

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 18.01.2022 klo 16:32 - 19:11

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu / Teams-kokous

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Merkintöjä	5
§ 4	Siihtalantie 20 asemakaavan muutos	6
§ 5	Hammastahden lämpölaitoksen asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyminen	10
§ 6	Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon hyväksyminen	13
§ 7	Yksityisteiden kunnossapidon ja perusparannusten avustusperusteet	16
§ 8	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristöjohtajan päätöksestä 10.12.2021 § 34	18
§ 9	Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-2-21-18	21
§ 10	Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät vuodelle 2022	22
§ 11	Kaupunkirakennelautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2022, yhdyskuntatekniikan investointiohjelma vuodelle 2022 ja suunnitelma vuosille 2022 - 2025	23
§ 12	Viranhaltijapäätökset	25

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Ikonen Enni Kuivalainen Maija Mutanen Jukka Myller Juuso Poutanen Wilma Puhakka Paula Vornanen Timo Väänänen Päivi Kärkäs Joakim Mannelin Oskar	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja	Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti Läsnä sähköisesti
Muu läsnäolo	Varonen Ari Timonen Mirja Pasma Juha Musikka Natalia Leinonen Jari Hamunen Kukka-Maaria	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä vs. kaavoituspäällikkö kaavoitusarkkitehti ympäristönsuojelupäällikkö ilmastokoordinaattori	Läsnä sähköisesti. Läsnä sähköisesti § 6 klo 18:10 - 18:44. Läsnä sähköisesti § 3 klo 16:32 - 18:00. Läsnä sähköisesti § 3 klo 16:32 - 18:00.
Allekirjoitukset	Petja Vuojärvi puheenjohtaja	Mirja Timonen pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 18.1.2022. Enni Ikonen pöytäkirjantarkastaja	Eero Bogdanoff pöytäkirjantarkastaja	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 18.1.2022 yleisessä tietoverkossa.	Pöytäkirjanpitäjä Mirja Timonen	

Kaupunkirakennelautakunta

§ 1

18.01.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 18.01.2022 § 1

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 2

18.01.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 18.01.2022 § 2

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Enni Ikosen ja Eero Bogdanoffin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 3

18.01.2022

Merkintöjä

KRAKLIK 18.01.2022 § 3

Ympäristönsuojelupäällikkö Jari Leinonen ja ilmastokoordinaattori Kukka-Maaria Hamunen esittelivät ilmastoasioita lautakunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Siilaisen eritasoliittymä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen pidettiin tauko klo 18.01–18.07.

Liitteet

- [1] Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Siilaisen eritasoliittymä (1722)
- [2] Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet (1727)

Kaupunkirakennelautakunta	§ 150	09.11.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 4	18.01.2022

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 varistorakennus. 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 kolmea 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

Kaupunkirakennelautakunta	§ 150	09.11.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 4	18.01.2022

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

Kaupunkirakennelautakunta	§ 150	09.11.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 4	18.01.2022

mukainen. Kahdelle kerrostalolle on jo myönnetty rakennusluvut 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 tarkentavia 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 suojelu ulotettaisiin myös yksittäisiin rivitaloihin. Kaavaehdotuksessa merkintä /S tarkoittaa: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään”. ELY-keskuksen mielestä kaavamääräys on liian tulkinvarainen. 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

Kaupunkirakennelautakunta	§ 150	09.11.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 4	18.01.2022

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Liitteet

- [3] Kaavaselostus, Siihtalantie 20
- [4] Kaavakartta, Siihtalantie 20

Kaupunkirakennelautakunta	§ 20	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	26.10.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 5	18.01.2022

Hammaslahden lämpölaitoksen asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 02.02.2021 § 20

Nevel Oy on hakenut asemakaavamuutosta tontille ja viereiselle virkistysalueelle Hammaslahden kaupunginosassa osoitteessa Paavontie 4 (kortteli 71, tontti 3). Tontilla on kaukolämpöä tuottava lämpölaitos. Hakijan tavoitteena on laajentaa korttelialuetta vähäisessä määrin virkistysalueelle (Vapaudenpuisto) polttoainekuljetusten helpottamiseksi. Kyseeseen tulisi korttelin länsisivulta noin neljän metrin laajennus, jolloin virkistysalue kapenisi hieman.

Samassa yhteydessä muutosalueeseen sisältyy koko kortteli, josta laajennus yhtenäisen rajalinjan muodostamiseksi koskisi myös rakentamatonta kaupungin omistuksessa olevaa teollisuustonttia. Kaavamuutoshanke sisältyy kaavoituskatsaukseen 2021.

Virkistysalue, jota kaavamuutos koskee, rajautuu Pyhäselän vankilan alueeseen. Hankkeesta on käyty alustava neuvottelu Pyhäselän vankilan, Senaatti-kiinteistöjen, hakijan ja kaupungin kesken. Kaikki osapuolet pitivät muutosta mahdollisena. Lämpölaitostontin suojaetäisyys vankilan alueeseen huomioidaan.

Koska hakemuksessa esitetään, että tonttialueeseen varattaisiin kaupungin omistamaa aluetta, kaavahankkeen käynnistämisestä päättää maapoliittisen ohjelman linjauksen mukaisesti kaupunkirakennelautakunta.

Joensuun maapoliittisen ohjelman (2018–2021) mukaisesti yksityinen voi tehdä kaavamuutoshakemuksella esityksen kaupungin omistaman alueen maankäytön muuttamiseksi ja varaamiseksi suunnittelua varten esittämänsä suunnitelman pohjalta. Esitetyn maankäytön tulee perustua liike- tai yritystoiminnan tarpeisiin tai olemassa olevien olosuhteiden parantamiseen.

Kaavamuutoksen hakijan esittämän suunnitelman tavoitteena on tontin käytettävyyden parantaminen. Perustelut ovat kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisia.

Jos kortteli laajentuu kaavamuutoksen myötä ja alustavan suunnitelman mukaiset tontit muodostuvat, on kaavamuutoksen hakijan tehtävä kiinteistökauppa kaupungin kanssa.

Jos hanke käynnistetään, hakijan kanssa tehdään maankäyttösopimus ennen kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättämistä. Sopimuksen olennainen sisältö on hankkeesta aiheutuvien kustannusten kohdentaminen hakijalle ja sopiminen kiinteistökaupasta.

Kaavan laatiminen aloitettaisiin helmikuussa. Päätettäväksi kaavamuutos tuotaisiin syyskesällä 2021.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavamuutoshakemus ja vastauskirje hakemukseen ovat oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta	§ 20	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	26.10.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 5	18.01.2022

Kaupunkirakennelautakunta päättää

käynnistää edellä ja liitteillä kuvatun Paavontie 4:n asemakaavamuutoksen, joka koskee Hammaslahden kaupunginosan korttelia 71 ja lähivirkistysaluetta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 26.10.2021 § 141

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.2.-15.3. 2021 ja asemakaavamuutosluonnos 22.4.-17.5. 2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat lausunnot Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Joensuun Vesi, luonnoksesta PKS Sähkönsiirto Oy. Muilla lausuntotahoilla ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa. Palaute ei antanut aihetta muutoksiin. Tiivistelmä lausunnoista sekä kaavoituksen vastine siihen on kaavaselostuksen liitteenä 3.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Paavontie 4:n (Hammaslahden lämpölaitos) asemakaavamuutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnon PKS Sähkönsiirto Oy:ltä,

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 Hammaslahden lämpölaitoksen asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 18.01.2022 § 5
612/10.02.03.00/2020

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.11. - 7.12.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut 25.11. 2021

Huoltovarikolta huoltoaseman kautta kulkee yhdyslatu Hammaslahden valaistulle ladulle. Kaavan toteutus saattaa muuttaa huoltoreittiä.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 20	02.02.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	26.10.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 5	18.01.2022

Vastineena todetaan, ettei kaavamuutos muuta olevaa kaavatilannetta huoltoyhteyden osalta. Reitti on mahdollista yhä lyhyellä uudella uralla ohjata kaavatien kautta pohjoiseen virkistysalueelle rakentamattoman, jo aiemmassa asemakaavassa osoitetun teollisuustontin käyttöönoton yhteydessä.

Joensuun kaupunki, maaomaisuus 30.11. 2021

Tiedustelu jalankulun ja pyöräilyn väylän toteutusaikataulusta ja kustannuksista.

Vastineena todetaan, että väylä on mahdollista toteuttaa kaavan puitteissa tarpeen tullessa. Kaavamuutoksella esitetään jo aiemmassa asemakaavassa osoitettu reittiyhteys. Reittiä ei ole rakennettu eikä sen toteutuksella ole aikataulua.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Paavontie 4:n (Hammaslahden lämpölaite) asemakaavamuutosehdotuksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Liitteet

- [5] kaavaselostus, Hammaslahden lämpölaite
- [6] kaavakartta, Hammaslahden lämpölaite

Kaupunkirakennelautakunta

§ 6

18.01.2022

Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 18.01.2022 § 6

48/10.02.03.00/2020

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi Joensuun keskustan osayleiskaavan vuonna 2012. Kaavaan sisältyy kattava rakennussuojeluratkaisu, joka perustuu kaavaprosessia varten tehtyyn rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen ja rakennusinventointiin. Rakennusten suojelun toteuttaminen edellyttää suojelumääräysten viemistä asemakaavaan. Tätä työtä on tehty jo useiden kohteiden osalta tapauksissa, joissa on ollut myös muita syitä muuttaa asemakaavaa. Jäljellä ovat kohteet, joissa kaavamuutoksen laatimisen ainut tai pääasiallinen syy on osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttaminen asemakaavamuutoksella.

Työ käynnistettiin keväällä 2020 Joensuun kaupungin aloitteesta ja tavoitteena on ratkaista kohteiden suojelu asemakaavamuutoksella yhdellä kertaa suurelle joukolle kiinteistöjä. Kaavatyössä kohdekiinteistöjä on 28 kappaletta. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 35.

Kaavoitettavat kohteet on määrätty rakennuskieltoon osayleiskaavan laadinnan aikana. Rakennuskieltoa on jatkettu sen jälkeen, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019 § 458. Rakennuskielto päättyy, kun kiinteistön alueelle hyväksytään uusi asemakaava. Asemakaavan hyväksymisestä kaavan lainvoimaisuuteen saakka on voimassa automaattisesti MRL 53.3 §:n mukainen rakennuskielto.

Kaavahankkeen laatijana on FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Konsulttihanke perustuu puitesopimukseen (Pohjois-Karjalan hankintatoimen päätös, 17.1.2020). Kaavoittajana on FCG:n projektiarkkitehti Julia Virkkala ja kaavoituksen yhteyshenkilönä on toiminut kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka.

Suunnittelualueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Suurimmassa osassa kohdekiinteistöistä on voimassa asemakaava vuodelta 1962. Uusin suunnittelualueella voimassa olevista asemakaavoista on Joensuun kaupunginvaltuuston 17.12.2001 hyväksymä asemakaava.

Korttelialueiden käyttötarkoituksiin on tehty tarkistuksia niiltä osin kuin ne ovat poikenneet toteutuneesta tilanteesta. Käyttötarkoituserkintöjä on myös päivitetty vastaamaan nykyään käytössä olevia merkintöjä. Kaavoitettavat kohteet on merkitty kirjaimin A-V.

Kohteet E (tontti 8), F, G, H, N, O, P, R, Q, T ja V on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), kohteet A, B, C, E (tontti 9) ja S on merkitty asuin-, liike- sekä toimistorakennuksen korttelialueiksi (AL) ja kohde D osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa asuminen sallitaan kolmannelta kerroksesta ylöspäin (K-9). Kerrosluvut vaihtelevat alueittain kolmesta kuuteen (III-VI). Kerroslukuja on tarkistettu osaan kohteista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Rakennusoikeudet on merkitty mukaillen voimassa olevaa asemakaavaa. Käyttötarkoituserkintä on myös toteutuneen tilanteen mukainen. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on ylittänyt voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, rakennusoikeus on korjattu toteutuneen mukaisesti.

AK-kortteleissa saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä ja talotekniset tilat, kuilut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat, sekä porrashuone- ja sisäautilojen 20 kerrosneliometriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa

Kaupunkirakennelautakunta

§ 6

18.01.2022

käytävämäisiä tiloja. Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja.

Kohteet K ja M on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi (AP), kohde O erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kohde V rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttien olemassa olevat rakennusoikeudet ja kerrosluvut säilytetään ennallaan. Alueiden kerrosluku on kaksi (II).

Gävlenlinnan päiväkodin rakennus (Kohde J) on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Alueen rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää 20 prosenttia asuinhuoneistoja varten. Korttelialuetta laajennetaan päiväkodin toteutuneen piha-alueen mukaiseksi, minkä vuoksi kaava sisältää tonttijaon. Tehokkuusluvaksi merkitään $e=0.35$, jolloin rakennusoikeus kasvaa noin 525 k-m² voimassa olevaan kaavaan nähden. Nykyinen rakennusoikeus on 825 k-m².

Kaavoitettaville alueille on merkitty pysäköimispaikkoja ja auton säilytyspaikkoja voimassa olevaa kaavaa sekä toteutunutta tilannetta mukaillen. Kaavaehdotuksessa on määriteltä uudisrakentamista koskevat autopaikkamääräykset käyttötarkoituksittain Joensuun yleisten linjausten mukaisesti.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 22.4. – 24.5.2021. Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista neljässä oli kommentoitavaa ja 6 mielipidettä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto, sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan vastuumuseon lausunnoissa ehdotetaan tarkennuksia ja korjauksia kaavamääräyksiin. Esitettiin muun muassa, että selvitetäisiin maakunnallisesti merkittävien kohteiden sisätilojen ja suunnittelualueiden merkittävien puiden suojelumahdollisuuksia ja lisättäisiin tarvittavat merkinnät kaavaehdotukseen.

Sisätilojen suojelun osalta kaavamääräyksiä täydennettiin. Puiden osalta on konsultoitu kaupunginpuutarhuria ja käyty maastossa tarkistamassa kohteet, joissa on ollut mahdollisia maiseman kannalta merkittäviä puita. Maiseman kannalta merkittävät puut on merkitty kaavaan mp-1-merkinnällä (maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on otettava rakennus- ym. hankkeissa huomioon).

Lausunnoissa esitettiin myös huoli Gävlenlinnan lisärakentamisesta ja sen soveltumisesta suojeltavan rakennuksen ja rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin arvoihin. Lausunnossa esitettiin, että kohteesta tehtäisiin rakennushistoriaselvitys ja lisättäisiin tarkempia ja yksityiskohtaisempia määräyksiä uudisrakentamisen julkisivumateriaaleista, kattokaltevuudesta jne.

Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys korttelin 301 (kohde J, Gävlenlinna) kuulumisesta RKY-alueeseen ja rakentamisen sovittamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennushistoriaselvityksen laatimista Gävlenlinnan päiväkodista ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska rakennus suojellaan meneillään olevassa asemakaavamuutoshankkeessa.

ELY-keskus lausui, että entinen maaherran asuintalo tulisi suojella osana valtion virastotalon kokonaisuutta. Maaherran asuintaloa ei ole esitetty suojeltavaksi siksi, että sekä virastotalon ja maaherran asuintalon suojelu hankaloittaisi merkittävästi korttelikokonaisuuden jatkokehittämistä. Laajan virastotalon korjaaminen ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tulevaisuudessa onnistuvat helpommin, jos jatkosuunnittelussa on joustovaraa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 6

18.01.2022

Mielipiteissä tuli esille usein huoli siitä, että tietyt rakennukset eivät ole mukana suojelukaavassa. Osa näistä ei sijaitse Joensuun keskustan osayleiskaavan alueella, eikä niitä sen takia ole otettu mukaan. Konservatoriorakennusta (Rantakatu 31) ei ole osoitettu suojeltavaksi keskustan osayleiskaavassa ja sen vuoksi sitä ei myöskään suojella suojelukaavan yhteydessä.

Asemakaavamuutos koskee Joensuun kaupungin I kaupunginosan kortteleiden 3, 18 osia, II kaupunginosan kortteleiden 5, 11, 28, 29, osia ja kortteleita 6, 201 ja 211, III kaupunginosan kortteleiden 38, 46, 54, 62 osia ja korttelia 301, sekä IV kaupunginosan kortteleiden 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osia, korttelia 402 ja katualuetta.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1654.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Joensuun keskustan suojelukaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan vastuuseolta.

sekä, jos suojelukaavaa vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnossa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- [7] 1654 kaavaselostus keskustan suojelukaava
- [8] 1654 kaavakartta keskustan suojelukaava

Kaupunkirakennelautakunta

§ 7

18.01.2022

Yksityisteiden kunnossapidon ja perusparannusten avustusperusteetKRAKLIK 18.01.2022 § 7
987/10.01.00.04.00/2021

Joensuun kaupungin hallintosäännön mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan ratkaisultaan kuuluu muun muassa päättää vastuualueellaan perittävistä maksuista ja myönnettävistä avustuksista kaupunginvaltuuston hyväksymän maksu- ja taksapolitiikan yleisperusteiden mukaisesti.

Yksityistiet ovat merkittävä osa Joensuun alueen liikenneverkkoa. Yksityisteitä käytetään vakituisten asutuksen kulkureitteinä, vapaa-ajan toimintoihin ja ne ovat elinkeinotoiminnan, varsinkin metsä- ja maatalouden näkökulmasta tärkeitä.

Vuonna 2021 kunnossapitoavustusta saavien yksityisteiden kokonaismäärä oli Joensuun alueella yhteensä 295 kappaletta. Avustettavaa tiepituutta oli yhteensä 833 kilometriä. Vuonna 2021 yksityisteiden avustuksiin varattu määräraha oli yhteensä 316 800 euroa. Määrärahasta noin 225 000 euroa käytettiin kunnossapitoavustuksiin ja noin 10 000 euroa perusparannushankkeisiin. Vuoden 2022 talousarviossa yksityisteiden avustuksiin on varattu määrärahaa vastaavasti 316 800 euroa.

Joensuun kaupunki avustaa vuosittain kunnossapidossa niitä yksityisteitä, joiden varrella on pysyvää asutusta ja/tai merkittävää teollisuustoimintaa. Avustettavan, pysyvän asutuksen käyttämän tieosuuden on oltava vähintään 0,5 kilometriä. Kunnossapitoavustuksen määrittämistä varten yksityistiet on jaettu kahteen avustusluokkaan. Avustuksen kokonaissumma määräytyy avustettavan tiepituuden mukaisesti. Avustettavien tiekuntien tulee pitää kokouksia säännöllisin väliajoin, kuitenkin vähintään 4 vuoden välein saadakseen kaupungin kunnossapitoavustuksen.

Kaupunki avustaa määrärahojen puitteissa vuosittain perusparannushankkeita, jotka ovat saaneet ELY-keskuksen myöntämää valtionavustusta ja pieniä kohdennettuja korjaushankkeita, joissa ELY-keskus ei ole mukana. ELY-keskuksen avustamisessa hankkeissa kaupungin avustus on puolet jäljelle jäävästä osuudesta kustannuksiin, kuitenkin enintään 20 % kokonaiskustannuksista. Pienempiin perusparannushankkeisiin kaupunki myöntää avustusta enintään 20 prosenttia kokonaiskustannuksista, kuitenkin enintään 2 500 euroa. Tien varrella tulee olla pysyvää asutusta vähintään 0,5 kilometrin matkalla.

Kaupunkirakennelautakunta on vuosittain tehnyt päätöksen yksityisteiden kunnossapidon ja perusparannuksen avustusperusteista. Jatkossa tehdään uusi päätös vain, jos siihen on tarvetta.

Vaihtelevan koronatilanteen vuoksi tiekunnat ovat pitäneet kokouksiaan aina silloin kun valtakunnalliset ohjeistukset ovat tämän sallineet ja vaikuttaneekin siltä, että suurin osa tiekunnista on saanut kokoukset pidettyä tilanteesta huolimatta. Tie kuntien, joiden kokouksesta on kulunut 4 vuotta tai enemmän, ja jotka muuten täyttävät kaupungin avustusperusteet, tulee pitää kokous viipymättä ja lähettää kokouksestaan kaupunkirakennelautakunnalle pöytäkirja kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Vuonna 2020 aloitettuja yksityisteiden maastotarkastuksia tullaan jatkamaan.

Valmistelija: yhdyskuntainsinööri Laura Koskela/TT

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta

§ 7

18.01.2022

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä yksityisteiden avustusten periaatteet liitteen mukaisesti.

Tällä päätöksellä kaupunkirakennelautakunta kumoaa kaikki aiemmat avustusperiaatteet ja jatkossa uusi päätös tehdään vain, jos siihen on tarvetta.

Hakuajan jälkeen tulleiden kunnossapitoavustushakemusten käsittelyn yksinkertaistamiseksi avustuksen myöntäminen delegoidaan kaupungininsinöörin päätettäväksi. Pienemmistä, korkeintaan 2 500 euron perusparannusavustuksista päättää kaupungininsinööri.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[9] Yksityisteiden avustusperusteet

Kaupunkirakennelautakunta

§ 8

18.01.2022

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristöjohtajan päätöksestä 10.12.2021 § 34KRAKLIK 18.01.2022 § 8
2317/03.06.02.00/2021

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristöjohtajan vahingonkorvausvaatimusta koskevassa asiassa tekemästä päätöksestä

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristöjohtajan 10.12.2021 § 34/2021 tekemä päätös, jolla kaupunki on päättänyt maksaa vahingonkärsineelle 24.3.2021 tapahtuneen autovaurion perusteella vahingonkorvausta 295,75 euroa.

Kaupunkiin kohdistetun vahingonkorvausvaatimuksen mukaan vahingonkärsineen auton pohjapanssari oli rikkoutunut kadulla olleen polanteen petettyä. Pohjapanssarin uusimisesta oli aiheutunut 591,50 euron suuruinen korjauskustannus. Päätöksen mukaan polanteen paksuus oli vahinkohetkellä ylittänyt kaupungin kunnossapito-ohjeen mukaisen tason, Päätöksessä esitetyillä perusteilla korvausvastuuta on soviteltu siten, että kaupungin on katsottu olevan vastuussa puolesta aiheutuneesta vahingosta.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianosaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehty sähköpostitse 19.12.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esitetty vaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut päätöstä muutettavaksi siten, että hänelle maksetaan täysi korvaus aiheutuneesta vahingosta eli 591,50 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan sillä, että kadun auraus oli hoidettu puutteellisesti ennen vahinkotapahtumaa ja tästä syystä polanteen päälle oli päässyt kertymään lunta, joka muuttui polanteen päällä sohjoksi sään lämmettyä. Oikaisuvaatimuksen mukaan tapahtumahetkellä kadun pinta oli vielä silminnähden ehjä, ainoastaan sohjoinen. Kuljettaja ei ole osannut ennakoida vahingon mahdollisuutta eikä täten ole omalla myötävaikutuksellaan aiheuttanut vahinkoa. Oikaisuvaatimuksen mukaan autoa ei olisi voinut myöskään pysäköidä tien huonon kunnon havaittuaan Saviahonkadulle tai Kettuvaarantielle, koska molemmilla väylillä on pysäköintikielto. Oikaisuvaatimuksen mukaan polanteenpoisto olisi ollut mahdollista kunnossapidon aikarajojen puitteissa. Polanteenpoistoa ei ole ennakoitu kunnossapito-ohjeen mukaisesti.

Perustelut

Kunnossapitolaki edellyttää, että kaupunki kadunpitäjänä pitää kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 8

18.01.2022

Vahingonkorvauslain mukaan se, joka tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen. Vahingonkorvausvastuuta voidaan rajoittaa tai se voidaan evätä, jos vahingonkärsijä on itse myötävaikuttanut vahinkoon.

Tieliikennelain mukaan ajoneuvon kuljettajan on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys ja muut olosuhteet.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätöksessä on kunnossapitotoimien osalta todettu, että polanteen paksuuden säätely ei ole vahinkopaikalla toteutunut kunnossapito-ohjeen mukaisesti, mikä on johtanut siihen, että säätilan muututtua lämpimäksi, kadulla on ollut hetkellisesti kunnossapito-ohjeen mukaista tasoa enemmän sohjoa ja pehmeää polannetta. Polanteen pehmeneminen on tapahtunut vahinkopäivänä ja polanteenpoisto on saatu suoritettua vahinkopaikalla noin kolme tuntia vahinkotapahtuman jälkeen.

Päätöksessä on huomioitu se, että kadulla tapahtuva vahinkotapahtuma ei automaattisesti ja yksistään synnytä kaupungin vahingonkorvausvastuuta. Korvausvastuu edellyttää, että kunnossapito on laiminlyöty tai tehty virheellisesti ja että virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä on syy-yhteys. Merkitystä on myös sääolosuhteilla. Hyvälläkään kunnossapidolla ei voida täysin estää esimerkiksi keväisin pehmenevästä polanteesta aiheutuvia hetkellisiä ongelmia. Esimerkiksi pehmentyvän polanteen poistaminen ei ole mahdollista samanaikaisesti kaikilta väyliltä. Kunnossapitotöitä tehdään kunnossapitoluokkien mukaisessa järjestyksessä.

Säätilan muutos ja kadun kunto ovat olleet vahingonkärsineen havaittavissa olevia tekijöitä. Korvaushakemuksen liitteenä olevasta valokuvasta on nähtävissä polanteen paksuus ja sohjon määrä. Kun polanteen poisto on suoritettu noin kolme tuntia vahinkotapahtuman jälkeen, tien kunto vahinkohetkellä ei ole oletettavasti poikennut olennaisesti kuvan tilanteesta.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätöksessä on kohtuullisella tavalla otettu huomioon sekä kunnossapitolain kadunpitäjälle että tieliikennelain tienkäyttäjälle asettamat velvoitteet eikä päätöksen muuttamiseen ole syytä.

Kaupungin päätös vahingonkorvausvaatimusta koskevassa asiassa on kaupungin kannanotto siihen kohdistettuun yksityisoikeudelliseen vaatimukseen. Mikäli vahingonkärsinyt haluaa kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun, hänen tulee haastaa kaupunki yleiseen alioikeuteen siten kuin vastapuoli haastetaan riita-asiassa.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki 2 luvun 1 §, 5 luvun 1 § ja 6 luvun 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 3 ja 4 §:t

Tieliikennelaki 3 luvun 1 §

Joensuun hallintosääntö 21 § 3 momentti 10 kohta

Valmistelija: yhdyskuntalakimies

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää kaupunkiympäristöjohtajan 10.12.2021 § 34/2021 tekemän päätöksen ennallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 9

18.01.2022

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-2-21-18KRAKLIK 18.01.2022 § 9
2962/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Kauppakatu 32 sijaitsevan kiinteistön 167-2-21-18 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymä 28.6.1991 lainvoiman saanut asemakaava nro 1201. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 3023 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=2,3, jolloin tontin rakennusoikeus on 6953 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja viiden välillä.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Kauppakatu 32 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1780), joka on jo ollut nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-2-21-18, jonka pinta-ala on 3023 m². Kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I-V.

Tontin käyttötarkoituksena liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja rakennusoikeus 6953 k-m² säilyvät entisellään. Uutena merkintänä sallitaan asuntojen sijoittaminen entisen hotellin rakennusallalla 2–4 kerroksiin. Tämä on osoitettu yleisten määräysten kohdan 6. tekstillä ”as-merkitylle rakennusallalle voidaan sijoittaa asuntoja II-IV kerroksiin.”

Kaavamuutos mahdollistaa siis nykyisen kaavan salliman liike- ja toimistorakentamisen lisäksi myös asuntorakentamisen tontilla entisen hotellikäytössä olleen IV-kerroksisen rakennusallan kohdalla.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1780 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena seitsemänkymmentäyhdeksentuhatta (71 000) euroa.

Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan käyttötarkoituksen muutoksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuutta maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta

§ 9

18.01.2022

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-2-21-18 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[10] Maankäyttösopimusluonnos koskien tonttia 167-2-21-18

Kaupunkirakennelautakunta

§ 10

18.01.2022

Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät vuodelle 2022

KRAKLG 18.01.2022 § 10
2809/00.01.01.02/2021

Kaupunginhallituksen antamien talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan lautakuntien on määrättävä toimialansa tilinkäyttäjät. Tilinkäyttäjäksi on määrättävä henkilö, jolla on tosiasialliset mahdollisuudet vastata talousarvion noudattamisesta ja varojen käytöstä sekä seurannasta.

Lisäksi on päätettävä tasetilien hyväksyjistä kaupunginhallituksen tilinkäyttäjät-päätöksessään edellyttämällä tavalla.

Valmistelija: talouspäälikkö Paula Utriainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

määrätä kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät ja tasetilien hyväksyjät vuodelle 2022 oheisen liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[11] Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät vuodelle 2022

Kaupunkirakennelautakunta

§ 11

18.01.2022

Kaupunkirakennelautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2022, yhdyskuntatekniikan investointiohjelma vuodelle 2022 ja suunnitelma vuosille 2022 - 2025

KRAKLIK 18.01.2022 § 11
2810/02.02.00.00/2021

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2021 § 137 kaupungin talousarvion vuodelle 2022 ja taloussuunnitelman vuosille 2022 – 2025.

Kaupunkirakennelautakunnan vuoden 2022 talousarvio on lautakunnan 26.10.2021 § 145 hyväksymän esityksen mukainen.

Talousarvion sitovuusmääräysten mukaan kaupunginvaltuustoon nähden sitovaa on käyttötalousosan tulosalueiden 210, 240, 245, 270 ja 280 (kaupunkirakennepalvelut) toimintakate ja Tilakeskus -taseyksikön (tulosalue 295) tilikauden tulos. Valtuustoon nähden sitovia ovat myös strategiasta johdetut avainmittareiden tavoitetasot ja toiminnalliset tavoitteet vuodelle 2022. Lautakuntaan nähden sitovaa on sen toimialalla käyttötalousosan vastuualueen (pl Tilakeskus) menot tai toimintakate toimielimen valinnan mukaisesti sekä taloudelliset ja määrälliset tavoitteet.

Investointiosassa valtuustoon nähden sitovaa on tulosalueen menot lukuunottamatta tulosaluetta 280 Yhdyskuntatekniikka, jossa sitovuustaso on tulosalueen nettoinvestoinnit. Lautakuntaan nähden sitovaa on investointiosan hankeryhmän menot pl. 280 Yhdyskuntatekniikka, jossa sitovaa on investointiosan hankeryhmän nettomenot. Toimitilainvestointien osalta omistajaohjausjaostoon nähden sitovaa on hankekohtaisesti nimettyjen hankkeiden menot ja pienten hankkeiden yhteenlasketut menot.

Talousarvion sitovuusmääräysten mukaan toimielinten tulee hyväksyä käyttösuunnitelmat viimeistään tammikuussa 2022. Samalla toimielinten tulee asettaa tarpeen mukaan tarkempia tavoitteita, hyväksyä mahdolliset työohjelmat ja päättää talousarvion seurannasta.

Kaupunkirakennelautakunnan alaisten toimintojen osalta vuonna 2022 on tarkoitus kehittää työturvallisuutta. Työturvallisuushavaintojen lähtökohtana on aktiivinen työturvallisuushavaintojen teko. Kaupungilla on käytössään MyDay-sovellus, johon työturvallisuushavainnot voidaan kirjata mobiilisti.

Valmistelija: talouspäällikkö Paula Utriainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevat kaupunkirakennelautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2022 sekä yhdyskuntatekniikan investointiohjelman vuodelle 2022 ja -suunnitelman vuosille 2022 – 2025.
- määrätä, että lautakuntaan nähden sitovaa on käyttötalousosan vastuualueiden 2110 – 2890 (kaupunkirakennepalvelut) toimintakate, ja että talouden ja tavoitteiden toteutumisesta sekä tulosten nusteesta raportoidaan talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaisesti.
- asettaa kaupunkirakennelautakunnan alaisten toimintojen vuoden 2022 tavoitteeksi 700 kirjattua työturvallisuushavaintoa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Kaupunkirakennelautakunta

§ 11

18.01.2022

- [12] Talousarvion 2022 sitovuus, toimintavaltuudet ja määräykset
- [13] Kaupunkirakennelautakunnan talousarvio vuodelle 2022
- [14] Kaupunkirakennelautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2022
- [15] Yhdyskuntatekniikan investointiohjelma vuodelle 2022 ja -suunnitelma vuosille 2022 - 2025

Kaupunkirakennelautakunta

§ 12

18.01.2022

Viranhaltijapäätökset

KRAKLIK 18.01.2022 § 12
2918/00.02.01.01/2022

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö	17.01.2022 § 1 - 3
Kaupungeingeodeetti	28.12.2021 § 274 - 277 29.12.2021 § 278, 279 03.01.2022 § 1 - 29 14.01.2022 § 30 03.01.2022 § 31 - 33 14.01.2022 § 34 03.01.2022 § 35, 36 14.01.2022 § 37 10.01.2022 § 38 - 40 13.01.2022 § 41 14.01.2022 § 42, 43
Kaupungininsinööri	23.12.2021 § 75 04.01.2022 § 1
Kaupunkiympäristöjohtaja	27.12.2021 § 35 29.12.2021 § 36 - 38 30.12.2021 § 39 17.01.2022 § 1
Tilakeskuksen johtaja	22.12.2021 § 78 - 82 29.12.2021 § 83, 84 31.12.2021 § 85 12.01.2022 § 1

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset
kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla
kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 11, § 12

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 7, § 9, § 10

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Postiosoite: PL 148, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähtetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 8**VALITUSOSOITUS (Kunnallisvalitus)****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen ja valitusaika

Valitusviranomainen, käyntiosoite, postiosoite, telefaksi ja sähköposti:

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64
Postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO
Puhelin: 029 56 42500 (vaihde)
Faksi: 029 56 42501
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Valituskirjelmä

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuoimioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.