

## Keskustan Joensuun valtuustoryhmän valtuustoaloite senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormiston kohtuullistamiseksi

KV 27.04.2020 § 40

Keskustan Joensuun valtuustoryhmä jätti 27.4.2020 valtuuston puheenjohtajalle valtuustoaloitteen senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormiston kohtuullistamiseksi.

### Päätös:

Lähetettiin kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KRAKLLK 19.01.2021 § 11  
1005/00.02.00.03/2021

Kaupunginhallitus on 11.5.2020 lähettänyt valtuustoaloitteen kaupunkirakennelautakunnalle valmisteltavaksi.

Valtuustoaloitteessa esitetään otettavaksi käyttöön nykyistä alhaisempi autopaikkannormi keskustan alueella palveluasumisen yhteydessä. Aloitetta perustellaan palveluasuntojen rakentamisen korkeammilla kustannuksilla ja asukkaiden vähemmillä autoilla.

Asiaa on jo käsitelty kahdessa kaupunginvaltuuston päätöksessä syyskaudella 2020. Ensinnäkin kaupunginvaltuusto hyväksyi Sepänkatu 40 asemakaavan muutoksen 31.8.2020 (§ 68). Tässä kaavahankkeessa oli kysymys nimenomaan palveluasuntojen rakentamisesta ikäihmisille. Kaavan autopaikkamääräyksiin lisättiin uusi autopaikkannormi, joka täsmennettiin käytettäväksi erityisryhmille suunnatun ARA-rahoitetun vuokra-asumisen yhteydessä. Toiseksi kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa hyväksyä periaatteet autopaikkojen vapaaksiostosta keskustan asuntoalueiden täydennysrakentamishankkeissa (KV 28.9.2020 § 91). Tällä annetaan mahdollisuus jättää osa tarvittavista autopaikoista toteuttamatta ja korvata ne asukaspysäköintijärjestelmän piiriin kuuluvilla autopaikoilla kadun varressa.

Sepänkatu 40 kaavahankkeen yhteydessä käytiin laajasti läpi ikäihmisten autonomistusta ja autopaikkatarpeeseen vaikuttavia tekijöitä. Asiaa on kuvattu varsin seikkaperäisesti kyseisen asemakaavan muutoksen selostuksessa. Selvittämisen tuloksena on nähtävissä, että ikääntyminen ei yksinään vaikuta kovin merkittävästi autonomistukseen Joensuussa ennen kuin vasta noin 80 ikävuoden jälkeen. Vasta ikäryhmässä 75-84 Joensuun keskustan asukkaiden autonomistus putoaa alle koko Joensuun keskiarvon, vaikka pysyykin edelleen keskustan asukkaiden autonomistuksen keskiarvon yläpuolella (*ikäryhmittäinen ja alueittainen autonomistus, Tilastokeskus, toukokuu 2020*). Palveluasuntokohteissa asuvien autonomistusta erikseen selvitettyäessä kävi ilmeiseksi, että jos ikääntymiseen liittyy mm. heikko taloudellinen asema ja terveystoimintamäärä johtuva palveluiden tarve, on autonomistus vähäisempää.

Tavanomaisen asumisen autopaikkavaatimus on kerättyjen tilastotietojen perusteella syytä säilyttää nykyisenä (1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>). Se vastaa hyvin keskustassa asuvien joensuulaisten keskimääräistä autonomistusta, myös ikääntyneiden, kohtuullisesti toimeentulevien ja toimintakykyisten ikäihmisten osalta. Ei ole myöskään nähtävissä tarvetta muuttaa ympärivuorokautista hoivaa tarjoavien tehostetun palvelun asumisen yksiköiden autopaikkavaatimusta 1 ap / 190 k-m<sup>2</sup>. Tämän normin lähtökohtana on, että autopaikkoja tarvitsevat vain henkilökunta ja vierailijat, eivät asukkaat, joilla ei ole enää kykyä autoilla.

Sepänkatu 40 kaavamuutoksen autopaikkamääräyksissä poikettiin edelle kuvatuista syistä Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) mukaisista autopaikkamääräyksistä. Hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa on käytetty uutta autopaikkannormia 1 ap / 160 k-m<sup>2</sup>, kun kyseessä on erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen. Uutta normia on tarkoitettu soveltaa vastaavissa

asumishankkeissa ruutukaavakeskustan alueella. Sepänkatu 40 tulee olemaan ARA-rahoitettu, erityisryhmille suunnattu vuokra-asuintalo. Hankkeessa toteutettavan vanhusten ja liikuntarajoitteisten asumisen asukasprofiili ei edellytä käytettäväksi tavanomaista, osayleiskaavassa määritetyn asumisen normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Hakijan toimittamien selvitysten perusteella on perusteltua käyttää alempaa autopaikkannormia.

Uusi normi koskee *erityisryhmien ARA-tuettua vuokra-asumista*, ei siis keskimääräistä eikä tavanomaista asumista. Tällä tavalla lievempi autopaikkavaatimus saadaan kohdistettua asukasryhmään, jossa autonomistus on vähäisempää ja autopaikkojen tarve vähäisempi. Rakennuslupavaiheessa pystytään tarkistamaan ARA:n päätökseen perustuen, onko lievemmän normin käyttämiselle asiallinen peruste. Uuden normin käyttämisen ei pitäisi tuottaa tulkintaongelmia eikä vaatimuksia saman normin soveltamiseen omistusasuntokohteissa.

Valtuustoaloitteen varsinaiseen asiasisältöön on siis vastattu jo edellä mainituilla kaupunginvaltuuston päätöksillä.

Lopuksi pitää oikaista kaksi valtuustoaloitteeseen sisältyvää asiavirhettä. Joensuun keskustan osayleiskaava ei pakota rakentamaan lisää, kuten aloitteessa väitetään. Mikään kaava ei pakota rakentamaan, vaan antaa siihen mahdollisuuden. Lisärakentamista koskevat rakennushankkeet jo rakennetulla keskusta-alueella käynnistyvät maanomistajan hakiessa asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on siis omistajan tahto, joka sitten sovitetaan asemakaavamuutosta laadittaessa niihin periaatteisiin ja linjauksiin, joista on päätetty keskustan osayleiskaavassa. ARA rahoittaa myös autopaikkojen rakentamista, vaikka aloitteessa toista sanotaan. ARA:n avustuspäätöksissä ei eritellä erikseen autopaikkojen rakentamista vaan rahoitetaan koko rakennushanketta. Autopaikkojen kustannukset sisältyvät kokonaisuuden kustannuksiin, yleensä varsinaiseen rakennusurakkaan. Myös tontin ulkopuolelta hankittavien autopaikkojen kustannus on ollut avustuksen myöntämisen perusteena esimerkiksi Asunto Oy Joensuun Ellin Niskakatu 15 kohteessa (Niskaparkki).

Valmistelija: kaavoituksen asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi edelle kirjoitetun vastauksen keskustan valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen senioriasumisen pysäköintinormiston kohtuullistamisesta.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.