

Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 03.12.2019 § 209

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laatimisen tarpeeseen ovat vaikuttaneet mm. alueen vanhentuneet asemakaavat sekä alueella tapahtuneet muutokset kiinteistöjen omistuksessa ja käyttötarkoituksessa. Asemakaavalla toteutetaan voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa osoitettuja maankäytön ratkaisuja. Asemakaavalla turvataan alueella toimivien yritysten toimintamahdollisuudet ja mahdollistetaan matkailua palvelevien toimintojen monipuolistuminen. Kaavassa ratkaistaan asuntojen lisärakentaminen alueelle, rakennussuojelu ja eri toimintojen tilantarpeiden yhteensovittaminen keskustan osayleiskaavan pohjalta.

Nykyisen kaavan mukainen venesatama-alue muutetaan matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM) ja varastorakennusten korttelialueeksi (TV). Tällä turvataan alueen yritysten ja palvelujen kehittämismahdollisuudet. Vierasvenesatama säilyy alueella ja majoitusrakentaminen monipuolistaa matkailupalvelujen tarjontaa. Pienimuotoista palvelu- ja työpaikkarakentamista osoitetaan Jokiaseman ympäristöön.

Hasanniemeen tulee viisi uutta erillispientalojen tonttia. Hasanniementien linjausta muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi. Sen pohjoisosaa muutetaan ulkoilureitiksi. Rantaraitti linjataan jatkuvana, yhtenäisenä väylänä Koivuniemestä Jokiaseman kautta edelleen Linnunlahden uimarannalle. Rannat säilyvät nykyisessä käytössään pois lukien Linnunlahden uimarannan laajennusvaraus.

Nykyiselle kesäteatterin tontille on mahdollista toteuttaa rakennuksia kulttuuritaroituksiin. Tällaista rakennushanketta ei ole nyt tiedossa. Kaavalla varaudutaan mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaavamuutoksen vaikutuksia alueen miljööseen, kaupunkikuvaan ja luonnon ympäristöön on pyritty sovittamaan Hasanniemen aluetta koskeviin erilaisiin näkökulmiin. Rakennussuojelu ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet osoitetaan kaavamerkinnoin ja määräyksin alueelle laadittuihin selvityksiin perustuen. Rakennussuojelu osoitetaan pääpiirteissään keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Hasanniemen lenkki on ajoyhteytenä huonokuntoinen. Sen korvaaminen uudella kadulla vaatii rahoitusta. Jos lenkki säilytettäisiin nykyisessä sijainnissa, korjaaminen uudisrakentamista vastaavalla tavalla olisi siinäkin tapauksessa välttämätöntä. Myös rantaraitin toteuttaminen edellyttää rahoitusta. Alueelle suunniteltujen pientalotonttien myynnillä voidaan kattaa lähes kaikki kustannukset niin, ettei tähän tarvitse käyttää mainittavasti verorahoitusta. Katujen rakennuskustannukset ovat noin 785 000 €. Rantaraitin rakentaa ja hoitaa kaupunki. Sen rakentaminen sisältyy katujen rakennuskustannuksiin. Vesihuollon kuluista vastaa Joensuun Vesi liikelaitos.

Asemakaavan muutos koskee Joensuun kaupungin Linnunlahden (17) kaupunginosan kortteleita 1785, 17101 ja 17106, sekä liikenne-, virkistys- ja vesialueita sekä IV kaupunginosan kortteleita 402 ja 403 sekä liikenne-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelit 106, 110 ja 111 sekä virkistys-, liikenne- ja vesialueita, sekä IV kaupunginosan liikenne-, virkistys-, erityis- ja vesialueita. Kaupunginosan raja muuttuu.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1695.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan viransijaisen päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

sekä, jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päätää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Lautakunta palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallituksen edustaja Heli Hjälmin poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.14.

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

KRAKLIK 25.02.2020 § 33

Jatkokäsittely:

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 03.12.2019 (§ 209) nähtäville asettamista varten. Kaupunkirakennelautakunta palautti kokouksessa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaehdotukseen on tehty merkittäviä muutoksia. Kulttuurialueen palvelevien rakennusten korttelialue (YY) on poistettu kokonaan kaavaehdotuksesta. Tämä alue on merkitty virkistysalueeksi (VL) ja suurelta osin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (merkintä lu). Samalla säilytetään mahdollisuus jatkaa kesäteatteritoimintaa nykyisessä laajuudessa. Kesäteatteritoimintaa varten on osoitettu puistoalueelle nykyiseen kohtaan rakennusala, johon saa toteuttaa tähän tarkoitukseen rakennuksia ja rakennelmia (yleinen määräys nro 9).

Länsikadun varren pysäköintialueet kesäteatterin kohdalla osoitetaan aiempaa pienikokoisempina. Autopysäköintiä koskeva määräys nro 2 on muutettu koskemaan kesäteatterilta vaadittavia autopaikkoja. Kaavan yleisellä määräyksellä (nro 10) lisätään rakennusoikeutta Linnunlahden uimaranta-alueelle (merkintä VV) pienille, uimarannan toimintaa tukeville rakennuksille. Tämä pienten rakennusten rakennusoikeus oli aiemmassa kaavaehdotuksessa kohdennettu VV- ja VL-alueille ja oli kokonaismäärältään suurempi.

Rantaraitti on uudessa kaavaehdotuksessa suunniteltu kesäteatterin kohdalla olemassa olevalle linjalle Hasanniemen lenkiltä kohti uimarantaa. Rannassa sijaitsevaa polkua ei siten rakenneta ulkoilureitiksi. Vaikutukset ympäristöön minimoidaan tältä osin, vaikka samalla parannetaan ulkoilun olosuhteita merkittävästi. Rantaraitti toteutetaan valaistuna, ympärivuotisena ulkoiluyhteytenä Koivuniementä Jokiaseman ja Hasanniemen kautta Linnunlahden uimarannalle.

Muilta osiltaan kaavaehdotus säilytetään ennallaan.

Nykyisen kaavan mukainen venesatama-alue muutetaan matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM) ja varistorakennusten korttelialueeksi (TV). TV-alue on tarkoitettu veneiden säilytykseen ja huoltoon. Vierassenesatama säilyy alueella ja majoitusrakentaminen monipuolistaa matkailupalvelujen tarjontaa.

Peruskorjauksen tarpeessa olevan Hasanniementie merkitään kaavaan katuna ja sitä lyhennetään korjauskustannusten pienentämiseksi. Kadun varteen esitetään edelleen viisi uutta erillispientalojen tonttia. Tonttien luovutuksella saadaan

rahoitettua pääosa kadun remontista ja rantaraitin toteuttamisesta. Nykyisen Hasanniemen lenkin pohjoisin osa muutetaan ulkoilureitiksi.

Kaavaselistusta ja luonnosvaiheen palauteraporttia on muutettu vastaamaan muutetun kaavaehdotuksen sisältöä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

sekä, jos asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Esittelijän pyynnöstä lautakunta palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallituksen edustaja Heli Hjälmin saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.04.

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

KRAKLIK 10.03.2020 § 46

Jatkokäsittely:

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 25.02.2020 (§ 33). Kaupunkirakennelautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi esittelijän pyynnöstä.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia lautakunnan kokouksessa käydyssä keskustelun perusteella. Muutokset kohdistuvat nykyisen Hasanniementien lenkin sisäpuoliselle alueelle. Yhdessä aiempien Hasanniementien pohjoispuolen muutosten kanssa ratkaisu säilyttää alueen viherympäristön olennaiset osat.

Asumiselle varatun alueen rajausta on muutettu niin, että Hasanniementien lenkin sisällä olevaa metsäaluetta osoitetaan oleellisesti vähemmän rakentamiskäyttöön. Aiemmassa kaavaehdotuksessa avoimena säilytettäväksi viheralueeksi merkitty nurmikenttä otetaan sen sijaan rakentamiskäyttöön.

Metsäalue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL) lisämerkinnällä sv-8. Lisämerkintä kohdistuu alueelle, jolla on maiseman kannalta merkittäviä puita, ja edellyttää, että aluetta on hoidettava niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu.

Uusien erillispientalotonttien kokonaismäärä säilyy ennallaan kuutena. Näistä yhdellä sijaitsee jo ennestään rakennuksia, mutta tontti on nykyisessä asemakaavassa puistoaluetta. Tämä Hasanniementie 1b:n rakennuspaikan kanssa samaan AO-korttelialueeseen kuuluu kaavaehdotuksessa yksi uusi tontti. Muut neljä uutta erillispientalotonttia sisältyvät AO-33 -korttelialueeseen jossa rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

AO-33-tontit ovat kooltaan välillä 1453-1724 m². Suurin sallittu kerrosluku tonteilla

on kaksi, kuten alueella olemassa olevilla rantatonteillakin. Rakennusoikeutta kullakin tontilla on 400 k-m². Uudet AO-tontit ovat kooltaan 1725 m² ja 1894 m², eikä niihin ole tehty tässä vaiheessa enää muutoksia.

Kaavaselistusta, luonnosvaiheen palauteraporttia ja hankekorttia on muutettu vastaamaan muutetun kaavaehdotuksen sisältöä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

sekä, jos asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Keskustelun aikana Jaana Puranen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavasta poistetaan uudet AO-33 -erillispientalotontit 4 kpl ja liitettäisiin VL-alueeseen.

Hannu Holopainen, Marjo Hämäläinen ja Ville Elonheimo kannattivat Purasen esitystä.

Petja Vuojärvi esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavasta poistetaan nurmikentän päällä oleva AO-33 -erillispientalotontti ja liitettäisiin VL-alueeseen.

Hanna Suhonen, Eero Bogdanoff ja Matti Väistö kannattivat Vuojärven esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi sen aikana tehdyt esitykset ja kannatukset. Ensin vastakkain ovat Purasen ja Vuojärven esitykset ja sitten voittanut esittelijän ehdotusta vastaan.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat Vuojärven ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Purasen ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Vuojärvi, Suhonen, Bogdanoff, Okkonen ja Väistö) ja 6 EI-ääntä (Holopainen, Puranen, Riippa, Elonheimo, Hämäläinen ja Tahvanainen).

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne, jotka kannattavat kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Purasen ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Vuojärvi, Suhonen, Bogdanoff, Okkonen ja Väistö) ja 6 EI-ääntä (Holopainen, Puranen, Riippa, Elonheimo, Hämäläinen ja Tahvanainen).

Näin kaupunkirakennelautakunta hyväksyi äänin 6 - 5 Purasen ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan esittelijän eriävä mielipide.

Merkittiin pöytäkirjaan Petja Vuojärven, Hanna Suhosen, Eero Bogdanoffin, Marie

Okkosen ja Matti Väistön eriävät mielipiteet päätökseen.

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

KRAKLIK 02.02.2021 § 17
488/10.02.03.00/2020

Jatkokäsittely:

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 10.03.2020 (§ 46) nähtäville asettamista varten. Kaupunkirakennelautakunta palautti kokouksessa äänestyksen jälkeen asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Kaupunkirakennelautakunnan edellisen päätöksen mukaisesti yhteensä neljä AO-33- ja AO-pientalotonttia on poistettu kaavasta. Kaavassa on jäljellä yksi uusi erillispientalojen AO-tontti Länsikadun länsireunalla. Ratkaisu säilyttää Hasanniemenpuiston pääasiassa rakentamattomana mahdollistaen vain yhden uuden pientalojen rakennuspaikan. Ratkaisu ei ole kaavatyötä ohjaavan Joensuun keskustan osayleiskaavan mukainen pientalovaltaisen asuntoalueen (kaavamerkintä AP) aluevarauksen osalta. Hasanniementie 1b, eli entisen englanninkielisen leikkikoulun ja uiton vanhan ulkorakennuksen AO-tontti on muutettu AL-korttelialueeksi rakennusten omistajan esityksen mukaisesti. Muutos mahdollistaa tontin ja rakennusten joustavan käytön eri tarkoituksiin ja se vertautuu kaavassa Hasanniementie 5:n tonttiin. Myytävien uusien tonttien merkittävä vähentäminen vaikuttaa Hasanniementien uuden linjauksen mukaisen toteutuksen rahoitus pohjaan. Verovaroja tarvitaan toteutukseen aiemmin kaavailtua enemmän, koska tontinmyyntitulot jäävät vähäisiksi.

Kaavaehdotuksen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (kaavamerkintä RM) on osoitettu uusi saunan rakennusala (sa) Jokiasema Ky:n ravintolarakennuksen viereen nykyisen veneenlaskuluiskan kohdalle. Rakennusoikeus rakennusosalalla on 450 k-m², mikä mahdollistaa monipuolisen saunakokonaisuuden, "saunamaailman" toteuttamisen ja lisää alueen matkailullista vetovoimaa. Kerrosluku on 1. Veneenlaskuluiskan uusi sijainti tulee mahdollisesti olemaan RM-korttelialueen itäosassa nykyisten vene- ja kalustovajojen yhteydessä Future Club ry:n vuokra-alueella. Uudesta sijoituspaikasta on käyty keskustelujen pohjalta laaja hyväksyntä alueen vuokralaisten ja toimijoiden kesken ja se palvelee alueen käyttöä merkittävänä veneilyn tukikohtana nykyistä sijaintia paremmin. Veneenlaskuluiskaa ei ole tarvetta merkitä kaavaan. Luiskan toteuttajasta ja kustannusten jakamisesta ei ole sovittu. Kaupungilla ja Saimaan Satamat Oy:llä ei näillä näkymin ole osuutta hankkeessa.

Rantaraitin linjaus on ennallaan, mutta aiemmasta poiketen Jokiasema Ky:n pysäköintialueen kohdalla pyörätie merkintä on muutettu ohjeelliseksi (sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova). Lisäksi Länsikadun eteläpään ja rantaraitin välinen pyörätieosuus on poistettu. Sitä ei ole tarvetta osoittaa kaavassa ja ratkaisulla annetaan enemmän vapautta RM-korttelin sisäisiin järjestelyihin.

Muita oleellisia muutoksia kaavaan ei ole tehty. Tonttien rajoihin on tehty pieniä ja luonteeltaan teknisiä muutoksia alueen toteutuneen rakentamisen ja käytön mukaisesti. Näistä muutoksista koituu jonkin verran lohkomiskustannuksia sekä maanomistajille että kaupungille.

Kaavaselostusta, luonnosvaiheen palauteraporttia ja hankekorttia on muutettu vastaamaan muutetun kaavaehdotuksen sisältöä.

Jokiasema Ky:n vuokrasopimus uusitaan ja allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

sekä, jos asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Keskustelun aikana Petja Vuojärvi esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kolme AO-33 -pientalotonttia lisätään kaavaan ja VL-nurmialue jää voimaan.

Eero Bogdanoff ja Hanna Suhonen kannattivat Vuojärven tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa nimenhuutoäänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Vuojärven tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA-ääntä (Väistö, Holopainen, Puranen, Riippa, Okkonen, Elonheimo, Hämäläinen ja Tahvanainen) ja 3 EI- ääntä (Vuojärvi, Suhonen ja Bogdanoff). Kaupunkirakennelautakunta päätti siten jatkaa asian käsittelyä.

Käsittelyn jatkuessa kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotuksen.

Petja Vuojärvi, Eero Bogdanoff ja Hanna Suhonen jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.