

Joensuun kaupungin lausunto Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaiheen kaavaluonnoksesta

KRAKLIK 25.05.2021 § 85

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on laatinut ja asettanut julkisesti nähtäville maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaiheen kaavaluonnoksen. Luonnos on nähtävillä 30.4.-31.5.2021 maakuntaliiton internet-sivuilla. Lausunnot pyydetään toimittamaan maakuntaliitolle viimeistään maanantaina 31.5.2021.

Vaihekaavassa käsitellään turvetuotantoa, luonnonsuojelullisesti arvokkaita soita ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Joensuun kaupunki lausuu maakuntakaavaluonnoksesta seuraavaa.

Turvetuotantoalueet

Turvetuotannon osalta kaavassa on keskitytty Ilomantsin aktiivihiilitehtaan raaka-ainetarpeen turvaamiseen vuoteen 2040 saakka. Kaupunki pitää tärkeänä elinkeinojen kannalta, että raaka-ainetarve on huomioitu. Aktiivihiilituotantoa varten on varattu 4000 ha suota. Lisäksi kaavaan on merkitty turvetuotannossa olevat kohteet ja alueet joilla on lainvoimainen lupa tuotannon aloittamiseen. Näitä alueita on yhteensä 3713 ha. Turvetuotantoalueiden osoittamisessa olisi pohdittava vaikutuksia myös matkailun, Pohjois-Karjalan brändin sekä veto- ja pitovoiman osalta. Maakuntakaavassa osoitetut turvetuotantoalueet ovat selvitysten perusteella riittäviä tulevaisuuden turvetuotannon tarpeisiin.

Turvetuotantoalueiden osalta kaupungilla ei ole muuta lausuttavaa.

Arvokkaat suot

Kaavaluonnoksessa on ehdotettu 26 suota suojeltavaksi niiden luonnonarvojen vuoksi. Suojeluesitys perustuu keväällä 2021 laadittuun selvitykseen Pohjois-Karjalan maakunnallisesti arvokkaista suoalueista. Kaupunki pitää luonnoksen lähtökohtia perusteltuina. Arvokasta luontoa säilyy tuleville sukupolville ja luontotyyppien sekä eliöstön säilymisen tueksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjauksen mukaisesti. Suojeltavat suot voidaan nähdä myös Pohjois-Karjalan matkailua ja brändiä sekä veto- ja pitovoimaa tukevana tekijänä. Soista kolme sijoittuu Joensuun alueelle.

Raatesuon suojelu vaikuttaisi olevan ristiriidassa Joensuun naapurikunnan, Kontiolahden, maankäyttötavoitteiden osalta. Kontiolahti laatii parhaillaan Lehmon osayleiskaavaa, jossa Raatesuon eteläosa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Osayleiskaava on edennyt hyväksymiskäsittelyyn. Maakuntakaavan suojelumerkinnän laajuutta tulisi tarkemmin harkita yhteistyössä Kontiolahden kunnan kanssa.

Luonnonsuojelullisesti arvokkaiden soiden osalta kaupungilla ei ole muuta lausuttavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vaihekaavaa varten on laadittu kulttuuriympäristöinventointi, joka keskittyy rakennusvuosiin 1950 – 2000. Inventointi laadittiin noin 230 kulttuuriympäristön kohteelle, joista edustavimmat valittiin maakuntakaavaluonnokseen. Inventoinnin perusteella maakuntakaavaluonnokseen on osoitettu 104 uutta pistemäistä osa-alueeksi merkittyä kohdetta ja kahdeksan aluetta, joista kaksi on jo aiemmissa kaavoissa tunnistettuja.

Kulttuuriympäristöinventointi tukee tulevaisuudessa tehtävää yleis- ja asemakaavoitusta toimien taustatietona kaavavalmistelussa. Tunnistettujen maakunnallisesti tärkeiden kohteiden on huomioitava alemmien tasojen

kaavaratkaisuissa. Sen vuoksi on tärkeää selvittää, että rakennusten varsinaisesta suojelusta päätetään yleis- ja asemakaavatasolla maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaisesti. Yleis- ja asemakaavoittaminen on kuntien toimivallassa.

Maakuntakaavassa yksittäisiä rakennuksia koskevat merkinnät on esitetty osa-aluemerkintöinä, jotka tarkoittavat alle viiden hehtaarin laajuisia kohteita. Maakuntakaavan osa-aluemerkinnöillä ei voi suojella rakennuksia, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei mahdollista rakennussuojelua maakuntakaavatasolla.

Tulkinnallisten epävarmuuksien syntymisen estämiseksi maakuntakaavan osa-aluemerkintöjä koskevassa määräyksessä on tuotava esille, että määräyksellä ei suojella rakennuksia. Sama asia on mainittava kaavaselostuksessa.

Kaavakartan luettavuus on heikko osa-aluemerkintöjen tiheän määrän vuoksi varsinkin Joensuun keskustan alueella. Luettavuutta olisi parannettava kaavaehdotukseen.

Lisäksi kaupunki lausuu pääasiassa omistamistaan kiinteistöistä ja rakennuksista, joita maakuntakaavaluonnoksen osa-aluemerkinnät koskevat.

Inventoinnissa ja maakuntakaavassa osa-aluemerkinnällä on osoitettu rakennuksia, joiden maakunnallinen arvotus ei ole kaupungin näkökulmasta perusteltua. Lisäksi maakuntakaavan kohteiksi on esitetty rakennuksia, joihin kaupunki suunnittelee toiminnallisia muutoksia. Rakennusten sisällyttäminen maakuntakaavaan ei saa johtaa liian tiukkaan suojeluun alemmilla kaavatasoilla. Toiminnallisesti vanhanaikaisten palvelurakennusten muokkaaminen nykyaikaisten vaatimusten mukaiseksi voi aiheuttaa niihin merkittäviä muutoksia.

Carelicumin korttelin uusin asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.4.2021. Siinä suojeltiin Maakuntatalon torinpuoleinen rakennuksen osa. Kauppa-arkadi sekä pankkisali jätettiin asemakaavan suojelun ulkopuolelle, koska rakennuksen käytettävyyttä ja muokattavuutta ei haluttu vaarantaa. Kaupungin tavoitteena on rakentaa Carelicumin korttelin keskelle musiikki- ja kulttuuritalo, jonka sijainti osoitettiin huhtikuussa valmistuneen asemakaavan yhteydessä. Musiikki- ja kulttuuritalon sisäänkäynnit aiotaan toteuttaa pankkisalin ja mahdollisesti myös kauppa-arkadin kautta.

Liian tiukka rakennussuojelu estää rakennusten muuntamisen tulevaisuuden käyttötarpeisiin ja olisi vastoin rakennusten säilymisen periaatetta. Kiinteistön omistajien silmissä tiukasti suojellun rakennuksen arvo ja tuotto on matalampi, jos rakennusta ei voi muuntaa erilaisiin tulevaisuuden tarpeisiin. Rakennusten muunneltavuuden mahdollistaminen on pystyttävä huomioimaan tulevissa asemakaavamuutoksissa.

Carelicumin osalta korostuu tarve maakuntakaavan osa-aluemerkinnän määräyksen tarkentamiseen. Maakuntakaavan osa-aluemerkinnässä on mainittava, että kyseessä ei ole rakennussuojelu.

Gävlenlinna on tunnistettu inventoinnissa maakunnallisesti arvokkaaksi ja kaupungilla ei ole huomauttamista arvotuksesta. Rakennus on mukana kaupungin valmistelemassa asemakaavassa, jossa suojellaan keskustan alueen jälleenrakennuskauden kohteita. Kyseinen asemakaava perustuu Joensuun keskustan osayleiskaavan suojeluratkaisuihin.

Heinävaaran koulun tilatarpeeseen ja koulun tulevaan käyttöön vaikuttaa alueen väestökehitys. Mikäli oppilasmäärässä tapahtuu merkittävää laskua ja tämän myötä koulurakennuksesta tulee vajaakäyttöinen, niin se heikentää kaupungin mahdollisuutta ylläpitää koulua nykymuotoisena. Rakennuksen säilyttämisestä koulukäytössä voi näin tulla kaupungille kohtuutonta. Lisäksi kaupunki kyseenalaistaa rakennuksen arvotuksen maakunnallisesti arvokkaana kohteena. Kaupunki ei pidä tiettyä inventoinnissa mainittua platform frame -rakennustekniikkaa riittävänä arvotusperusteena maakunnalliseksi arvokkaaksi

kohteeksi. Rakennuksen merkitys koulurakennuksena on paikallinen. Kohde tulee poistaa maakuntakaavasta ja kohdekorteista.

Joensuun jäähallin osalta kaupungilla on käynnissä hankesuunnittelu hallin laajentamiseksi. Halli ei enää täytä nykypäivän toiminnallisia vaatimuksia. Halli on valmistunut vuonna 1982. Rakennuksen alkuperäinen muoto on muuttunut. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusta on viimeksi laajennettu vuonna 2009.

Rakennuksella voi olla maakunnallista arvoa arkkitehtuurin ja käyttöhistorian vuoksi, mutta sen liian tiukka suojele johtaa rakennuksen käytettävyyden merkittävään heikentymiseen, koska rakennuksen laajentaminen voi estyä. Laajennustarpeet on otettava huomioon alemmilla kaavatasoilla rakennussuojelua harkittaessa ja laajentamista ei pidä estää, jotta rakennuksen käyttöarvo säilyy.

Myös jäähallin osalta korostuu tarve maakuntakaavan osa-aluemerkinnän määräyksen tarkentamiseen. Maakuntakaavan osa-aluemerkinnässä on mainittava, että kyseessä ei ole rakennussuojele.

Joensuun kaupungin kirjaston arvottaminen maakunnallisesti arvokkaaksi on perusteltua. Sen osalta kaupungilla ei ole huomautettavaa.

Otsola-Kanervalan ja Linnunlahden sekä Saukonkadun ja Mäyränselän pientaloalueiden maakunnalliset arvot ovat tunnistettavissa. Alueiden tiivistäminen alueen arvoja kunnioittaen tulee sallia. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteita. Kyseiset pientaloalueet ova haluttuja jatkossakin, joten ei ole suotavaa estää uusien talojen rakentamista alueille. Alueiden rakennuskanta on vanhaa ja aikakauden rakennusten tekniset ratkaisut ovat sellaisia, että niitä ei kannata korjata. Rakennuskannan uudistaminen alueen arvoja kunnioittaen on sallittava.

Saukonkadun ja Mäyränselän alueen arvot on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sk-1, Kaupunki- ja maisemakuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet (puiden kaato, pysäköintialueiden rakentaminen) tulee sopeuttaa alueen ympäristön ominaispiirteisiin. Maininta puuttuu inventoinnin kohdekortista.

Entisen kauppaoppilaitoksen/konservatorion asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta toukokuussa 2021. Asemakaavamuutoksella tullaan tutkimaan rakennuksen nykyistä tilannetta. Kaupungilla ei ole jatkokäyttöä rakennukselle. Kaupunki tulee asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkimaan rakennuksen muunneltavuutta muuhun käyttöön kuten asunnoiksi, liike- ja toimistotilaksi. Kaupunki ei itse tekisi muunnostöitä, vaan pyrkimyksenä on löytää muu rakennuksesta kiinnostunut taho. Jos osoittautuu että muuntaminen ei ole toteutettavissa taloudellisesti kannattavasti tai kiinnostusta rakennusta kohtaan ei ole, on rakennuksen suojele kiinteistön omistajalle kohtuutonta. Konservatorion arvottaminen maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi on siitä huolimatta perusteltua.

Tämäkin rakennuksen osalta korostuu tarve maakuntakaavan osa-aluemerkinnän määräyksen tarkentamiseen. Maakuntakaavan osa-aluemerkinnässä on mainittava, että kyseessä ei ole rakennussuojele.

Kotilahden sairaala-alueen maakunnallisesti merkittäviksi rakennuksiksi on todettu alueen kaksi vanhinta 1920-luvun rakennusta. Vuonna 1967 valmistuneelle sairaalalle ei ole todettu maakunnallista arvoa. Kaupungin näkökulmasta inventoinnin arvotus on perusteltavissa. Sairaalarakennus ei ole enää käytössä ja kaupunki etsii kiinteistölle uutta omistajaa ja käyttötarkoitusta.

Laulurinne on tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi ja kaupungin kannalta arvotus on perusteltavissa. On kuitenkin huomioitava, että katsomo on kunnostettava lähivuosina. Kohteen merkitseminen maakuntakaavaan ei saa estää mahdollisia kunnostuksesta aiheutuvia muutostarpeita.

Marjalan alueen maakunnallinen arvotus on perusteltavissa, koska se on asuntomessualue. Kaupunki korostaa alueen arvoa aluekokonaisuutena, ei yksittäisinä rakennuksina.

Mustosen talon arvotus maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi on perusteltua.

Metropol-kauppakeskus on tällä hetkellä osittain tyhjiään. Jos liiketiloihin ei löydy vuokralaisia niin odotettavissa on, että kiinteistönomistaja haluaa tehdä kehitystoimenpiteitä. Maakuntakaavalla ei saa kohtuuttomasti rajata keskustan kehittämisen mahdollisuuksia.

Pekkalen kartanon alueen arvotus maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi on perusteltua.

Rantakylän hyvinvointikeskus, Rantakylän uimahalli sekä Rantakylän liike- ja toimistorakennus ovat arvotetut Rantakylä-Utra OYK:n laadinnan yhteydessä paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Kaupungin näkemyksen mukaan rakennukset palvelevat paikallisesti joensuulaisia ja erityisesti rantakyläläisiä. Postmoderni arkkitehtuuri ei ole riittävä peruste maakunnalliselle arvotukselle. Kaupungin näkemyksen mukaan rakennuksilla ei ole maakunnallista arvoa ja ne tulee poistaa inventoinnista ja maakuntakaavasta.

Schaumanin isännöitsijän asuintalo on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-8 (Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä laajentaa vaipan ulkopuolelle, eikä sen ulkoasuun saa tehdä muutoksia, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa). Maininta suojelusta puuttuu inventointikortista.

Asunto Oy Sihtalanpuiston asemakaavamuutos on valmis. Asemakaavoituksen tilanteen voi päivittää inventoinnin kohdekorttiin.

Uimahalli Vesikko on perusparannettava noin kymmenen vuoden kuluttua. Rakennuksen toiminnallisuus ei täytä nykypäivän vaatimuksia. Uima-altaassa on 25 metrin radat. Tarve on 50 metrin täysimittaisille radoille. Nykyistä 25 metrin uima-allasta ei ole peruskorjattu.

Rakennuksella voi olla maakunnallista arvoa historiansa ja käyttönsä vuoksi. Rakennuksen liian tiukka suojelu johtaa rakennuksen käytettävyyden merkittävään heikentymiseen, koska rakennuksen laajentaminen ja muokkaaminen voi estyä. Laajennustarpeet on otettava huomioon alempien tasojen kaavasuosittelmissa ja laajentamista ei pidä estää, jotta rakennuksen käyttöarvo säilyy.

Myös Uimahalli Vesikon osalta korostuu tarve maakuntakaavan osa-aluemerkinnän määräyksen tarkentamiseen. Maakuntakaavan osa-aluemerkinnässä on mainittava, että kyseessä ei ole rakennussuojelu.

Utran siirtolapuutarhan alue on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi Rantakylä-Utra osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä inventoinnissa. Alueen arvotus maakunnallisena kohteena ei ole perusteltavissa. Siirtolapuutarha palvelee pääasiassa Joensuun kaupungin asukkaita. Kaupungin näkökulmasta alueen arvo on paikallinen. Sen vuoksi alue tulee poistaa inventoinnista ja maakuntakaavaluonnoksesta.

Johnssonin talo on suojeltu asemakaavassa. Maininta suojelusta puuttuu inventointikortista.

Kiihtelyspirtin osalta on mainittava, että rakennus on tarpeellinen, mutta nykyisellään se on vajaakäytössä. Tiloihin tarvittaisiin ulkopuolisia käyttäjiä. Tulevaisuudessa asukasmäärän mahdollisesti vähetessä ja palvelutarpeiden muuttuessa rakennuskokonaisuuden säilyttäminen yksinomaan kaupungin palvelutarpeita varten voi tulla kohtuuttomaksi. Rakennukseen on lisätty räystäskourut vesien ohjaamiseksi pois perustan vierestä silloin, kun kaupungista tuli rakennuksen osaomistaja. Kaupungin näkemyksestä rakennuksella on korkeintaan paikallista arvoa. Rakennus on toiminut Kiihtelysvaaran kunnantalona

ja palvellut väestöä paikallisesti. Rakennuksen uuskarélianistinen arkkitehtuuri on aiemman alkuperäisen tyyliuuntauksen mukailua. Aikaisempia tyyliuuntauksia mukailevat rakennukset eivät kaupungin näkemyksen mukaan ole arkkitehtonisilta arvoiltaan merkittäviä. Rakennus tulee poistaa inventoinnista ja maakuntakaavaluonnoksesta.

Valmistelija: vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi Pohjois-Karjalan maakuntaliitolle edelle kirjoitetun lausunnon Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaiheen luonnoksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KH 31.05.2021 § 239
1114/10.02.00.00/2021

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

antaa Pohjois-Karjalan maakuntaliitolle edelle kirjoitetun lausunnon Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaiheen luonnoksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma esitteli asiaa kaupunginhallitukselle § 236 asian esittelyn yhteydessä.