

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos

KRAKLIK 21.12.2021 § 178
213/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta, 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.

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

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on liikerakennusten 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. Tontin nykyinen käyttö on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Kaava-alueella ei ole liittymäkieltoja. Nykyiset ajoneuvoliittymät on tehty Kalevankadulta ja Merimiehenkadulta. Tonttien pinta-alat ovat yhteensä 6369 m².

Keskustan 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.

Asemakaavaehdotuksessa mahdollistettaisiin kahden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Merimiehenkadun varteen nykyisen pysäköintipaikan ja liikerakennuksen kohdalle. Kalevankadun varteen voisi Suomen Seniorikotien tontille rakentaa kuusikerroksisen kerrostalon nykyisen neljäkerroksisen tilalle.

Suvantokadun puolelle korttelin keskivaiheille mahdollistetaan yksikerroksisen myymälän rakentaminen PKO:n tavoitteen mukaisesti. Suvantokadun ja Kalevankadun kulmaan rakennettaisiin kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jonka kivijalassa olisi liiketilaa. Rakennus on kaavamääräysten mukaan suunniteltava niin, että siitä muodostuu uusi kaupunkikuvallinen dominantti alueelle. Sen avulla voi suunnistaa kivijalan myymäläpalveluihin. Kivijalan palvelut voidaan ulottaa kesäaikana ulkotilaan. Kadunkulma on otollinen paikka esimerkiksi kahvilalle.

Suunnittelualueen ympärillä tapahtuneen tiivistysrakentamisen johdosta ja nykyisen asemakaavamuutoksen myötä Kalevankadun ja Suvantokadun risteyksestä on muodostumassa ruutukaava-alueen alakeskus. Rakentamisen myötä asukkaiden määrä alueella lisääntynee noin 250 hengellä. Suunnittelualueen tehokkuudeksi tulisi noin $e = 1,8$. Koko alueen rakennusoikeus olisi 11 550 k-m².

Piha-alueet sijoitetaan myymälän katolle rakennettavalle pihakannelle ja tonttien pihaille. Pysäköintiä sijoitetaan piha-alueille ja kellarikerrokseen myymälän alle.

Uudisrakentaminen muokkaa kaupunkikuvaa. Alueella sijaitsevat nykyiset pysäköintialueet ja matala liikerakennus korvataan keskustamaisella kortteliratkaisulla. Kahdeksankerroksinen rakennus tulee erottumaan korkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta.

Suunnittelualueen ympäristö on alkanut jo osin uusiutumaan Joensuun keskustan osayleiskaavan toteuttamisen myötä. Samassa korttelissa ja suunnittelualueen lähiympäristössä rakennuskannan nykyinen kerrosluku on 4-6. Lähialueen korkein seitsemän kerroksinen rakennus sijaitsee Kalevankadun toisella puolella sijaitsevassa naapurikorttelissa.

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

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Osallistumis- ja arviointivaiheen palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.–1.3.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa. Kahdeksassa ei ollut kommentoitavaa. Caruna Espoo Oy pyysi saada tiedoksi kaavan hyväksymisen. Joensuun Vesi-liikelaitoksella ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydellä oli huomautettavaa. Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä.

Joensuun Vesi -liikelaitos totesi, että tontit 9 ja 11 on liitetty Joensuun Veden verkostoihin. Tontilla 10 ei ole liittymiä. Rakentaja vastaa kustannuksellaan runkolinjaan saakka uusien tonttijohtojen rakentamisesta. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohtamista.

Vastineessa todetaan, että hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Vesi- ja viemärijohtojen liittymäsopimukset eivät kuuluu asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.

Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys totesi, että kaavamääräyksissä ja myöhemmin rakennusluvista 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 yleisötapahtumien aikaan. Asumiseen käytettävät kiinteistönosat on toteutettava siten, ettei liikennemelu kantaudu häiritsevänä sisätiloihin. Päivittäistavarakaupan huoltoliikenne ja vieraspaikat on otettava huomioon. Esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökohdat on huomioitava rakentamisen suunnittelussa tavallista tarkemmin. Kaavamuutoksen kaupunkirakenteen tiivistymiselle ja palvelurakenteen ylläpitämiselle aiheuttamat muutokset on nähtävä ehdottomasti positiivisina.

Vastineessa todetaan, että kaavassa on määräykset rakennusten ja parvekkeiden äänieristävyyttä koskien. Merkinnällä on osoitettu kaavassa ne rakennusten sivut, jotka ovat alttiina liikennemelulle. Lisäksi on määräys koskien parvekkeiden rakenteita. Päivittäistavarakaupan huoltoajo on tarkoitus ohjata Merimiehenkadulta. Vieraspaikat on huomioitu kaavamääräyksissä.

Mielipiteissä todettiin:

- että on hieno asia ja toivottavasti saisimme S- ryhmän kaupan rakennettavaan kerrostaloon. Lisäksi pitäisi saada tietoa, kuka on rakennuttaja, keneltä voisi kysyä rakennettavasta talosta asuntoja.
- että tontit on aidattava siten että se tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltuvaksi ympäristöön, on lasten leikkipaikkana turvallinen, torjuu ilkivaltaa ja ei-toivottuja oikopolkulaisia.
- PKO:n suunnittelemaat kerrostalot ovat liian korkeita. Tällä hetkellä alueen maamerkinä toimivat vanhan poliisilaitoksen tontille rakennetut kerrostalot ja ne kärsivät niiden asema ns. maamerkinä ja kortteli muuttuu liian raskaan näköiseksi. Suvantokatu 21 tontille sopisi paremmin matalammat kerrostalot, jotka olisivat yhtenäiset muihin lähi- ja asuinrakennuksiin sekä toisi yhtenäisen ja toimivan kaupunkikuvan.

- tontin 11 pohjoisreunan rajaan kiinni tulee n. 5 m korkea seinä tontin 11 ulko-oleskelualueeseen. Edellytetään, että seinä verhotaan köynnöskasvein (esim. villiviini) aikakin tontin 11 rajan osalta. Asemapiirroksessa pysäköinti on mahdollistettu rajaan kiinni. Vaadittava 2 m:n suojaetäisyys on suotava lumien säilytyksen näkökulmasta. Pohjois- ja länsiraja suljetaan pensasaidalla läpikulkuliikenteen estämiseksi. Pensasaidat tulisivat tonttien 9 ja 10 puolelle ja niiden hoito ja kunnossapito kuuluisi ao. kiinteistöille.

Vastineessa mielipiteisiin todetaan seuraavaa.

Tonttien aitaamiselle on annettu kaavassa määräykset. Rakennusjärjestys ohjaa aidan rakentamista ja sen hoitoa.

Kaavassa sallitaan rakentaa enintään kahdeksankerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liike- ja toimistotiloja. Kyseinen rakennus erottuu selvästi ympäristöstä, mutta kokonsa ja massoitellun näkökulmasta se soveltuu hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Tarkoituksena on, että korkeampi rakennus toimii merkinä palvelujen sijainnille. Entisellä poliisitalon korttelialueella sijaitsee seitsemänkerroksinen asuinrakennus ja tähän nähden kerroslukua voidaan pitää vielä soveltuvana. Uudisrakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostusta tai maisemallista estettä kadun vastakkaisen puolen asumiselle.

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. Aidan rakentamista tai istuttamista koskeva asia on ratkaistavissa rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Joensuun Vesi -liikelaitokselta ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä.

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. Kyseessä on kaavoitusohjelmatyö nro 1677.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Joensuun Vesi -liikelaitokselta ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä,

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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