

Muutosalueen sijainti



Vesikkotie 3 Kaavaselostus

Käsittelyvaiheet

| | |
|-------------------------|----------------|
| Vireilletulo | 19.2.2020 |
| KrakLK | 23.2.2021 §25 |
| Kaavaehdotus nähtävillä | 4.3 - 5.4.2021 |
| KH | |
| KV | |
| Lainvoima | |

Vesikkotie 3
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11204 tonttia 2 ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11204 tontti 5.

Kaavoitusohjelman työ nro 1757



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)

Joensuu 17.2.2021, täydennetty 21.04.2021

vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Tiivistelmä..... | 4 |
| 2 | Lähtökohdat ja tavoitteet | 6 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö..... | 6 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö | 7 |
| 2.1.4 | Maanomistus | 8 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne | 9 |
| 2.3 | Tavoitteet | 12 |
| 3 | Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset | 13 |
| 3.1 | Vaihtoehdot | 13 |
| 3.2 | Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut | 13 |
| 3.2.1 | Korttelialueet..... | 15 |
| 3.3 | Kaavan vaikutukset..... | 16 |
| 3.3.1 | Vaikutukset kaupungin strategioihin..... | 16 |
| 3.3.2 | Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin..... | 16 |
| 3.3.3 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön..... | 16 |
| 3.3.4 | Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin | 17 |
| 3.3.5 | Vaikutukset sosiaalisiin oloihin | 17 |
| 3.3.6 | Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin | 17 |
| 3.3.7 | Vaikutukset yhdyskuntatalouteen | 18 |
| 3.3.8 | Vaikutukset Rantakylä-Utra-alueen viherverkostoon | 18 |
| 4 | Suunnitteluvaiheet..... | 18 |

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Vaihtoehtojen tarkastelu
5. Ehdotusvaiheen palaute, sekä siihen annettu vastine



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Vuonna 1981 valmistunut Vesikkopuiston päiväkotirakennus poistuu käytöstä, sillä sen käyttöikä on loppumassa. Korjauskustannusten korkean hinnan vuoksi rakennusta ei aiota korjata. Päiväkodin hoitopaikat siirtyvät Jukolankadun päiväkotiin. Vesikkopuiston päiväkodin poistuessa kaupungin omistama tontti vapautuu uuteen käyttöön. Paikalle suunnitellaan palveluasuntojen rakentamista.

Taustalla on vuoden 2019 lopussa kaupunginhallituksen hyväksymä ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelma vuosille 2020-2022 (KH 19.12.2019). Ohjelman mukaan Vesikkopuiston päiväkodin tontti varataan ikäihmisten asumiseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakennuksen rakentaminen laajentamalla tonttia puistoalueelle, muuttamalla korttelin käyttötarkoitusta asuin kerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) ja lisäämällä rakennusoikeutta.

Kaavaprosessi

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaikissa kaavavaiheissa internetissä kaupungin verkkosivuilla ja paperisina asiakirjoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5:ssä ajanvarauksella kaavan laatijan kanssa).

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kaavamuutos tuli vireille kuulutuksella kaupungin verkkosivulla ja Karjalan Heilissä 19.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.2.–16.3.2020 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 27.2.2020. Kaavamuutoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista kahdessa oli huomautettavaa. Yhteenveto vireilletulovaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 3.

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 26.11.-21.12.2020 ja se esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 2.12.2020. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä, eikä



annetuissa lausunnoissa ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antamassa lausunnossa todetaan, että kaavamuutoksen yhteydessä vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä kiinnittää huomiota taajamansisäisen viheralueverkoston kokonaisuuteen maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti. Lausuntoon ei anneta vastinetta, vaan lausunnon perusteella on arvioitu vaikutukset Rantakylä-Utra-alueen viheralueverkostoon.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus oli nähtävillä 4.3 - 5.4.2021. Siitä ei jätetty lausuntoja. Ainoaan annettuun palautteeseen tehty vastine on liitteessä 5. Palautteen perustella ei ole tehty muutoksia asemakaavan sisältöön. Ehdotusvaiheen palauteraporttiin lisättiin myös vastine Pohjois-Karjalan maakuntaliiton luonnosvaiheessa antamaan lausuntoon.

Toteuttaminen

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2021. Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Liite 1 Asemakaavaehdotus



6946000 Vesikkopuisto

11
491400

RANTAKYLÄ

6945900

491300

11204

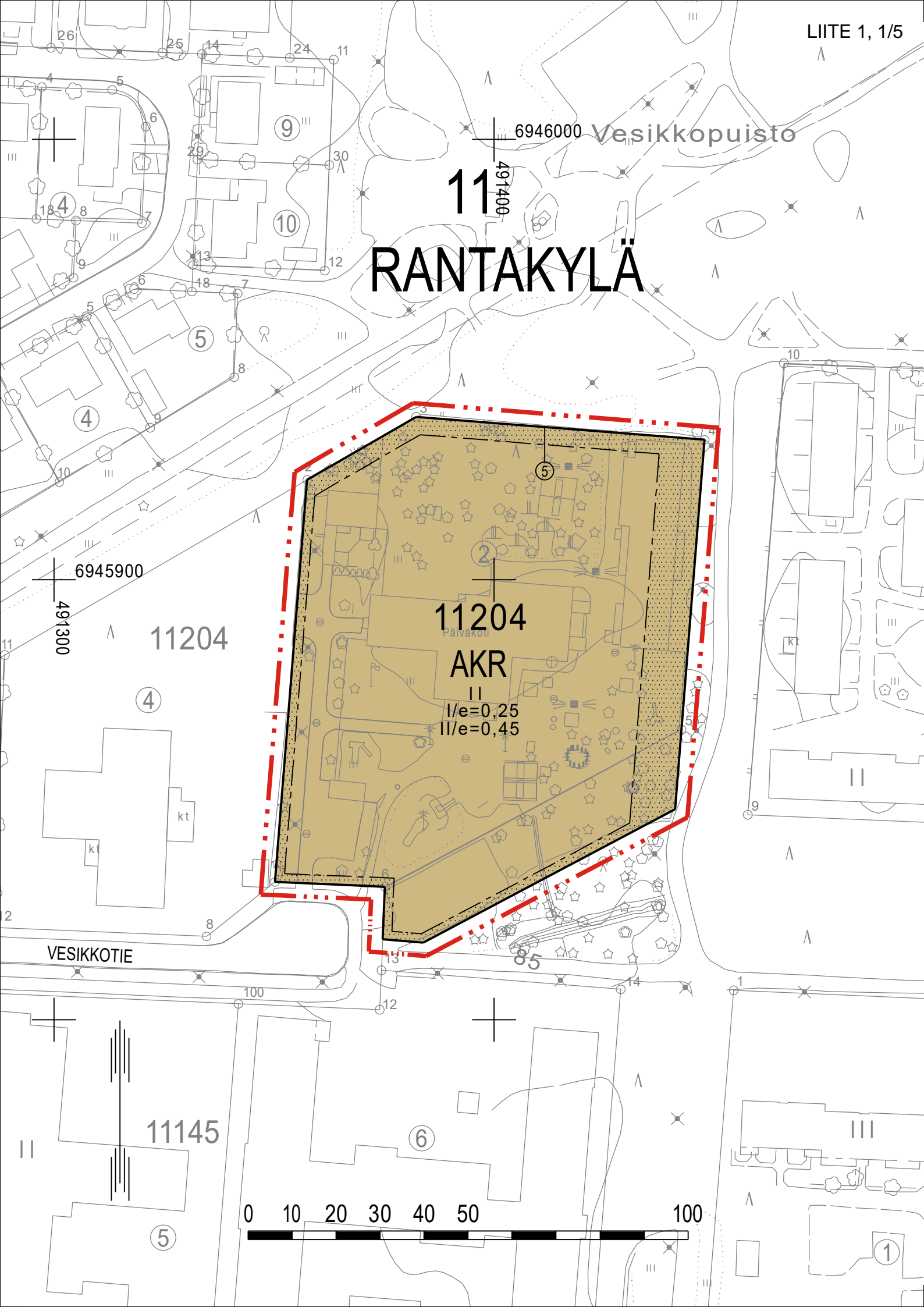
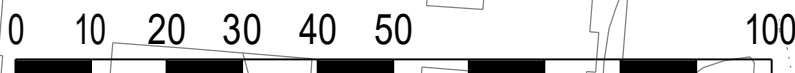
11204

AKR





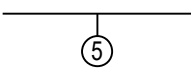



I/e=0,25
II/e=0,45

VESIKKOTIE

11145



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
|  | 0020500 Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue. |
|  | 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | 0850000 Osa-alueen raja. |
|  | 0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |
| 11 | 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| RAN | 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 11204 | 0930000 Korttelin numero. |
| VESIKKOTIE | 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| II | 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| II/e=0,45 | 1020200 Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan tonttitehokkuuden. |
|  | 1130000 Rakennusala. |
|  | 1340000 Istutettava alueen osa. |
|  | 1360000 Katu. |

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Vesikotien puoleisten julkisivumateriaalien on oltava punatiiltä tai muita alueen rakennusten kanssa yhteensopivia kiviaineisia julkisivumateriaaleja. Muissa rakennusten julkisivuissa saa käyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia sekä ilmeeltään, että väritykseltään ympäristöön sopivia julkisivumateriaaleja.
2. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden.
3. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
4. Asunnot tulee toteuttaa ensisijaisesti palveluasumiseen tai tehostettuun palveluasumiseen tarkoitettuina palveluasuntoina. Korttelialueelle saa toteuttaa myös tavallisia asuntoja.
5. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi tontin rajaa.
6. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueen sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
7. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
8. Tontti on aidattava.
9. Istutettavalle alueen osalle on istutettava puita ja pensaita, mikäli alueen leveys sen mahdollistaa. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
10. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
11. Julkisivuista ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua istutettavaksi osoitetuilla alueilla enintään 1,5 metriä rakennusalan rajan yli.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

| | |
|---|--|
| -Tehostettu palveluasuminen: | 1 ap / 190 k-m ² |
| -Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: | 1 ap / 160 k-m ² |
| -Asuminen: | 1 ap / 75 k-m ² |
| -Asumisen vieraspaikat: | 1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti |
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä olevan, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteuttava tontille vähintään seuraavasti:

| | |
|-------------------|--|
| -Palveluasuminen: | 1 ppp / 80 k-m ² |
| -Asuminen: | 1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto |
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
4. Kulkuyhteydet pyöriteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

| | |
|--|---|
| <p>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000</p> <p>Kalle Sivén kaupungeodeetti</p> | <p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</p> <p>Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies</p> |
|--|---|

| | | | |
|--|----|---|-----------------------------------|
|  | | <p>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</p> | |
| <p>Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11204 osan sekä virkistysalueen asemakaavan muutos VESIKKOTIE 3</p> | | | |
| KRAKLIK | KH | Asemakaavan voimaantulo | |
| Näht | KV | | |
| <p>Pvm 23.11.2020, 17.2.2021</p> <p>vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma</p> | | <p>Mk 1:1000</p> | <p>Arkisto 11/1757</p> |
| | | <p>Suunn. Natalia Musikka</p> | |
| | | <p>Piirt. Virpi Mononen</p> | |

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Vesikkotien pohjoispuolella, Rantakylän kaupunginosassa alle 2 kilometrin päässä Rantakylän palvelukeskuksesta ja noin 4 kilometrin etäisyydellä Joensuun keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolella Vesikkopuistoon ja etelässä Vesikkotien käänntöpaikkaan ja Vesikkopuistoon kuuluvaan viheralueeseen. Idässä on pyörätien ja viheralueen erottama Verkkotien kerrostaloalue. Vesikkotiellä on yksityisiä vanhusten hoiva- ja asumispalveluita, Jehovan todistajien kokoontumisrakennus ja pienteollisuusrakennus, jossa toimii leipomo.

Lähialueet ovat kerrostalovaltaisia, mutta Vesikkopuiston pohjoispuolelta löytyy myös Lumikontien pientaloasutusta.



Kuva 2: Päiväkotirakennus Vesikkotien käänntöpaikalta (8/2020)

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Kasvillisuus koostuu päiväkodin piha-alueen puustosta ja nurmialueista. Laajennusalueella kasvaa tavanomaista



mäntyvoittoista sekametsää. Maasto on tasainen ja sen korkeusasema on +85,0 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on soraa tai hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta ja kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan II. Maaperä on yleensä routimatonta ja niin kantavaa, että rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Tämän takia se soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristöstä löytyy sekä yksikerroksisia omakotitaloja, että kaksikerroksisia rivi- ja pienkerrostaloja. Lisäksi Latolankadulla ja Verkkotiellä on kolme- ja neljäkerroksia kerrostaloryhmiä. Lähialueen rakennukset on rakennettu enimmäkseen 1980-luvulla. Vesikkotiellä on yksityisiä hoiva- ja asu-mispalvelurakennuksia, jotka ovat viime vuosikymmeneltä. Lisäksi kadulla on Jehovan todistajien valtakunnansali ja leipomo. Alueen leimallinen piirre on julkisivuissa käytetty punatiili, vaikka rakennusten julkisivumateriaalina on myös käytetty valkotiiltä ja pesubetonipintaisia elementtejä. Kaava-alueella sijaitseva päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 1981.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Suunnittelualueeseen rajoittuva Vesikkotie on umpikatu. Kadun päässä on kääntöpaikka. Ajo Vesikkotielle on koojakaduksi luokitetulta Latolankadulta. Latolankatu toimii yhteytenä Utrantielle ja Ruuhitielle. Niiden kautta on yhteys mm. keskustaan, Rantakylän palvelukeskukseen, Utraan ja Mutalaan.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyviä joka ilmansuuntaan. Vesikkotieltä on pyöräyhteys Verkkotielle ja Vesikkopuiston pohjois- eteläsuuntaiselle pyörätielle, jolla on puolestaan yhteys Utrantien alikulun kautta Rantakylän eteläisiin osiin.



Yhteys keskustaan ja idän ja lännen suuntiin on Utrantien, sekä Rantakylän ja Utran välillä kulkevan ulkoilureitin, eli ”linjan” kautta. Yhteyttä Raatekankaan ja Käpykankaan teollisuusalueille palvelee Ruuhitie ja myöhemmin Jukolankatu.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 400 metrin päässä Utrantien ja Ruuhitien varsilla. Suunnittelualueen kohdalla linjat 1 ja 2 kulkevat keskustan suuntaan yhteensä neljä kertaa tunnissa.

Väestö ja palvelut

Vuoden 2019 lopussa Rantakylässä asui 8841 asukasta. Viime vuosikymmenen aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. Yli puolet Rantakylän alueen väestöstä kuuluu 25-64 vuotiaiden ikäryhmään (5528 asukasta) ja lähes neljännes asukkaista (2137) on eläkeisässä. Rantakylän ikärakenne ei huomattavasti poikkea Joensuun keskimääräisestä.

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Rantakylän ydinkeskustasta, johon keskittyy valtaosa alueen palveluista. Kaupunginosan palvelutarjonta on monipuolinen. Latolankadun varrella on elintarvikekauppa ja leipomo, muuten lähi-alueet ovat pääosin asuinalueita.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto, jonka kapasiteetti riittää päiväkodin käyttöön. Käyttötarkoituksen asumiseen muuttamisen myötä alueella sähkön- ja vedenkulutus, sekä jäteveden määrä kasvavat nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava ennen uutta rakentamista.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Joensuun kaupunki.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

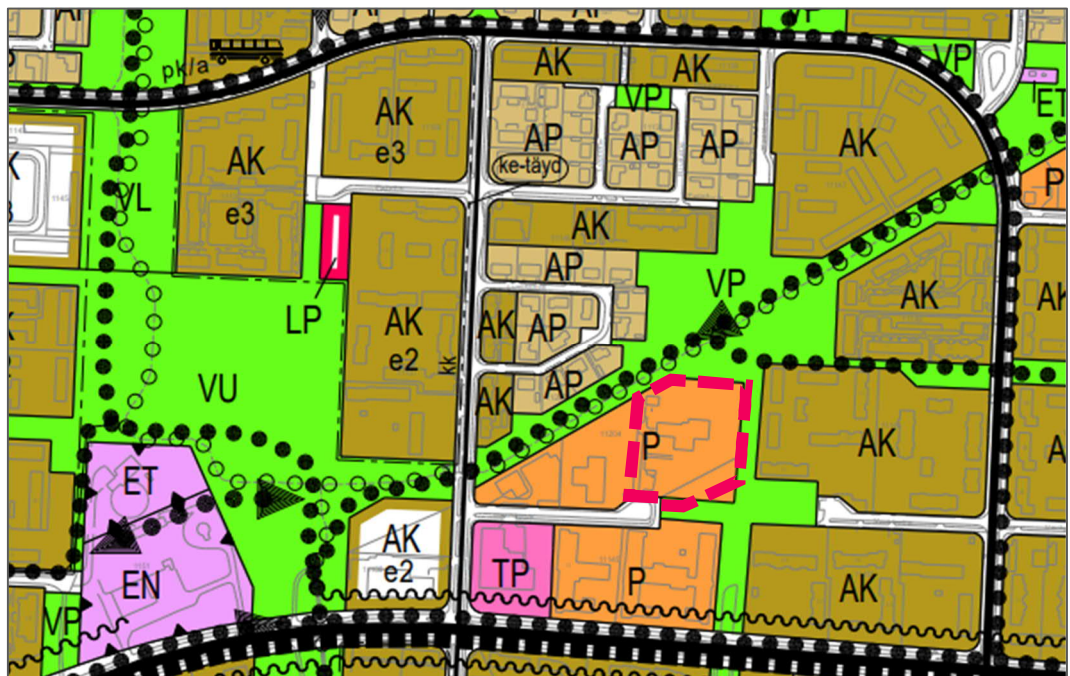
Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AKR). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee täydennysrakennettavaksi merkityllä alueella.

Rantakylä-Utra osayleiskaava

Vuoden 2020 alussa voimaan tullut osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Alueelle voidaan toteuttaa palveluiden ja hallinnon ohella asuntoja.

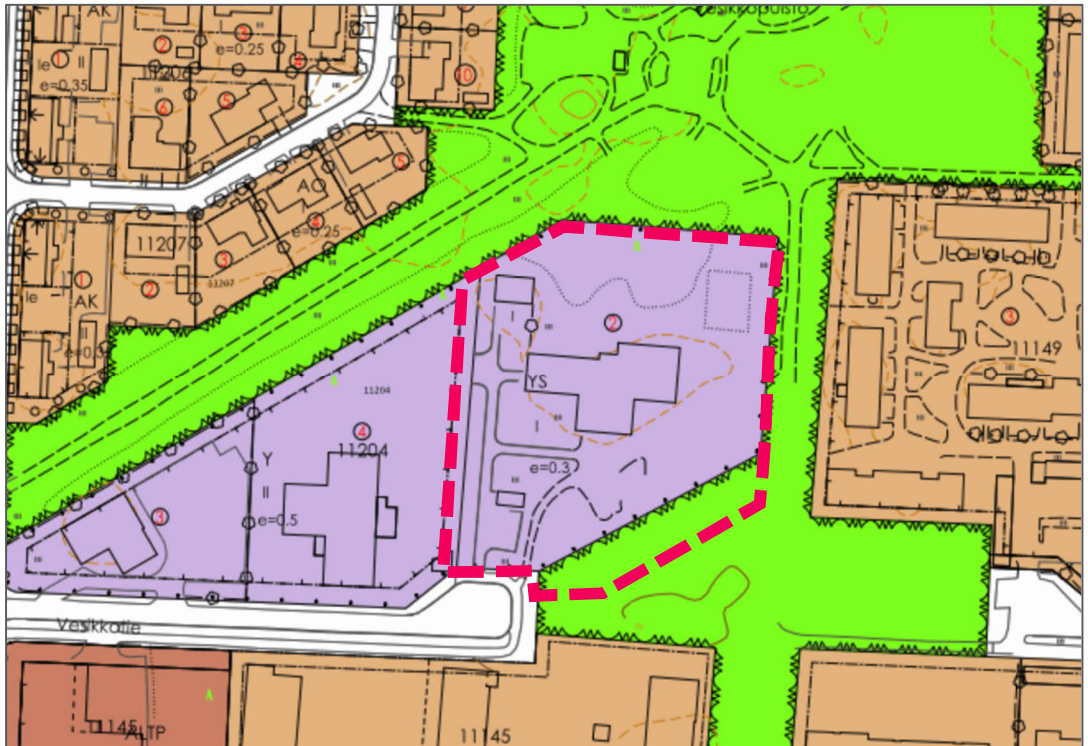


Kuva 3: Ote Rantakylä-Utra osayleiskaavasta



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Suunnittelualue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kortteli rajautuu puistoon ja yleisten rakennusten korttelialueeseen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$ (noin 2417 k-m²) ja kerrosluku on yksi. Asemakaavassa autopaikkamäärä on yksi autopaikka kahta työvuorossa olevaa henkilöä kohden.



Kuva 4: Ote alueen ajantasa-asetuksesta.

Viherkaava 2015

Kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymässä Joensuun viherkaavassa laajennusalue on merkitty lähipuisto-merkinnällä (V-3). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen, vaan toimii maankäytön suunnittelun työkaluna.

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Suunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Keskeinen tavoite on edistää seudun strategista tavoitetta lisätä merkittävästi pyöräilijöiden ja kävelijöiden määriä. Suunnitelmissa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko.



Utrantie on merkitty pääreitiksi ja Ruuhitie alueilleiksi. Rantakylän ja Utran välillä kulkevaa ulkoilureittiä, eli ”linjaa” on tarkoitus kehittää tasokkaana jalankulun ja pyöräilyn alueilleinä.



Kuva 5: Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelman pyöräilyn tavoiteverkosta 2030 (Ramboll Finland Oy, 2017).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Päätökset ja maankäyttösopimukset



Kaupunginhallitus on hyväksynyt ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman vuosille 2020-2022 (16.12.2019 § 504). Ohjelman tavoitteena on ohjata erityisasumisen toteutusta kunnassa. Ohjelmassa varataan Vesikkotie 3 ikäihmisten asumiseen.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategiat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 402).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutosta valmistellaan Joensuun kaupungin aloitteesta. Kaupunki tavoittelee, että 9 % ikäihmisistä (75-vuotta täyttäneistä) asuu tehostetun palveluasumisen piirissä. Tämä tarkoittaa sitä, että vuonna 2025 tehostetun palveluasumisen paikkoja tulisi olla vähintään 805, vuonna 2030 vähintään noin 953 ja vuonna 2035 vähintään noin 1069 (Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelma Joensuu 2020–2022). Asukasmäärät pohjautuvat vuoden 2019 väestöennusteeseen (Maankäytön toteuttamisohjelma - MATO).

Kaupungin tavoitteena on ratkaista uusien asuntojen lisätarve olemassa olevia kiinteistöjä hyödyntäen. Vesikkopuiston päiväkodin poistuessa kiinteistö on käytettävissä mm. ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman toteuttamiseen.

Päiväkodin tontti sijaitsee lähellä Rantakylän ydinkeskustan palveluita ja on laajuudeltaan sopivan kokoinen palveluasumiseen. Alueella on olemassa teknisiä verkkoja, laajoja virkistysalueita ja hyvät liikenneyhteydet. Kohde vastaa kaupungin asumisen tarpeisiin, etenkin ikäihmisten asumiseen.



Kaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus siten, että päiväkodin paikalle on mahdollista rakentaa 60-paikkainen tehostetun palveluasumisen rakennus. Tontin uuden käyttötarkoituksen tulee olla sovelias tavalliselle asuinrakentamiselle, mikäli halutaan rakentaa palveluasumisen rinnalle myös tavanomaista asumista. Lisäksi tonttia laajennetaan puistoalueelle antamaan enemmän mahdollisuuksia rakennuksen ja pysäköinnin sijoittamiseen.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Vaihtoehdot

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin eri vaihtoehtoja rakennuksen ja pysäköinnin sijoittamisen osalta sekä palvelu-, että tavanomaiselle asumiselle. Vaihtoehtojen laatimisessa on otettu seuraavat kaupungin asuntotoimiston antamat edellytykset huomioon: vähintään 6000 m² suuruinen tontti, noin 3600–4000 k-m² suuruinen yksikkö ja 60 palveluasumispaikkaa. Esimerkkinä käytettiin kaupungin toteutettuja ja suunnittelussa olevia saman suuruusluokan palveluasumisen kohteita, kuten mm. Nepenmäenkadulla sijaitseva h-mallinen kaksikerroksinen palvelutalo, Sireenipiha. Tavallisen asumisen puolestaan tutkittiin yksi- ja kaksikerroksisten pienkerrostalojen sijoittamista tontille.

Vaihtoehtojen tarkastelun tarkoituksena on lähinnä tarkistaa, että alueelle mahtuu erityyppistä rakentamista vastaavine pysäköintivaatimuksineen. Tarkastelu on liitteessä 4.

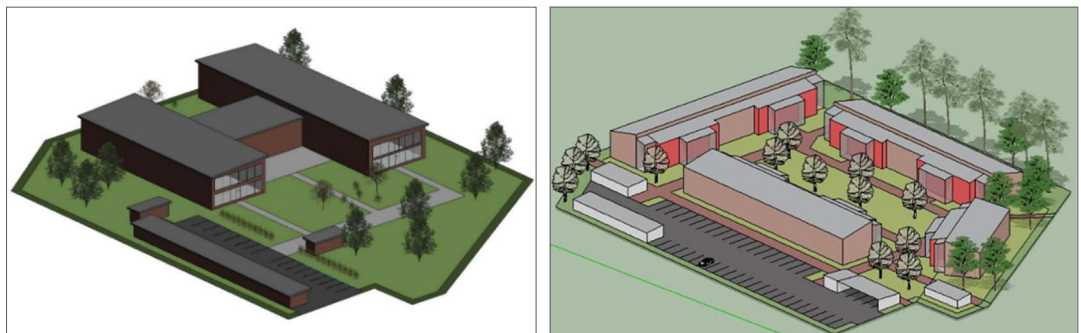
3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Lähtökohtaisesti kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palveluasumisen rakentaminen, mutta ratkaisu ei sulje pois tavanomaisen asuinrakentamisen vaihtoehtoa. Tavallisesti vanhus- ja palveluasuntojen tontin käyttötarkoitus yksilöidään APA-merkinnällä, mutta käyttötarkoitus merkintä AKR (asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue) on joustavampi. Alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin kaavamääräyksillä.



Lähes koko tontin kattava rakennusala on väljä ja sallii enemmän vaihtoehtoja. Vesikkotien sijainti tontin suhteen pakottaa pysäköintialueen sijoittamisen tontin etelä- tai länsipuolelle. Tämän takia tonttiliittymän sijaintia ei ole merkitty kaavaan, eikä pysäköintiinkään ole varattu erillistä aluetta, vaan niiden sijoittamiselle on jätetty liikkumavaraa. Alueelle on mahdollista rakentaa myös autokatoksia. Rakennuksia ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennusalan etäisyys tontin rajasta on länsi- ja eteläpuolella 2 metriä, pohjoispuolella 4 metriä ja itärajalla 10 metriä. Suuremmalla etäisyydellä itäpuolisesta rajasta varmistetaan, että uudisrakennus ei tule liian lähelle pyörätietä ja Verkkotie 3:n rakennuksia. Rakennusoikeus muuttuu tehokkuusluvulla määritellyksi niin, että kaksikerroksisen rakennuksen rakentamiselle tonttitehokkuusluku on suurempi kuin yksikerroksiselle. Jos alueelle toteutetaan kaksikerroksia palvelu- tai asuinkerrostaloja, tehokkuusluku suurenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tällä määrittelyllä kannustetaan kaksikerroksisuuteen.

Autopaikkavaatimus vaikuttaa myös rakennusoikeuteen. Mikäli alueelle rakennetaan tavanomaisia asuntoja, on pysäköinnille varattava enemmän tilaa. Osoitettua tehokkuuslukua ei siis ole välttämättä mahdollista käyttää kokonaisuudessaan, paitsi erittäin huolellisella suunnittelulla.



Kuva 6: Havainnekuvia uudisrakentamisen vaihtoehtoista. Vasemmalla h-mallinen 60-paikkainen palvelurakennus ja oikealla 2-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tavanomainen asuinrakentaminen vaatii selvästi enemmän pysäköintipaikkoja kuin palveluasuminen.

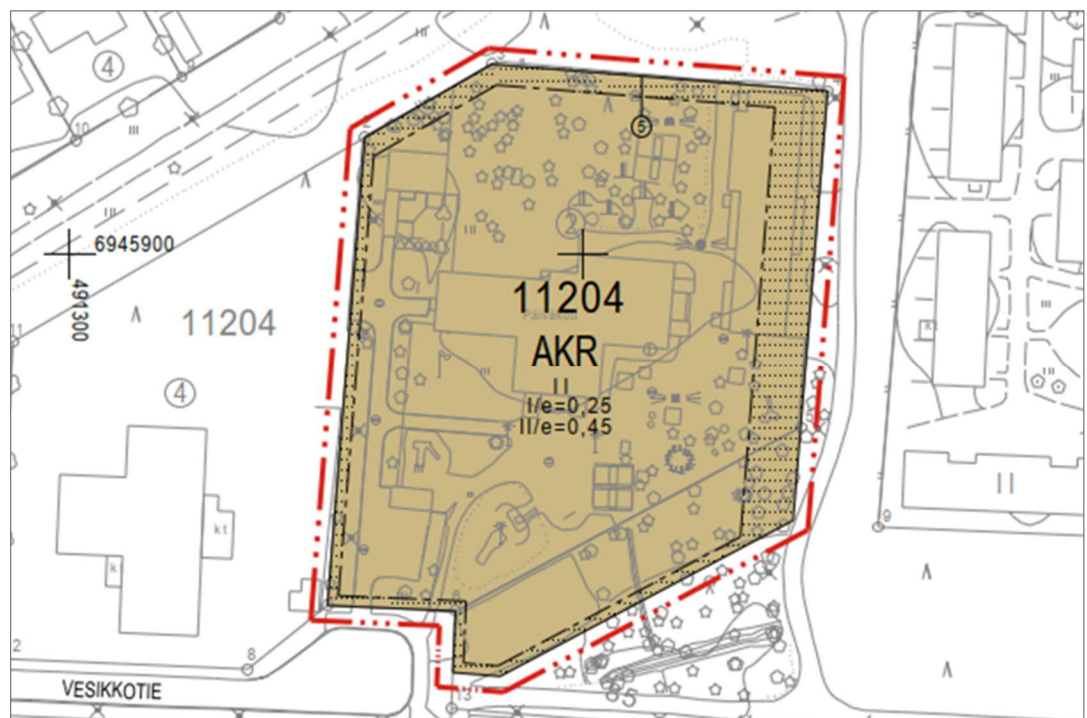


| | ajantasa-asemakaava | asemakaavamuutos |
|------------------|-----------------------|---|
| käyttötarkoitus | YS | AKR |
| tontin pinta-ala | 8056 m ² | 9193 m ² |
| tonttitehokkuus | e=0,3 | e=0,25 jos kerrosluku I e=0,45 jos kerrosluku II |
| rakennusoikeus | 2417 k-m ² | 2298 k-m ² 4137 k-m ² |
| kerrosluku | I | I-II |

3.2.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue

Merkintä mahdollistaa joustavimmat ja monipuolisemmat rakentamismahdollisuudet, kuin vanhus ja palveluasuntojen korttelialueen APA-merkintä. Korttelialueelle saa toteuttaa sekä palvelu-, että tavanomaisia asuntoja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusala kattaa lähes koko tontin. Korttelia kiertää istutettava alueen osa, jonka leveys vaihtelee. Istutettavalle alueelle on istutettava puita ja pensaita. Ehdotettu tehokkuusluku on e=0,45 jos kerrosluku on kaksi ja e=0,25 jos kerrosluku on yksi.



Kuva 7: Ote kaavaehdotuksesta



3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Kaupunki tiivistyy ja täydentyy pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan ja bussimatkan päässä kaupungin keskustan palveluista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä hyvien palvelujen ja yhteyksien varrella. Tämä on edullista sekä kaupungille, että ympäristölle. Mikäli suunnittelualueelle toteutetaan palveluasumista, kaavamuutos edistää myös ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista 60 paikalla.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen, sillä alueelle voidaan toteuttaa palveluiden ja hallinnon ohella asuntoja. Kaavamuutos edistää alueen asumisen tavoitteita, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Yksi- tai kaksikerroksisten kerrostalojen tai palvelutalon rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Molemmat rakennustavat soveltuvat hyvin lähiympäristöön, koska Vesikkotieltä ja lähikortteleista löytyy samantyyppisiä rakentamisratkaisuja. Lisäksi julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin punatiiltä tai muita kiviaineisia materiaaleja. Uusi rakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta myös kaupunkikuvaan. Palvelurakennus on pohjaratkaisultaan ja tontinkäytöltään tehokas ja pienkerrostaloihin verrattuna yhtenäisempi. Hyvällä suunnittelulla muodostuu suurempi ja vehreämpi piha-alue.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyihin

Pysäköintipaikat pystytään järjestämään tontilla, joten tarvetta kadunvarsi-pysäköinnin järjestelyyn kaavan seurauksena ei ole. Jos alueelle toteutetaan palveluasumista, kaavamuutoksen vaikutukset liikennemääriin ovat vähäisiä, koska vanhusten palvelutalojen monellakaan asukkaalla ei ole autoa. Jos esimerkiksi alueelle rakennetaan 50 asuntoinen pienkerrostaloryhmä ja asuntokunnan keskikoko



on 1,97 henkilöä (asunnot ja asuinolot, Tilakeskus 14.10.2020) lisäksi liikennemäärään on noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä liikennemäärälläkään ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteellisiin oloihin.

3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan tai luonnonvaroihin. Tontti laajenee etelänsuuntaan puistoalueelle. Laajennuksen myötä Vesikkopuisto pienee noin tuhannella neliöllä ja riippuen siitä, mihin rakennukset sijoittuvat, osa puustosta poistetaan. Puistossa olevat, asukkaiden muodostamat polut säilyvät. Muutos ei vaikuta merkittävästi puiston olosuhteisiin, koska paikalta oli jo aikaisemmin poistettu puustoa päiväkodin väliaikaisen pysäköintialueen rakentamisen myötä. Suunnittelualueen itäpuoli merkitään istutettavaksi alueeksi, johon suositellaan puiden istutusta. Vaikka kyseinen alue jää tontin sisälle, se kompensoi osittain puiston maisemallisten arvojen vähenemistä.

3.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle 60 ikäihmisten palvelupaikkaa tai uusia asuntoja kaikenikäisille asukkaille. Rakennusaikana hanke työllistää rakennusliikkeitä. Palvelutalo työllistää muun muassa palvelu-, siivous- ja terveydenhuollon alojen ammattilaisia ja sen rakentaminen tukee ja vahvistaa hoiva- ja asumispalvelutarjontaa alueella. Palveluasumisen keskittymisellä yhteen katuun voi olla sekä positiivisia, että negatiivisia vaikutuksia. Positiivisena vaikutuksena on esimerkiksi vähäinen liikenne ja turvallisempi ympäristö ikäihmisille. Eri sukupolvien vuorovaikutus jää toisaalta vähäiseksi. Uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja ja samalla takaavat niiden säilymisen.

3.3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Uudet asukkaat käyttävät olemassa olevia teknisiä verkkoja, joiden käyttö tehostuu. Korttelin asuinkäyttö ja kerrosalan kasvu aiheuttavat nykyistä suurempaa vedenkulutusta. Sähköjakelun kannalta kaavan vaikutukset ovat vähäisiä. Uusiutuvan energian hyödyntämistä suositellaan kohteessa. Aurinkopaneelijärjestelmän voi sijoittaa kerrostalojen katoille. Paneelien



tuottamaa aurinkosähköä voi käyttää asuntojen ulkopuoliseen kulutukseen, kuten esimerkiksi rappukäytävien ja pihan valaistukseen.

3.3.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutoksen myötä kaupungille syntyy kustannuksia liittyen päiväkodin purkamiseen ja uuteen rakentamiseen.

3.3.8 Vaikutukset Rantakylä-Utra-alueen viherverkoston

Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa laajennusalue on otettu palvelukorttelin osaksi, koska se on palvellut pysäköintialueena poistuvaa päiväkotia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Rantakylä-Utra alueen viheralueverkoston kokonaisuuteen, koska alueen viherverkosto ja sitä kautta johdetut hiihto- ja ulkoilureitit Kontiolahdelle Utranharjun ja Lehmon suuntiin kulkevat suunnittelualueen vierestä, eivätkä muutu kaavaratkaisun yhteydessä.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta omistamansa tontin laajentamisen ja uuden käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi päiväkodin poistuessa.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 19.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.2.–16.3.2020

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksen asiakirjat pidettiin nähtävinä 26.11.-21.12.2020 ja se esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 2.12.2020.

Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 23.2.2021 (§ 25). Asemakaavan ja



tonttijaon muutosehdotus oli nähtävillä 4.3 - 5.4.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Vastine annettuun palautteeseen on liitteessä 5, johon on lisätty myös vastineen Pohjois-Karjalan maakuntaliiton luonnosvaiheessa antamaan lausuntoon. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kesään 2021 mennessä.

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Kartat: Virpi Mononen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 167 Joensuu | Täyttämispvm | 02.02.2021 |
| Kaavan nimi | Vesikkotie 3 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 05.02.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 1671757 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,9193 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,9193 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

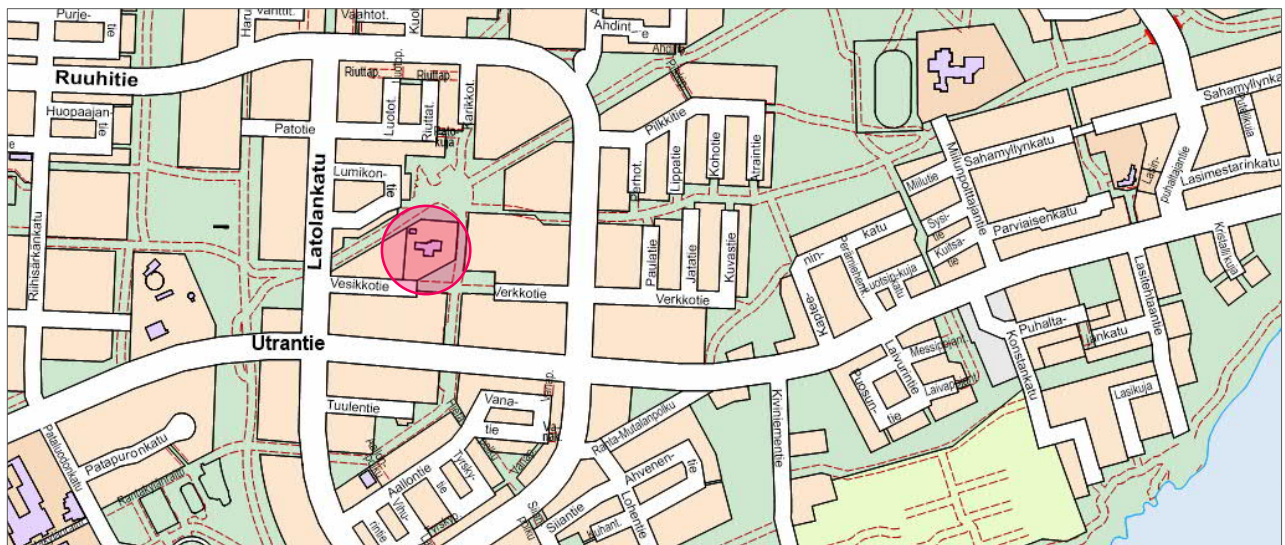
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,9193 | 100,0 | | | 0,0000 | 1720 |
| A yhteensä | 0,9193 | 100,0 | | | 0,9193 | 4137 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,8056 | -2417 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,1137 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,9193 | 100,0 | | | 0,0000 | 1720 |
| A yhteensä | 0,9193 | 100,0 | | | 0,9193 | 4137 |
| AK | 0,9193 | 100,0 | | | 0,9193 | 4137 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,8056 | -2417 |
| YS | | | | | -0,8056 | -2417 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,1137 | |
| VP | | | | | -0,1137 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tavoitteena on laajentaa korttelia eteläpuolella olevalle puistoalueelle, muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja määrittää rakennusoikeus kerrosluvun mukaisesti asuinrakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi.

Väylät

Vesikkotiehen ei kohdistu muutostarpeita. Vesikkopuiston pyöräilyreitit säilyvät yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Käyttötarkoituksen asumiseen muuttamisen myötä alueella sähkön- ja vedenkulutus, sekä jäteveden määrä kasvavat nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava ennen uutta rakentamista.

Hankkeen lähtökohdat

Päiväkotitoiminta on päättynyt. Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelmassa vuosille 2020-2022 (KH 19.12.2019) Vesikkopuiston päiväkodin tontti varataan ikäihmisten asumiseen.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Vesikkopuisto pienenee noin tuhannella neliöllä. Puistossa olevat, asukkaiden muodostamat polut säilyvät.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Sekä suunnittelutontti, että siihen liitettävä puistoalue ovat kaupungin omistuksessa.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2021. Päiväkoti on tarkoitus purkaa vuoden loppuun mennessä. Toteutus on mahdollista, kun rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Erityistä huomioitavaa

Lähtökohtaisesti kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palveluasumisen rakentaminen, mutta ratkaisu ei sulje pois tavanomaisen asuinrakentamisen vaihtoehtoa

Yhteistyötarpeet

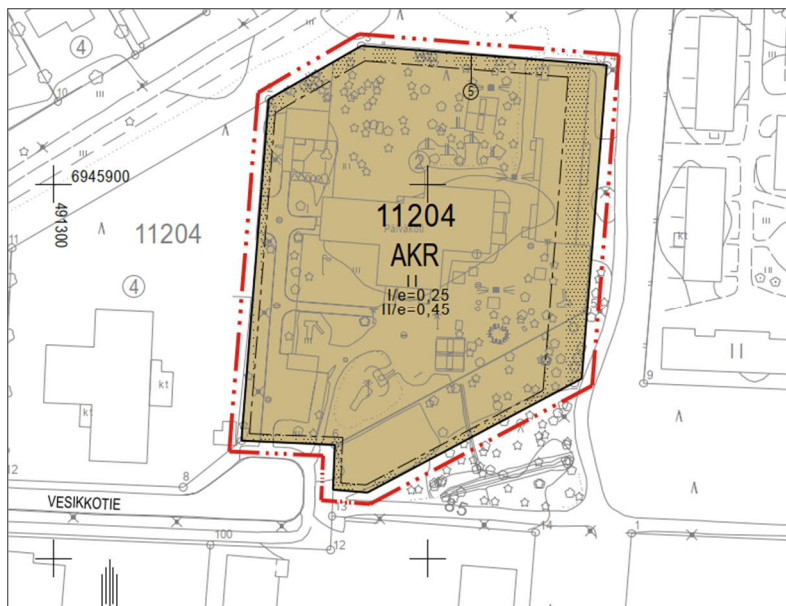
Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun, Tilakeskuksen, Joensuun Veden, Savon Voima Oy:n ja Siun soten kanssa.

Kustannukset

Asemakaavan muutoksen myötä kaupungille syntyy kustannuksia liittyen päiväkodin purkamiseen ja uuteen rakentamiseen.

Vaikutukset

Kaupunkirakenne tiivistyy. Alueelle tulee lisää asukkaita. Alueen kaupunkikuva muuttuu. Kaavahanke tukee Rantakylän alueen elinvoimaisuutta.

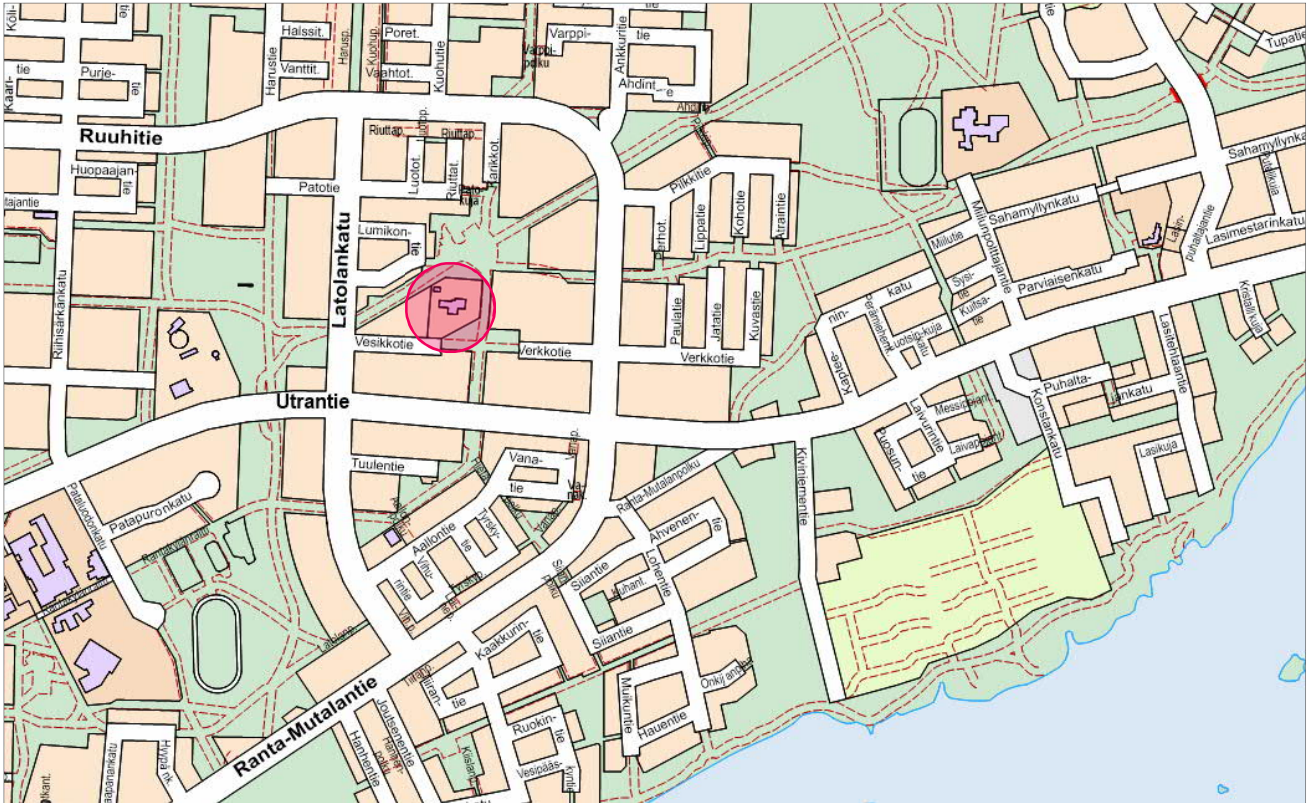


Suunnitelmapaketti - luonnos

Laatija: Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi



5.2.2020



Asemakaavamutoksen suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä



Vesikkotie 3 asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelutehtävä

Vesikkopuiston päiväkotirakennuksen vuokrasopimus on voimassa syksyyn 2020 saakka. Vuonna 1981 valmistuneen rakennuksen käyttöikä lopussa. Sen korjauskustannukset olisivat korkeat. Päiväkoti poistuu käytöstä ja hoitopaikat siirtyvät rakenteella olevaan Jukolankadun 9-osastoiseen päiväkotiin.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Vesikkopuiston päiväkodin poistuessa kaupungin omistama tontti vapautuu uuteen käyttöön. Paikalle suunnitellaan palveluasuntojen rakentamista. Taustalla on vuoden 2019 lopussa kaupunginhallituksen hyväksymä ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelma vuosille 2020-2022 (KH 19.12.2019). Ohjelman mukaan Vesikkopuiston päiväkodin tontti varataan ikäihmisten asumiseen. Korttelin käyttötarkoitusta siis muutetaan ja tonttia mahdollisesti laajennetaan Vesikkopuiston alueelle.

Hanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue sijaitsee Rantakylän kaupunginosassa noin 4,5 kilometrin päästä keskustasta ja sen omistaa Joensuun kaupunki.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AKR). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee täydennysrakennettavaksi merkityllä alueella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Suunnittelualue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kortteli rajautuu puistoon ja yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Viherkaavassa (2015) Vesikkopuisto on merkitty kaupunginosapuistoksi (V-2) ja tonttia muut ympäröivät virkistysalueet ovat merkitty lähipuistoiksi (V-3)

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia erityisesti Vesikkopuistoon ja muihin virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin, sekä rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry



- Itä-Suomen poliisilaitos
- Siun Sote
- Joensuun Rantakylä ry
- Kaupungin asuntotoimisto

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla.

Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja täydentyvät työn edetessä. Paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **20.2.–16.3.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **torstaina 27.2.2020 kello 18 alkaen Pataluodon päiväkodissa (Pataluodonkatu 4)**.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2020. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti loppuvuodesta 2020. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- suunnitteluavustaja Virpi Mononen
virpi.mononen@joensuu.fi, puh. 050 575 0387



Asemakaavaprosessi



Vesikkotie 3

asemakaavan muutos

Vireilletulovaiheen viranomaislausunnot ja
mielipiteet vastineineen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.2.–16.3.2020 välisen ajan ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 27.2.2020. Asiasta annettiin 8 lausuntoa, joista kahdessa oli huomautettavaa. Alla on lausunnot tiivistettyinä ja niihin kaavoittajan antamat vastineet. Yleisötilaisuudessa annettuun palautteeseen ei anneta vastineita, eikä niitä julkaista.

A02 Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähköjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaavaluonnos etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A12 Joensuun vesi

Tontilla on liitokset Joensuun Veden Vesikkotiellä sijaitseviin vesihuoltoverkostoihin. Suunniteltu asuinkäyttö ja kerrosalan kasvu aiheuttaa nykyistä suurempaa vedenkulutusta, joten verkoston kapasiteetin riittävyys kohteessa tulee tarkistaa. Vanhojen tonttijohtojen purkaminen ja uusien rakentaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti hakijan toimesta.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohtamista.

Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineistoon.

Vastine:

Hulevesiä koskevia määräyksiä on maaliskuussa 2020 voimaan tulleessa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 27.1.2020 §6).

Kasvu veden- ja sähkökulutuksessa huomioidaan kaavan vaikutuksissa yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Seuraavilla lausunnon jättäneillä ei ollut huomautettavaa:

- A01 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- A02 Ympäristönsuojelu
- A03 Pohjois-Karjalan museo HILMA
- A04 Hyvinvointipalvelut
- A05 Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- A08 Pohjois-Karjalan ympäristöterveys – Siun Sote

Vesikkotie 3

Vaihtoehtojen tarkastelu

Vesikkotie 3

Palvelutalo

- Tontin koko 9193 m²
- Kerrosala: n. 3600 - 4000 k-m²
- 60 palvelupaikkaa
- Enintään 2-kerrosta
- Pysäköintivaatimus:

Tehostettu palveluasuminen -> 1/190 k-m²

Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen
-> 1 ap/160 k-m²

Vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m²,
kuitenkin vähintään 2 ap/tontti



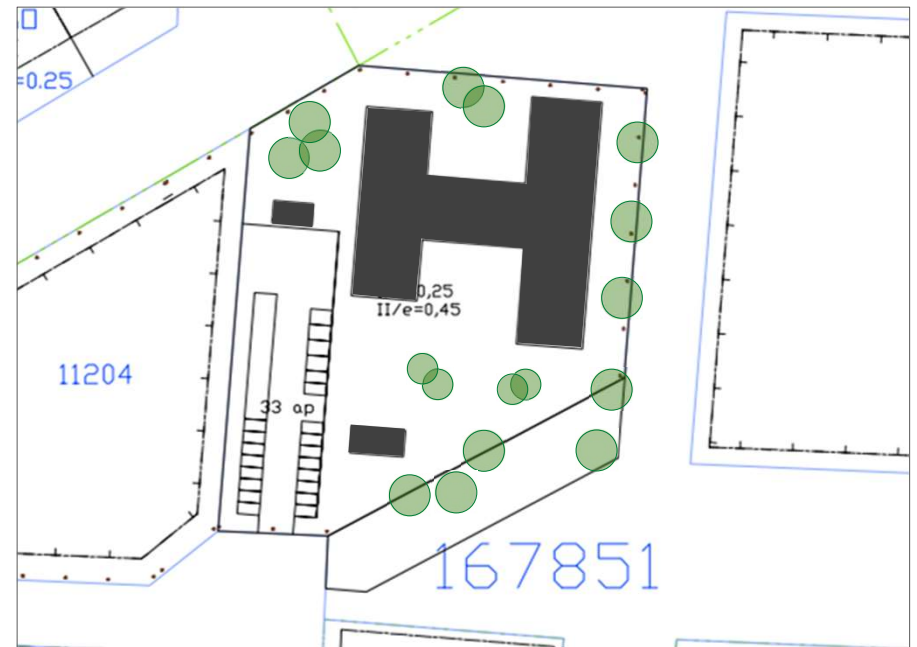
Vesikkotie 3 VE1 palvelutalo

n. 3700 k-m² (e=0,40), II kerros

Ratkaisu perustuu Nepenmäenkadulla sijaitsevaan H-malliseen Sireenipihaan.

Pysäköintialue sijoittuu tontin länsipuolelle ja rakennus tontin keskeltä pohjoisrajaan päin. Eteläpuolelle jää laaja ja aurinkoinen oleskelupiha, jolta on näköyhteys Vesikkopuiston eteläiseen osaan ja siinä kulkevaan pyörätiehen.

Ratkaisu edellyttää, että keittiö, jätehuolto, varasto- ja lastaustilat sijoittuvat rakennuksen länsipäähän.



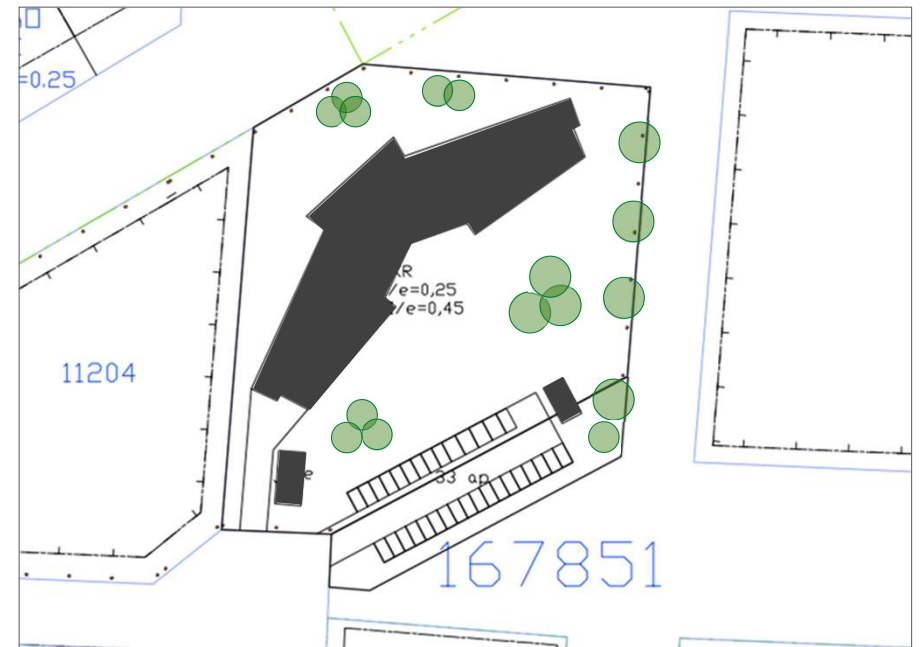
Vesikkotie 3 VE2 palvelutalo

n. 3700 k-m² (e=0,40), I ja II kerros

Ratkaisussa pysäköintialue sijoittuu tontin eteläpuolelle ja rakennus tontin keskeltä luoteeseen päin.

Rakennuksen ja pysäköintialueen välissä on aurinkoinen oleskelupiha, jolta on näköyhteys Verkkotien rivitaloihin ja tonttien välissä kulkevaan pyörätiehen.

Kulku keittiön ja rakennuksen teknisiin tiloihin on järjestettävä erillisellä tontin liittymällä

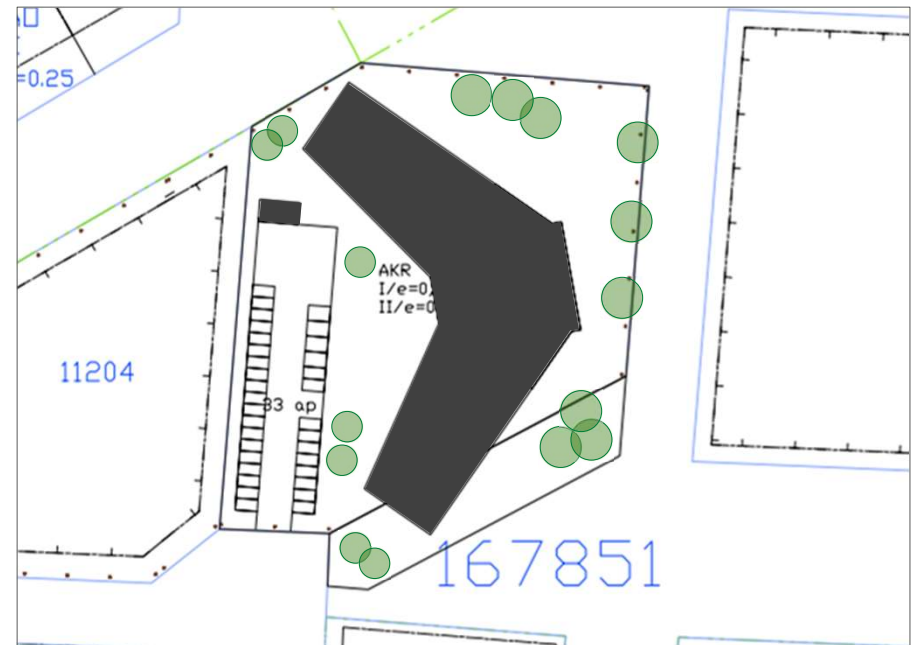


Vesikkotie 3 VE3 palvelutalo

n. 3800 k-m² (e=0,41), I ja II kerros

Ratkaisussa pysäköintialue sijoittuu tontin länsipuolelle ja rakennus pohjois-etelä-akselin suuntaisesti tontin keskelle. Oleskelupiha jakautuu kolmeen osaan, joista rakennuksen ja pysäköintialueen välissä oleva on aurinkoisin.

Rakennus avautuu länsipuolelle, eikä ole suoraa näköyhteyttä rakennuksen sisätiloilta Verkkotien rivitalopihoihin



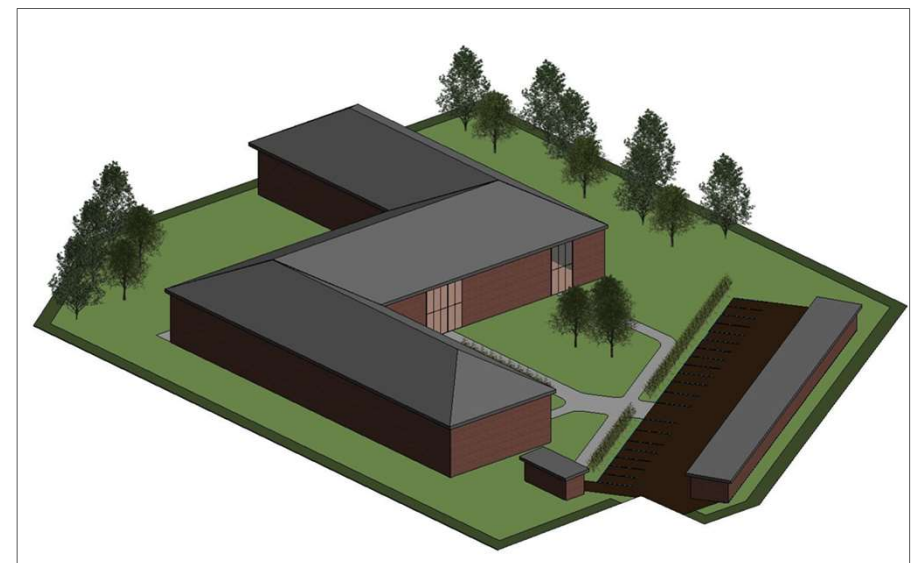
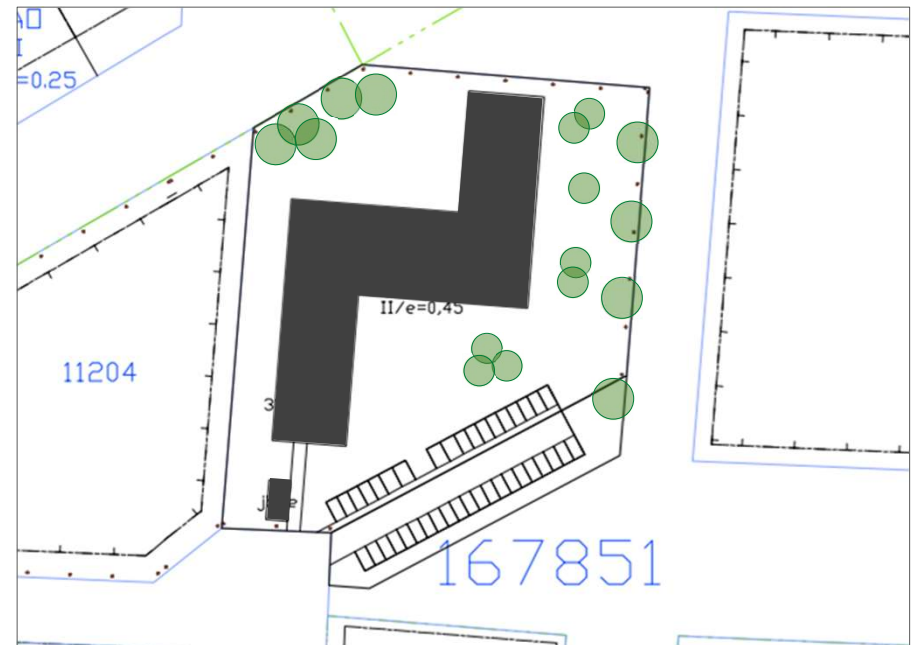
Vesikkotie 3 VE4 palvelutalo

n. 4400 k-m² (e=0,48), II kerros

Tämä vaihtoehto perustuu Noljakan palvelutalon suunnitelmiin.

Ratkaisu on vaihtoehdoista tehokkain. Rakennus sijoittuu aika lailla tontin keskelle ja varaa valtaosan tontista.

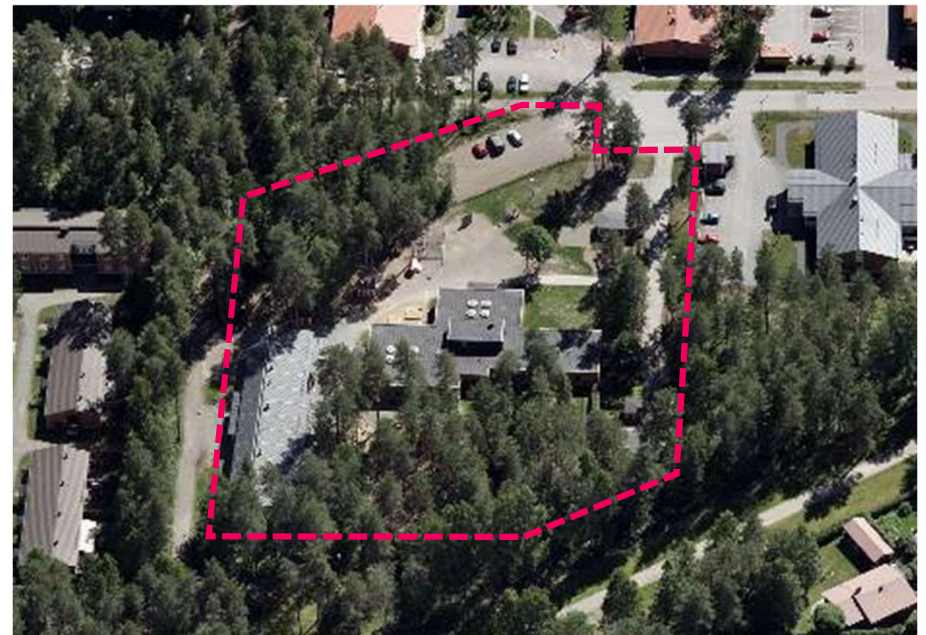
Pysäköintialue sijoittuu tontin eteläpuolelle. Oleskelupihat jakautuvat eri puolille tonttia. Keittiö-, varasto-, lastaus- ja jätetilat todennäköisemmin sijoittuvat tontin lounaisnurkkaan.



Vesikkotie 3

Pienkerros- tai rivitaloja

- Tontin koko 9193 m²
- Kerrosala: n. 1900 - 4000 k-m²
- Vaihteleva asuntomäärä
- 1 tai 2-kerroksisia tai molempia
- Pysäköintivaatimus:
1 ap/75 k-m²
Vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m²,
kuitenkin vähintään 2 ap/tontti

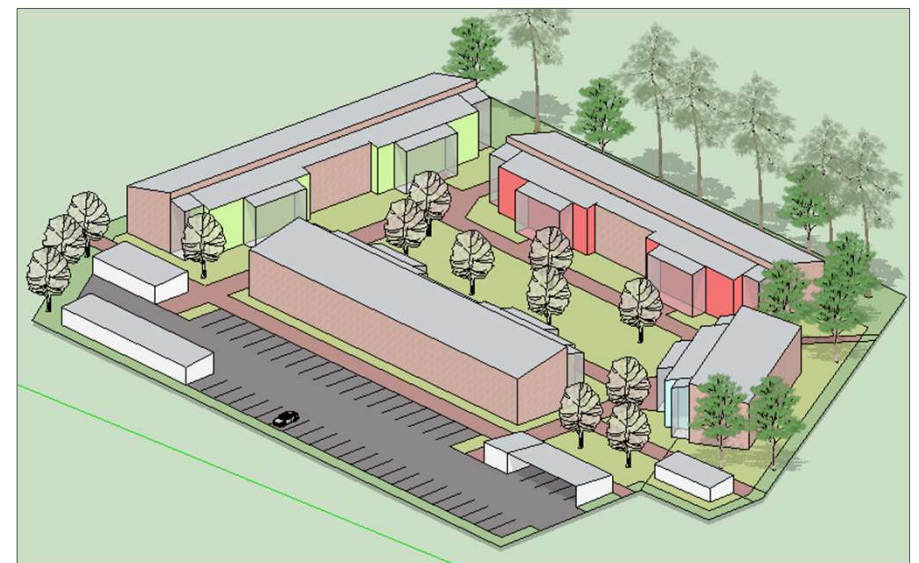
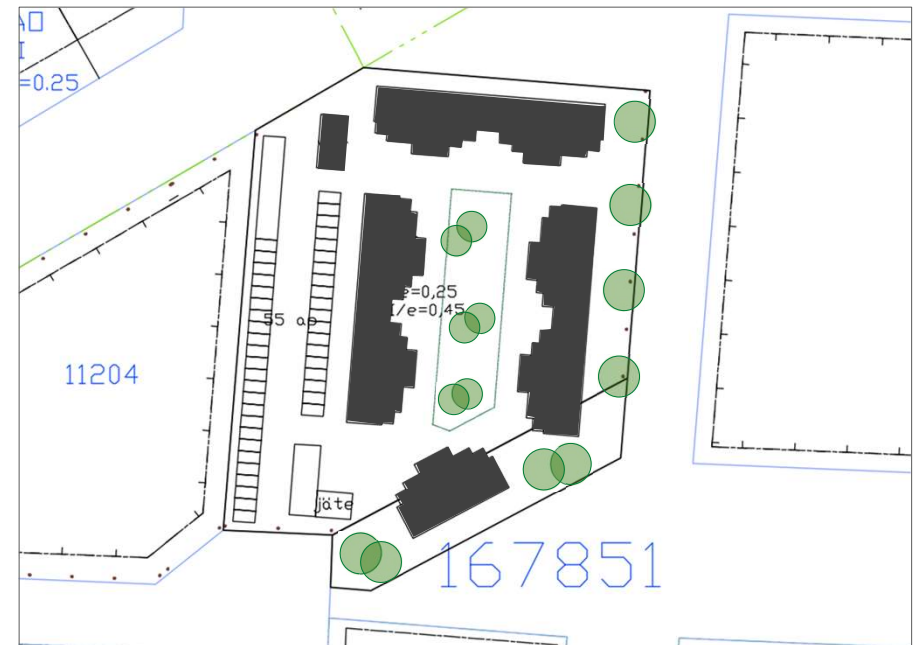


Vesikkotie 3 VE5 pienkerrostalo

n. 4000 k-m² (e=0,43), II kerros

Pysäköinti sijoittuu tontin länsipuolelle ja kerrostalot sijoittuvat kolmen tontin ja pysäköintialueen reunoille suojaosan oleskelupiha ympärille.

Ratkaisu jatkaa lähialueelle tyypillistä pienkerrostalorakentamisen mittakaavaa. Se on tehokas, mutta ei poikkea merkittävästi alueen väljästä rakentamisesta. Itärajan istutusalueen lisäksi keskeinen piha-alue luo vihreyttä.

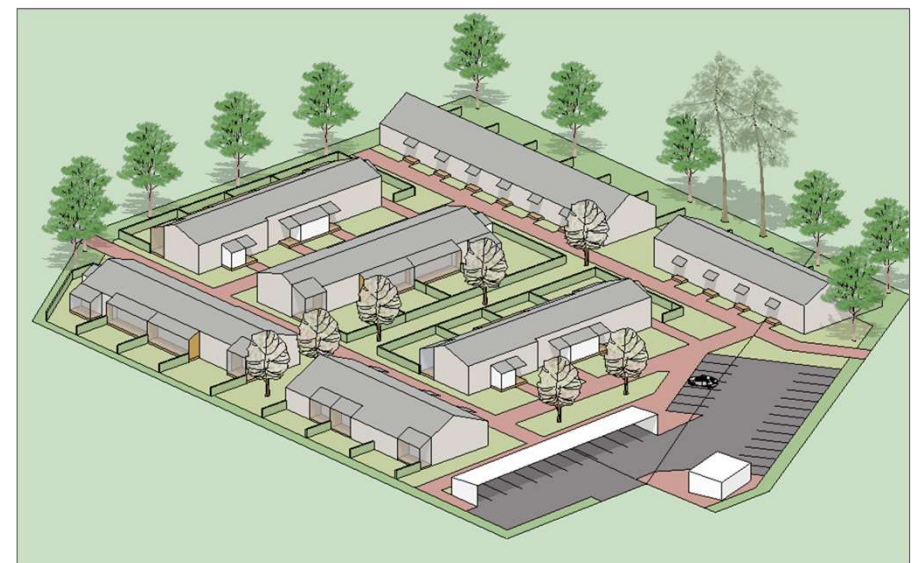


Vesikkotie 3 VE6 rivitalo

n. 2000 k-m² (e=0,21), I kerros

Rakennukset sijoittuvat sekä länsi- ja itäreunoille, että tontin keskelle. Jokaisella asunnolla on oma oleskelupiha. Pysäköinti keskittyy tontin eteläpuolelle.

Ratkaisussa ei ole isompia vihermassoja, vaan puurivit ovat vain pohjois- ja itärajoilla. Pienempiä puita voi istuttaa rakennusrivien väliin. Matalista rakennuksista huolimatta pitkänmalliset rakennusmassat luovat tehokkaampaa kuvaa kuin tontin tehokkuus antaisi olettaa.



Vesikkotie 3

VE7 rivi- ja kerrostalot

n. 2300 k-m² (e=0,25), I ja II kerros

Pienkerrostalot sijoittuvat luoteis- ja etelärajoille ja muut 1-kerroksiset rakennukset sijoittuvat tehokkaasti neljässä rivissä tontin keskelle.

Jokaisella asunnolla on oma oleskelupiha. Pysäköinti on tontin länsipuolella.

Ainut vihermassa on istutettavalla korttelin osa-alueella, tontin itäpuolella.



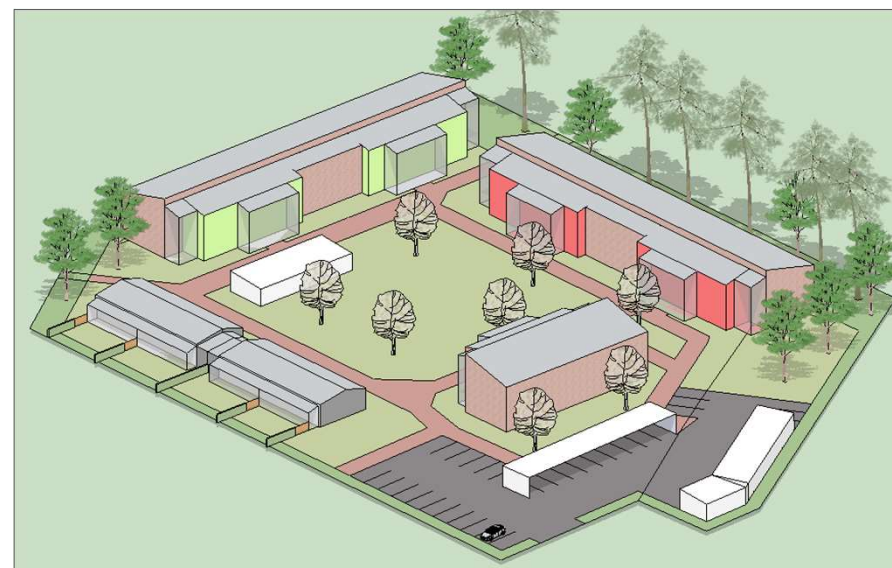
Vesikkotie 3

VE8 rivi- ja kerrostalot

n. 3100 k-m² (e=0,34), I ja II kerros

Ratkaisu jatkaa lähialueelle tyypillistä pienkerrostalorakentamisen mittakaavaa, eikä poikkea merkittävästi alueen väljästä rakentamisesta. Itärajan istutusalueen lisäksi keskeinen piha-alue luo vihreyttä.

Luoteisrajalle kerrostalon sijaan sijoitetaan 1-kerroksiset rivitalot. Pysäköinti on tontin eteläpuolella.



Vesikkotie 3

asemakaavan muutos

Luonnos- ja ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 26.11.-21.12.2020 ja se esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 2.12.2020. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä, eikä annetuissa lausunnoissa ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antamassa lausunnossakaan ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta vaan toteamus, joka on sovellettava yleisesti kaikkiin kaavahankkeisiin. Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus oli nähtävillä 4.3 - 5.4.2021. Siitä asiasta annettiin yksi muistutus ja 3 lausuntoa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Alla on palautteet tiivistettyinä ja niihin kaavoittajan antamat vastineet. Yleisötilaisuudessa annettuun palautteeseen ei anneta vastineita, eikä niitä julkaista.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto kaavaluonnoksesta

Luonnosvaiheessa annetussa lausunnossa ei ollut maakuntaliitolla huomautettavaa, mutta totesi yleisenä huomionaan, että kaavamuutosten yhteydessä vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä kiinnittää huomiota taajamasisäisen viheralueverkoston kokonaisuuteen maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti.

Vastine:

Lausunnossa ei ollut kaavamuutokseen liittyviä huomautuksia, vaan siinä suositellaan yleisesti, että kaavamuutoshakkeiden yhteydessä arvioidaan niiden vaikutuksia taajamansisäisen viheralueverkoston kokonaisuuteen. Tämän takia ei annettu vastinetta lausuntoon, eikä asiasta tehty ehdotusvaiheessa erillistä liitettä. Sen sijaan ehdotusselostuksessa on mainittu maakuntaliiton lausunnossa esitetyt seikat ja sen perusteella on arvioitu vaikutukset Rantakylä-Utra-alueen viheralueverkostoon. Maakuntaliitto piti erikoisena ratkaisuna sitä, että maakuntaliiton viralliseen lausuntoon ei annettu asiaankuuluvaa vastinetta. Täten on lisätty kyseinen lausunto yhteen ehdotusvaiheen palautteen kanssa.

Rantakylän alueen asukkaan palaute kaavaehdotuksesta

Palautteessa esitetään huoli siitä, että mikäli alueelle rakennetaan tavanomaisia asuntoja, asukasmäärä ja siihen liittyvä autoilu lisääntyvät vaikuttaen alueen rauhallisuuteen ja puistomaisuuteen. Palautteen antajan mielestä palveluasuminen on paras ja rauhallisin vaihtoehto.

Lisäksi palautteessa toivotaan, että purkamisesta ja uuden rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän melu- ja etenkin pölyhaittoja.

Vastine:

Päiväkodin purkaminen on kallista ja purun kustannukset voidaan kattaa uudella rakentamisella. Lähtökohtaisesti kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palveluasumisen rakentaminen, mutta ei kuitenkaan voida arvioida, minkä tyyppistä asumista alueelle tullaan rakentamaan. Mikäli yhteyskumppania ei löydy palvelurakentamiselle on mahdollista, että paikalle toteutetaan tavanomaisia asuinrakennuksia. Yleisen edun kannalta katsottuna, ei ole järkevää pitää tonttia rakentamattomana alueella, jolla on olemassa olevia palveluita ja liikenneverkot.

Kaavaratkaisussa tontin itäpuolelle on merkitty 10 metriä leveä istutettava alue, johon määrätään suurikokoisten puiden istuttamista. Riippumatta siitä, minkälaiseen asumismuotoon rakentaminen on tarkoitettu, rakennukset tulevat sijaitsemaan kauempana Verkkotie 3:n rakennuksista kuin olemassa oleva väliaikainen päiväkotirakennus. Nykyinen moduulipäiväkoti sijaitsee noin 21 metrin etäisyydellä Verkkotie 3:n tontin rajasta ja alle 30 metriä etäisyydellä rakennuksista. Uudisrakennus sijoittuisi vähintään 35 metrin päähän Verkkotie 3:n lähimmästä rakennuksesta. Kaavamuutoksen myötä alue muuttuu myös vehreämmäksi ja puistoisemmaksi.

Ennen hoitopaikkojen siirtoa Jukolankadun yksikköön, Vesikkotien päiväkodissa oli 99 hoitopaikkaa ja 30 työntekijää. Mikäli alueelle rakennetaan tavanomaisia asuntoja, asukasmäärän arvioidaan olevan pienempi. Lisäksi päiväkodin käyttäjät ovat liikenteessä isoina ryhminä ja vuorokaudessa on selvästi vilkkaampia tunteja, erityisesti lasten saatto- ja hakuaikoina. Kerrostalon asukkaat ovat harvoin talojen ulkopuolella isoina joukkoina.

Asutuksen aiheuttaman autoliikenteen arvioidaan olevan selvästi vähäisempää päiväkodin autoliikenteeseen verrattuna. Jos alueelle rakennettaisiin 50 asuntoinen pienkerrostaloryhmä ja jokaisessa asunnossa asuisi 2 henkilöä, autoliikenteen määrä olisi noin 100 ajon. /vrk. Ennen hoitopaikkojen siirtämistä Jukolankadun yksikköön olemassa olevan päiväkodin liikennemäärä oli taas arviolta noin 300 ajon. /vrk. Laskelmissa noin 2/3 kaikista työ-, asiointi- ja saattomatkoista on arvioitu olevan automatkoja.

Vesikkotie on umpikatu, eikä kadulla ole jatkumoa Verkkotielle. Kadun pääty sijaitsee kaava-alueen lounaisnurkalla, johon väistämättä tulee myös sijaitsemaan Vesikkotie 3:n tonttiliittymä. Tämän takia pysäköintialue sijoittunee tontin länsi- tai eteläpuolelle ja niin myös kauempana Verkkotien rakennuksista. Liikenne suuntautuu länteen Latolankadulle ja sieltä Utrantielle tai Ruuhitielle.

Rakennuksen purkaminen, kuten uuden rakentaminenkin vaativat luvan. Kaupunki edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma ja selvitys purkujätteen käsittelystä. Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyöt on järjestettävä niin, ettei katu- tai muu yleinen alue likaannu tai roskaannu. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustöissä sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään. Asiaa valvovat sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun viranomaiset.