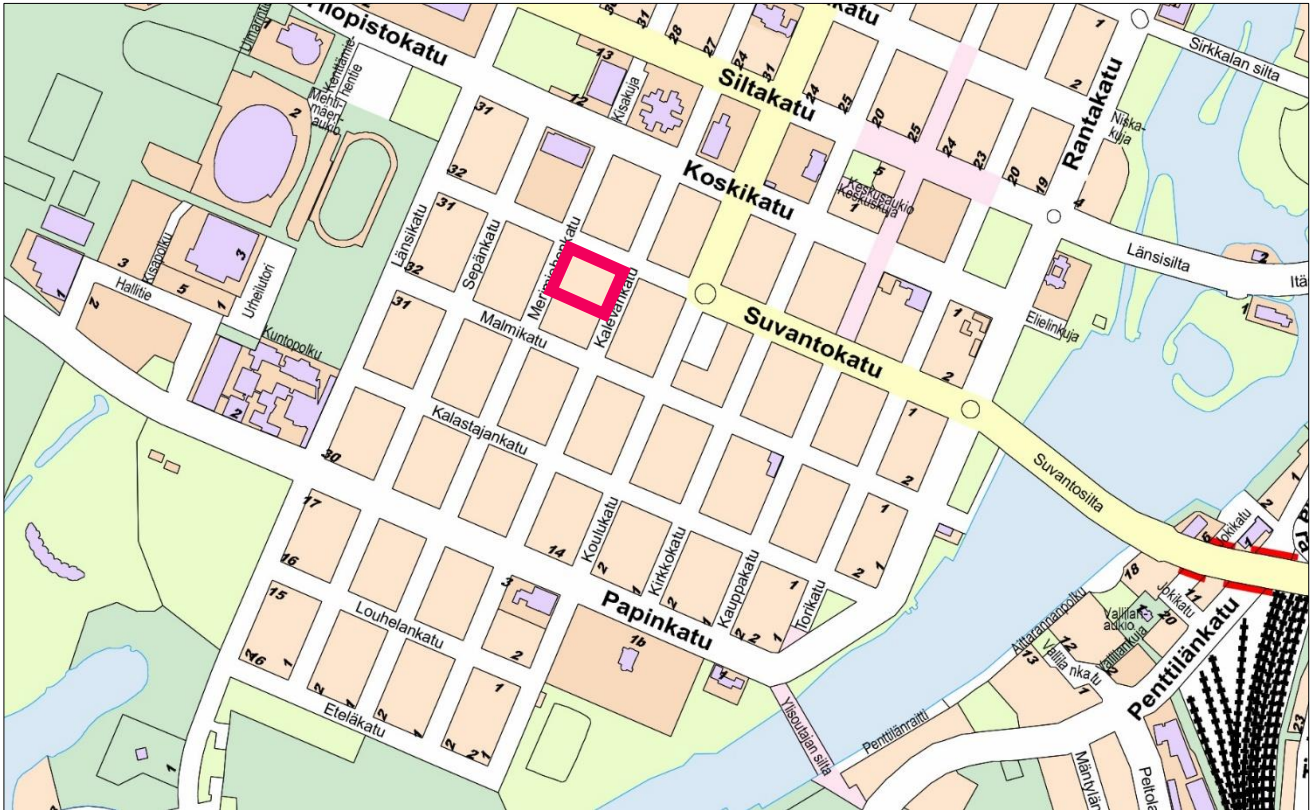




Muutosalueen sijainti



Suvantokatu 21 ja ympäristö

Kaavaselostus

Suvantokatu 21 ja ympäristö Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

IV kaupunginosan korttelin 43 tontteja 9, 10 ja 11 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

IV kaupunginosan korttelin 43 tontit 9, 10 ja 11 sekä katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1677



Viistokuva suunnittelualueesta (Blom 2017)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	4
1 Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
1.1.4 Maanomistus.....	9
1.2 Suunnittelutilanne.....	10
1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	15
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet.....	16
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot	19
4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu	19
4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	19
4.1.1 Korttelialueet.....	21
4.1.2 Pysäköintiratkaisu	23
4.2 Kaavan vaikutukset.....	23
4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin	23
4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	24
4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	26
4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	27
4.2.6 Muut vaikutukset	27
5 Toteutus	27
6 Suunnitteluvaiheet.....	27

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaava
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet
4. Tontinkäyttösuunnitelma (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)
5. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamuutoshakemuksesta, joka koskee korttelin 43 tontteja 9 ja 10. PKO:n tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Tontille 9 on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa ja asumista. Lisäksi Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11. Hankkeiden toteuttaminen edellyttää, että asemakaavaa muutetaan. Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012). Hanke on keskustan osayleiskaavan mukainen ja edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm. tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja rakennusten kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisuja sekä eri toimintojen sijoittelu.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heili-lehdessä 4.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.-1.3.2021. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi talvella 2022. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2022.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja eri rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä talvella 2022. Rakennushankkeet toteutettaneen useassa eri vaiheessa.



1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee IV kaupunginosassa eteläisen ruutukaavakeskustan alueella. Koko ruutukaavakeskustan alueella oli 11 873 asukasta vuonna 2019. Asukasluku kasvoi vuosien 2009 – 2019 välisenä aikana yli 1000 asukkaalla. Asukasluku kasvaa edelleen.

Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavaran myymälä, pysäköintialueita ja vanhusten palvelutalo. Korttelissa sijaitsee lisäksi kaksi asuintonttia korttelin eteläosassa.

1.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Kasvillisuus koostuu tonttien viheralueista ja katupuista. Lähimpiä virkistysalueita ovat Koivuniemenpuisto, Mehtimäellä ja Linnunlahdella sijaitsevat puistot ja keskustapuistot. Alue on hyvin tasaista, korkeudet vaihtelevat tonteilla noin +80,15 – 81,35 mmpy (N2000) välillä.

Maaperä, vesistöt ja hulevedet

Joensuun kantakaupungin alueelle on laadittu yleispiirteinen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Havetec, 1984). Selvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on Joensuun keskusta-alueelle tyypillistä hienojakoista siltti- ja savimaata. Maaperä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä pohjavesivarantoja eikä vesistöjä. Pintavedet viemäroidään ja puretaan Pielisjokeen Koivuniemenpuistossa.



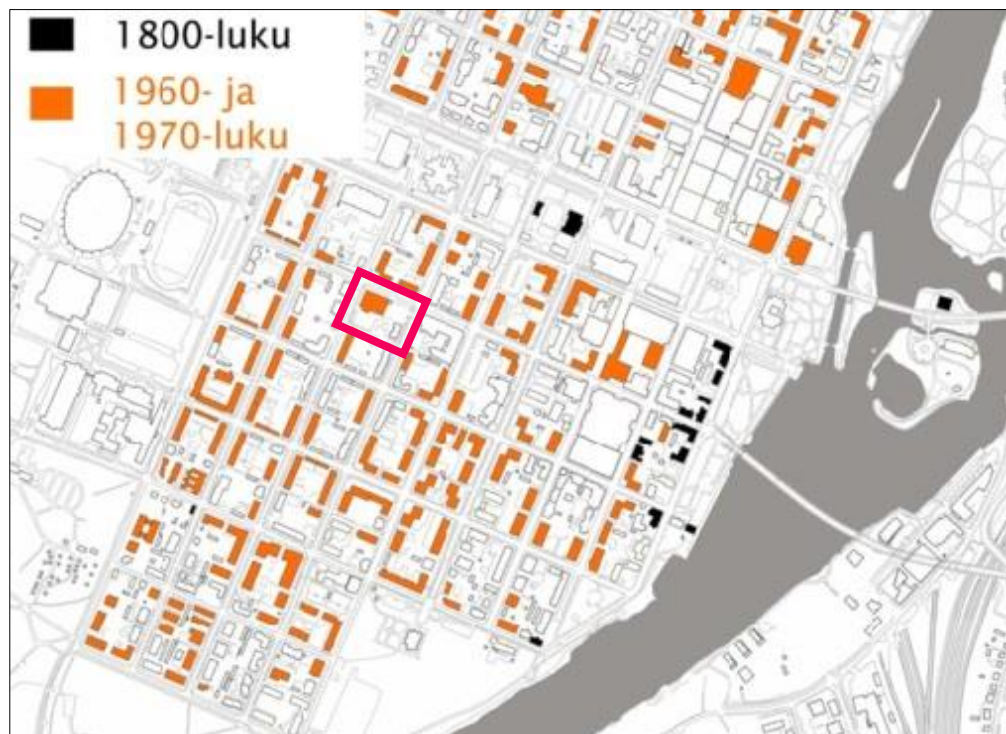
Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueet

Suunnittelualueen lähiympäristö on Joensuun ruutukaava-alueelle tyypillisiä asuinkortteleita. Lähialueen kerrostalot on rakennettu valtaosin 1960–1970-luvuilla. Kerrosluku on pääosin 4. Kalevankadun itäpuolella suunnittelualueen vieressä sijaitsee vuosina 2015-2018 toteutettu tiiviisti rakennettu 6-7 – kerroksinen asuntokortteli. Merimiehenkadun ja Koskikadun kulmassa sijaitsee Joensuun pääkirjasto.



Lähiympäristön kerrostalot on rakennettu pääsääntöisesti 1960–70-luvuilla. Suunnittelukohde on merkitty punaisella nelikulmiolla. (Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys, kartta Pekka Piiparinen & Petri Enqvist, 2011).





Suunnittelualueen lähiympäristöä lännen suunnalta. Vasemmalla pääkirjasto, ylhäällä vielä rakenteilla oleva 6-7 -kerroksinen uudiskohde.

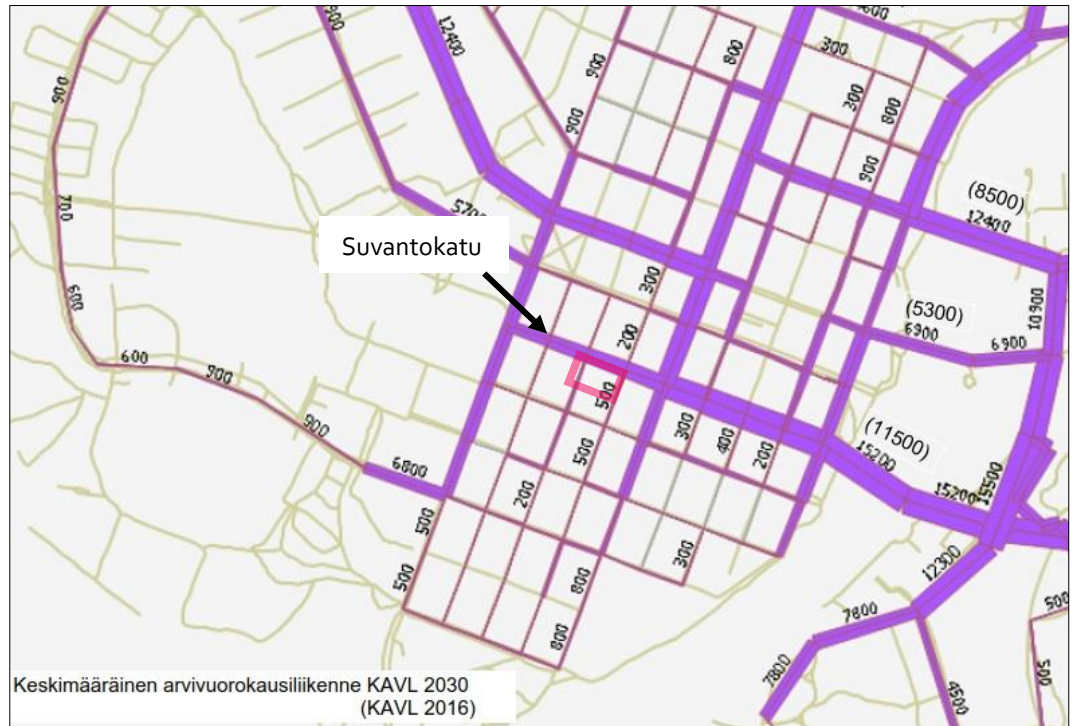
Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Tontilla 9 sijaitsee vuonna 1975 valmistunut myymälärakennus ja tontilla 11 vuonna 1990 valmistunut palvelutalo. Tontti 10 on rakentamaton asuinkerrostalotontti, joka toimii pysäköintialueena.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Tonttia pohjoisessa rajaava Suvantokatu on osa keskustan pääkatuverkkoa. Se on tärkeä yhteys idästä yliopiston, Mehtimäen ja Tiedepuiston suuntaan. Suvantokadun arvioitu nykyinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 4000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL). Liikenne ei ole erityisen vilkasta, mikä tarkoittaa ruuhkatunnin aikana keskimäärin noin 7 autoa minuutissa. Merimiehenkatu ja Kalevankatu ovat tyypillisiä ruutukaavan asuntokatuja. Erityisesti Merimiehenkadulla liikenne on vähäistä.





Vuorokausiliikenteen ennustetut määrät 2030 (Ramboll Finland Oy, 2013). Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella nelikulmiolla.

Merimiehenkadulle on osoitettu Joensuun keskustan osayleiskaavassa pyöräilyn pääreitti ja Pyöräilyn tavoiteverkko 2030:ssa se on osoitettu aluereittinä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyvät ruutukaavakeskustan alueella.

Lähimmät joukkoliikenteen linjojen 2/2M (Utra – Marjala), 3 (Petäikkölä – Onttola) ja 4 (Kulho – Mehtimäki) pysäkit ovat Koskikadulla noin 250 metrin päässä suunnittelualueelta. Linjan 6 (linja-autoasema – lentoasema) pysäkki on Koskikadun ja Länsikadun kulmassa noin 500 metrin päässä.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

IV kaupunginosan asukasluku oli vuoden 2019 lopussa 4091. Viime vuosikymmenen aikana kaupunginosan väestömäärä on lisääntynyt noin 480 henkilöllä. Kaupunginosan asukkaista alle puolet on työikäisiä (25-64 v).

	Yht.	0-2v	3-6v	7-12v	13-15v	16-18v	19-24v	25-64v	65-74v	75-84v	85+
IV kaupunginosa	4091	28	26	56	40	85	1050	1789	479	358	180

IV kaupunginosan väestön rakenne ikäryhmittäin 31.12.2019



Päivittäistavaramyymälä ja sen yhteydessä sijaitseva kahvila vilkastuttavat ihmisten välistä kanssakäymistä, mutta muuten suunnittelualueen ja sen lähialueiden sosiaalinen ympäristö on tiiviille keskustan asuntoalueelle tyypillisen rauhallinen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on päivittäistavaramyymälä ja kahvila, muuten alue tukeutuu ruutukaavakeskustan monipuoliseen palvelutarjontaan. Torille on matkaa puoli kilometriä. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Joensuun pääkirjasto ja keskustan julkisen rakentamisen puistomaisella akselilla sijaitsevat urheilutalo ja Joensuun lyseon peruskoulu. Läheisyydessä olevalla Mehtimäen alueella on matkailuun, liikuntaan ja virkistykseen keskittyviä palveluita.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole suoja-alueita tai sellaisia erityistoimintoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

Ympäristöhäiriöt

Suvantokatu on muutettu osaksi keskustan pääkatuverkkoa, ja sen myötä liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt ovat lisääntyneet. Laulurinteen suuret yleisötapahtumat ja Mehtimäen urheilualue aiheuttavat ajoittain meluhaittaa ja vaikuttavat alueen liikenneoloihin yleisötapahtumien aikaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan muutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.



1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk).

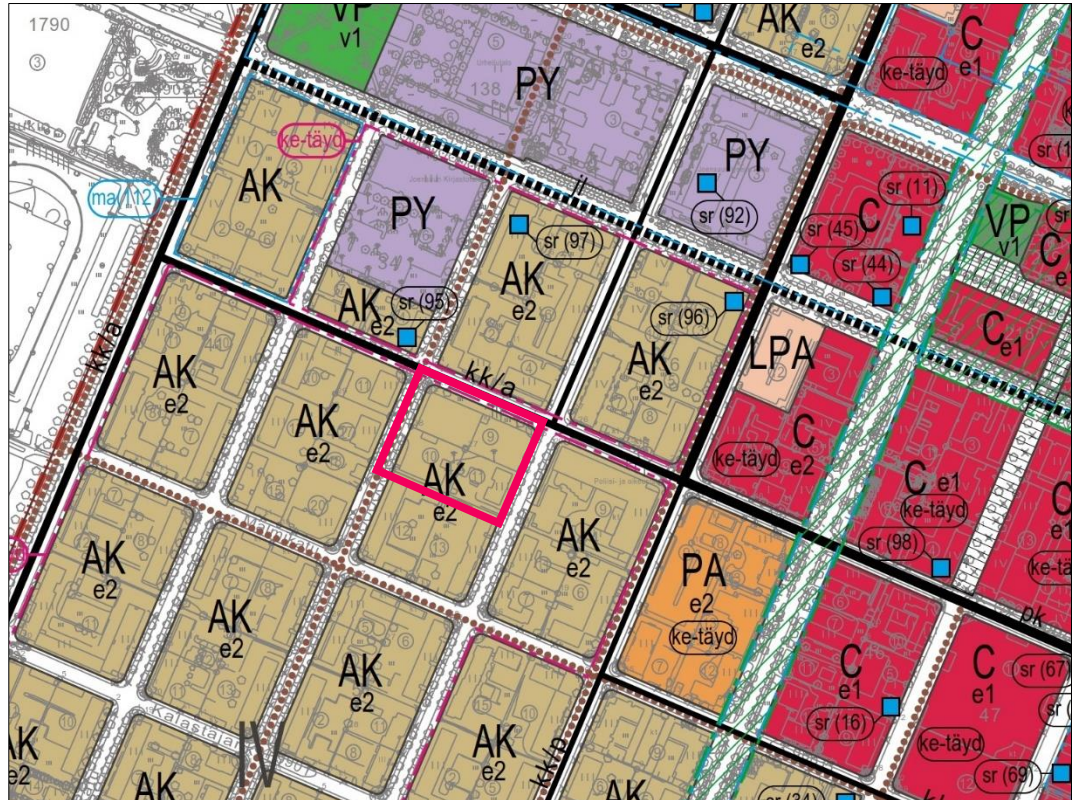
Joensuun keskustan osayleiskaava ja liikennesuunnitelma

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Kaavamuutos-alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Lisämerkinnällä e2 tarkoitetaan aluetta, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4 – 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita, mutta Suvantokadun ja Merimiehenkadun risteyksessä kulmittain vastapäätä sijaitsee rakennussuojelukohde Merimiehenkatu 25 asuinrakennuskokonaisuus (1957, kohdemerkintä sr(95)).

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu aluetta koskeva liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa on määritelty keskustan liikennejärjestelyjen verkostolliset periaatteet. Suvantokatu on osoitettu alueelliseksi kokoojakaduksi (kk/a).



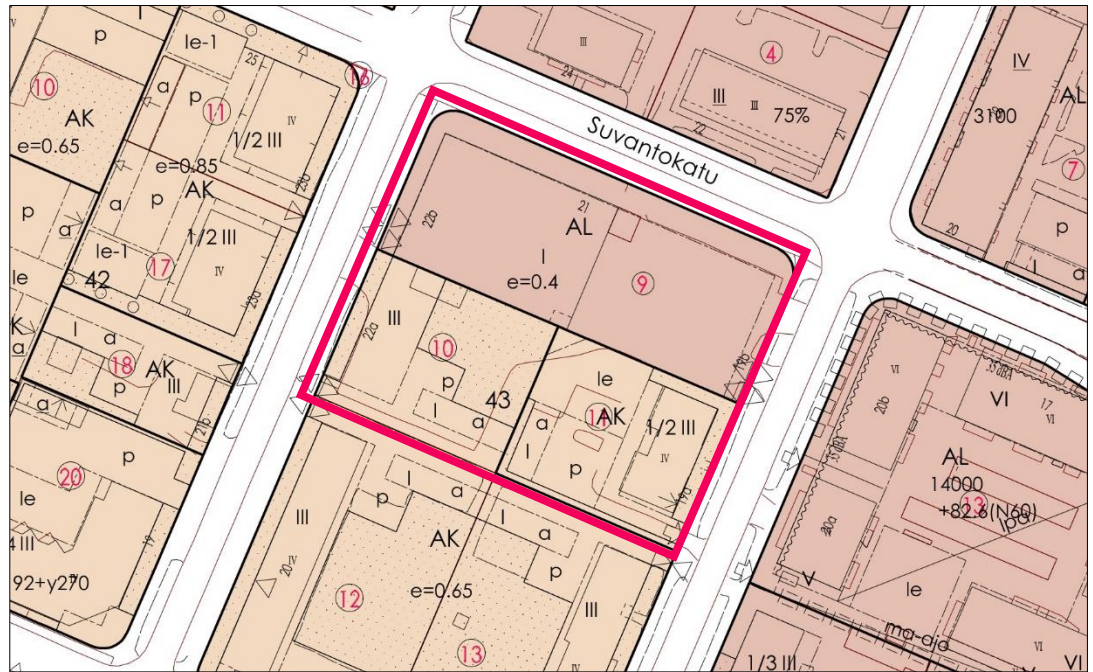


Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta (2012)

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on liikerakennusten korttelialuetta (AL), sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Tontti 10 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontti 11 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku $\frac{1}{2}$ III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontin nykyinen käyttö on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Kaava-alueella ei ole liittymäkieltoja. Nykyiset ajoneuvoliittymät on tehty Kalevankadulta ja Merimiehenkadulta.

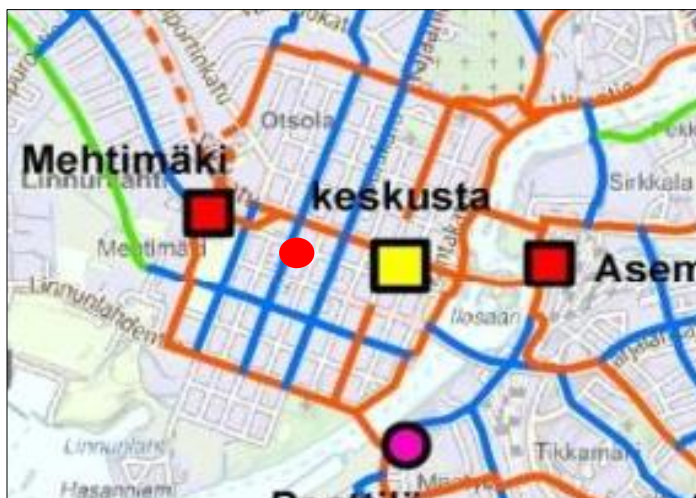




Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1970 ja 1988.

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Suunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko. Nämä reitit ovat usein myös jalankulkijoille tärkeimpiä reittejä. Pyöräilyn paikallisreitit täydentävät tavoiteverkkoa, mikä mahdollistaa sen, että kaikki toiminnot ja palvelut ovat pyörällä ja jalkaisin helposti saavutettavissa. Pyöräilyn pää-, alue- ja paikallisreitit muodostavat yhdessä pyöräilyverkon. Merimiehenkatu on aluereitti ja se kuuluu tavoiteverkkoon.



Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmasta 2030, pyöräilyverkko (Ramboll Finland Oy, 2017).



Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.01.2020 § 6).

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Päätökset ja maankäyttösopimukset

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan maksamasta maankäyttökorvauksesta. Maankäyttökorvaus tulee maksettavaksi, kun kaavamuutos saa lainvoiman.

Joensuun strategia ja ohjelmat

- Joensuun konsernistrategian ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 400).
- 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).

Meluselvitys

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2012). Selvityksessä melulähteinä on huomioitu keskeisimmät pää- ja kokoojakadut. Melulaskennat on tehty nykyliikenteellä (v. 2012) ja vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä. Suunnittelualueen viereinen Suvantokatu on huomioitu selvityksessä melulähteenä keskustan osayleiskaavan

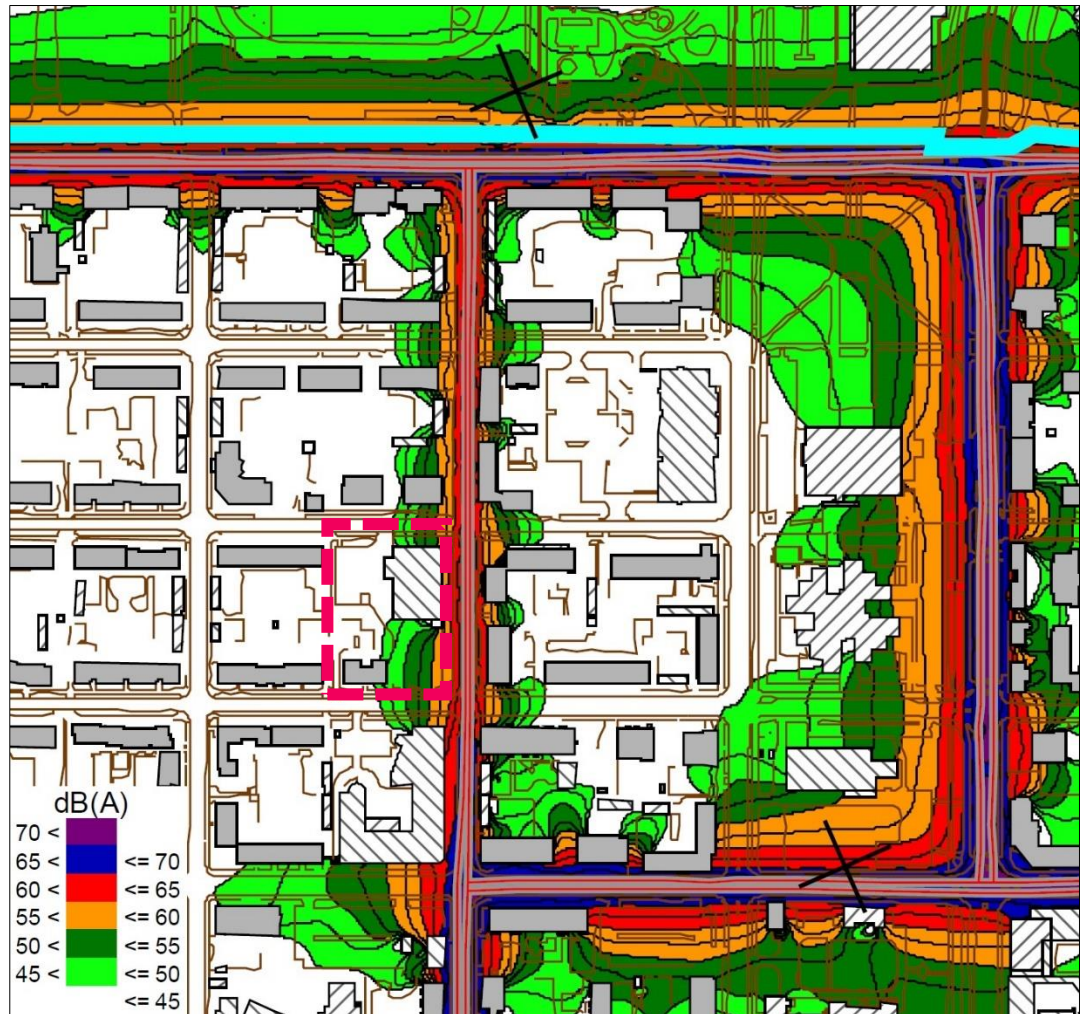


mukaisella luokituksella alueellinen kokoojakatu (kk/a). Suvantokatu on myöhemmin toteutettu etuajo-oikeutettuna pääkatuna, mutta kyseessä on lähinnä terminologinen muutos. Meluselvityksessä Suvantokadun ennusteliikenne 2030 (KAVL (5100...5200) korttelivälille Koulukatu-Kalevankatu on samalla tasolla kuin nykyinen ennusteliikenne 2030 välille Kalevankatu-Merimiehenkatu. Eli meluselvityksessä viereisen korttelin tiedot vastaavat kaavoitettavan kohteen nykyistä liikenne- ja meluennustetta riittävän hyvin. Lisäksi melumallissa on käytetty mitoitusnopeutena 40 km/h, kun Suvantokadulla on mittauksen perusteella keskinopeus alle 35 km/h, mikä on melutason kannalta parempi tilanne. Liikenne-ennuste ei ole muuttunut niin paljon, että sillä olisi mainittavaa vaikutusta selvityksen tulokseen. Se on siis edelleen ajankohtainen ja käyttökelpoinen, joten uudelle meluselvitykselle ole tarvetta.

Nopeusrajoituksena selvityksessä on käytetty 40 km/h. Nykyinen nopeusrajoitus suunnittelualueen edustalla Suvantokadulla on 40 km/h, mutta käytännössä ajonopeudet ovat keskimäärin alhaisemmat. Nopeutta alentaa käytännössä myös Suvantokadun ja Koulukadun kiertoliittymän läheisyys.

Selvityksen perusteella ei ole tarvetta edellyttää julkisivuilta tavanomaista parempaa julkisivujen ääneneristävyyttä. Parvekkeet on syytä lasittaa, jotta parvekkeilla saadaan laskettua melutasoa. Tontin 9 rakennuskokonaisuuden leikki- ja oleskelualue sijoitetaan kokonaisuudessaan pihakannelle toisen kerroksen tasolle, jolloin melun lisäsuojaukselle ei ole tarvetta.





Ote Joensuun keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditusta meluselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2012). Suunnittelukohde on rajattu punaisella katkoviivalla. Suvantokatu on huomioitu melulähteenä.

Muut selvitykset

Muihin lisäselvityksiin ei ole tarvetta.

2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamuutoshakemuksesta, joka koskee korttelin 43 tontteja 9 ja 10. PKO:n tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Tontille 9 on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa ja asumista. Lisäksi Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11.



Hankkeiden toteuttaminen edellyttää, että asemakaavaa muutetaan. Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012). Hanke on keskustan osayleiskaavan mukainen ja edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm. tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja rakennusten kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisut sekä eri toimintojen sijoittelu.

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston (KV 17.06.2019 § 85) hyväksymän kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

Strategian pääteemat ovat elinvoima ja työllisyys, hyvinvointi ja sivistys, sekä kaupunkiympäristö. Joensuun kaupungin hallinto on organisoitunut toimialoiksi näiden teemojen mukaisesti.

Kaikki toimialat tukevat toisiaan ja strategisia teemoja, joita ovat vetovoima, kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla.

Strategian perustana on vastuullinen taloudenpito. Tärkein tavoite on työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Tavoitteena on myös luoda edellytyksiä asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille.





Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ovat mm:

- Joensuun asukasluku kasvaa ja kaupungissa rakennetaan
- Joensuu on viihtyisä kaikenlaisille ja erilaisille ihmisille
- matkailun edistäminen etenee Järvi-Suomen alueella laajassa yhteistyössä
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- edistämme sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä, sekä toteutamme valtakunnallista kestävä kehityksen ohjelmaa
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- symmetrinen kaupunki kasvaa ja kehittyy
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin kaupunki
- työpaikkojen lisääntyminen ei jää kaupungin toimista kiinni
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä
- edistämme vähähiilistä rakentamista
- teemme monipuolista kaupunkiympäristöä ja tiloja, jotka tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille.



2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk).

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaiset.

Joensuun keskustan osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Korttelitehokkuus on 1,0-2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Suunnittelukohde kuuluu alueeseen, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuviin tavoitteisiin ja niiden muutoksiin ovat erityisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- Suunnittelualue tukeutuu ruutukaavakeskustan monipuoliseen palvelutarjontaan.
- Alueelle sijoittuvat kaupan palvelut parantavat osaltaan ruutukaava-alueen palvelutarjontaa.
- Ruutukaavan tehottomasti toteutettu alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi kaavamuutoksen myötä.
- Tiiviisti toteutettava keskustamainen rakentaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä.
- Kaavaratkaisua laadittaessa on pyrittävä huomioimaan ja mahdollisuuksien mukaan edistämään korttelin osan toimintojen yhteisjärjestelymahdollisuuksia ja tonttipihojen rakentamista yhtenäisiksi.



3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot

Edellä on kerrottu lähtötavoitteiden ja esitettyjen tontinkäyttösuunnitelmien vaikutuksesta kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun.

Kaavaluonnoksen laatimisen aikana hakija tutki erilaisia vaihtoehtoja tontin käytöstä. Hanke- ja luonnossuunnittelun aikana päivittäistavaramyymälän pinta-ala on kasvanut alkuperäisestä mitoituksesta. Myös maanpäällisen ja rakenteellisen pysäköinnin järjestely sekä liittymien sijainti on muuttunut. Rakennusalojen sijoittaminen perustuu hakijan esittämään tontinkäyttösuunnitelmaan.

Tontinkäyttösuunnitelman sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa ja sitä on kehitetty eteenpäin neuvottelujen perusteella. Kaavaluonnoksessa ei esitetä vaihtoehtoisia ratkaisuja vaan suunnitteluprosessissa valikoitunut ratkaisu esitetään luonnoksessa. Esille tulevat muutostarpeet voidaan huomioida kaavaprosessin aikana.

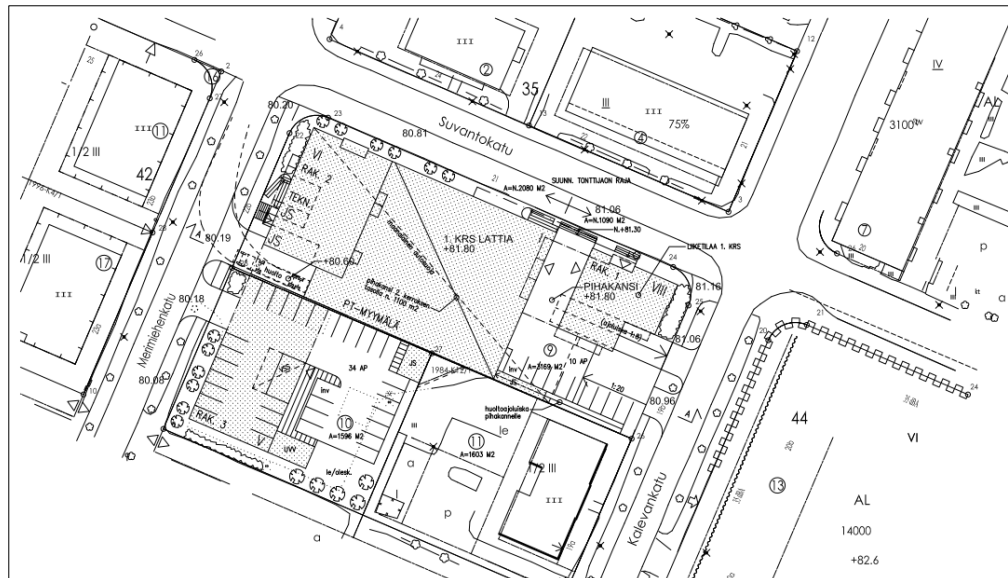
4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavassa on kaksi korttelialuetta. Tontit 10 ja 11 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (kaavamerkintä AK) ja tontti 9 asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina. Kaavaratkaisu mahdollistaa hakijan, sekä tontin 11 omistajan tavoitteena olevan rakentamisen. Rakentaminen on keskustan osayleiskaavan mukaista tehokkuudeltaan, kerrosluvultaan ja toiminnoiltaan. Rakentaminen on tehokasta, maamerkkimäistä ja keskustamaista. Se tukeutuu paitsi kaava-alueen omaan, myös keskustan monipuoliseen palvelutarjontaan. Kaupunkikuvallisesti ja massoitteeltaan rakentaminen jatkaa ja täydentää viereisessä korttelissa entisellä poliisi- ja oikeustalon tontilla toteutunutta uudisrakentamista. Asuntojen ulko-oleskelu sijoittuu osittain



kattotasolle 2. kerroksen korkeudella. Kaavaratkaisun mukaan hakija voi rakentaa päivittäistavaramyymälän tontille 9. Liiketiloja ja lähipalveluita on mahdollista sijoittaa myös tonteille 10 ja 11. Tämä säilyttää alueen nykyisen palvelutason ja kehittää IV kaupunginosan palvelutarjontaa. Valtaosa kaava-alueen autopaikoista on sijoitettu AL-korttelialueen kellaritasolle. Ajoneuvoliittymät on järjestetty Kalevankadulta ja Merimiehenkadulta. Suvantokadulla on liittymäkielto.



Alustava tontinkäyttöluonnos (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)

Rakennusalat sijoittuvat katujen varsille. Kerrosluku on kuusi ja kahdeksan. Pysäköintiratkaisulla mahdollistetaan keskustamainen tehokkuus. Kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 11 550 k-m², joka vastaa koko kaava-alueen osalta tehokkuuslukua e=1,8.



Havainnekuva koillisesta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)





Havainnekuva kaakosta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)



Havainnekuva luoteesta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)

4.1.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-korttelialueella asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntolina ja sille saa sijoittaa lähipalvelutiloja, kuten kahvila- ja myymälätiloja.

Rakennusten enimmäiskerrosluku on 6. Rakennusoikeus on yhteensä 4600 k-m². Rakennusalat ovat katujen varsilla. Korttelialueen etelä- ja pohjoisosissa on alueet pysäköintiä varten. Tontin ulko-oleskeluun varatulla alueen osalla on leikki- ja



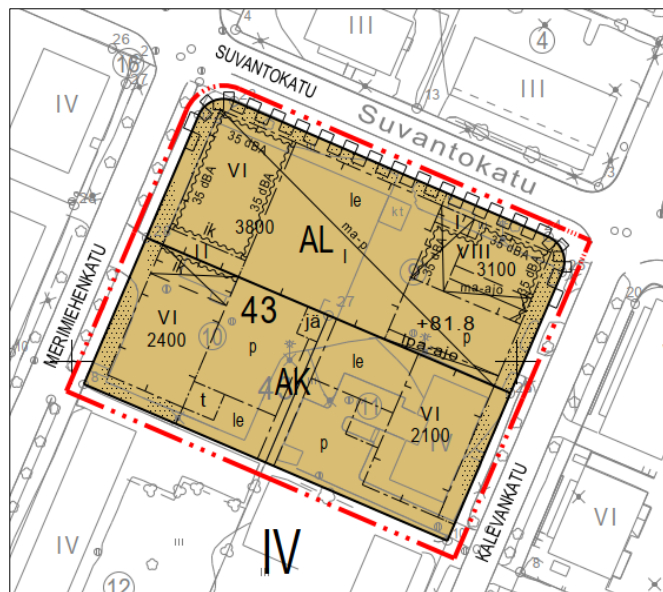
oleskelualue. Kortteliin on merkitty istutettavia alueen osia. Korttelialueen pinta-ala on noin 3200 m².

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saadaan sijoittaa asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntolina. Katutasoon sijoittuu n. 1600 m² kokoinen päivittäistavaramyymälä ja muita liiketiloja. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 70 autopaikkaa kellarikerrokseen ja noin 10 autopaikkaa maantasoon. Korttelialueen pinta-ala on 3170 m².

Ajoneuvoliittymät maantasolle ja kellaritasolle ovat Kalevankadulta. Huoltoliikenteen ajoneuvoliittymä sijoittuu Merimiehenkadulle.

Korttelialueelle on mahdollistettu nykyistä merkittävästi tehokkaampi uudisrakentaminen. Korttelialueelle voidaan kaavan mukaan rakentaa yksi kuusikerroksinen ja yksi kahdeksankerroksinen rakennus. Kahdensankerroksisen rakennuksen ensimmäisen kerroksen rakennusosa on päivittäistavaramyymälää varten. Rakennusoikeus on merkitty sallittuna kerrosalana tontti- ja rakennusalaakohtaisesti. Sallittu kerrosala on yhteensä 6950 k-m².



Ote kaavaehdotuksesta.



Pihakannen I-kerroksiselle rakennusosalalle toiseen kerrokseen saa sijoittaa talousrakennuksen ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja varasto-, katos- yms. tiloja., kuten esimerkiksi saunan ja pyöräkatoksen.

4.1.2 Pysäköintiratkaisu

Mikäli kaava-alueelle toteutetaan ARA-rahoitettuja, erityisryhmille suunnattuja vuokra-asuintaloja, asukasprofiili ei edellytä käytettäväksi tavanomaista, osayleiskaavassa määritetyn asumisen normia 1 ap/100 k-m². Autonomistus on tällaisissa kohteissa tavanomaista pienempi, verrattuna sijaintipaikkaan ja ikäryhmään.

Tehostettua palveluasumista koskee osayleiskaavan palveluasumismääri 1 ap/190 k-m². Tämä osayleiskaavan väljennetty autopaikkamääri on tarkoitettu nimenomaan kohteisiin, joissa on paikalla henkilökuntaa joka päivä ympäri vuorokauden, asukkailla ei ole ollenkaan omia autoja ja pysäköintipaikkojen tarve aiheutuu henkilökunnan ja vieraiden autoilusta. Osayleiskaavan autopaikkamäärissä tarkoitetaan palveluasumisella nimenomaan tehostettua palveluasumista (tepas).

Palveluasumishankkeiden myötä on luotu ruutukaavalle tavanomaista palveluasumista koskeva pysäköintimääri, joka on mitoitukseltaan osayleiskaavan tehostetun palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen mitoituksen välimaastossa. Valittu määrä 1 ap/160 k-m² vertautuu keskusta-alueen opiskelija-asumista koskevaan normiin. Asemakaavassa on käytetty tätä normia: Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 160 k-m². Normia sovelletaan tapauskohtaisesti vastaavissa palveluasumishankkeissa ruutukaavakeskustan alueella. Keskustan ulkopuolisilla alueilla autopaikkojen mitoitus tarkastelu tehdään tarvittaessa erikseen.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin



Kaupungin kehittäminen vetovoimaiseksi kaupunkiympäristöksi on eräs kaupunkistrategian keskeisistä tavoitteista. Kaava-alueen toiminnot tukevat keskusta-alueen elinvoimaisuutta. Keskusta-alueen täydennysrakentaminen tukee Kestävän Joensuun tavoitteita. Kaavahanke edistää näiltä osin kaupunkistrategian toteutumista. Suunnittelussa on huomioitu kaupungin keskustan saavutettavuus, kaava-alueen keskeisen sijainnin hyödyntäminen ja IV kaupunginosan palvelurakenne.

4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos edistää Joensuun keskustan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita erityisesti täydennysrakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Kaavamuutos edistää osaltaan myös osayleiskaavan toteuttamista.

4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä palveluihin, työllisyyteen ja yritystoimintaan

Alue- ja yhdyskuntarakenne eivät muutu. Kaavaratkaisu edistää yritystoimintaa ja työllisyyttä. Kaavahanke on luonteeltaan täydennysrakentamiskohde, joka ei lisää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia vaan tehostaa jo olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Keskustan asukasmäärä lisääntyy. Valmiit palvelut ja tekniset verkostot ovat olemassa. Palveluverkko sijaitsee pääosin kävely- ja pyörämatkan päässä. Oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Palveluverkko myös täydentyy tontille sijoittuvien lähipalvelujen myötä. Kohtuullisen kävelymatkan päässä ovat myös joukkoliikenteen pysäkit.

Kalavankadun ja Merimiehenkadun kadunvarsipysäköintiä on järjesteltävä uudelleen, kun tonttiliittymien paikat muuttuvat. Kustannus on karkeasti arvioiden 10 000 €. Tonttiliittymän muutuskustannus kuuluu kiinteistönomistajalle ja siitä sovitaan tarvittaessa tarkemmin kohdetta koskevassa maankäyttösopimuksessa.



Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Toteutuessaan kaavaratkaisu ei lisää merkittävästi liikennettä alueen kaduilla. Suvantokatu on alueellinen pääkatu. Kadun puoleiselle korttelin rajalle on osoitettu sen vuoksi liittymäkielto. Laajasti toteutettava maanalainen pysäköinti tontilla 9 vie suuren määrän autoja pois kaupunkinäköymästä. Pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan tonteille, eikä uudisrakentamisella ole vaikutusta alueen kadunvarsipysäköintiin. Kaavalla ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Suunniteltu rakentaminen käyttää olemassa olevia teknisiä verkkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia teknisen huollon verkkoihin. Tonttikohtaisten verkostojen riittävyttä ja sijaintia saatetaan joutua tarkistamaan lisääntyvän rakentamisen vuoksi.

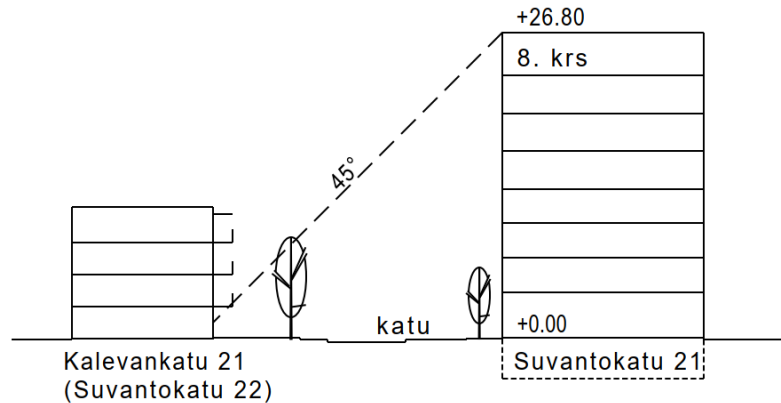
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja uudistaa aluetta. Kahdeksankerroksinen uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, josta se eroaa selvästi korkeudeltaan. Ympäristö on alkanut jo osin uusiutumaan Joensuun keskustan osayleiskaavan toteuttamisen myötä. Samassa korttelissa ja suunnittelualueen lähiympäristössä nykyinen kerrosluku on 4-7. Muu uudisrakentaminen on kuusikerroksista ja soveltuu idänpuoleisella naapuritontilla jo toteutuneeseen keskustan osayleiskaavan mukaiseen rakennuskokonaisuuteen.

Kaupunkikuvallisesti kaavaratkaisu tarkoittaa nykyistä korkeampaa rakentamista. Korkeampi rakentaminen tarkoittaa tiiviimpää katutilaa. Muutokset ovat katuympäristössä havaittavia ja rakentaminen osin ympäristöään korkeampaa. Muutokset ovat kuitenkin kerrostalomittakaavaan soveltuvia. Vastaavanlaista rakentamisen mittakaavaa on tarkoitus mahdollistaa myös muualla keskusta-alueella.



Uudisrakennus ei muodosta naapurikiinteistöjen asuinrakennusten huoneiden pääikkunoiden eteen varjostavaa vaikutusta, kuin korkeintaan ensimmäisen kerroksen ikkunoiden puoliväliin asti.



Valokulmatarkastelu. Vasemmalla on Kalevankatu 21 (Suvantokatu 22).

Suvantokadun pohjoispuolinen naapuri Kalevankatu 21 (Suvantokatu 22) sijoittuu riittävän kauas suunnittelukohteesta. Etäisyyttä rakennusten välille tulee noin 23-24 m. Etäisyys täyttää ympäristöministeriön asetuksen mukaisen vaatimuksen (ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n muuttamisesta, 14.2.2018). Asetuksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Alustavissa luonnoksissa 8-kerroksinen uudisrakennus on korkeudeltaan n. 26,8 metriä, jolloin vapaata tilaa olisi asuinhuoneen pääikkunan edessä oltava myös noin 26,8 metriä.

4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavahanke lisää ruutukaavakeskustan väestön määrää ja tukee alueen olemassa olevaa palvelurakennetta sekä täydentää sitä. Lisääntyvät palvelut lisäävät alueen vetovoimaa.



4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan sekä luonnonvaroihin
Kaava-alueella ja sen läheisyydessä ei ole luonnonympäristöä.

4.2.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Kaavahanke on luonteeltaan täydennysrakentamiskohde, joka ei lisää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, vaan tehostaa jo olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Keskustan asukasmäärä lisääntyy. Valmiit palvelut ja tekniset verkostot ovat olemassa. Palveluverkko sijaitsee pääosin kävely- ja pyörämatkan päässä, jolloin oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Palveluverkko myös täydentyy kaava-alueelle sijoittuvien lähipalvelujen myötä. Myös joukkoliikenteen pysäkit ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta häiriötekijöitä ympäristöönsä.

5 Toteutus

Alueen rakentaminen on mahdollista heti kaavan saadessa lainvoiman. Rakentaminen on ajoitettu alkavaksi vuonna 2022 ja rakentaminen eteenpäin on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

6 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt PKO:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Tontille 9 on tarkoitus toteuttaa mm. päivittäistavarakauppa ja asumista. Lisäksi Suomen Seniorikodit ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11.



Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä ja kaupungin internetsivuilla 4.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuutta ei voitu järjestää koronavirusepidemian vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Yhteenveto vireilletulovaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.–1.3.2021. Kaavaluonnos esiteltiin etäyleisötilaisuudessa internetissä ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläpidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotettiin kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 5.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden esille tulleiden muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2022.

Kaavan laatija:	Simo Vaskonen, Vesa Huohvanainen
Kartat:	Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	14.12.2021
Kaavan nimi	Suvantokatu 21 ja ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671677
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6377	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6377

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	0,6377	100,0	11550	1,81	0,0000	8203
A yhteensä	0,6369	99,9	11550	1,81	0,0000	8203
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0008	0,1			0,0000	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6377	100,0	11550	1,81	0,0000	8203
A yhteensä	0,6369	99,9	11550	1,81	0,0000	8203
AK	0,3199	50,2	4600	1,44	0,0000	2521
AL	0,3170	49,8	6950	2,19	0,0000	5682
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0008	0,1			0,0000	
Kadut	0,0008	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla

Hankkeen tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa tontin 9 käyttötarkoitusta, sekä lisätä tonttien 9, 10 ja 11 rakennusoikeutta ja kerroslukua. Hakijan tavoitteena on lisäksi jakaa tontti 9 kahdeksi tontiksi.

Väylät

Katualueella joudutaan tekemään muutostöitä, koska tonttiliittymien paikkoihin tulee muutoksia. Tonttiliittymien kustannukset kuuluvat kiinteistönhaltijan maksettaviksi.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Hulevesien käsittely ratkaistaan.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamutosta on hakenut PKO. Tavoitteena on purkaa tontilla 9 sijaitseva nykyinen liikerakennus ja mahdollistaa tonttien 9 ja 10 tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Suomen Seniorikodit ry:n tavoitteena on kehittää tonttia 11.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole yleisiä alueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alueen omistavat PKO ja Suomen Seniorikodit ry. Tontti 9 lohkotaan kahdeksi tontiksi. Lohkomiskustannukset kuuluvat kiinteistönhaltijan maksettaviksi.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2021. Toteutus on mahdollista, kun rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa. Katuliittymien siirrot on toteutettava yhtäaikaaisesti.

Erityistä huomioitavaa

Rasitesopimukset on laadittava lohkottavalla tontilla 9 pysäköinnin, maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyden ja ajoneuvoliittymien järjestämistä varten.

Yhteistyötarpeet

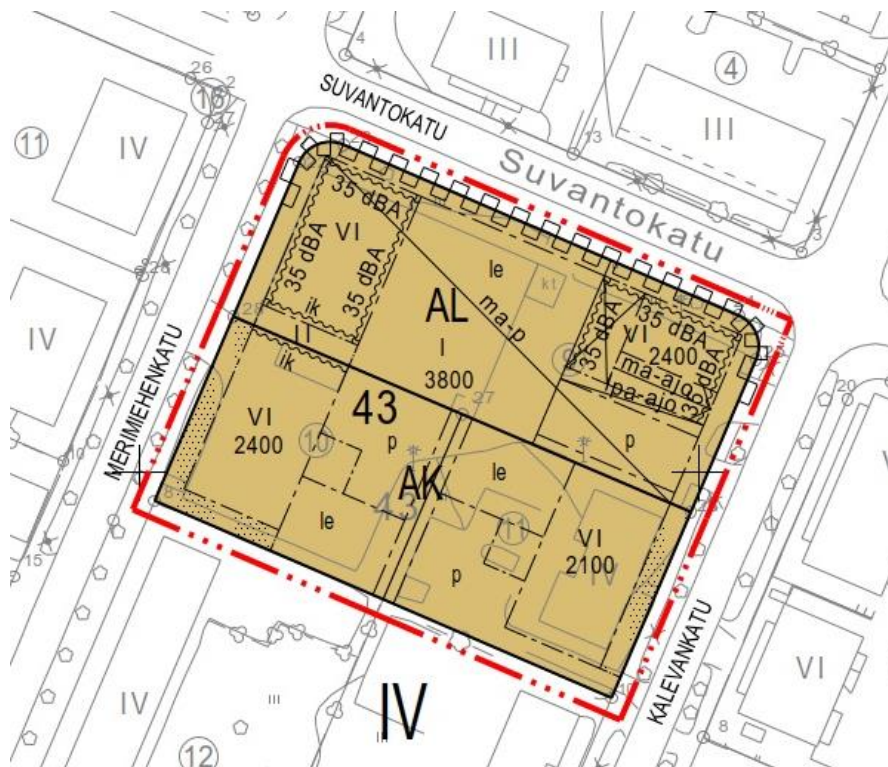
Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan sekä maaomaisuuden kanssa, sekä Joensuun Veden ja Savon Voima Oy:n kanssa.

Kustannukset

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta ja mahdollisten suoraan hankkeesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta kaupungille.

Vaikutukset

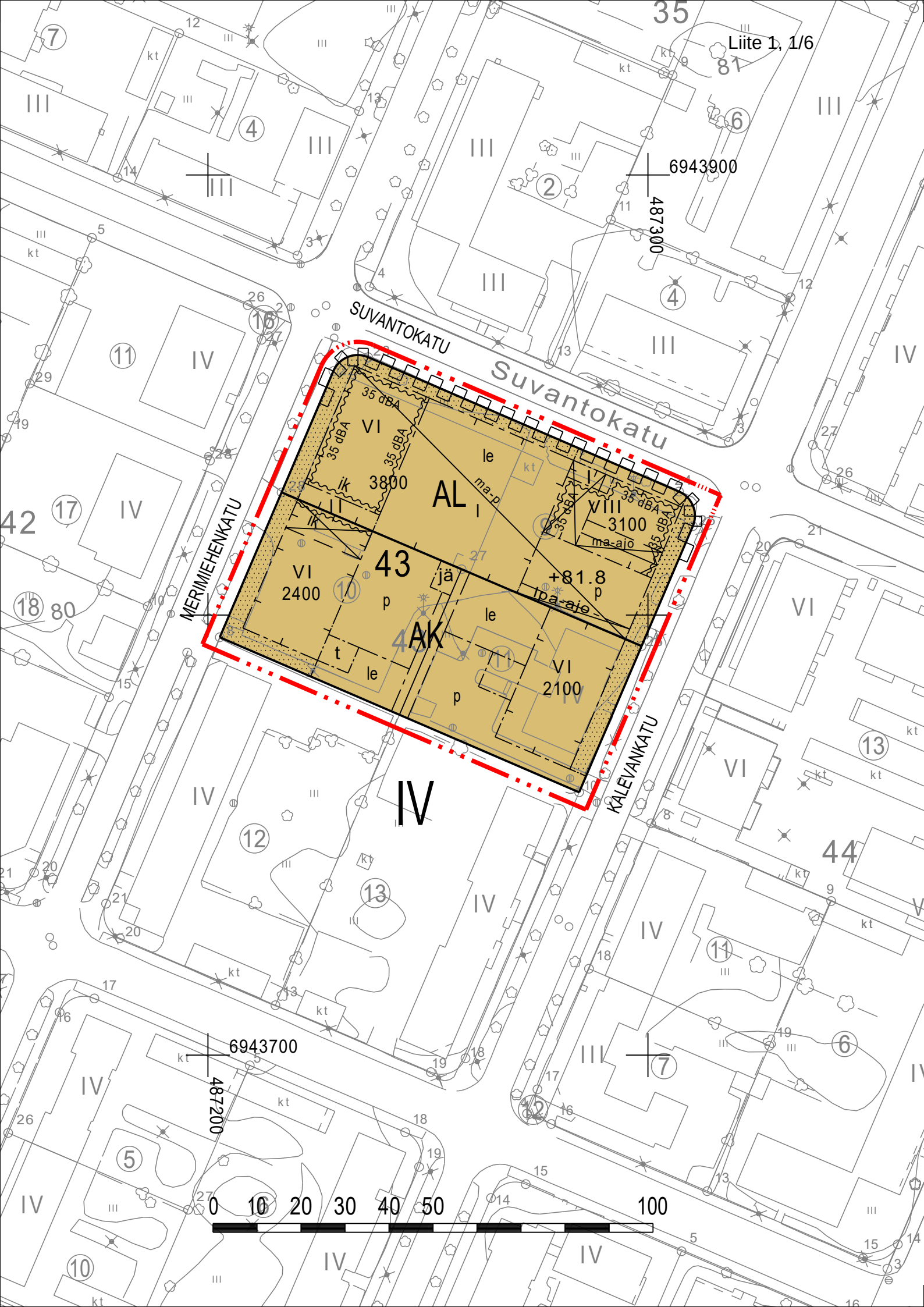
Kaupunkirakenne tiivistyy. Alueelle tulee lisää asukkaita. Alueen kaupunkikuva muuttuu ja palvelutaso paranee. Kaavahanke tukee keskustan elinvoimaisuutta.



Suunnitelmakartta - luonnos

Laatija: Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi





6943700

487200

6943900

487300

0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0020000
Asuinkerrostalojen korttelialue.



0060000
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



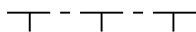
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



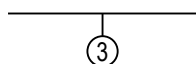
0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

IV

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

43

0930000
Korttelin numero.

SUVANTOKATU

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2100

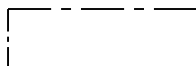
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

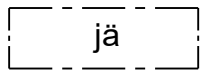
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 81.8

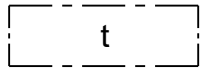
1070100
Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



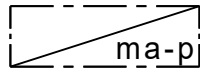
1130000
Rakennusala.



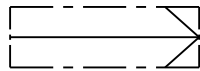
1130120
Jätteiden keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.



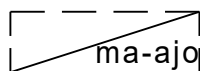
1170000
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



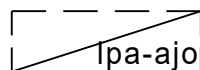
1220200
Maanalainen tila pysäköintiä varten.



1240000
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



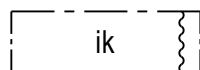
1240100
Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.



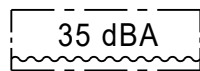
1240200
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.



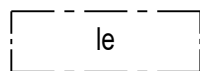
1270100
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



1310000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



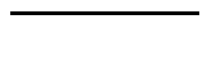
1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



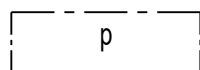
1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



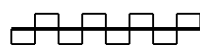
1340000
Istutettava alueen osa.



1360000
Katu.



1510000
Pysäköimispaikka.



1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1. Uudisrakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
2. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
3. Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksien ja materiaalien avulla.
4. Rakennusten arkkitehtuuria on korostettava julkisivuvalaistuksella.
5. Katujulkisivujen parvekkeet on toteutettava yhtenäiseksi osaksi kappalemaista rakennusmassaa tai niiden tulee olla sisäänvedettyjä tai muodostaa selkeä arkkitehtonisesti arvokas julkisivukokonaisuus. Katusivuilla ei saa rakentaa parveketorneja.
6. Katualueen puoleisilla julkisivuilla ei sallita näkyvää betonisokkeliä.
7. Ensimmäisen kerroksen liike-, palvelu- ja toimistotilojen julkisivujen pituudesta vähintään 50 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia näyteikkunoita.
8. Yli 6-kerroksinen rakennus on toteutettava maisemallisena dominanttina.
9. Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saa ulottaa enintään 2 metriä katualueelle.
10. 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 k-m² 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 mitoittamiseen.
11. Asuinrakennusten korttelialueilla asunnot voidaan toteuttaa myös palveluasuntoina.
12. Asuinrakennuksissa saa maantaso- tai kellarikerrokseen sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, liike-, harrastus-, ja kokoontumistiloja sekä työhuoneita. Näitä tiloja voidaan käyttää myös lähipalvelujen järjestämiseen.
13. Rakennusten ja tonttialueiden järjestelyissä tulee ottaa huomioon apuvälineiden ja polkupyörien säilytyspaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Pääsisäänkäynneistä tulee olla esteetön kulkuyhteys kadulle ja piha-alueelle.
14. Tonttirajalle sijoittuvan rakentamisen vuoksi tarpeelliset rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava perustettavissa rasitteissa.
15. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. AL-korttelialueen ulko-oleskelualue (le) toteutetaan 1-krk rakennusosan katolle. Alueen on oltava esteetön ja kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava palvelemaan alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
16. Pihakannen I-kerroksiselle rakennusosalalle toiseen kerrokseen saa sijoittaa talousrakennuksen ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja varasto-, katos- yms. tiloja. Rakennusten ja katosten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 175 m² ja ne tulee sijoittaa siten, että ne lisäävät oleskelupihan viihtyisyyttä.
17. Tontit saa aidata. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
18. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
19. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
20. Talotekniset- ja saunatilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin rakennettavien tilojen etäisyyden rakennusten julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin rakennettavien tilojen korkeus. Saunaan liittyvä terassi on oltava kattamaton.
21. Rakennusten katutasolla sijaitsevaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja katualueen puolelle. Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja tai muita julkisivuiltaan laajasti aukotettuja tiloja.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Opiskelija-asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti.
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Vähennystä ei sovelleta tehostetussa palveluasumisessa. Kohdan 1. mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautolla korvata enintään 10 %.
3. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa autopaikkoja, jolloin pysäköintiin käytettyä kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon pysäköintilaskelmassa.
4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
5. Enintään 4 tontin 10 tarvitsemaa autopaikkaa voidaan sijoittaa AL-korttelialueen kellaritasolle.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / as.
Palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ² .
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

IV kaupunginosan korttelin 43 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

SUVANTOKATU 21 JA YMPÄRISTÖ

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä 15.12.2021	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija Vaskonen, Huohvanainen	Diaarinumero 213/10.02.03.00/2020
Kaupungeingeodeetti Kalle Sívén	Piirtäjä Kaija Kinnunen	Arkisto IV/1677
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma		

19.2.2020



Asemakaavam muutoksen suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä



Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamuuotoshakemuksesta, joka koskee korttelin 43 tontteja 9 ja 10. PKO:n tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva nykyinen yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Lisäksi Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja rakennusten kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisut sekä eri toimintojen sijoittelu.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Lisämerkinnällä e2 tarkoitetaan aluetta, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4 – 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katu-julkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on yhdistettyjen liikera-kennusten korttelialuetta (AL), sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Tontti 10 on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontti 11 on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku ½ III ja tonttitehokkuus 0,65.

PKO:n ja Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on lisätä tonttien rakennusoikeutta. Kau-punki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan omistajan osal-listumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia 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 huo-mattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitel-lään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteis-tönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonytävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Siun Sote
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



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 **5.3. - 30.3.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **tiistaina 17.3.2020 kello 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa** (Torikatu 21 C).

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

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 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 tuki 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 Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi, puh. 050 3156 623
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 4092 127



Asemakaavaprosessi



Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos VIREILLETULOVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.3.-30.3.2020.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan vireilletulovaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelu.

Kirjallisia mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 9 kpl. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuutta ei voitu järjestää koronavirusepidemian vuoksi.

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1. Kerkko Kuronen 4.3.2020

Hei! Miten tällainen monopoli sallitaan??

Ei tarvetta vastineelle. Mielipide ei koske kaavaratkaisuja eikä kaavan sisältöä.

2. Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu 5.3.2020

Yleisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on myönteistä, sillä se tukee keskusta-alueen palveluiden säilymistä. Suunnittelualueen hulevesien hallinta on tärkeää ja tulee huomioida kaavamääräyksissä selvittämällä viherkattojen ja vettä läpäisevien pintojen sijoitusmahdollisuuksia. Liikennemelu ei ole merkittävä tekijä suunnittelualueella.

Vastine:

- Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä. Kaavaluonnoksessa sallitaan yleisellä määräyksellä viherkattojen toteuttaminen. Viherkaton toteuttaminen on kallista ja teknisesti haastavaa, eikä sellaista ole syytä vaatia toteutettavaksi.*

3. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys 5.3.2020

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydellä ei ole prosessin tässä vaiheessa lausuttavaa kaavahankkeesta.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Eltel Networks Oy 9.3.2020

Ei Elisan osalta lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

5. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 13.3.2020

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

6. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.3.2020

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut 124.3.2020

Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ei ole lausuttavaa ko. asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

8. Caruna Espoo Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy) 26.3.2020

Nykyinen sähköverkko 20 ja 0,4 kV

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot on esitetty sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Alue on maakaapeloitu.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.

Ei tarvetta vastineelle.

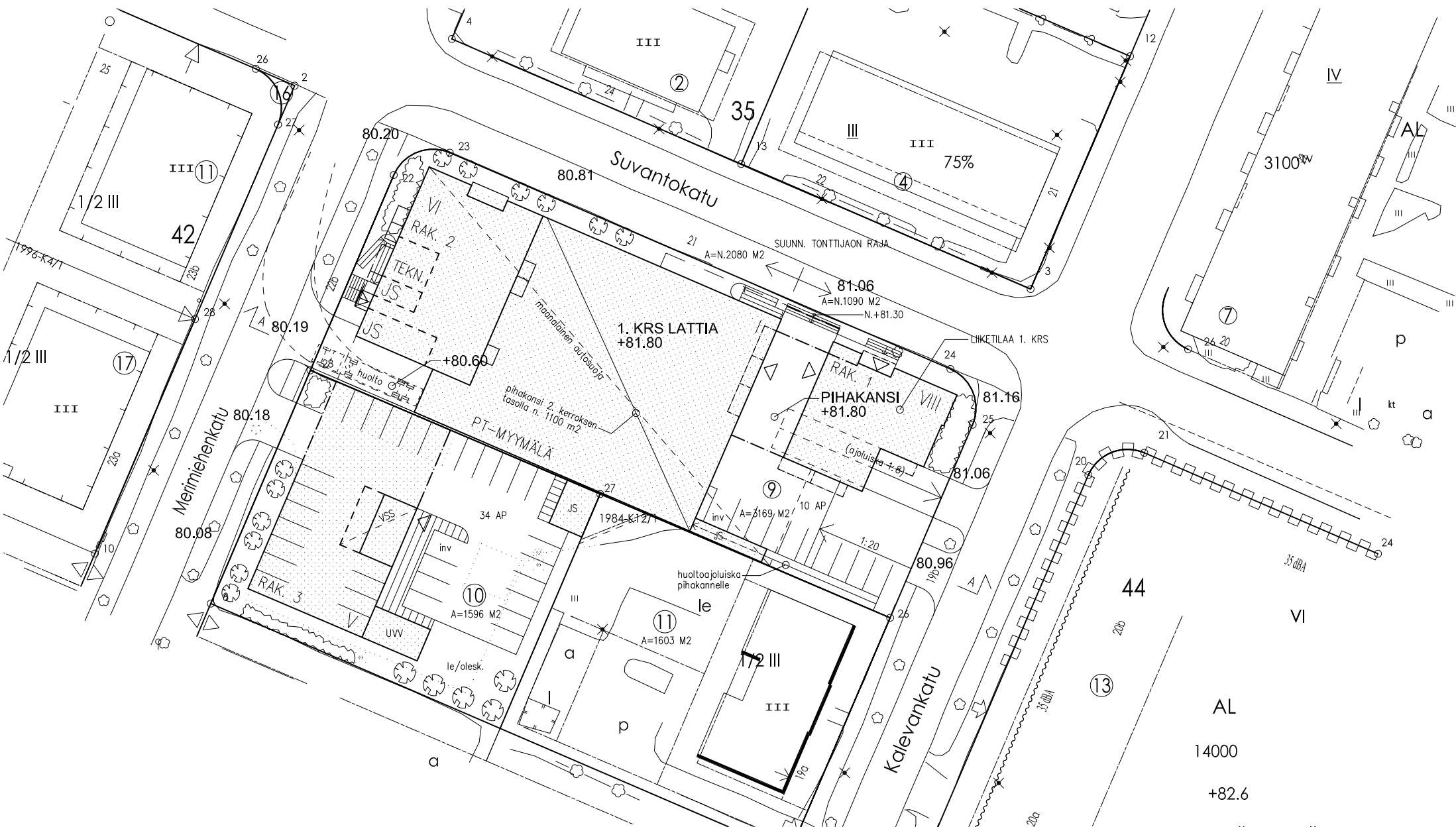
9. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 25.3.2020

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk-1). Maakuntakaava 2040 ehdotus on parhaillaan nähtävillä. Maakuntakaava 2040:ssä alueelle ei ole osoitettu muutoksia kaavamerkintöihin.

Maakuntaliitto pitää hyvänä jo rakennettujen alueiden tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Myös ehdotusvaiheessa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 täydennysrakentaminen nähdään yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja sitä kautta myös ilmastovaikutusten vähentämisen kannalta tavoiteltavana.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnokseen.

Ei tarvetta vastineelle.



KERROSALALASKELMA:

RAK. 1: 1. KRS LIIKETILOJA JA ASUNTOJEN YHTEISTILOJA YHT. 240 BRM2

2–8. KRS ASUNTOJA 2900 BRM2

YHT. 3140 BRM2

RAK. 2: 1. KRS LIIKETILOJA (PT-MYYMÄLÄ) 1540 BRM2, ASUNTOJEN YHT.TILAT 140 BRM2

2–6. KRS ASUNTOJA 2200 BRM2

YHT. 3880 BRM2

RAK. 3: ASUNTOJA YHTEISTILOINEEN 2450 BRM2 + KELLARIKERROS N. 80 BRM2

AUTOPAIKKALASKELMA:

– LIIKETILAT 1 AP/50 KEM2 → $1700:50 = 34$ AP

– ASUNNOT 1 AP/AS-100 KEM2 → $7100:100 = 71$ AP

AUTOPAIKAT: TONTILLA 9 MAANTASOSSA 10 AP

PYSÄK.HALLISSA N. 61 AP

TONTILLA 10 34 AP, YHT 105 AP

RAKENNUSTEN 1 JA 2 ULKOILUVÄLINEVARASTOT OSITTAIN

2. KERR. PIHAKANNELLA

KORTTELI 43 TONTIT 9 JA 10

SUVANTOKATU 21

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

13.12.2021

MK 1/500

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 4.2.-1.3.2021. Kaavamuutoksesta annettiin 10 lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnoissa seuraavilla ei ollut kommentoitavaa: Caruna Espoo Oy (pyyntö saada tiedoksi kaavan hyväksyminen), liikuntapalvelut, Eltel Network Oy, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristönsuojelu, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja itä-Suomen poliisilaitos.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOT

Joensuun Vesi-liikelaitos

Tontit 9 ja 11 on liitetty Joensuun Veden verkostoihin. Tontilla 10 ei ole liittymiä. Rakentaja vastaa kustannuksellaan runkolinjaan saakka uusien tonttijoh-tojen rakentamisesta. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohtamista.

[Vastine: Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Vesi- ja viemärijohtojen liittymäsopimukset eivät kuulu asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.](#)

Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Kaavamääräyksissä ja myöhemmin rakennusluvuissa on riittävästi huomioitava Suvantokadun merkitys alueellisena kokoojakatuna, mikä vaikuttaa sen liikennemääriin ja sitä kautta liikennemeluun. Erityisen selkeästi liikennemelu lisääntyy Mehtimäen, Laulurinteen tai raviradan alueilla pidettävien yleisötapahotumien aikaan. Asumiseen käytettävät kiinteistönosat on toteutettava siten, ettei liikennemelu kantaudu häiritsevästi sisätiloihin. Osa kaavamuutosalueelle suunniteltavasta asumisesta toteutetaan luultavimmin palveluasumisena. Esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökohdat on huomioitava rakentamisen suunnittelussa tavallista tarkemmin. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota palveluasumisen ja päivittäistavara-kaupan vaatiman huoltoliikenteen järjestämiseen sekä kohteissa vierailevien henkilöiden pysäköintimahdollisuuksiin.

Kaavamuutoksen kaupunkirakenteen tiivistymiselle ja palvelurakenteen ylläpitämiselle aiheuttamat muutokset on nähtävä ehdottomasti positiivisina.

Vastine: Kaavassa on määräykset rakennusten äänieristävyttä koskien, määräys kuuluu: *"merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA*). Merkinnällä on osoitettu kaavassa ne rakennusten sivut, jotka ovat alttiina liikennemelulle. Lisäksi parvekkeiden rakenteita koskeva määräys kuuluu: *"Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella". Päivittäistavarakaupan huoltoajo on tarkoitus ohjata Merimiehenkadulta. Kaavamääräyksissä on huomioitu vieraspysäköinti.*

MIELIPITEET

Liisa Truhponen

Hieno asia! Ja toivottavasti saisimme S- ryhmän kaupan rakennettavaan kerrostaloon. Mistä saisin tietoa, kuka on rakennuttaja, keneltä voisi kysyä rakennettavasta talosta asuntoja.

Vastine: Kaava-alueen omistaja on Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ja on hyvin mahdollista, että liikerakennus on S-ryhmää. Asuinrakentamisen aikataulusta ei ole tarkkaa tietoa. Kun asunnot ovat valmistumassa, tai jopa aiemmin, alkaa niiden ennakkomarkkinointi. Silloin kannattaa olla yhteydessä myyntiä harjoittavaan yritykseen/välittäjään.

As.oy Joensuun Merimiehenkatu 20

Määräys 11. on muutettava muotoon:

Tontit on aidattava. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Perusteluna mm. lasten leikkipaikan turvallisuus, ilkvallan torjuminen ja ei-toivottujen oikopolkuyhteyksien katkaiseminen.

Vastine: Tontin aitaamista koskeva määräys kuuluu: *"Tontit saa aidata. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön". Liikerakennusten tonteilta ei edellytetä aitaamista, vaan aidan rakentamiselle annetaan pelkästään suositukset sen korkeudesta ja materiaaleista.*

Puhtaasti asuinrakentamiseen tulevat rakennuspaikat yleensä aidataan juurikin mielipiteessä mainittujen seikkojen takia.

Katri Nykänen

Mielestäni PKO:n suunnittelemat kerrostalot ovat liian korkeita kyseiselle Suvantokatu 21 tontille. Tällä hetkellä korttelin lähialueen maamerkkinä toimivat vanhan poliisilaitoksen tontille rakennetut kerrostalot. Jos niiden viereen rakennetaan yhtä korkeita kerrostaloja, kärsii niiden asema ns. maamerkkinä ja kortteli muuttuu liian raskaan näköiseksi. Suvantokatu 21 tontille sopisi paremmin matalammat kerrostalot, jotka olisivat yhtenäiset muihin lähi- ja asuinrakennuksiin. Tämä toisi yhtenäisen ja toimivan kaupunkikuvan, joka palvelisi lähialueiden asukkaita myös arkkitehtuurisesta näkökulmasta ja uudet tontille suunnitellut rakennukset sulautuisivat paremmin muuhun ympäristöön. Kun Suvantokatu 21 tontille suunnitellut rakennukset olisivat korkeudeltaan enintään 3-4 kerroksisia sopisivat se yhtenäisesti alueen arkkitehtuuriin ja vaikuttaisivat siten positiivisesti koko lähiympäristöön. Suunnitelmassa olevat korkeat kerrostalot peittävät liikaa lähialueiden asukkaiden näkymää ja poikkeavat liikaa korttelin muusta tyylistä. Muut uudiskohteet, jotka on rakennettu lähialueille noudattavat yhtenäistä rakentamista. Myös muualla, kuten esimerkiksi Kuopiossa satama-alueella ja keskustassa uudiskohteet sulautuvat hyvin vanhempiin rakennuksiin juurikin rakennustyyliinsä ja samanlaisen korkeuden ansiosta. Liikaksikin tällä hetkellä trendi suosii maailmalla matalampaa rakentamista ja tulee todennäköisesti jatkumaan. Kaupunkikuva halutaan pitää ilmavana ja viihtyisenä.

Vastine: Kaavassa sallitaan rakentaa enintään kahdensan kerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liike- ja toimistotiloja. Kyseinen rakennus erottuu selvästi ympäristöstä, mutta kokonsa ja massoittelemisen näkökulmasta se soveltuu hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Entisellä poliisitalon korttelialueella sijaitsee seitsemän kerroksinen asuinrakennus ja tähän nähden kerroslukua voidaan pitää vielä maltillisena. Muut uudisrakennukset saa rakentaa enintään kuusikerroksisina. Kaavan mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa ympäröivästä rakennusmassasta, on vivahteikkaampaa, monipuolisempaa ja antaa uusia näkökulmia kaupunkirakenteeseen. Uudisrakentaminen ei aiheuta häiritsevää varjostusta tai merkittävää maisemallista estettä kadun vastakkaisen puolen asumiselle. Rakentamista ei ole tarkoituksen mukaista

verrata Kuopion satama- tai keskusta-alueeseen. Jokaisen kaupungin tavoitteena on suunnitella ja rakentaa omanlaistaan kaupunkiympäristöä.

Suomen Seniorikodit

Tontin 11 pohjoisreunaan tontin rajaan kiinni tulee n. 5 m korkea seinä, joka rajoittuu tontin 11 ulko-oleskelualueeseen. Kalevankatu 19a edellyttää, että seinä verhotaan köynnöskasvein (esim. villiviini) aikakin tontin 11 rajan osalta. Kaavaluonnoksen pohjana olevassa asemapiirrosluonnoksessa on pysäköinti mahdollistettu rajaan kiinni! Rakennusjärjestyksessä vaadittava 2 m:n suojaetäisyys on suotava. Muuten on vaarana, että lumen säilytys tapahtuu tontin 11 puolella.

Edellytämme, että pohjois- ja länsiraja suljetaan pensasaidalla läpikulkuliikenteen estämiseksi. Pensasaidat tulisivat tonttien 9 ja 10 puolelle ja niiden hoito ja kunnossapito kuuluisi ao. kiinteistöille.

Vastine: Pysäköintiin varattava alue rajataan 2 metrin päähän tontin rajasta. Tontin rajalla olevaa seinää ei voida määrätä kaavassa istutettavaksi köynnöskasveilla. Seinän materiaali tulee olla kuitenkin korkeatasoista, eikä puhdas betonipinta ole mahdollinen. Rakennusjärjestyksen 14 §:ssä on määräykset raja-aidan istuttamisesta ja kuuluu seuraavasti: *”Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.”* Aidan rakentamista tai istuttamista koskeva asia on ratkaistavissa rakennuslupapäätöksen yhteydessä.