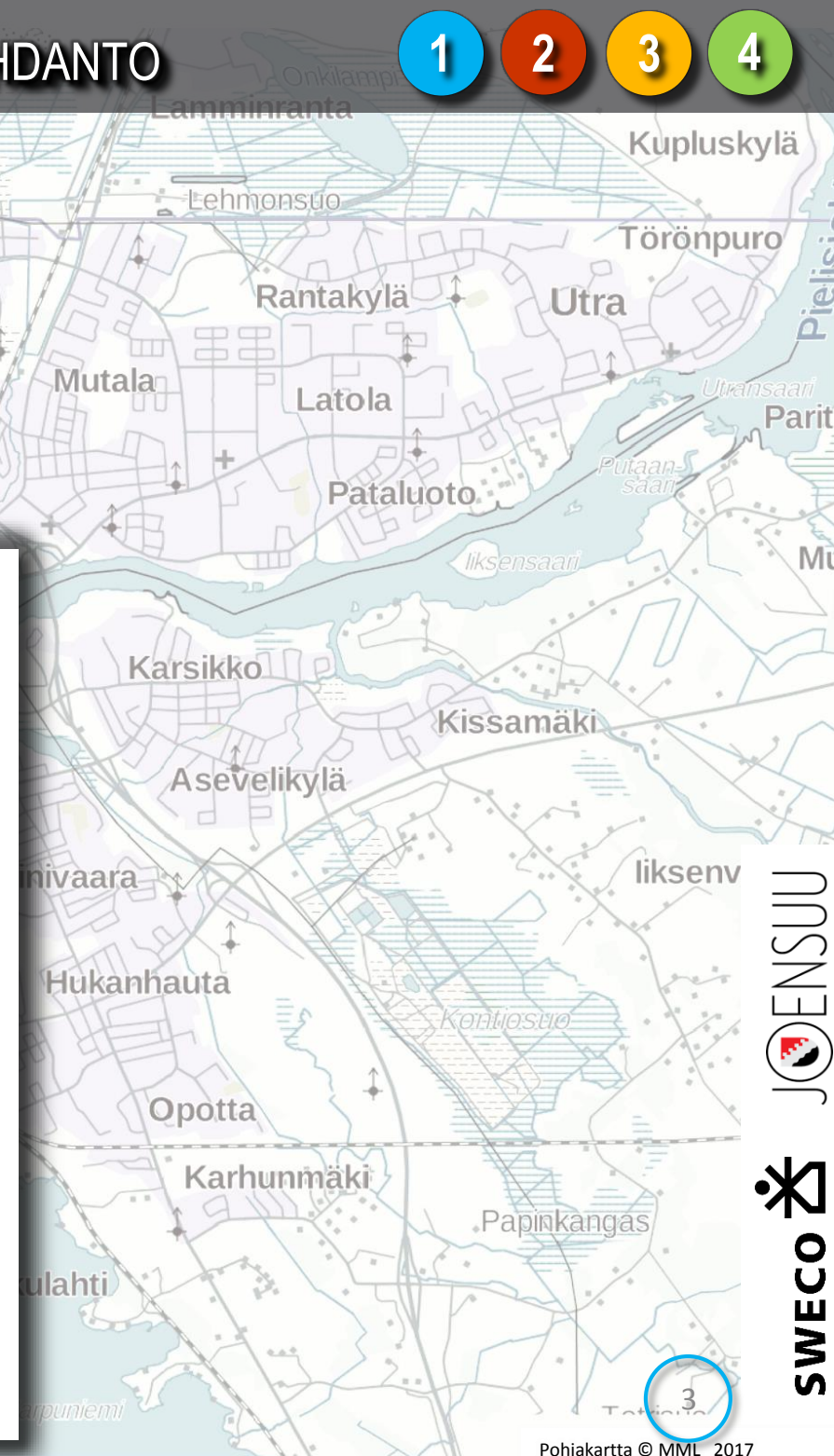
Täydennysrakentamishjelman tarkoitus

Täydennysrakentamisella tavoitellaan tiiviimpää ja taloudellisempaa kaupunkia, jossa matkat ovat lyhyempiä, tekniikan ja liikenteen verkostot suppeampia ja tehokkaammassa käytössä, sekä palvelut paremmin saavutettavissa. Täydennysrakentamishjelmalla tavoitellaan myös kaupungin elinvoiman parantamista asukastiheyttä kasvattamalla ja hyötyjä täydennysrakentamisen eri osapuolille.

Täydennysrakentamishjelma koskee asuinrakentamista seuraavan kymmenen vuoden aikana kantakaupungin yhtenäisellä asemakaava-alueella.

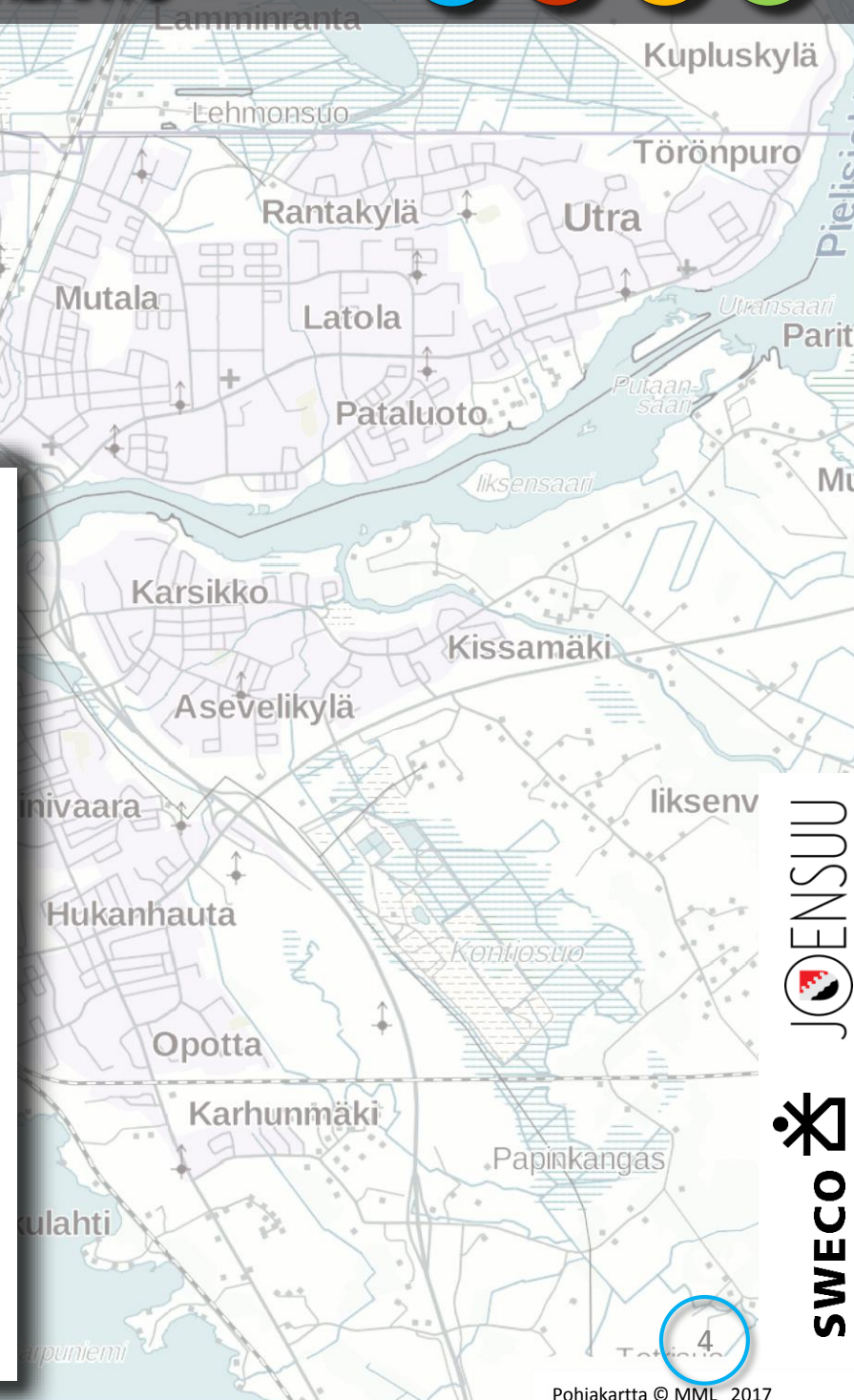
Ohjelmalla tarkennetaan Joensuun kaupungin strategioita, ohjelmia ja visioita, joissa on päätetty toteuttaa tiivistä ja taloudellista kaupunkia.

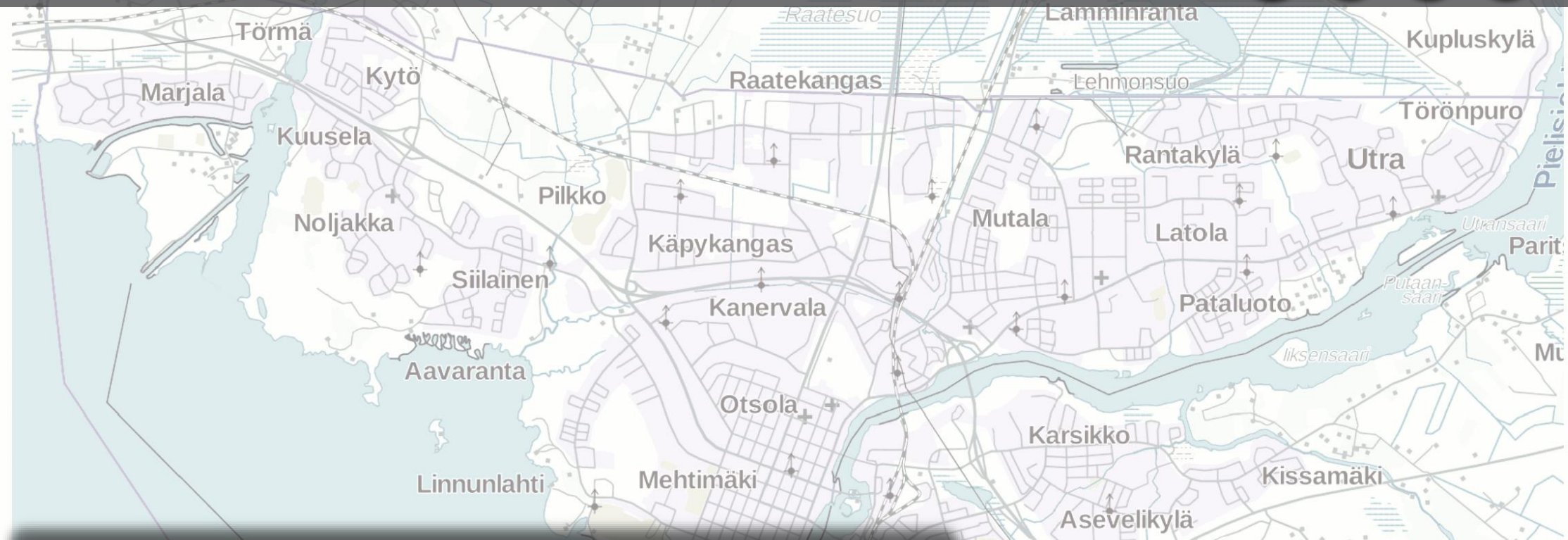
Ohjelmaa käytetään kaupungin sisäisenä ohjeena täydennysrakentamisen toteuttamiseen tähtäävässä tarkemmassa suunnittelussa, ohjelmoinnissa ja sopimisessa. Ohjelma tuo esiin muutostarpeita asema- ja yleiskaavoihin.



Vuorovaikutuksen ja päätöksenteon vaiheet

- aloitusseminaari / paneelikeskustelu (elokuu 2016)
- tavoite- ja luonnosvaiheen kyselyt ja chat-keskustelut:
tavoitekysely, chat-keskustelut asukasyhdistysten edustajille ja nuorisovaltuutetuille, ilmianna ruma paikka –kysely (syyskuu 2016 - tammikuu 2017)
- tavoite- ja ideatyöpaja kaupunkirakennelautakunnalle, palvelusektoreille ja keskeisille viranomaisille (1.11.2016)
- tavoitteiden hyväksyminen, kaupunkirakennelautakunta (20.12.2016 §273)
- kaupunginvaltuuston ja kaupunkirakennelautakunnan iltakoulu (20.2.2017)
- luonnoksen nähtävilläoloaika (9.-31.3.2017)
- yleisötilaisuus (15.3.2017)
- verkkochat (16.3.2017) ja rakennuttajien haastattelut (maalis - huhtikuu 2017)
- ehdotuksen laatiminen (huhtikuu 2017)
- hyväksymiskäsittely



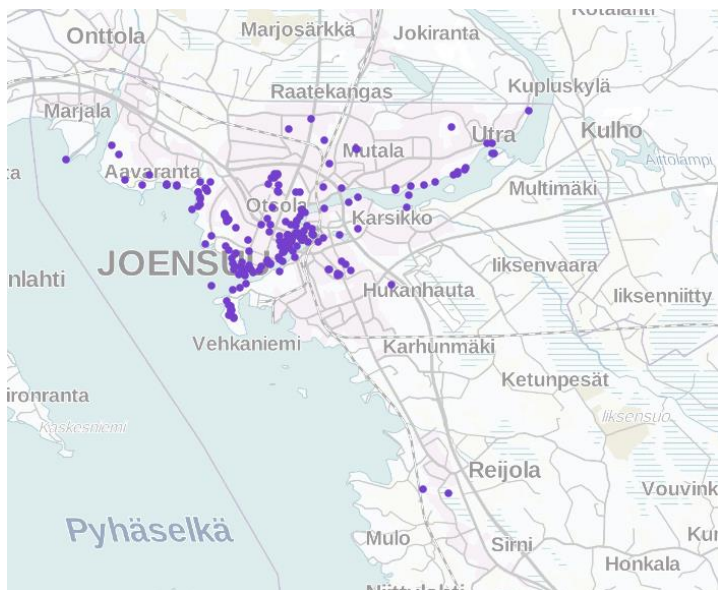


Lähtötietoina ohjelman laatimisessa on käytetty mm.

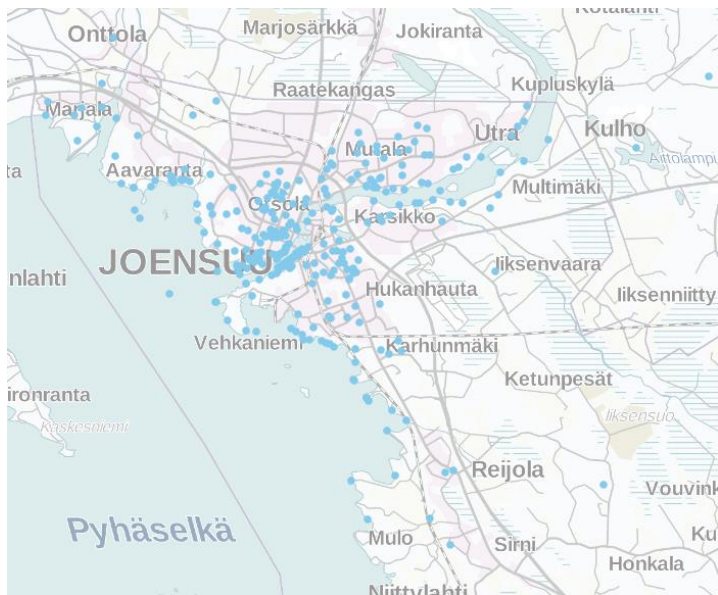
- olemassa olevien tärkeimpien palveluiden sijaintia ja mahdollisesti muuttuvista sijainneista tehtyjä tai valmisteltavana olevia päätöksiä,
- nykyisiä bussireittejä ja suunniteltua pyöräilyn pääverkkoa,
- tavoitekyselyissä, seminaarissa ja chateissa saatuja mielipiteitä,
- maastokäynneillä ja ilmakuvien avulla tehtyjä havaintoja,
- yleiskaavoja ja olemassa olevia yleiskaavatasoisia selvityksiä,
- Suomen ympäristökeskuksen raportteja ja Joensuuta koskevia analyysijä yhdyskuntarakenteen vyöhykkeistä (Urban Zone),
- vuorovaikutustilanteissa sekä kaupunkirakennelautakunnan ja kaupungin-hallituksen iltakoulussa esille tulleita näkökohtia

Tavoitekyselyn karttakoontia - kaikki vastaajat yhteensä

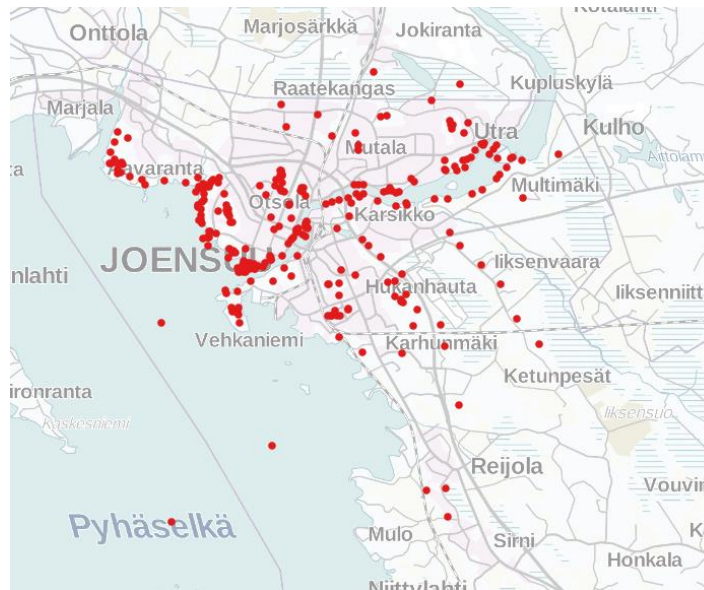
Mitä kaupungin ominaispiirteitä tulisi erityisesti vaalia:



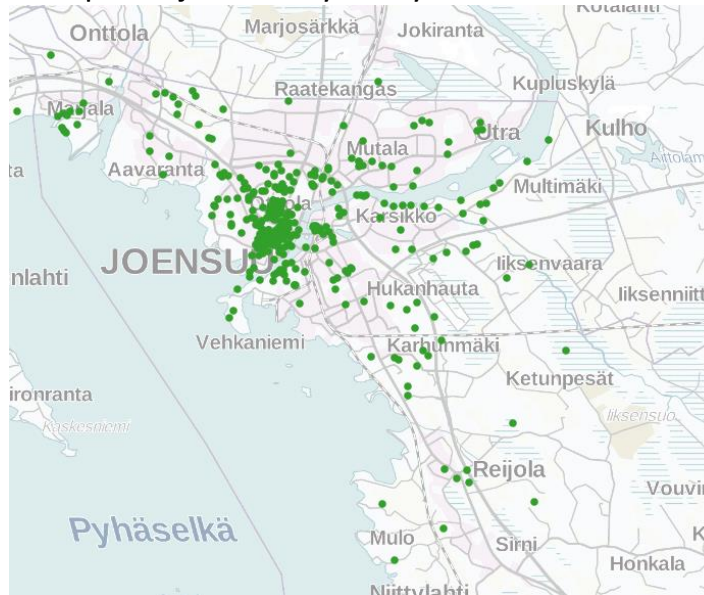
Unelmiasi asuinpaikka Joensuussa:



Mitkä alueet tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle:



Mitkä paikkoja tulisi täydennysrakentaa:

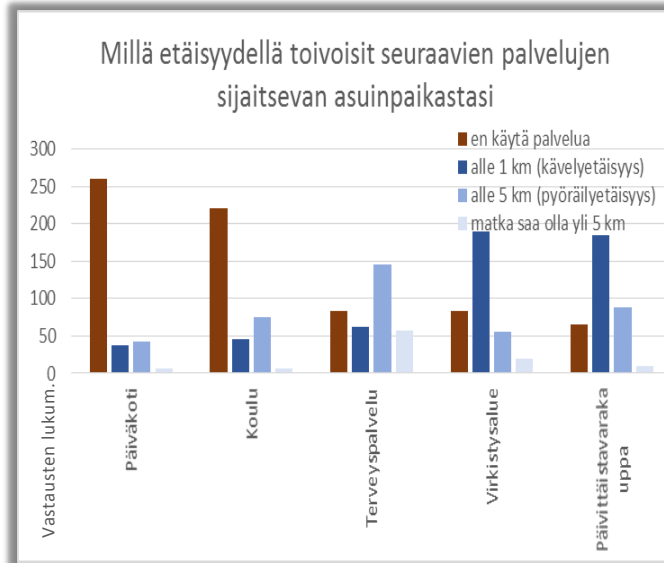


- Kyselyssä tuli esiin **yksimielisyys rantojen merkityksestä viihtyisyyden kannalta sekä keskustan haluttavuus ja hyväksyttävyytä täydennysrakentamisen kannalta.**
- Rannoilla on unelmien asuinpaikkoja, vaalittavia ominaispiirteitä ja rakentamisen ulkopuolelle jätettäviä alueita - mutta myös täydennysrakentamiseksi esitettyjä paikkoja.
- Kyselyssä tuli esiin myös toiveita ympäristön laadulle. Haasteena miten toteutetaan mukava kaupunki.

TAVOITEKYSELY, ILMIANNA RUMA PAIKKA –KYSELY, CHATIT, RAKENNUTTAJIEN HAASTATTELU

Esimerkkejä tavoitekyselyssä esitetyistä toiveista

- Terveyspalvelut, koulut ja päiväkodit pyöräilyetäisyydellä, (alle 5 km)
- Päivittäistavarakauppa ja virkistysalue kävelyetäisyydellä (alle 1 km)
- Lisärakentaminen keskustan tuntumaan, 'lisää kaupunkia'
- Kaupungin ilmeen parantaminen täydennysrakentamalla
- Ei "seniorikeskustaa"
- Vanhojen rakennusten säästäminen: kerroksisuus, omaleimaisuus
- Huomio asuinalueiden väleihin –kaupungista yhtenäisempi
- Viheralueet joillekin asuinpaikan valinnassa keskeinen tekijä
- Omakotitonttien jakaminen tai paritalon rakentaminen tontille keskustan tietämillä
- Rakentamisen hyvä laatu tärkeää



Tavoitevaiheen chatit

Nuorisovaltuudet toivat esille tärkeinä asioina mm:

- Toivottiin lisää kaupunkimaisuutta ja keskustan kerrostalojen korottamista. Asuminen joen lähellä ja keskustassa kiinnostaa.
- Ympäristön laatu tärkeä: viihtyisä, tyylikäs, näyttävä, viimeistelty, monimuotoinen, pyöräilyreittien toteuttaminen, luonto on lähellä
- Opiskelija-asuntojen tarve kasvaa, asumisen edullisuus tärkeää
- Kaupunkiasumisen vetovoimatekijöitä: Pielisjoki, kaupunkiluonto ja keskeisten alueiden aktivointi.
- Kahviloita, puistoja ja reitit koko jokivarteen, molemmin puolin jokea

- Liikkuminen: opinahjot, palvelut ja harrastukset kävely- tai pyöräilyetäisyydellä, lisää bussivuoroja, lippuhinnoittelun kehittäminen että saadaan lisää käyttäjiä

asukasyhdistyksille täydennysrakentamisessa tärkeää mm:

- Palveluiden sijoittuminen
- Avoin keskustelu ja tiedottaminen täydennysrakentamisesta
- Alueiden erityispiirteiden ja asukkaiden arvostamien ominaisuuksien säilyttäminen
- Skilan ja entisen poliisitalon alueet onnistuneita esimerkkejä

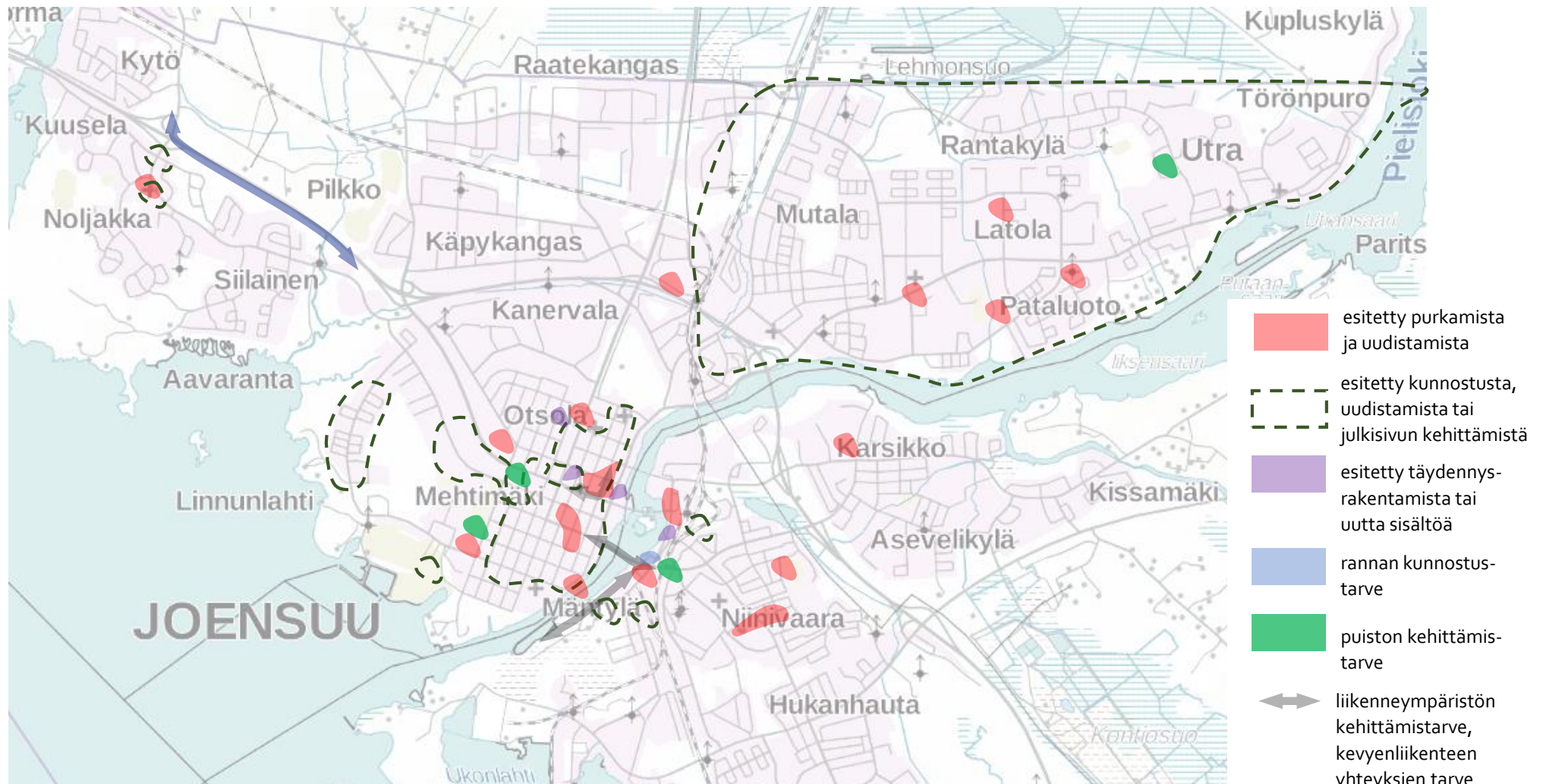
Luonnosvaiheen avoin verkkochat 16.3.2017

- Väistyvät teollisuusalueet asuinalueiksi.
- Virkistysalueita ei saa pienentää.
- Asumisen tulee olla edullista, tiivistäminen ei takaa edullisuutta. Huolellinen suunnittelu tärkeää – ei saa rakentaa toisen ikkunoiden eteen (näkyvät, varjostus).
- Jokivarren viheryhteydet pitää turvata, merkityksellisiä myös matkailulle!
- Asetetut tavoitteet hyvin osuvia. Hallittu rakentaminen on edellytys kehittämiselle.

Rakennuttajien haastatteluissa tuotiin esille mm:

- Pysäköinnin ja rakennussuojelun kustannusvaikutukset
- Kaavoituksen sujuvoittaminen ja osallisten kanssa käytyjen keskustelujen vaatima aika (yhteistyö ja tiedottaminen kaikille osapuolille sujuvoittamiskeinona)
- Rakentamisen kannattavuus liiketoimintana
- Hyvä suunnittelu tärkeää, ei välttämättä maksa enemmän kuin huono
- Edullinen hinta loppukäyttäjälle - riippuu monesta tekijästä
- Mahdollisuus rahoittaa korjauksia lisärakentamalla
- Toteutus yksinkertaisempaa rakentamattomalla tontilla
- Toivottiin helpotuksia maankäyttökorvauskäytäntöön
- Puurakentamisen mahdollisuudet

Ilmianna ruma paikka –kyselyssä vastaukset hajaantuivat



Tavoitekyselyssä ja Ilmianna ruma paikka -kyselyssä nousivat esiin ympäristöarvot ja elinympäristön laatutekijät: rantojen aktivoiminen, luonto, maisema ...

Alueita, jotka houkuttelevat asuinpaikkana tai voivat parantua täydentämällä

1. Ruutukaavakeskusta -> keskustan yleiskaavan toteuttamisen edistäminen
2. Parantamista ja uudistamista kaipaavat asuinalueet -> lisärakentamista rakennusten tai infran kunnostuksen yhteydessä, isompi rakennusoikeus, tonttien jakaminen jne.
3. Rannan, keskustan ja Rantakylän läheiset alueet

JOENSUUN TÄYDENNYSRAKENTAMISOHJELMA

1. ARJEN HELPPOUS

1

Asuinrakentaminen on pääosin asemakaava-alueiden täydennysrakentamista – etäisyydet säilyvät lyhyinä.

Täydennysrakentamisella lisätään asukasmääriä joukkoliikenteen laatukäytävien ja pyöräilyn pääreittien vaikutusalueilla.

Täydennysrakentaminen toteutetaan niin, että lähipalveluihin pääsee kävellen, ja muihin tärkeisiin palveluihin kävellen, pyörällä tai bussilla.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt nämä tavoitteet 20.12.2016 § 273

9

TOIMENPITEET TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISEKSI

Asukkaita lisätään alueille, missä palvelut ovat hyvät ja missä tämä antaa mahdollisuuden parantaa palvelutarjontaa. Jalankulku-, pyöräily- ja bussiyhteyksiä parannetaan, jotta palveluiden hakeminen kauempaakin on mahdollista myös ilman henkilöautoa. Rakentaminen vaiheistetaan koulupalveluiden kantokyvyn mukaan. Asuntojen ja palveluiden yhteyteen varataan tilaa pyörä- ja invapysäköinnille, lyhytaikaiselle asiointipysäköinnille ja yhteiskäyttöisille autoille. Seurataan pysäköintitarpeiden, -järjestelyjen ja liikennemuotojen muuttumista.

1. Helpon arjen ydinvyöhyke

Lähipalveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaiset alueet, joilla päivittäistavarakauppa, päiväkotia ja alakoulu ovat turvallisesti saavutettavissa alle 1 km etäisyydellä, sekä näitä alueita yhdistävien bussireittien ympäristö 200 m etäisyydelle.

Täydennysrakentamiskohteita toteutetaan aktiivisesti lähipalveluiden saavutettavuuden ydinalueilla. Täydennysrakentamisessa hyödynnetään tehokkaasti rakentamattomia alueita ja pyritään yhtenäiseen, nykyistä kaupunkimaisempaan ympäristöön, alueen luonteeseen sopivalla tavalla. Vyöhykkeellä turvataan asemakaavalla riittävä lyhytaikainen pysäköinti ja pyöräpysäköinti, sekä harkitaan asumisen erityiskohteissa pysäköintinormien lieventämistä.

2. Pyöräilyn ja bussiliikenteen ykkösvyöhyke

Vyöhyke sijaitse joukkoliikenteen laatukäytävien ja pyöräilyn pääverkon varressa, alle 400 m etäisyydellä reitistä.

Toteutetaan yhtenäinen, nykyistä kaupunkimaisempi ympäristö joukkoliikenteen laatukäytävien ja pyöräilyn pääverkon varressa.

3. Lähipalveluiden hyvä vyöhyke

Lähipalveluiden alueet, joilla päivittäistavarakauppa ja päiväkotia ovat alle 1 km ja alakoulu alle 1,5 km etäisyydellä. **Hyvillä vyöhykkeillä lisätään rakennusoikeutta ja pienkerrostalojen rakentamista, edistetään kerrostalotonttien lisärakentamista, pientalotonttien jakamista, sekä paritalojen ja mm. esteettömien sivuasuntojen rakentamista.** Lähtökohtana rakennettujen alueiden täydentämiselle on nykyinen käyttötarkoitus. Tontinluovutuksessa tai asemakaavalla varmistetaan tarvittaessa tapauskohtaisesti, että kerrostaloihin rakennetaan myös perheasuntoja, ja että osa pienistä asunnoista on joustavasti yhdistettävissä perheasunnoiksi.

4. Tiedotetaan täydennysrakentamisen hyödyistä, asemakaavan muuttamisen mahdollisuudesta ja tonttien jakamismahdollisuuksista tontinomistajille ja rakennusliikkeille, sekä erityisesti asunto-osakeyhtiöille ja asukkaille vanhenevilla pientaloalueilla. Neuvonta ja tiedottaminen toteutetaan erillishankkeena, jonka resurssointi ratkaistaan vuoden 2017 aikana.**5. Ohjelmoidaan täydennysrakennuskohteiden asukasmäärien tavoiteltava kehitys MATO-20 –ohjelmassa vuosittain osana kaikkea asuntorakentamista.** Täydennysrakentaminen huomioidaan osana alueellista ja ikäryhmittäistä väestöennustetta, jolloin se tulee huomioiduksi palvelutarpeiden ennakoinnissa ja palveluiden suunnittelussa. Kaupungin kaavatonttitarjonta mitoitetaan ennakoiden tulevaa tontti- ja rakentamistarvetta.

TAUSTAA

Helpon arjen ydinvyöhyke ja lähipalvelujen hyvä vyöhyke

Arjen helppous on esimerkiksi sitä, että ei ole pakko lähteä autolla hakemaan ruokaa tai viemään lapsia kouluun ja päiväkotiin, ja että keskustaan on hyvät bussiyhteydet ja turvalliset pyörätiet.

Helpon arjen ydinvyöhyke

Vyöhykkeellä lähipalvelut ovat turvallisesti saavutettavissa kävellen tai etäisyys bussireitistä on alle 200 m.

Alueet, joilla etäisyys päivittäistavarakauppaan, päiväkotiin, alakouluun ja on alle 1 km tai etäisyys näitä alueita yhdistäviin bussireitteihin on alle 200 m (vihreä vyöhyke).

- Päiväkoti (yksityinen)
- Päiväkoti (kaupunki)
- ◆ Alakoulu
- 🛒 Kauppa yli 400m²
- 🏠 Kauppa alle 400m²
- △ Pyörätien ali- tai ylikulku

Koulukuljetus järjestetään yleensä alakoulun 1-2 -luokilla, jos matka on yli 3 km. Alue on lähipalveluiden kannalta hyvä, vaikka etäisyys alakouluun kasvaisi 1,5 km:iin, jos kauppa ja päiväkoti ovat alle 1 km etäisyydellä.

Lähipalvelujen hyvä vyöhyke ulottuu 1,5 km etäisyydelle alakoulusta alueelle, jolla kauppa ja päiväkoti alle 1 km etäisyydellä (oranssi rajaus). Alue kattaa keskustan ja alakeskuksien reuna-alueita ja keskeisesti sijaitsevia pientaloalueita.









TAUSTAA

Helpon arjen ydinvyöhyke ja lähipalvelujen hyvä vyöhyke

Päätiet, rata ja vesistöt muodostavat esteitä palveluiden saavutettavuudelle. Jalankulun ja pyöräilyn olemassa olevat alikulut ja sillat mahdollistavat pääsyn esteen toiselle puolelle.

Helpon arjen ydinvyöhyke

Vyöhykkeellä lähipalvelut ovat turvallisesti saavutettavissa kävellen tai etäisyys bussireitistä on alle 200 m. Alueet, joilla etäisyys päivittäistavarakauppaan, päiväkotiin, alakouluun ja on alle 1 km tai etäisyys näitä alueita yhdistäviin bussireitteihin on alle 200 m (vihreä vyöhyke).

-  Päiväkoti (yksityinen)
-  Päiväkoti (kaupunki)
-  Alakoulu
-  Kauppa yli 400m²
-  Kauppa alle 400m²
-  Pyörätien ali- tai ylikulku

Lähipalvelujen hyvä vyöhyke ulottuu 1,5 km etäisyydelle alakoulusta alueelle, jolla kauppa ja päiväkoti alle 1 km etäisyydellä (oranssi raja). Alue kattaa Reijolan keskustan reuna-alueita etelässä.

Vyöhykkeet muuttuvat palveluiden muuttuessa. Esimerkiksi kauppa Karhunmäellä ja radan alikulku sen pohjoispuolella laajentaisi helpon arjen ydinvyöhykettä.

Katettu pyöräpysäköinti bussipysäkkien yhteydessä voisi lisätä pyörän käyttöä Reijolassa ja parantaisi kaupungin keskustan palveluiden saavutettavuutta.




TAUSTAA

Pyöräilyn ja bussiliikenteen ykkösvyöhyke

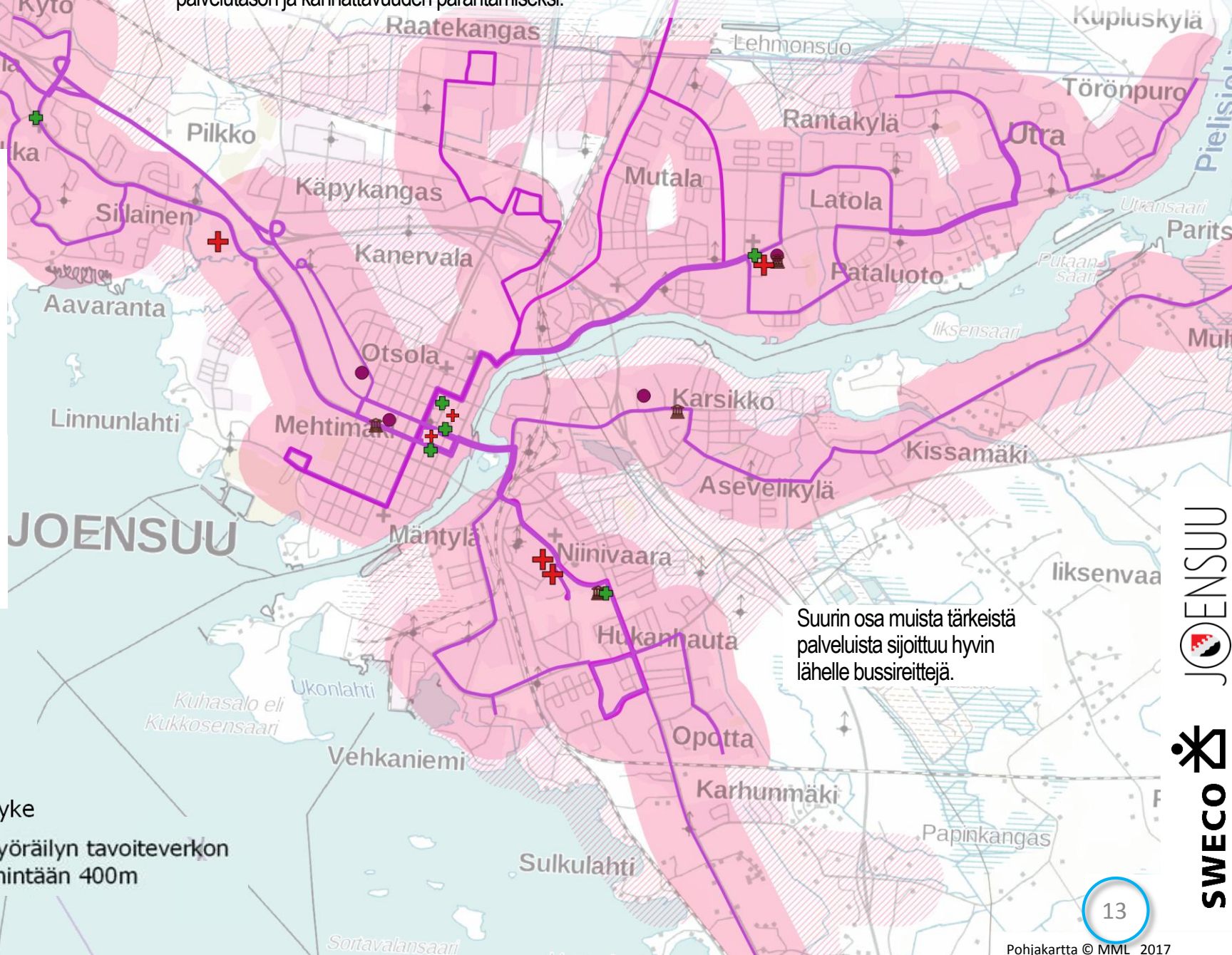
Vyöhyke, jolla etäisyys joukkoliikenteen laatukäytävistä ja pyöräilyn pääverkosta on alle 400 m, ja jolla sijaitsee muita tärkeitä palveluita, kuten terveysasemia, apteekkeja yläkouluja ja kirjastoja.

Muut tärkeät palvelut ja koko ruutukaavakeskusta palveluineen ja rantareitteineen sijoittuvat alle 400 m etäisyydelle nykyisistä bussilinjoista 1-5, 101, 202 ja 204.

-  Terveysasema
-  Apteekki
-  Kirjasto
-  Yläkoulu

-  Bussilinjan reitti
-  Bussireittien 400m vyöhyke
-  Vyöhyke, jolla etäisyys pyöräilyn tavoiteverkon pää- ja alureiteille on enintään 400m

Nykyinen rakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat edellytykset kestäväälle liikkumiselle pitkälle tulevaisuuteen. Palvelujen saavutettavuutta parannetaan lisäämällä asukkaita alle 400 ja erityisesti alle 200 m etäisyydelle bussireiteistä joukkoliikenteen palvelutason ja kannattavuuden parantamiseksi.





Suurin osa muista tärkeistä palveluista sijoittuu hyvin lähelle bussireittejä.




TAUSTAA

Pyöräilyn ja bussiliikenteen ykkösvyöhyke

Vyöhyke, jolla etäisyys joukkoliikenteen laatukäytävistä ja pyöräilyn pääverkosta on alle 400 m, ja jolla sijaitsee muita tärkeitä palveluita, kuten terveysasemia, apteekkeja yläkouluja ja kirjastoja.

Muut tärkeät palvelut ja koko ruutukaavakeskusta palveluineen ja rantareitteineen sijoittuvat alle 400 m etäisyydelle nykyisistä bussilinjoista 1-5, 101, 202 ja 204.

-  Terveysasema
-  Apteekki
-  Kirjasto
-  Yläkoulu

-  Bussilinjan reitti
-  Bussireittien 400m vyöhyke
-  Vyöhyke, jolla etäisyys pyöräilyn tavoiteverkon pää- ja aluereiteille on enintään 400m

0 1 2 km

Pyöräilyn ja jalankulun pääreitit helpottavat liikkumista ja parantavat muiden tärkeiden palveluiden saavutettavuutta Reijolan suunnassa. Kun pyöräilyaika pitenee, on hyvin palveleva bussiyhteys sitä tärkeämpi mitä kauempana keskustasta asutaan. Katettu pyöräpysäköinti bussipysäkeillä voisi lisätä pyörän käyttöä Reijolassa. Muut tärkeät palvelut ja keskustan palvelut sijaitsevat hyvin bussireittien varrella, joten ne ovat saavutettavissa. Palvelujen saavutettavuutta parannetaan lisäämällä asukkaita alle 400 ja erityisesti alle 200 m etäisyydelle bussireiteistä palvelutason ja kannattavuuden parantamiseksi.

JOENSUUN TÄYDENNYSRAKENTAMISOHJELMA

2. MUKAVA JA ELINVOIMAINEN KAUPUNKI

2

Täydennysrakentamisella luodaan kaunista, vireää, viihtyisää ja monimuotoista kaupunkia.

Täydennysrakentamisella lisätään monimuotoisuutta, kohtaamispaikkoja ja tapahtumia. Rakennuttajat sitoutetaan toteuttamaan kaunista ja laadukasta kaupunkiympäristöä. Täydennysrakentamisella parannetaan alueiden houkuttelevuutta palvelu- ja asuinrakentamisinvestointien ja elinvoimaisuuden lisäämiseksi.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt nämä tavoitteet 20.12.2016 § 273

TOIMENPITEET TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISEKSI

Mukavuutta ja elinvoimaa lisätään kunnostamalla alueita ja reittejä, uudistamalla rumiksi koettuja paikkoja, sekä ohjaamalla lisää asutusta alueille, joiden tuntumassa on tai jonne halutaan tapahtumapaikkoja. Elinvoimaisuutta lisätään palveluiltaan puutteellisilla alueilla lisäämällä asukkaita, sekä varaamalla palveluille ja pienyrityksille tilaa.

- 1. Lisätään rannan läheisiä tapahtuma-alueita ja vapaa-ajanpalveluita, sekä tuodaan niiden lähelle asutusta.** Kiinnostavuutta vapaa-ajanpalveluiden lisäämiseen ja yrittäjyyteen on enemmän, kun lähialueille saadaan lisää asukkaita - siis lisää asiakkaita - asuinalueita tiivistämällä.
- 2. Ohjataan täydennysrakentamista ensin alueille, jotka paranisivat täydennysrakentamalla, ja jotka eivät ole kiistanalaisia.** Tällaisia voivat olla esimerkiksi käyttötarkoituksen muutosalueet, teiden ja raideliikenteen lähialueet jne.
- 3. Viihtyisyyden ja yrittäjyyden mahdollisuuksien parantaminen asetetaan tavoitteeksi täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä.**
- 4. Kaupungin tontinluovutuksessa yhtiömuotoiseen rakentamiseen otetaan hinnan ohella kriteeriksi toteutuksen laatu, ympäristön parantaminen ja asukkaille suunnattujen asumispalveluiden tasokkuus.** Laatu tarkoittaa esimerkiksi tavanomaista parempia yhteiskäyttöisiä piha-, leikki-, näköalaterassialueita, tai yhteistiloja, tavanomaista ekologisempaa rakentamista, kulttuuriympäristön säilyttämistä, kohteen erityisen huoliteltua ulkoasua, rantarakenteita, sekä taidetta puolijulkisiin sisätiloihin ja ulkotiloihin, toteutettavaksi rakentamisen yhteydessä. Toimintatapa linjataan maapoliittisessa ohjelmassa ja otettavaksi suunnittelussa huomioon.
- 5. Yksityisten hakemissa asemakaavan muutoksissa edellytetään hakijalta asiantuntevaa suunnittelua ja sitoutumista hyvään laatuun toteuttamisessa. Uudistetaan maankäyttösopimusten sisältöjä laadun ohjaamisen helpottamiseksi.** Linjaus huomioidaan seuraavassa maapoliittisessa ohjelmassa ja sen pohjalta laadittavissa maankäyttökorvaus- tai maankäyttösopimusperiaatteissa.
- 6. Merkittävän täydennysrakentamisen yhteydessä kaupunki varautuu omalta osaltaan parantamaan ympäristöä lähialueella.** Parantamistoimet suunnitellaan avoimesti ja julkisesti yhdessä alueen asukkaiden kanssa. Parantaminen voi koskea esimerkiksi puistoja, rantoja, reittejä ja niiden turvallisuutta, leikki- ja liikuntapaikkoja, kulttuuriympäristön suojelukysymyksiä, pyöräpysäköintiä, lyhytaikaispysäköinnin lisäämistä, bussikatoksia, tai katuja ja muita väyliä. Toimintatavasta tehdään tarkempi suunnitelma, josta päätetään kaupunkirakennelautakunnassa.

JOENSUUN TÄYDENNYSRAKENTAMISOHJELMA

3. TALOUDELLINEN KAUPUNKI

3

Olemassa olevaa infraa ja palveluita käytetään tehokkaasti.

Taloudellisuutta parannetaan kaupungin, asukkaiden ja yritysten kannalta, ja luodaan taloudellisia houkuttimia täydennysrakentamiselle.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt nämä tavoitteet 20.12.2016 § 273

TOIMENPITEET TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISEKSI

Kaupungin kannalta täydennysrakennettavat alueet ovat edullisia, kun hyödynnetään valmista katu-, vesijohto- ja viemäriverkostoa, kun nykyiset palvelut riittävät, ja kun rakentamista vaiheistetaan.

Asukkaiden kannalta taloudellista on lisärakennusoikeus ja tontin jakomahdollisuus. Asunto-osakeyhtiöissä hyödytään käyttämällä lisärakennusoikeudesta saatava tulo peruskorjauksiin, ja taloyhtiölle tässä yhteydessä tehtävistä vuokrattavista asunnoista saatava tulo alentamaan osakkeenomistajien vastiketta.

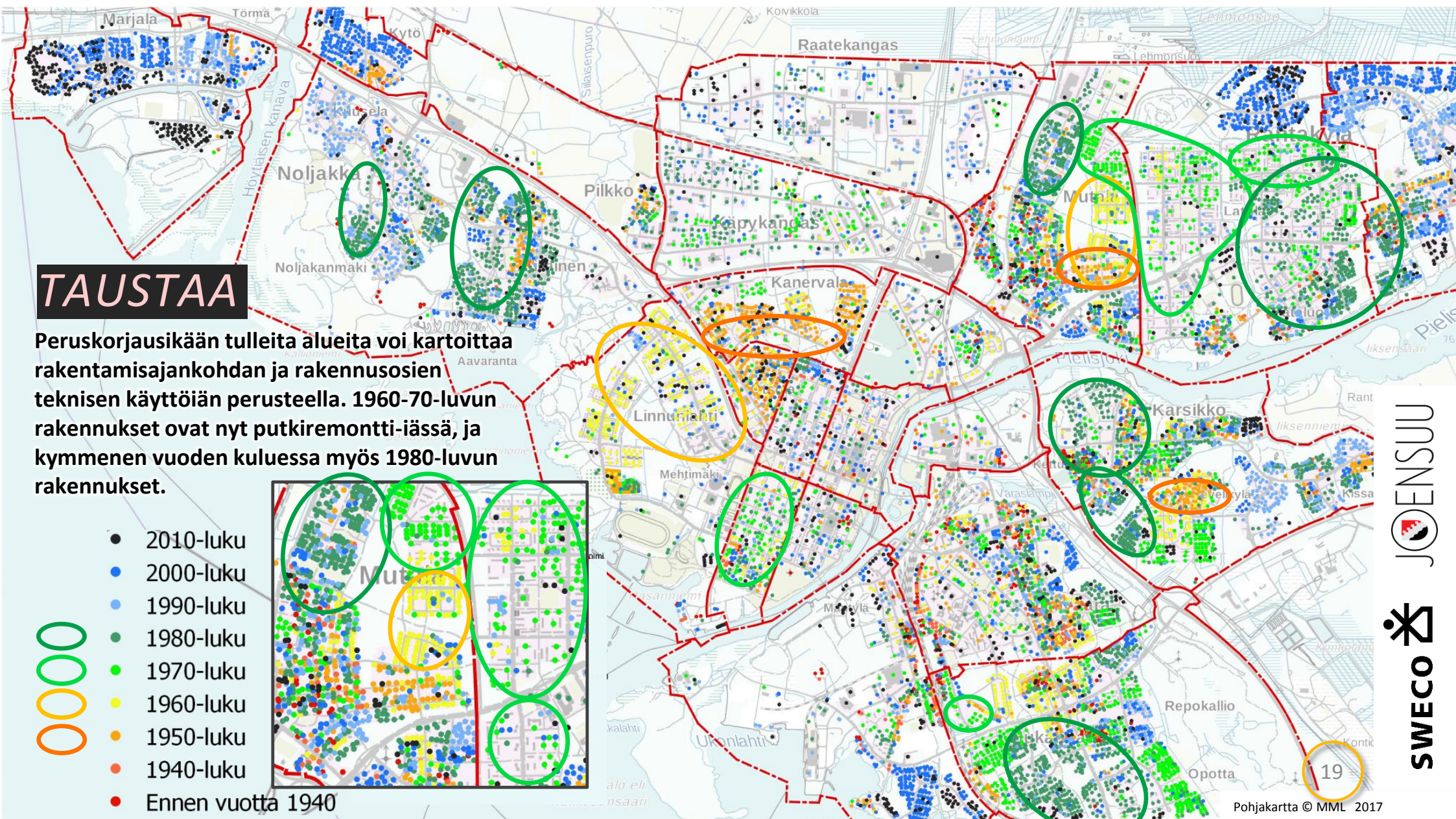
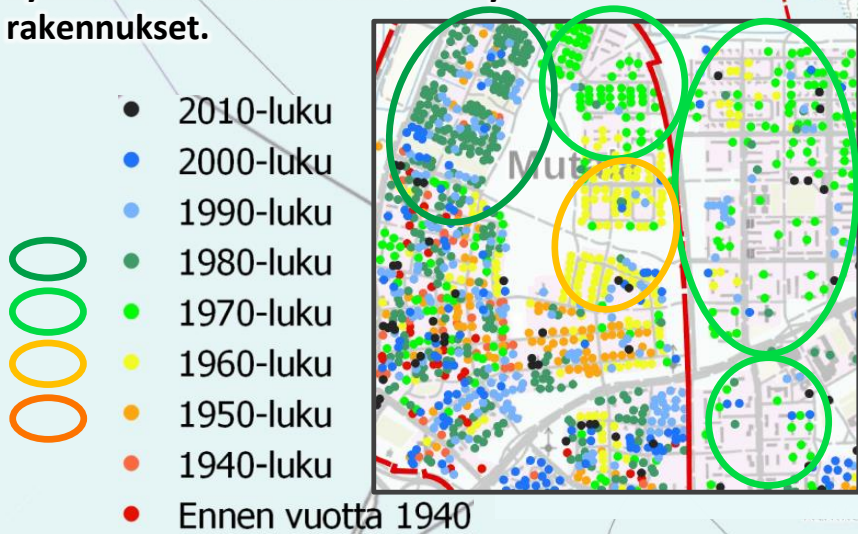
Yrittäjien kannalta on taloudellista rakentaa asuntoja, jotka menevät hyvin kaupaksi. Kaupan ja palveluiden mahdollisuudet lisääntyvät asukasmäärän kasvun myötä. Yhteistyön sujuvoittaminen ja prosessin nopeuttaminen parantavat taloudellisuutta.

- 1. Edistetään voimassa olevien kaavojen toteutumista.** Asumiseen varatuilla alueilla selvitetään ja päätetään keinot kaavoitettujen rakentamattomien tonttien tai vajaasti rakennettujen tonttien toteuttamiseksi. Vajaasti rakennettu tarkoittaa, että erillispientalotontilla ei ole asuinrakennusta, tai muilla asuinalueilla on toteutettu alle 3/4 asumiseen varatusta rakennusoikeudesta. Seuraavassa maapoliittisessa ohjelmassa harkitaan linjaukset mm. korotetun kiinteistöveron ja rakentamiskehotusten käytöstä.
- 2. Täydennysrakennetaan alueita ottaen huomioon koulujen ja päivähoiton kapasiteetti.** Kaupungin ja veronmaksajien kannalta edullisimmilla alueilla infra on olemassa ja alue on kaupungin omistuksessa. Alueet saattavat olla kaupunkirakenteen välialueita tai kohtia, joilla rakentamista on vain toisella puolella tietä.
- 3. Suunnataan lisä- ja täydennysrakentamista, tiedottamista ja neuvontaa erityisesti alueille, joilla on muutenkin peruskorjaustarpeita rakennusten iästä ja siten peruskorjaustarpeista johtuen.**
- 4. Suunnitellaan ja toteutetaan asunnon vaihtamisen kiertoa nopeuttavia toimia.** Viritetään keskustelu muunnettavista asunnoista ja elinkaariasumisen mahdollisuuksista. Kerrostalorakentaminen mahdollistaa esim. hyvät yhteistilat palveluasumiselle, mikä vapauttaa omakotitaloja lapsiperheille hyviltä alueilta. Pientaloalueilla lisätään rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa sivuasunnon esimerkiksi itsenäistyvälle lapselle, opiskelijalle tai seniorille. Uusilla omakoti-alueilla asemakaavassa mietittävä mahdollisuus noin 25-50 k-m² sivuasunnon sijoittamiseen tontille.
- 5. Rakennetaan entistä korkeampia kerrostaloja. Tarjotaan täydennysrakentamisalueilta monipuolisia ja vaihtelevan kokoisia toteuttamiskohteita.**
- 6. Tunnistetaan väestöltään taantuvien alueiden tilanne ja vapautuva palvelukapasiteetti, ja selvitetään näiden alueiden mahdollisuudet täydennysrakentamiseen.**

Täydennysrakentamisen valmistelu tulee tehdä oikea-aikaisesti, alueen infran ja rakennusten peruskorjaustarpeisiin perustuen. Oikea-aikainen keskustelu asukkaiden kanssa -> kuntokartoitus -> täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava ja infran kunnostussuunnitelma -> oikeaan ajoitukseen ja vaiheistukseen perustuvan yhteisen edun ja taloudellisen hyödyn löytäminen. Tonttien lisärakentamisella voi hankkia rahoitusta korjaamiselle. Yhtiömuotoinen **täydennysrakentaminen vapauttaa peruskorjausikään tulleilta alueilta omakotiasuntoja kiertoon nuorelle väelle.**

TAUSTAA

Peruskorjausikään tulleita alueita voi kartoittaa rakentamisajankohdan ja rakennusosien teknisen käyttiään perusteella. 1960-70-luvun rakennukset ovat nyt putkiremontti-ikässä, ja kymmenen vuoden kuluessa myös 1980-luvun rakennukset.



4. YMPÄRISTÖN TÄRKEIDEN ARVOJEN TURVAAMINEN

Täydennysrakentamisen yhteydessä turvataan tärkeiden luonto-, virkistys-, kaupunkikuva-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen säilyminen.

Rakennetaan tehokkaasti, huolellisesti suunnitellen ja tilaa säästären, jolloin alueita jää enemmän rakentamisen ulkopuolelle.

Huomioidaan harrastuksiin ja vapaa-ajan viettoon liittyvät arvot ja turvataan asukkaille merkityksellisten paikkojen säilyminen.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt nämä tavoitteet 20.12.2016 § 273

TOIMENPITEET TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISEKSI

Ympäristön arvoista tärkeimpiä ovat eri laeissa esiin nostetut kohteet ja arvot. Merkityksellisistä paikoista tärkeimmät ovat yhtenäiset kaupunginosapuistot, vesistöjen rannat ja tunnettujen tapahtumien paikat. Rantojen saaminen vilkkaaseen ulkoilukäyttöön on paras keino rantojen arvojen turvaamiseksi. Kauniita, hoidettuja paikkoja ei turmella.

- 1. Hyödynnetään jokivarsia ja vesistönäkymiä niin, että tästä hyötyvät kaikki kaupunkilaiset.** Käytetään rantoja yhteisinä alueina ja kohtaamispaikkoina. Avataan näkymiä uusista ja olemassa olevista asuintaloista vesistöihin.
- 2. Turvataan kaupunginosapuistojen, muiden tärkeiden viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus täydennysrakentamisen yhteydessä, lähtökohtana viherkaavan linjaukset. Tavoitellaan puisto- ja viheralueille erilaisia rooleja ja omaleimaisuutta.**
- 3. Tuodaan entistä enemmän esille rakennetun ympäristön arvoja, suojeltavia rakennuskohteita, eri aikoina rakennetun ympäristön ajallista kerroksisuutta ja kauniita näkymiä, sekä säilytetään merkittävät tapahtumat mahdollistavat alueet kaupungissa.**
- 4. Lisätään ympäristön arvostusta täydennysrakentamiseen liittyvän tiedottamisen ja neuvonnan keinoin.** Ideoidaan toimintaa mm. koulujen, päiväkotien ja asukasyhdistysten kanssa. Huolehditaan erityisesti sellaisista alueista, joiden rakentamiseen tai kunnossapitoon asukkaat ovat itse osallistuneet.
- 5. Kohdennetaan täydennysrakentamista alueille, joiden käyttöönotto ei varaa nykyistä enempää maata rakentamiskäyttöön.** Näitä ovat esimerkiksi käyttötarkoitukseltaan muuttumassa olevat rakennetut alueet, melualueet, jotka voidaan rakentamisen yhteydessä suojata melulta, ja paikat, jotka paranevat täydennysrakentamalla ja uudistamalla. Supistetaan teknisten verkkojen tarvitsemää tilaa aina kun se on mahdollista (esimerkiksi kaapeloimalla ilmajohtoja).

Joensuussa tunnelma tiivistyy -
kun väki lisääntyy niin pidot paranee

Ohjelman laatijat:

Sweco Ympäristö Oy / Kristiina Strömmer ja Kimmo Vähäyjylkkä

Joensuun kaupungin kaupunkirakennesuunnittelukeskus / Juha-Pekka Vartiainen ja Jukka Haltilahti

Kansikuva © Joensuun kaupunki, Mainostoimisto Fabrik - - Valokuvat © Kristiina Strömmer