

Botanian asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

3963/10.02.03/2019

KRAKLIK 16.06.2020 § 113

Vuonna 1985 perustettu Botania suunniteltiin alun perin Joensuun yliopiston biologian laitoksen käyttöön. Tämä käyttö on päättynyt ja tontti on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Asemakaavamuutos on käynnistynyt tontin omistajan Joensuun Botania Oy:n aloitteesta vuoden 2019 alussa.

Korttelin pinta-ala on 3,25 hehtaaria. Nykyisessä asemakaavassa rakentaminen on mahdollista vain korttelin pohjoisosassa. Kaava rajaa rakentamisen määrän 2500 kerrosneliömetriin, josta on käyttämättä vain 773 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueena on Heinäpurontien varrella sijaitsevan Botanian tontin lisäksi osa sitä ympäröivästä puulajipuistosta eli Arboretumista ja yleiseksi pysäköintialueeksi varattu kortteli Takilatie ja Heinäpurontien risteyksessä. Hakemus perustuu Botanian mittavaan kehittämishankkeeseen, jonka tavoitteena on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena.

Tavoitteiden toteuttamiseksi on tarkoitus laajentaa tonttia ympäröivälle puistoalueelle siten, että alueen vierestä kulkevat ulkoilureitit säilytetään yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan. Lisäksi kaavamuutoksella muutetaan nykyisen tontin käyttötarkoitus matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi, lisätään tontin rakennusoikeutta, mahdollistetaan rakennusten sijoittaminen nykyistä laajemmalle alueelle ja mahdollistetaan tonttiliittymän järjestäminen Vainoniementieltä. Yleinen pysäköintialue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Koska kaavamuutos koskee myös kaupungin omistamaa maata, kaupunkirakennelautakunta päätti erikseen kaavahankkeen käynnistämisestä 9.4.2019 (§ 62). Botaniaan liitettäväksi aiottua puistoaluetta on yhteensä noin yksi hehtaari. Ranta-alue ja ulkoilureitit ovat liitettävän alueen ulkopuolella.

Joensuun seudun yleiskaavassa (2020) kaavamuutosalue on virkistysaluetta (V). Joensuun viherkaavassa (2015) Botanian alue on erityisviheraluetta (E). Alueelle voidaan sijoittaa sen toimintaan liittyviä rakennuksia, rakenteita ja rakennelmia. Botanian kehittäminen matkailukohteena on lähtökohtaisesti luonnontieteellispainotteista ja tavoitteena on, että kasvitieteellisen puutarhan perusluonne säilyy. Botanian kehitys antaa myös mahdollisuuksia tuoda kaupungin pitkäjänteisesti toteuttamaa arboretumia tunnetuksi. Tämän takia hankkeiden välille on tarkoitus rakentaa yhteistyömalli.

Lähialueella sijaitsee useita palvelu-, tapahtuma-, urheilu- ja virkistysalueita. Lähialueen toiminnot tukevat toisiaan. Kaavamuutoksen myötä Linnunlahden ja kaupungin virkistysmahdollisuudet monipuolistuvat. Matkailu- ja tapahtumapalveluiden tarjonta keskustan läheisyydessä kasvaa, mikä lisää kaupungin vetovoimaisuutta.

Hakijan esittämien suunnitelmien mukainen rakennustapa eroaa muodoltaan välittömästi ympäristöstään. Uusi rakentaminen luo uudenlaista kaupunkikuvaa ja uudistaa aluetta. Botanian ainutlaatuisuus mahdollistaa innovatiivisen ja rohkean arkkitehtuurin, joka voi erottua joukosta. Botaniasta rakennuksineen ja valaistuksineen voi tulla tärkeä kohokohta kaupungin kaupunkikuvassa keskustan länsilaidalla. Luonnosvaiheessa ehdotettu korkea näkötorni jää kuitenkin pois tästä kaavahankkeesta.

Kaavaratkaisulla pyritään antamaan vapautta suunnitteluun ja rakentamiseen, alueen kaupunkikuvallisen näkyvyyden ja maisemallisten arvojen huomioon ottaen. Maisemallisesti arvokkaat puut ja puuryhmät pyritään säilyttämään tarkoitukseen sopivilla kaavamerkinnoilla ja määräyksillä.

Kaavaratkaisussa on kaksi korttelialuetta. Kasvitieteellinen puutarha on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ja voimassa olevan kaavan yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Noin yksi hehtaari puistoalueesta muuttuu osaksi RM-korttelialuetta ja muodostetaan omaksi tontikseen. RM-korttelin pääkäyttötarkoituksen rakennusalat sijoittuvat pohjois- ja eteläosissa Heinäpurontien varteen. Muualle korttelin sisälle on mahdollista sijoittaa muitakin kasvitieteellisen puutarhan ja matkailun käyttöä palvelevia ja täydentäviä rakennuksia, kuten esimerkiksi kasvihuoneita, koulutus-, kokous-, juhla-, näyttely-, majoitus- ja esiintymistiloja. RM-korttelialueen kaksi tonttia voidaan liittää yhteen rakennushankkeen edetessä.

Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetrinä. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 6000 k-m². Rakennusten enimmäiskerrosluku on kaksi ja niiden, sekä ilmasiltojen ylimmän kohdan korkeusasema on +95 mmpy. Suunnittelualueella tämä vastaa 11-17 metrin korkeutta maapinnasta. Kaavaehdotuksessa ei esitetä säilytettäviä luontoarvoja, mutta maisemalliset arvot on otettu huomioon. Kaavaratkaisulla on pyritty luomaan alueen luonnon ja rakennetun ympäristön välille mahdollisimman tasapainoinen suhde, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyisi.

Merkintä mp-1 osoittaa maisemallisesti merkittäviä puuryhmiä, mitkä on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa. Mp-1 alueen puustoa ei saa ilman erityistä syytä poistaa.

LPA-korttelialue sijaitsee Takilatie ja Heinäpurontien risteuksen länsipuolella. Alue varataan ensisijaisesti Botanian käyttöön, mutta se on yleisessä maksuttomassa pysäköintikäytössä, joten se palvelee myös esimerkiksi ravirataa. Pysäköintialueelle ajetaan Takilatieltä. Alueelta suositellaan avattavaksi suora kulkuyhteys Botanian alueelle. Huoltoajo Botanian alueelle voi kulkea LPA-alueen kautta. Tällä tavoitellaan pysäköinnin keskittyminen Botanian kaakkoiskulmalle ja lähiasukkaille pysäköinnistä aiheutuvien häiriöiden vähentäminen. Takilatie pysäköintialueen rakentuessa asuntokaduilla tapahtuvan pysäköinnin arvioidaan vähenevän.

Hankkeeseen liittyvästä maankäyttö Sopimuksista ei ole vielä neuvoteltu. Sopimus neuvotellaan valmiiksi ja allekirjoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ennen kuin kaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Tontin rakentaminen aloitettaneen heti kaavan saadessa lainvoiman. Rakentaminen on ajoitettu vuoden 2020 syksystä eteenpäin ja se on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Rakennushanke on erittäin pitkäjänteinen, joten rakennusten toteuttaminen saattaa kestää vuosikautia. Vuoden 2020 koronapandemia tulee vaikuttamaan toteuttamisen aikatauluun.

Asemakaavan muutos koskee Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1798 tonttia 2, osaa sitä ympäröivästä puistoalueesta ja yleistä pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1798 tontit 3 ja 4. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1749.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

pyytää lausunnot Pohjois-karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat-vastuualueelta ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, ja

mikäli asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Botanian asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 08.09.2020 § 137

Botanian asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Siitä saatiin yhteensä viisi lausuntoa tai muistutusta. Lausunnot antoivat Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja Pohjois-Karjalan museo. Muistutukset saatiin Linnunlahti-seura ry:ltä ja yhdeltä yksityishenkilöltä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan museo kehottavat lausunnoissaan ottamaan huomioon ympäröivän alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole asiasta uutta lausuttavaa.

Linnunlahti-seura ry kantaa muistutuksessaan huolta mm. liikenteestä, pysäköinnistä, kaupunkikuvasta ja puuston säilymisestä sekä tapahtumien aiheuttamasta meluhaitasta, mutta suhtautuu Botanian kehittämiseen pääosin myönteisesti. Yksityishenkilön jättämässä muistutuksessa halutaan mm. puuston selväsanaisempaa suojelua, melua aiheuttavan toiminnan rajoittamista kaavalla ja maankäyttökorvauksen perimistä rakennusoikeuden lisääntyessä.

Palaute ja vastineet palautteeseen sisältyvät kaavaselostuksen liitteeksi 7 lisättyyn ehdotusvaiheen palauteraporttiin. Selostukseen on myös lisätty maininnat lautakunnan päätöksestä 16.6.2020, kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ja ehdotuksesta saadusta palautteesta.

Saadussa palautteessa esitetyt näkökohdat on otettu riittävästi huomioon nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Maankäyttökorvauksen perimiseen Botanian nykyisen tontin osalta ei ole perusteita ja erikseen vuokrattava laajennusalueen vuokrasopimuksessa voidaan huomioida sen arvo. Näitä kaikkia asioita on selostettu tarkemmin kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen kirjoitetuissa vastineissa. Kaavan mukainen toteutus turvaa eri osapuolten oikeutetut tarpeet ja edut kohtuullisesti, ja mahdollistaa samalla Botanian kehittämishankkeen toteutumisen. Kaavaehdotukseen ei ole siten tehty muutoksia saadun palautteen perusteella.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä lähettää ne tiedoksi lausuntojen antajille ja muistutuksen tekijöille ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Botanian asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KH 14.09.2020 § 312

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Botanian asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KV 28.09.2020 § 87
108/10.02.03.00/2020

Ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Botanian asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin keskustelutta yksimielisesti.