

Siihtalantie 20 asemakaavan muutos

KRAKLIK 09.11.2021 § 150

Asemakaavamuutos on käynnistynyt asunto-osakeyhtiö Pielisenrannan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on laskea vuokraamansa tontin rakennusoikeutta, koska kaikkea rakennusoikeutta ei ole tarvittu. Tontti on vuokrattu Joensuun kaupungilta ja vuokran suuruus on sidottu rakennusoikeuteen. Hakija perustelee kaavamuutosta tontin vuokran nousulla uuden vuokrasopimuksen yhteydessä.

Kaavamuutos koskee rakennettua rivitalotonttia Siihtalan kaupunginosassa, osoitteessa Siihtalantie 20. Tontilla on seitsemän 1960-luvun alkupuolella rakennettua rivitaloa ja varastorakennus. Rakennukset on suunnitellut insinööri Eero Lauri. Rakennuskanta muodostaa maisemallisesti yhtenäisen kokonaisuuden Siihtalanmäen rinteeseen. Tontin nykyinen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 7400 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Käyttötarkoitukseltaan tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1969.

Tontille rakennetaan parhaillaan kolme uutta kaksikerroksista pienkerrostaloa ja kahta autokatosta. Lisärakentamisen jälkeen tontin rakennusoikeudesta on käytetty 5000 k-m². Rakentaminen on edellyttänyt poikkeamista voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja se on myönnetty kesällä 2020. Muutoin rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Uutta rakentamista koskeva tontinkäyttösuunnitelma on asemakaavaselostuksen sivulla 15.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin rakennusoikeus vastaamaan tontille jo rakennettujen ja uudisrakennusten kokonaisrakennusoikeutta. Rakennusoikeus on merkitty kaavaehdotukseen kerrosalaneliömetreinä (5000). Lisäksi tontin käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan poikkeamisella myönnettyä ratkaisua. Käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja rivitalojen korttelialueeksi. Suurin sallittu rakentamisen korkeus säilytetään edelleen kahtena kerroksena.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 26.11. - 21.12.2020. Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Kaavamuutoksesta annettiin yksitoista lausuntoa, joissa neljässä oli kommentoitavaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esittivät, että tontin rivitaloista tehtäisiin rakennuskannan inventointi niiden suojeluarvon määrittämiseksi. Kohteesta on kuitenkin jo tehty rakennusinventointi vuonna 2006. Asemakaavaselostukseen lisättiin valokuvia rakennuskannan nykyisestä tilanteesta. Asemakaavamuutosalueen merkittävin arvo on rakennettu ympäristö kokonaisuudessaan. Sen vuoksi asemakaavassa määrätään alueen ympäristö säilytettäväksi ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet huomioitavaksi uusissa suunnitelmissa. Vastaavaa kaavoitustapaa on sovellettu esimerkiksi Otsolan kaupunginosassa. Tontin rakennuksia ei esitetä suojeltavaksi, koska kaavamuutosalueen läheisyydessä, osoitteessa Siihtalanpolku 6, on keväällä 2021 valmistuneessa asemakaavassa suojeltu vastaavan aikakauden rakennuskantaa. Siihtalanpolku 6 sijaitsee kaupunkikuvallisesti hyvin erottuvassa paikassa Utrantien varrella ja edustaa sen vuoksi aikansa rakentamista hyvin.

Ympäristönsuojelu esitti lausunnossaan, että kaavamääräyksiin tulee lisätä hulevesien käsittelyä koskeva määräys ja huomioida liikennemelu. Liikennemelu huomioitiin lisäämällä melua koskeva asemakaavamääräys, jonka mukaan liikennemelulle altistuvien rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA. Hulevesien käsittely on jo huomioitu Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksissä.

Caruna Espoo Oy oli kiinnostunut johtojen sijoittelusta ja kiinteistöllä sijaitsevasta muuntamosta. Kaavamääräyksiin lisättiin määräys, jonka mukaan alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa tontille siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kolmelta lausunnon jättäjältä.

Asemakaavan muutos koskee Siihtalan (9) kaupunginosan korttelia 921. Asemakaavan muutoksella muodostuu Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 921.

Kyseessä on kaavoitusohjelmatyö nro 1767.

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

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Siihtalantie 20 asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta,

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 Siihtalantie 20 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Timo Vornanen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 18.01.2022 § 4
97/10.02.03.00/2020

Siihtalantie 20 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 18.11.–20.12.2021. Siitä ei jätetty muistutuksia.

Pohjois-Karjalan aluevastuumuseo on antamassaan lausunnossa todennut, että *”Kaavamuutosluonnokseen antamassaan lausunnossa (18.12.2020) museo toivoi, että hankkeessa selvitetään olemassa olevan rakennuskannan arvot ja kuinka uusi suunniteltu rakennuskanta voidaan sopeuttaa niihin.*

Kaavaselostuksen tiivistelmän mukaan ” Kaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan rivitalojen korttelialueesta asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi kesällä 2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Poikkeamisella sallittiin asuntojen rakentaminen kahteen kerrokseen, muutoin hanke oli asemakaavan mukainen. Kahdelle kerrostalolle on jo myönnetty rakennusluvat ja rakentaminen on aloitettu”.

Kaavaselostuksessa ei tuoda esille, onko poikkeamisluvan myöntämisen yhteydessä em. arvoja selvitetty tai uusirakentamista sopeutettu alueen arvoihin. Kaavaselostuksessa (s.15) esitetyn tontinkäyttösuunnitelman mukaan uudisrakennukset sijoittuvat tontin keskiosan nurmialueelle, rivitalojen väliin. Ratkaisulla tontin väljästi rakennettu miljöö muuttuu.

Kaavaehdotuksessa rivitalojen alue on osoitettu kaavamerkinnällä /S (määräys: Alue, jolla ympäristö säilytetään). Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on muutamia tärkeitä vaateita uudisrakennusten (mm. materiaalit) sekä rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden huomioimisen suhteen. Museo pitää em. määräyksiä osin asianmukaisina, mutta esittää, että kaavamerkinnän /S

määräystä vielä tarkennetaan ja määräyksessä huomioidaan ympäristön lisäksi seudullista arvoa omaava rivitaloryhmä.”

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan todennut seuraavaa. *Vaikka rivitalojen arvo liittyy ennen kaikkea niiden muodostamaan kokonaisuuteen, toivoo ELY-keskus, että suojele ulotettaisiin myös yksittäisiin rivitaloihin. Kaavaehdotuksessa merkintä /S tarkoittaa: "Alue, jolla ympäristö säilytetään". ELY-keskuksen mielestä kaavamääräys on liian tulkinnanvarainen. ELY-keskuksen mielestä /S-kaavamääräykseen tulisi eritellä arvokkaat kohteet ja piirteet, joita kaavamerkinnällä halutaan vaalia. Lisäksi ELY-keskus esittää kaavamääräykseen lisättäväksi, että kohteiden luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Vastineena ELY-keskuksen ja aluevastuumuseon lausuntoihin todetaan, että Siihtalantie 20 asemakaavan muutosehdotuksen määräyksissä on huomioitu riittävässä määrin alueen arvot, eikä ole tarve täsmentää kaavamääräyksiä aluevastuumuseon tai ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Lisäksi jo aiemmin todetun mukaisesti tontin rakennuksia ei esitetä suojeltavaksi, koska kaavamuutosalueen läheisyydessä, osoitteessa Siihtalanpolku 6, on keväällä 2021 valmistuneessa asemakaavassa suojeltu vastaavan aikakauden rakennuskantaa. Rakennussuojelualueille rakennuslupaa haettaessa, tarpeellisilta viranomaisilta pyydetään lausunto joka tapauksessa normaalin rakennuslupaharkinnan yhteydessä. Uusien pienkerrostalojen rakentamisen mahdollistanut poikkeaminen ja rakennuslupa on myönnetty aiemmin voimassa olleen asemakaavan ollessa voimassa, jolloin rakennushistoriaa ei ole selvitetty. Selvityksiä laaditaan kaavoituksen yhteydessä.

Ympäristönsuojelu on antamassaan lausunnossa todennut, että liikennemelun torjunta on huomioitu rakennusten eli sisätilojen osalta. Piha-alueen melusuojaus tulisi selvittää uudelleen uudisrakennusten valmistumisen jälkeen.

Kaavamääräyksiä ei ole tarve täydentää ympäristönsuojelun antaman lausunnon johdosta.

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

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Siihtalantie 20 asemakaavaehdotuksen nähtävillä olleessa muodossaan ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

hyväksyy edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Siihtalantie 20 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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