

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 30.03.2021 klo 17:00 - 18:48

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu / Teams-kokous

Käsitellyt asiat

		Sivu
§ 46	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 47	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 48	Merkintöjä	5
§ 49	Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	6
§ 50	Viranhaltijapäätökset	10
§ 51	Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-10	11
§ 52	Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-13	13

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Väistö Matti Holopainen Hannu Bogdanoff Eero Elonheimo Ville Hämäläinen Marjo Riippa Hanna Puranen Jaana Suhonen Hanna Tahvanainen Petteri Okkonen Marie Vuojärvi Petja Hjälml Heli Mannelin Oskar	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja	Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti
Muu läsnäolo	Varonen Ari Tolvanen Anja Pasma Juha Leinonen Jari	kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä vs. kaavoituspäällikkö ympäristönsuojelupäällikkö	Läsnä sähköisesti § 48 klo 17.05 - 17.56

Allekirjoitukset

Matti Väistö
puheenjohtaja

Anja Tolvanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 30.3.2021.

Petteri Tahvanainen
pöytäkirjantarkastaja

Marie Okkonen
pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 30.3.2021 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Anja Tolvanen

Kaupunkirakennelautakunta § 46

30.03.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 30.03.2021 § 46

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 47

30.03.2021

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLK 30.03.2021 § 47

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi Hannu Holopaisen ja Marjo Hämäläisen.

Päätös:

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Petteri Tahvanainen ja Marie Okkonen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 48

30.03.2021

Merkintöjä

KRAKLK 30.03.2021 § 48

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 25.3. - 9.4.2021 kaupungin nettisivulla osoite www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraava katu- ja yleisten alueiden suunnitelma; Penttilän kaupunginosa, Ukonniemen sataman länsiosan raiteen jatkaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Uittopäälliköntie 16 asemakaavan muutos.

Ympäristönsuojelupäällikkö Jari Leinonen kertoi Joensuun ilmasto- ja luontotyöstä.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

- 1 Kuulutus: Ukonniemen sataman länsiosan raiteen jatkaminen
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Uittopäälliköntie 16 asemakaavan muutos

Kaupunkirakennelautakunta	§ 18	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 49	30.03.2021

Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 02.02.2021 § 18

Asemakaavamuutos liittyy kaupunginvaltuuston päätökseen (31.8.2020 §72) hallinnon tilojen keskittämistä ja kulttuurin keskeisistä tilaratkaisuista. Kaupunginvaltuusto päätti keskittää hallinnon tilat Carelicumin kortteliin. Lisäksi valtuusto päätti, että museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulutus Carelicumin vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa. Carelicumin korttelin kiinteistönomistajat tekivät aloitteen asemakaavamuutoksesta valtuuston päätöksen pohjalta.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alue mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen ja tiiviin kaupunkikeskustan muodostamisen.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suurimmat sallitut rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat yhden ja viiden kerroksen välillä. Nykyinen asemakaava ei vastaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita rakentamisen tehokkuuden, kerroslukujen tai toimintojen sekoittuneisuuden osalta, eikä se mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista rakentamista.

Asemakaavamuutosalue kattaa Carelicumin korttelin (kortteli 39) kolme tonttia 10, 13 ja 14. Asemakaavaratkaisussa tonttien 10 ja 13 tilalle muodostetaan tontit 15, 16 ja 17. Tontti 14, eli Carelicumin tontti, säilyy entisellään ja myös sen käyttötarkoitus säilyy vanhan asemakaavan mukaisena liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (KYY-1).

Uudet Torikatuun ja Suvantokatuun rajautuvat tontit 16 ja 17 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pääosin Kauppakatuun rajautuva tontti 15 on osoitettu kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeuden määrä kaavassa on 32 700 kem², jolloin kokonaistehokkuudeksi muodostuu e=3,10. Suurin sallittu rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä I-VII.

Asemakaavan mahdollistamia suurimpia muutoksia ovat uuden VI-VII-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen Torikadun varrelle (tontti 17), musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisen mahdollistaminen korttelin keskelle (tontti 15) ja VI-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen Suvantokadun varrelle (tontti 16).

Carelicumista eli Pohjois-Karjalan maakuntatalosta laadittiin asemakaavatyön aikana rakennushistoriaselvitys. Selvityksessä todetaan, että rakennus kokonaisuutena on paikallisesti merkittävä. Maisemallisen ja arkkitehtonisen arvon ohella kiinteistö edustaa Joensuun kaupunkikehityksen historiaa. Varhaiset kauppaporvarikorttelit ja puukaupunki antoivat tietä modernille kivikaupungille liiketoimintoihin. Kohde kertoo myös pankkitoiminnan murrosvaiheiden ja nykyisen palvelukeskustan synnyn historiaa. Rakennuksen julkisivuja erityisesti Torille päin tulisi uudistaa korkeintaan hillitysti arkkitehtonista ratkaisua kunnioittaen.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 18	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 49	30.03.2021

Rakennushistoriaselvityksen perusteella maakuntatalon julkisivuille annettiin suojelumääräys. Suojelumääräys laadittiin joustavasti. Muutostyöt ovat mahdollisia, mutta niissä on kunnioitettava rakennuksen ominaispiirteitä. Suojelumääräyksistä ja rakennushistoriaselvityksestä on keskusteltu kiinteistönomistajien kanssa ja he ovat hyväksyneet ne.

Asemakaavamuutos edistää Joensuun ydinkeskustan täydennysrakentamista ja toiminnoiltaan monipuolisempaa sekoittunutta keskustaa. Kortteliin on jatkossa mahdollista sijoittaa enemmän kulttuuripalveluita ja myös asumista nykyisten liike- ja toimistotilojen lisäksi. Kaavamuutos toteuttaa Kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

Kaavahanke on käynnistetty lokakuussa 2019. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2021. Uudisrakentamisen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, joka valmistellaan ja allekirjoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, eikä kaavaehdotusta viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen kuin sopimus on allekirjoitettu.

Asemakaavamuutos koskee Joensuun kaupungin III kaupunginosan korttelin 39 osaa. Asemakaavamuutoksella muodostuu Joensuun kaupungin III kaupunginosan korttelin 39 osa. Tonttijaolla muodostuvat III kaupunginosan korttelin 39 tontit 15, 16 ja 17. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1752.

Valmistelija: vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

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

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Carelicumin korttelin asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 30.03.2021 § 49
218/10.02.03.00/2020

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 11.2. – 22.3.2021.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 18	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 49	30.03.2021

Pohjois-Karjalan ELY -keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Pohjois-Karjalan museo ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ovat antaneet lausuntonsa. Maakuntaliiton lausunnossa ei ole huomautettavaa. Yhden muistutuksen jättivät Maakuntatalossa sijaitsevan La Barren ravintolahuoneiston omistajat.

ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan museo jättivät samansisältöiset lausunnot, joissa esitetään Maakuntatalon laajempaa suojelua. Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on esitetty Maakuntatalon torin viereisen viisikerroksinen rakennuksen osan julkisivut. Lausunnoissa esitetään Maakuntatalon pankkisalini ja kauppa-arkadin suojelua sekä rakennuksen kaksikerroksisten osien suojelua. Lisäksi esitettiin lisäystä sr-24 suojelumääräykseen: *"Rakennusta koskevissa merkittävässä muutostöissä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen"*.

Lausuntoihin annetussa vastineessa todetaan, että rakennuksen laajempi suojelu vaikeuttaisi Maakuntatalon jatkokäyttöä ja muunneltavuutta.

Asemakaavamuutoksen yksi päätavoite on musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisen mahdollistaminen korttelin keskelle. Rakennussuunnittelun alustavana tavoitteena on, että käynti musiikki- ja kulttuuritaloon tehtäisiin pankkisalini ja mahdollisesti kauppa-arkadin kautta. Musiikki- ja kulttuuritalosta aiotaan tehdä merkittävä Joensuun vetovoimatekijä ja keskustaa elävöittävä toiminto. Sen toteuttamista haittaava asemakaavoittaminen ei edistä Joensuun elinvoimaisuutta.

Joensuun keskustan osayleiskaavaa toteuttaen asemakaavan tavoitteena on, että Maakuntatalon kaksikerroksisten siipiosien korottamiselle jätettäisiin mahdollisuus tulevaisuuden kehitystarpeita varten. Suojelu voisi oleellisesti haitata siipiosien mahdollista korottamista ja heikentää kiinteistön kehittämispotentiaalia. Maakuntatalon sijainti keskeisellä paikalla Joensuussa, tekee siitä kehittämisen kannalta tärkeän kohteen ja siten myös Joensuun elinvoiman kannalta tärkeän kohteen.

Liian tarkka ja laaja-alainen suojelu vaikeuttaa rakennuksen jatkokäyttöä ja laskee tällöin rakennuksen käyttöarvoa kiinteistön omistajan kannalta. Rakennuksen jatkokäytön vaikeuttaminen ei ole rakennussuojelun tavoitteiden kannalta oikea suunta. Suojelumääräykseen sr-24 tehtiin lausunnoissa esitetty lisäys.

Ravintolahuoneiston omistajien jättämässä muistutuksessa otetaan kantaa Torikatu 19 uudistarakentamisen aiheuttamiin mahdollisiin vaikutuksiin koskien La Barren toimintaa. Huomioita kiinnitetään uuden rakennuksen ääneneristävyyteen. Ravintolasta voi kantautua melua toimitiloihin ja asuntoihin, jos rakenteiden ääneneristävyys ei ole kunnollinen. La Barrella on kattoterassitoimintaa, jota Torikatu 19 rakennuksen pelätään varjostavan. Muistuttajat tunnistavat silti Carelicumin hankkeen kokonaisvaikutuksen Maakuntatalon korttelin ja keskustan elinvoimaan. Vastineessa todetaan, että muistutus toimitetaan rakennushankkeesta vastaaville, jotta ääneneristävyys voitaisiin ottaa suunnittelussa huomioon. Asemakaavoitus on viimeisessä vaiheessa ja kaavaehdotukseen ei valitettavasti enää voi tehdä merkittäviä muutoksia, kuten rakennusmassan madaltamista ja merkittäviä sisäänvetoja. Varjostavuuden ei pitäisi kumminkaan haitata kattoterassitoimintaa kuin ainoastaan keskipäivällä. Torikatu 19 sijaitsee melko suoraan kattoterassin eteläpuolella. Ilta-aurinko paistaa lounaasta ja lännestä.

Palauteraportti lausunnoista ja muistutuksesta vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen tehtiin muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Muutokset koskevat ainoastaan yksityistä etua tai ovat merkintätekniisiä. Suojelumääräystä

Kaupunkirakennelautakunta	§ 18	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 49	30.03.2021

sr-24 tarkistettiin saatujen lausuntojen mukaiseksi ja korjattiin ylimmän seitsemännen kerroksen rakennusalan rajaa tontilla 17. Asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa muutosten vuoksi uudelleen nähtäville.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Valmistelija: vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Carelicumin korttelin osan asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon

Päätös:

Keskustelun aikana Petteri Tahvanainen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Jaana Puranen kannatti Tahvanaisen 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 Tahvanaisen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Väistö, Vuojärvi, Holopainen, Riippa, Okkonen, Suhonen, Elonheimo, Hämäläinen ja Bogdanoff) ja 2 EI- ääntä (Tahvanainen ja Puranen). Kaupunkirakennelautakunta päätti siten jatkaa asian käsittelyä.

Käsittelyn jatkuessa kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotuksen.

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

Liitteet

- 3 Kaavaselostus, 1752 Carelicumin korttelin osa
- 4 Kaavakartta, 1752 Carelicumin korttelin osa

Kaupunkirakennelautakunta

§ 50

30.03.2021

ViranhaltijapäätöksetKRAKLK 30.03.2021 § 50
338/00.02.01.01/2020

Seudullinen joukkoliikennejaosto

25.3.2021

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö

19.03.2021 § 11, 12

Kaupungeingeodeetti

17.03.2021 § 55 - 58, 60 - 63

19.03.2021 § 64

22.03.2021 § 66

24.03.2021 § 67

23.03.2021 § 68

26.03.2021 § 69 - 73

Kaupungininsinööri

17.03.2021 § 33

Viranhaltijapäätökset oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 51

30.03.2021

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-10KRAKLIK 30.03.2021 § 51
1484/10.00.00.05/2021

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Torikatu 19 sijaitsevan tontin 167-3-39-10 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Carelicumin korttelin osa-
asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1752), joka on ollut julkisesti nähtävillä ja jota esitetään saatettavaksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi yhtenä tämän kokouksen päätösasioista.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava (numero 1402), joka on vuodelta 2000. Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1), jolla kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 10 % sallitusta kokonaiskerrosalasta. Tonttia koskeva rakennusoikeus on 4600 ja rakennusalojen suurin sallittu kerrosuku IV. Lähes koko tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Kaavassa osoitetut rakennusalat mahdollistavat neljäkerroksisen rakentamisen toteutuneen kolmekerroksisen sijaan.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-3-39-17 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontin pinta-ala on 1941 m² sekä kerrosuku osalla tontista IV, osalla VI ja osalla VII. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 9500 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi asumista tontilla kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa kokonaisuudessaan 4900 k-m².

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapolitiittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1752 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 439 000 €.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan tonttia 167-3-39-10 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 51

30.03.2021

- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

5 Maankäyttösopimus Carelicum tontti 10

Kaupunkirakennelautakunta

§ 52

30.03.2021

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-13KRAKLIK 30.03.2021 § 52
1484/10.00.00.05/2021

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Kauppakatu 18 ja Suvantokatu 8 sijaitsevan tontin 167-3-39-13 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Carelicumin korttelin osa-
asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1752), joka on ollut julkisesti nähtävillä ja, jota esitetään saatettavaksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi yhtenä tämän kokouksen päätösasioista.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava (numero 1408), joka on vuodelta 2000. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 15 % osuudelta kokonaiskerrosalasta (K-2). Tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu $e=1.8$ (7410,6 k-m²). Tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Toteutumattomia pienliiketilöiden rakennusaloja (pm-2) koskevia kerroslukuja (I ja II) lukuun ottamatta, tontin rakentaminen vastaa kerroslukumäärän perusteella asemakaavassa rakennusaloille osoitettuja suurimpia sallittuja kerroslukuja (I-IV).

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontteja 167-3-39-15 ja 167-3-39-16.

Tontin 167-3-39-15 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), pinta-ala 3485 m², rakennusoikeus 7300 k-m² sekä kerrosluku on osalla tontista III ja osalla tontista IV. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa vain kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja, jolla rakennusoikeus on 2000 k-m².

Tontin 167-3-39-16 käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), pinta-ala on 877 m², rakennusoikeus 4500 k-m² sekä kerrosluku VI. Tontilla voi olla asumista kolmannelta kerroksesta alkaen. Kaava salli palveluasumisen tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi asumisen nykyisen kaavan mukaisella tontilla. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa 4390 k-m².

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1752 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 320 500 €.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 52

30.03.2021

Kaavassa tontille 167-3-39-15 osoitetun kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakennusoikeuden osalta ei peritä maankäyttösopimuskorvausta. Mikäli tätä kaavassa osoitettua rakennusoikeutta (2000 k-m²) käytetään muuhun, kuin kaavan yhteydessä tarkoitettuun kulttuuritoimintaa palvelemaan rakentamiseen neuvotellaan maankäyttösopimus sen osalta uudelleen ja maanomistaja maksaa tältä osin maankäyttökorvauksen kaupungille.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan tonttia 167-3-39-13 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

6 Maankäyttösopimus Carelicum tontti 13

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 46, § 47, § 48, § 49, § 50

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 51, § 52

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Postiosoite: PL 148, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.