

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 26.04.2022 klo 16:30 - 20:01

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu / Teams kokous

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 60	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 61	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 62	Merkintöjä	5
§ 63	Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos	6
§ 64	Ehdotus Niva-Ohvana osayleiskaavaksi	14
§ 65	Aiesopimus joukkoliikenteen kehittämisestä ja rahoituksesta vuosille 2021–2023	19
§ 66	Ukonniemen sataman laajennusinvestointi	21
§ 67	Kaupunkirakennelautakunnan osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2022	23
§ 68	Pientalotontin 167-24-81-15 myyminen Karhunmäestä	25
§ 69	Viranhaltijapäätökset	27

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja	puheenjohtaja	
	Puustinen Timo	varapuheenjohtaja	
	Bogdanoff Eero	jäsen	
	Ikonen Enni	jäsen	
	Kuivalainen Maija	jäsen	Läsnä sähköisesti
	Mutanen Jukka	jäsen	
	Myller Juuso	jäsen	
	Poutanen Wilma	jäsen	Läsnä sähköisesti klo 16.30-17.45
	Puhakka Paula	jäsen	Läsnä sähköisesti
	Vornanen Timo	jäsen	
Muu läsnäolo	Väärnänen Päivi	jäsen	
	Kärkäs Joakim	kaupunginhallituksen edustaja	Paikalla klo 16.30 - 19.07
	Mannelin Oskar	nuorisovaltuuston edustaja	
	Varonen Ari	esittelijä,	
	Salminen Tiina	kaupunkiympäristöjohtaja	
	Pasma Juha	pöytäkirjanpitäjä	Paikalla § 63 - 64 klo 18.40- 19.32
		vs. kaavoituspäällikkö	
	Hämäläinen Patrik	maankäytön suunnittelija	Paikalla § 64 klo 19.07 - 19.32
	Tihmala Jarmo	liikenneinsinööri	Paikalla § 62 klo 16.30 - 18.15

Allekirjoitukset

Petja Vuojärvi puheenjohtaja	Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä
---------------------------------	-------------------------------------

Pöytäkirjan tarkastus Pöytäkirja on tarkastettu 26.4.2022.

Timo Puustinen pöytäkirjantarkastaja	Päivi Väärnänen pöytäkirjantarkastaja
---	--

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 26.4.2022 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä	Tiina Salminen
-------------------	----------------

Kaupunkirakennelautakunta

§ 60

26.04.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 26.04.2022 § 60

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 61

26.04.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 26.04.2022 § 61

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Timo Puustisen ja Päivi Väänäsen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 62

26.04.2022

Merkintöjä

KRAKLIK 26.04.2022 § 62

Liikenneinsinööri Jarmo Tihmala tulee kertomaan liikenteen ajankohtaisista asioista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Reijolan Kaupparaitti ja Puutarhakatu.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Merkittiin tiedoksi, että jäsen Wilma Poutanen poistui kokouksesta §:n 62 käsittelyn aikana klo 17.45.

Lautakunta piti kokousta klo 18.35-18.40.

Liitteet

[1] Työ 1792, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos

KRAKLIK 21.12.2021 § 178

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 Seniorikodit 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.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

Piha-alueet sijoitetaan myymälän katolle rakennettavalle pihakannelle ja tonttien pihoille. 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 rakennusluvilla on riittävästi huomioitava Suvantokadun merkitys alueellisena kokoojakatuna, mikä vaikuttaa sen liikennemääriin ja sitä kautta liikennemeluun. Erityisen selkeästi liikennemelu lisääntyy Mehtimäen, Laulurinteiden 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:

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

- että on hieno asia ja toivottavasti saisisimme 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 materiaaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltuvaksi ympäristöön, on lasten leikkipaikkana turvallinen, torjuu ilkivaltaa ja ei-toivottuja oikopolkulaisia.
- PKO:n suunnittelemat 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 verhoetaan 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 määrökset. 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 massoitelun 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,

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

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.

KRAKLIK 26.04.2022 § 63
213/10.02.03.00/2020

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.1.-28.2.2022 ja kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot edellisessä päätöksessä mainituilta tahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa ja viisi muistutusta. Kolmessa lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella oli kommentoitavaa.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on todennut, että asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan sekä kaupunkikuvaan arvioitaessa kaavaselostuksessa tuodaan esille, että kahdeksankerroksinen uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, josta se kuitenkin eroaa selvästi korkeudeltaan. Vastuumuseo ei pidä kahdeksankerroksista keskustan osayleiskaavan mukaisena ratkaisuna ja tulkitsee, että poikkeavat kerroskorkeudet tulisi osoittaa torin ympärille osayleiskaavan kaavaselostuksen kuvailemalla tavalla. Monotonisuutta voidaan selostuksen mukaan vähentää täydennysrakentamisen viisi- tai kuusikerroksisella rakentamisella. Museon mielestä asemakaavaehdotuksessa ei esitetä perusteluja yleiskaavan suosituksesta poikkeamiselle eikä yleiskaavan ohjaava vaikutus näin ollen toteudu. Jotta ohjausvaikutus toteutuu, tulee korttelin ja tontin 9 suurin sallittu kerrosluku palauttaa kaavaluonnoksen mukaiseksi (VI) ja osayleiskaavaa vastaavaksi. Lopuksi museoviranomaisista (alueellinen vastuumuseo tai Museovirasto) eikä kummallekaan em. taholle ole esitetty lausuntopyyntöä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, -luonnoksesta tai -ehdotuksesta.

Vastineessa alueellisen vastuumuseon lausuntoon todetaan, että jokaisessa kaavahankkeessa lausuntopyynnöt pyydetään niiltä viranomaisilta, joita toimialaa kaavahanke koskee (MRL 62§). Suvantokatu 21 ja ympäristö on aluetta, jossa ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja. Uudisrakentamista ei katsota sen tyyppiseksi hankkeeksi, että museoviranomaisella olisi tarvetta lausua oman aikakautensa uudisrakentamisen tyyliin tai rakentamistapaan tai asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.

Kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamuutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäs kerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerrassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta.

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tavoitteena oli luoda kaavamuutosalueen viereisen jo rakennetun entisen poliisi- ja oikeustalon kuusikerroksisen kortteli-kokonaisuuden ja pääasiallisesti kuusikerroksisen kaavaehdotuksen rakennuskorkeuksiin poikkeama, ja näin välttää kaupunkisuunnittelussa huonona ratkaisuna pidettyä monotonisuutta. Joensuun keskustan osayleiskaavaa on sen voimassaoloaikana asemakaavoituksella toteutettu mahdollistamalla pääsääntöisesti kuusikerroksisia rakennuskokonaisuuksia ydinkeskustaan ja sen tuntumaan, jotka vierekkäisinä kokonaisuuksina muodostavat monotonisen kaupunkimaiseman. Uusia korttelikokonaisuuksia ei ole porrastettu 4-6 kerroksisilla rakennuskorkeuksilla, eikä rakennusarkkitehtuuriin ole tuotu uusia rakennusmuotisuuntauksia, joita on käytössä Etelä-Suomessa ja Euroopassa. Uutta kerroksellista muotisuuntauksia noudattavaa rakennuskantaa ei ole syntynyt. Kaavaehdotuksen tavoite oli kääntää arkkitehtuurin suunta nykykaikien kaupunkisuunnittelun trendien mukaisiksi. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino monotonisuuden purkamisessa.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on useita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä. Yleiskaava tai osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavoitettaessa pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisesti, on oikeus todennut MRL 54§1 mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuneen. Jos oikeuskäytännössä noudatetaan yleiskaavaa tiukasti, niin päädyttäisiin tilanteeseen, jossa siitä poikkeavia kaupungin hyväksi toteamia ratkaisuja ei voida toteuttaa. Kaupungilla on kaavoitustoimivallan kautta oikeus hyväksyä perusteet, joilla yleiskaavasta voidaan poiketa ja se on linjattu mm. seuraavissa Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksissä KHO:2021:159 ja KHO:2019:137. Yleiskaavan tulkinta kuuluu kaupungin kaavoitustoimivaltaan. Keskustan osayleiskaavan määräys rakennusten korkeudesta on suositus. Osayleiskaavan viittaus torin reunuille 8-kerroksisten rakennusten rakentamiseksi ei ole käytännössä mahdollinen. Torin reunukset on rakennettu ja toteutettu.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on todennut lausunnossaan, että kaavassa osoitetut uudisrakennuskohteet muodostavat rakennettuun ympäristöönsä joensuulaisittain poikkeuksellisen massiivista ja urbaania kaupunkitilaa. Varsinkin kahdeksankerroksisesta asuinrakennuksesta tulee ruutukaavakeskustan yksi kaupunkikuvallinen dominantti. Tämän vuoksi ELY-keskus pitää tärkeänä, että uudisrakentamisen arkkitehtonista laatua voidaan varmistaa jo kaavassa. ELY-keskus haluaa mainita, että mikäli suunnittelualueen arkkitehtoninen laatu jää heikoksi, etenkin kahdeksankerroksisen rakennuksen kohdalla, tulee sillä olemaan negatiivisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia usean vuosikymmenen ajaksi. Toisaalta laadukas uudiskohde voi kohottaa olemassa olevan ympäristön tasoa. ELY-keskus esittääkin, että laadun varmistamiseksi suunnittelualueen uudisrakennuksille laadittaisiin ehdotusvaiheen yleisiä määräyksiä täsmällisemmät julkisivuja koskevat rakentamistapaohjeet. Vaikka arkkitehtuurikilpailuista ei päätetä kaavoitushankkeissa, esittää ELY-keskus harkittavaksi Joensuun kaupungille ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupalle, että suunnittelualueesta, ennen kaikkea sen kahdeksankerroksisesta asuinrakennuksesta, järjestettäisiin arkkitehtuurikilpailu.

Vastineessa todetaan, että kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamuutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäs kerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerrassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta.

ELY-keskuksen suhtautuminen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen ratkaisuun on rakentava. Arkkitehtuurikilpailu rinnakkaistoimeksiantona valittujen toimistojen välillä, vastaavissa keskeisten paikkojen kaavoitushankkeissa, olisi hyvä keino laatutason hakemiseen. Kilpailulla ei voida silti taata laatutasoa, vaan se muodostuu osittain rakentamisen hintatason, myytävän asuntoneliön hintatason ja maan hinnan kautta. Kyse on kaavahankekohtaisesti ratkaistavasta asiasta.

Keskustan osayleiskaavan tavoite rakentamisen korttelitehokkuudelle suunnittelualueella on 1,0-2,0. Asemakaavassa jäädään alle tavoitetehtokkuuden, sen ollessa noin 1,8. Rakentamisen tehokkuus johtuu osayleiskaavan ohjauksesta.

Asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville ja siinä on annettu määräyksiä, joilla pyritään välttämään monotonisuutta tasaisesta kuusikerroksisten rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta huolimatta. Asemakaavassa on useita rakentamisen julkisivujen laatutasoa nostavia määräyksiä, joita ei ole ennen Joensuun kaavoituksessa käytetty.

Muistutukset

Muistutuksissa vastustetaan kahdeksankerroksista rakentamista. Ratkaisua ei pidetä keskustan osayleiskaavan mukaisena, koska yleiskaavan suosittama rakentamisen korkeus on 4-6 kerrosta. Muistutuksissa esitetään, että ehdotus muutettaisiin takaisin luonnosvaiheen kaltaiseksi enintään kuusikerroksiseksi rakentamiseksi. Kahdeksankerroksisen rakennuksen varjostusvaikutusta pidetään merkittävänä ja maiseman kokonaan peittävänä. Muistutuksissa viitataan kaupungin aiempaan tiukkaan linjaan, jonka mukaan keskustaan on saanut rakentaa korkeintaan kuusikerroksisia rakennuksia.

Kahdessa muistutuksissa viitataan maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Jos yksi maanomistaja saa rakentaa kahdeksankerroksisen rakennuksen, niin silloin muillekin maanomistajille pitäisi sallia kahdeksankerroksinen rakentaminen ruutukaavan alueella. Keskustan osayleiskaavasta tulisi vanhentunut asemakaavamuutoksen myötä, vaikka sen on tarkoitettu ohjaavan asemakaavamuutoksia keskustan alueella vuosikymmenien ajan.

Vastine muistutuksiin

Kahdeksankerroksisen rakennuksen suunnittelusta on luovuttu kaavamuutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäs kerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerrassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta. Myös Suvanto- ja Kalevankadun kulman rakennuksen kerrosluku on uudessa kaavaehdotuksessa kuusi.

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tavoitteena oli luoda kaavamuutosalueen viereisen jo rakennetun entisen poliisi- ja oikeustalon kuusikerroksisen korttelikokonaisuuden ja pääasiallisesti kuusikerroksisen kaavaehdotuksen rakennuskorkeuksiin poikkeama ja näin välttää alueen kaupunkikuvaan muodostuvaa

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

monotonisuutta. Joensuun keskustan osayleiskaavaa on sen voimassaoloaikana asemakaavoituksella toteutettu mahdollistamalla pääsääntöisesti kuusikerroksisia rakennuskokonaisuuksia ydinkeskustaan ja sen tuntumaan, jotka vierekkäisinä kokonaisuuksina muodostavat monotonisen kaupunkimaiseman. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino kaupunkisuunnittelussa.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on useita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä. Yleiskaava tai osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavoitettaessa pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisesti, on oikeus todennut MRL 54§1 mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuneen. Jos oikeuskäytännössä noudatettiin yleiskaavaa tiukasti, niin päädyttäisiin tilanteeseen, jossa siitä poikkeavia kaupungin hyväksi toteamia ratkaisuja ei voida toteuttaa. Kaupungilla on kaavoitustoimivallan kautta oikeus hyväksyä perusteet, joilla yleiskaavasta voidaan poiketa ja se on linjattu mm. seuraavissa Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksissä KHO:2021:159 ja KHO:2019:137. Yleiskaavan tulkinta kuuluu kaupungin kaavoitustoimivaltaan. Keskustan osayleiskaavan määräys rakennusten korkeudesta on suositus, kuten oikeusvaikutteisessa osayleiskaavakartassa sanotaan.

Kaupungilla on kaavoitustoimivallan perusteella oikeus päättää hyväksyttävistä suunnitteluratkaisuista, joilla kaupunkitilaa muodostetaan tietynlaiseksi kaupungin perustelemista syistä. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten ei voi ohittaa kaavoitustoimivallan kautta muodostettavaa kaupungin perustelemaa ratkaisua.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyy Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO:2017:202. Päätöksen mukaan kaavoituksessa noudatettavan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellytti, ettei maanomistajia asetettu toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ollut kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita. Perusteet ovat kaavakohtaisia ja niiden hyväksyminen kuuluu kunnan kaavoitustoimivaltaan.

Yhdessä muistutuksessa rakentamista ei vastusteta ja odotetaan innolla lähikaupan valmistumista.

Pidempi kooste annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan antamat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Muutettu kaavaehdotus

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että Kalevankadun ja Suvantokadun kulmaukseen osoitettavan kerrostalon kerrosluvuksi tulee kuusi. Varsinaisen kerroksen päälle ei voi rakentaa asumista tukevia tai muitakaan tiloja. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäskerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvanto- ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on muutosten jälkeen 11 380 k-m². Alueen tehokkuus on noin 1,8 ollen keskustan osayleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia julkisivumateriaalien käytölle. Suvanto- ja Kalevankadun kulmaukseen tulevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava liiketilaa vähintään 100 k-m². Muilta osin asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat teknisluonteisia.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 178	21.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 63	26.04.2022

Asemakaavaehdotus asetetaan muutosten vuoksi uudelleen nähtäville. Siitä pyydetään lausunnot Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta ja Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta. Muistuksen jättäneille lähetetään kaavoituksen vastineet tiedoksi.

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 muutetun asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta ja Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta sekä lähettää kaavoituksen vastineet muistutuksen jättäneille,

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.

Merkittiin tiedoksi, että kaupunginhallituksen edustaja Joakim Kärkäs poistui §:n 63 käsittelyn jälkeen klo 19.07.

Liitteet

- [2] Kaavakartta 2, Suvantokatu 21 ja ympäristö, asemakaavan muutos 20.4.2022
- [3] Kaavaselostus 2, Suvantokatu 21 ja ympäristö, asemakaavan muutos 20.4.2022

Kaupunkirakennelautakunta	§ 59	27.04.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 163	07.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 64	26.04.2022

Ehdotus Niva-Ohvana osayleiskaavaksi

KRAKLIK 27.04.2021 § 59

Niva-Ohvanan osayleiskaavasta on valmistunut luonnos.

Osayleiskaavalla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, rantojen arkeologisen inventoinnin (2020), luonto- ja maisemaselvityksen (2019) ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2018) pohjalta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.8. – 14.9.2020. Hanketta on esitelty yleisötilaisuuksissa 27.8., 2.9. sekä 3.9.2020. Viranomaisneuvottelut on pidetty 7.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli yhteensä 14 mielipidettä ja lausuntoa. Nämä on huomioitu kaavaluonnoksen laadinnassa.

Niva-Ohvanan osayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoituksesi esitetään seuraavaa:

Vesistö	Mitoitusranta-viiva / m	Nykyiset rak.paikat	Uudet rak.paikat	Mitoitus nykyisillä	Mitoitus uusilla
Pyhäselkä	11605	83	16	7,2	8,5
Pieni-Onkamo	13260	87	13	6,6	7,5
Matkalampi	1045	8	0	15,3	15,3
Lotokanjoki	2165	13	0	6,0	6,0
Nivanjoki	1313	10	0	7,6	7,6

Vesistöjen mitoitus on jo nykytilanteessa korkea, johtuen rantojen runsaasta rakentamisesta. Em. mitoitusaulukon lukuihin on laskettu myös jo ennen vuotta 1969 muodostetut rakennuspaikat, joita ei kuitenkaan uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa lasketa mukaan. Uudet rakennuspaikat on osoitettu emätilakohtaisesti ranta-alueiden mitoitusvyöhykkeiden mukaisesti. Näin varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu tilanteissa, joissa eri emätilat ovat rakentuneet eri tahtiin. Uusien rakennuspaikkojen lisäys on toteutuneeseen rakentamiseen nähden maltillista.

Kaavassa uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoille: 16 ja 13 kappaletta. Osoitettavat uudet rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja. Matkalammen sekä Nivanjoen ja Lotokanjoen rannoille ei kaavassa pysty osoittamaan uusia rantarakennuspaikkoja. Matkalammen rannoilla sallittava mitoitus on alhaisempi (pieni vesistö) ja sen rannat on jo pitkälti rakennettu. Jokien osalta sallittu mitoitus on hyvin alhainen, sillä joet ovat mitoitusperiaatteiden mukaisia kapeita vesistöjä ja niiden rannat eivät sovi yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin kaava-alueen järvien rannat.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 59	27.04.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 163	07.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 64	26.04.2022

Kaavassa osoitetaan myös seitsemän rannan lomarakennuspaikkaa, joilla on mahdollista käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen kaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Nämä sijoittuvat Nivan kylän yhdyskuntarakenteen vaikutusalueen piiriin, tukeutuen olemassa olevaan pysyvään asutukseen.

Rakentamisen määrä ja rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta noudattelevat voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Osayleiskaavan mukaan samat rakentamismahdollisuudet tulisivat myös olemassa oleville rantarakennuspaikoille. Vanhat asuin- tai lomarakennukset voitaisiin korvata uudella ilman poikkeamispäätöstä.

Osayleiskaavassa osoitetaan Nivan kylän maisemallisesti arvokas alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n perusteella suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelutarvealueen rajausta ja ratkaisuihin noudatettavat periaatteet on kuvattu kaavaselostuksessa. Muuten rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvanan osayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 21 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot tarpeellisilta tahoilta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli asiantuntijana kuultavana kokouksen alussa.

KRAKLIK 07.12.2021 § 163

Niva-Ohvanan osayleiskaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 6.5.-31.5.2021. Luonnoksesta saatiin 13 viranomaislausuntoa, joista yhdeksällä ei ollut lausuttavaa ja 19 maanomistajien mielipidettä. Luonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun pohjalta on laadittu osayleiskaavaehdotus.

Maanomistajien toiveiden perusteella Niemennokan alueelta on poistettu maatalousalueen kaavamerkintä (MT) ja korvattu se maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkinnällä (M). Tämä mahdollistaa kyläalueen elinvoimaa tukevan haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rantavyöhykkeen leveyttä on tarkemmin tarkasteltu koko kaava-alueelta ja leveys on rajattu enintään 150 metriin. Nivan kylän maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaalle alueelle hahmoteltu suunnittelutarvealueen merkintä on myös poistettu ja puuttumaan jäänyt kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarvealue on lisätty kaavaan. Kiinteistönomistajien toiveiden mukaisesti myös vakituiseen asumiseen

Kaupunkirakennelautakunta	§ 59	27.04.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 163	07.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 64	26.04.2022

mahdollistavien rantarakennuspaikkojen määrää on tutkittu tarkemmin ja näiden paikkojen määrää on Nivan kylän läheisyydessä lisätty.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi on tehty tarkennuksia rantarakennuspaikkojen määrään Pyhäselän ja Pieni-Onkamon rannoilla. Molemmille on voitu osoittaa muutama uusi rantarakennuspaikka. Tämän myötä vesistökohtaiset mitoituspaikat on päivitetty ja mitoitusrantaviivan määrää tarkennettu kaavan mitoitusvyöhykkeiden perusteella. Vesistökohtainen mitoituspaikkakartta löytyy kaavaselostuksesta. Emätilakohtainen mitoituspaikkakartta löytyy kaavan liitteistä. Joitain yksittäisiä rantarakennuspaikkoja on myös siirretty maanomistajien ehdotusten pohjalta.

Kaavaan tehtiin myös viranomaislausunnoissa ja -neuvotteluissa esille tulleet korjaukset. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointia on kesän 2021 aikana täydennetty. Viranomaisten kanssa käydyn työneuvottelun johdosta yksittäisiä kohteita on tarkistettu. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin tarpeelliset muutokset.

Lisäksi on tehty muita pieniä kaava-alueiden ja -merkintöjen tarkennuksia, tarpeettomia rajoituksia poistettu sekä rakennuspaikkojen rajoituksia muutettu.

Osayleiskaavaan merkityille rantarakennuspaikoille voidaan rakennusluvat myöntää suoraan tämän osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti. Kaavaan merkityllä suunnittelutarvealueella on rakennusluvan erityiset edellytykset tutkittava maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun kautta.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. asettaa Niva-Ohvanan osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
2. pyytää siitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Rääkkylän kunnan, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan vastuumuseon, Suomen Metsäkeskuksen, Nivan kyläyhdistyksen, Joensuun kaupungin hallintokuntien ja yhtiöiden sekä teknisten verkkojen haltijoiden lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLK 26.04.2022 § 64
64/10.02.02.00/2020

Kaupunkirakennelautakunta päätti 07.12.2021 (§ 163) asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävänä 16.12.2021–24.01.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin seitsemän viranomaislausuntoa, lausunto yhdistykseltä sekä kahdeksan muistutusta maanomistajilta.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 59	27.04.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 163	07.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 64	26.04.2022

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

1. Natura 2000 -alue ja kaavamääräys lisätty.
2. Luo-1-merkinnän kaavamääräystä täsmennetty.
3. Luo-2-alueiden rajaukset ajantasaistettu Metsäkeskuksen aineistosta.
4. MY-alueen kaavamääräys muutettu, maisematyölupaa ei enää vaadita.
5. MA-alueen rajausta pienimuotoisesti tarkennettu.
6. M-alueen kaavamääräystä täsmennetty.
7. Venevalkamien kaavamerkintä päivitetty.
8. Nivan uimarannan merkintä lisätty.
9. Suunnittelutarvealueen rajausta tarkennettu rakennusjärjestyksen mukaiseksi.
10. SR-2 -kaavamääräykseen lisätty maininta museoviranomaisen lausuntomahdollisuudesta.
11. Kiinteistön 167-409-97-17 rakennuspaikan rajausta muutettu.
12. Kiinteistöllä 167-409-55-25 oleva rakennuspaikka siirretty toiseen kohtaan.
13. Kiinteistön 167-409-97-7 yksi uusi rakennuspaikka siirretty kiinteistölle 167-409-55-25.
14. Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen N8:n purkukuntoiset rakennukset N8c, N8d ja N8e on rajattu sk-merkinnän ulkopuolelle.

Maanomistajiin on oltu kirjeitse yhteyksissä kiinteistökohtaisten muutosten osalta. Liitteeseen 8 (emätilatarkastelu) on myös lisätty tieto jo ennen poikkileikkausajankohtaa (1969) muodostetuista rakennuspaikoista. Lisäksi liitteet 1-3 on poistettu kaavaselostuksen lopusta, ne ovat jatkossa erillisinä liitteinä muidenkin liitteiden tavoin.

Muutokset 1-10 ovat luonteeltaan vaikutukseltaan vähäisiä teknisiä korjauksia. Näiden lisäksi yhden kiinteistön rakennuspaikan sijaintia on muutettu maanomistajan toiveesta parempaan, tulvariskin kannalta suotuisampaan paikkaan (edellisen luettelon kohta 11). Kahden kiinteistön tapauksessa rakennuspaikkoja on maanomistajan muistutuksen mukaisesti siirretty (12 ja 13). Erään maanomistajan selvityksen perusteella heidän kiinteistölle merkityt purkukuntoiset rakennukset on rajattu suojelumerkinnän ulkopuolelle, sillä niiden suojelusta voisi muodostua maanomistajalle kohtuuton taakka (14). Muut kaavasta annetut lausunnot ja muistutukset eivät antaneet aihetta muutoksille.

Lausunnot, muistutukset ja niistä annetut vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät anna aihetta asettaa Niva-Ohvana osayleiskaavaehdotusta uudelleen nähtäville, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Niva-Ohvana osayleiskaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä kaavaehdotukseen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset ja todeta että ne eivät anna aihetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville,

Kaupunkirakennelautakunta	§ 59	27.04.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 163	07.12.2021
Kaupunkirakennelautakunta	§ 64	26.04.2022

täydentää kaavan liitteitä saaduilla lausunnoilla, muistutuksilla ja niistä annetuilla vastineilla ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että

kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Niva-Ohvana osayleiskaavan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen ja vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- [4] Kaavakartta 2, Niva-Ohvana osayleiskaava
- [5] Kaavaselostus 2, Niva-Ohvana osayleiskaava
- [6] Liite 1 Niva-Ohvana oyk OAS
- [7] Liite 2 OAS-vaiheen palautteet ja vastineet
- [8] Liite 3 Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- [9] Liite 4 Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet
- [10] Liite 5 Niva-Ohvana oyk maisema ja luontoselvitys 28022019
- [11] Liite 6 RKI Niva Ohvana erikseen 3.1.2018 muokattu202111
- [12] Liite 7 Joensuu Niva-Ohvana royk arkeologinen inv 2020
- [13] Liite 8 Niva-Ohvana osayleiskaava_emätilatarkastelu

Seudullinen joukkoliikennejaosto	§ 15	07.04.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 65	26.04.2022

Aiesopimus joukkoliikenteen kehittämisestä ja rahoituksesta vuosille 2021–2023

SEUJOUKJ 07.04.2022 § 15

Aiesopimuksen tarkoituksena on edistää Joensuun kaupungin ja valtion joukkoliikenteen kehittämistoimien toteutumista, jotka kytkeytyvät kaupungin liikennejärjestelmäsunnitteluun. Sopimuksen tarkoituksena on myös sopia julkisen henkilöliikenteen valtionrahoituksesta. Aiesopimuksen sopijapuolina ovat Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Joensuun kaupunki toimivaltaisena joukkoliikenneviranomaisena Joensuun, Kontiolahden ja Liperin seudulla ja Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Valtioneuvoston asetuksen (509/2018) mukaan Traficom voi myöntää valtionavustusta keskisuurten kaupunkiseutujen liikenteen palvelujen tukemiseen. Valtionavustuksen edellytyksenä on, että asianomainen kaupunki, Traficom ja Pohjois-Savon ELY-keskus ovat tehneet aiesopimuksen liikenteen palvelujen kehittämisestä tai että kaupunki on tehnyt maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan sopimuksen. Valtionavustusta voidaan myöntää enintään 50 prosenttia palvelusopimusasetuksen mukaisen liikenteen ostoista, julkisen palvelun velvoitteesta maksettavasta korvauksesta sekä liikenteen palvelujen kehittämisestä aiheutuneista hyväksyttävistä kustannuksista.

Joukkoliikenteen aiesopimus vuosille 2021-2023 sisältää keskeisiä kehittämistoimia joukkoliikenteen kulkutapaosuuden ja matkustajamäärien palauttamiseksi koronaa edeltävälle tasolle sekä takaisin kasvusuuntaisiksi. Aiesopimuksessa sovitaan lähivuosien joukkoliikenteen palvelutasoa parantavat kehittämis-toimenpiteet sekä julkisen henkilöliikenteen valtionrahoituksen periaatteet. Aiesopimuksella sovitaan yhteen valtion ja kaupunkiseudun joukkoliikenteen kehittämistä, edistetään joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä rahoituksen pitkäjänteistä suunnittelua. Aiesopimukset tai maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat (MAL-sopimukset) sopimukset solmitaan kymmenen keskisuurten kaupunkiseutujen toimivaltaisten viranomaisen kanssa. MAL-sopimuskaupunkeja ovat Kuopio, Jyväskylä ja Lahti.

Edellinen aiesopimus oli voimassa vuosina 2019-2020. Koronavirustilanteen vuoksi julkisen henkilöliikenteen valtionavustus maksettiin kaupunkiseuduille ilman hakemuskierrosta ja aiesopimuksen päivittämistä vuonna 2021. Lisäksi vuosina 2020 ja 2021 maksettiin erillisiä koronatukia koronan aiheuttamiin lipputulomenetyksiin.

Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin sopimuskaudella vaikuttavat vahvasti kansallisen koronavirustilanteen kehittyminen sekä Ukrainan sota. Koronaviruksella ja sen aiheuttamilla rajoituksilla on ollut voimakas vaikutus joukkoliikenteen matkustajamääriin ja siten myös alan kehitys- ja toimintaedellytyksiin. Ukrainan sota on puolestaan aiheuttanut maailmanlaajuisen energian ja polttoaineiden hinnannousun, mikä tulee näkymään oleellisesti maksettujen liikennöintikorvausten kasvuna. Sopijapuolten yhteistyöllä pyritään takaamaan joukkoliikenteelle toimintaedellytykset myös koronaviruksen ja Ukrainan sodan aiheuttamassa tilanteessa ja siitä toipumisessa.

Aiesopimusmenettelyssä tarkennetaan yhteisesti asetettuja lyhyemmän aikavälin tavoitteita ja luodaan pidemmän aikavälin kehittämisspolku, johon niin valtion kuin kaupungin rahoitusta on tarkoitus kohdentaa. Valtion joukkoliikenteen perusrahoituksen jakokriteerinä tullaan käyttämään pääsääntöisesti Selvitys joukko-

Seudullinen joukkoliikennejaosto § 15 07.04.2022
Kaupunkirakennelautakunta § 65 26.04.2022

liikenteen valtion rahoituksesta -raportin (Liikennevirasto 43/2015) mukaisia kriteereitä.

Joukkoliikenteen valtionavustusta (perusrahoitus) on myönnetty Joensuun kaupungille seuraavasti (€ alv 0):

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
515 000	515 000	505 000	515 000	545 000	575 000	640 000	660 000	650 000

Vuosille 2022 ja 2023 aiesopimuksessa esitetään perusrahoitukseksi 740 000 €/vuosi. Tällöin valtionavustuksen osuus nettokustannuksista säilyisi 13 %:ssa. Esitetyt eurosummat kuvaavat sitä suuntaa, johon valtion ja kaupungin rahoitus sopimuskaudella kehittyy. Ne eivät kuitenkaan sido sopijapuolia, vaan rahoituksesta päätetään talousarviomenettelyn mukaisesti aina vuodeksi kerrallaan.

Valmistelija: joukkoliikennelogistikko Marja-Leena Inkinen-Remes

Logistiikkapäällikön päätösehdotus:

Seudullinen joukkoliikennejaosto päättää

esittää kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle sekä Kontiolahden ja Liperin kunnille joukkoliikenteen aiesopimuksen hyväksymistä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLK 26.04.2022 § 65
317/08.00.00.05/2020

Valmistelija: joukkoliikennelogistikko Marja-Leena Inkinen-Remes

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle joukkoliikenteen aiesopimuksen hyväksymistä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[14] Aiesopimus 2021-2023_Joensuu

Kaupunkirakennelautakunta

§ 66

26.04.2022

Ukonniemen sataman laajennusinvestointiKRAKLIK 26.04.2022 § 66
3491/10.03.01.04/2022

Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 § 137 hyväksymän talousarvion 2022 ja taloussuunnitelman 2022 - 2025 mukaan Joensuun syväsataman kilpailukyvyä nostamiseksi varaudutaan käynnistämään sataman laajennus, mikäli hankkeelle saadaan merkittävä määrä ulkopuolista rahoitusta. Hanke on myös kaupunginvaltuuston 15.11.2021 § 126 hyväksymässä Joensuun strategiassa 2021-2025 määritelty valtuustokauden aikana toteutettavaksi tulevaisuusinvestoinniksi.

Ukonniemen sataman (Joensuun syväsatama) laajennusinvestointi on tarkoituksenmukaista tehdä vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen toimenpiteinä ovat sataman laajennusalueen lisäpohjatutkimukset ja mittaukset sekä kenttäalueen ja satamaraiteen rakennussuunnittelu. Hankkeen rakennustoimenpiteinä toteutetaan tarvittavat pengertäytöt, pintakuivatusjärjestelyt, vesihuoltojärjestelmät, päällysy- ja pintarakenteet, valaistus sekä maasähkön rakentaminen. Satamakentän pinta-ala on noin 5,8 ha. Toimenpiteillä käynnistetään sataman kehittäminen kohti multimodaalia logistiikkahubia ja nostetaan sataman kilpailukykyä. Toimenpiteet edesauttavat sataman tulevia jatkotoimenpiteitä (mm. uusi laivalaituri, satamaraide). Satamakentän täytössä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kierrätysmateriaaleja, kuten purkubetonia. Hankkeeseen perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa hankkeen toteuttamista. Hankkeesta laaditaan myös viestintäsuunnitelma.

Ensimmäisessä vaiheessa tehtävien toimenpiteiden seurauksena satama-alueen logistiikkaa saadaan parannettua ja sataman kilpailukykyä saadaan nostettua. Hanke toteuttaa TEN-T-satamaverkon vaatimuksia ja pitkällä aikavälillä hanke vahvistaa Joensuun syväsataman kehittymistä multimodaaliksi logistiikkahubiksi, joka palvelee koko Itä-Suomen aluetta.

Kaupunki on hakenut talousarviokirjauksen perusteella Joensuun syväsataman logistiikkainfrastruktuurin rakentaminen (Kilpailukyvyä nostaminen vaihe I) hankkeeseen rahoitusta Euroopan aluekehitysrahaston Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 Suomen rakennerahasto-ohjelmasta. Tämän vaiheen kokonaiskustannusarvio on 2 500 000 euroa (alv 0 %), josta em. mainitun ohjelman EAKR- rahoituksen osuus on 1 200 000 euroa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton Maakunnan yhteistyöryhmä on käsitellyt kaupungin rahoitushakemuksen kokouksessaan 7.4.2022 § 14. Päätöksen mukaan hanke on Kestävää kasvua ja työtä rakennerahasto-ohjelman mukainen ja se toteuttaa sen toimintalinjaa 1. Maakunnan yhteistyöryhmä on antanut päätöksessään sitovan puoltavan lausunnon Pohjois-Karjalan maakuntaliitolle EU-rahoituksen myöntämisestä hankkeelle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on valmis tekemään rahoituspäätöksen heti, kun se on saanut tiedokseen kaupungin tekemän päätöksen hankkeen sisällyttämisestä kaupungin investointiohjelmaan ja investointisuunnitelmaan.

Valmistelija: kaupunkiympäristöjohtajai Ari Varonen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

Kaupunkirakennelautakunta

§ 66

26.04.2022

sijoittaa Ukonniemen sataman laajennuksen ensimmäisen vaiheen yhdyskuntatekniikan investointiohjelmaan ja investointisuunnitelmaan vuosina 2022-2023 toteutettavaksi hankkeeksi. Hankkeen kustannusarvio on 2 500 000 euroa (alv 0 %), josta 220 000 euroa kohdistuu vuodelle 2022 ja 2 280 000 euroa vuodelle 2023. Kaupungin omarahoitusosuus on 1 300 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[15] Ukonniemensatama yleissuunnitelma suunnitelmakartta 28.2.2022

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

26.04.2022

Kaupunkirakennelautakunnan osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2022KRAKLIK 26.04.2022 § 67
3250/02.02.01/2022

Osavuositarkastuksessa raportoidaan kuukausittaisen seurannan tavoin talouden ja toiminnan toteutumisesta ja tulosten tuesta. Tämän lisäksi raportoidaan talousarviossa asetettujen toiminnallisten sekä taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutumisesta. Investointien osalta esitetään niiden toteutumisen tilanne.

Kaupunkirakennepalvelut

Kolmen kuukauden toteutuman perusteella ennustetaan, että kaupunkirakennepalvelujen käyttötalouden toimintakate toteutuu noin 435 000 euroa talousarviota heikompana. Ylityksen tulo kohdistuu kokonaisuudessaan yhdyskuntatekniikan tulosalueelle.

Joukkoliikenteen matkamäärä verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan on kasvanut noin 13 %. Polttoaineiden hintojen nousu tuo kuitenkin painetta liikennöintisopimuskorvauksiin. Hintojen nousun kustannusvaikutusta joukkoliikenteen talouteen on vielä vaikea arvioida. Valtionavustuksen määrä ei myöskään ole vielä tiedossa.

Maaomaisuuden tulosalueella määrällisistä tavoitteista omakotitonttien luovutusmäärän arvioidaan jäävän alle talousarvion tavoitteen mm. rakennuskustannusten nousun vuoksi.

Yhdyskuntatekniikan tulosalueella runsasluminen alkutalvi on työllistänyt runsaasti katujen kunnossapitoa ja nostanut talvihoidon kustannuksia ja toteutumaennustetta. Myös polttoaineiden ja energian hinnannousu vaikuttaa tulosalueen talouden toteutumiseen.

Talousarviossa toimialalle asetetut toiminnalliset tavoitteet ovat ennusteen mukaan suurimmalta osaltaan toteutumassa.

Yhdyskuntatekniikan investointien odotetaan vielä toteutuvan pääosin suunnitelmien mukaisesti, vaikka urakkahinnoissa onkin merkkejä kustannustason noususta.

Joensuun kaupunki on hakenut Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta EU-rahoitusta syväsataman kehittämiseen vuosille 2022 – 2023. Rahoituksen hyväksymisen edellytyksenä oleva päätös hankkeeseen sitoutumisesta on käsiteltävänä kokouksessa omana pykälänään. Hankkeen vuoden 2022 arvioidut menot on otettu lisäyksenä kuluvan vuoden investointiohjelmaan.

Investointiohjelman hankekohtainen toteutuminen ja ennuste on esitetty sähköisen kokouksen oheismateriaalina. Lisäykset ohjelmaan on merkitty punaisella värillä.

Tilakeskus

Tilakeskuksen tulostavoitteen toteutumaennuste on tässä vaiheessa talousarviota heikompi. Mehtimäkihallin käyttöönoton viivästyminen pienentää tulokertymää ja käyttötalouteen kohdistuu lisäksi ennakoitua enemmän hankesuunnittelu-, tarveselvitys ja purkukustannuksia.

Toimitilainvestointien osalta Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.3.2022 Sirkkalan liikkumiskeskuksen kustannusarvion muutoksen ja määrärahalisäyksen. Mehti-

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

26.04.2022

mäkihallin ja Karsikon koulun hankkeet ovat viivästyneet ja sen vuoksi investointimenoja on toteumassa tänä vuonna talousarviovarausta enemmän. Investointiohjelman määrärahalisäykset käsitellään talousarviomuutoksena vuoden 2022 aikana.

Valmistelijat: tulosalueiden vastuuhenkilöt ja talouspäällikkö

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- merkitä lautakunnan osavuositarkastuksen ajalta 1.1. - 31.3.2022 tiedokseen.
- hyväksyä yhdyskuntatekniikan investointiohjelmaan tehdyt muutokset hankeryhmätasolla.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[16] Kaupunkirakennelautakunnan osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2022

[17] Yhdyskuntatekniikan investointiohjelman toteutuminen 1.1. - 31.3.2022

Kaupunkirakennelautakunta

§ 68

26.04.2022

Pientalotontin 167-24-81-15 myyminen KarhunmäestäKRAKLIK 26.04.2022 § 68
3458/10.00.02.01/2022

Joensuun kaupungin maaomaisuus on järjestänyt 4.3. - 24.3. 2022 tarjouskilpailun pientalotontin myymiseksi.

Tarjouskilpailun kohteena oli Karhunmäessä osoitteessa Pikkukivenpolku 2 sijaitseva pientalotontti 167-24-81-15. Tontin koko on 6513 m² ja tehokkuusluvulla e=0,3 ilmaistu rakennusoikeus noin 1954 k-m². Tarjouskilpailussa tontille määriteltiin alin hyväksyttävä hinta, 351 000 €.

Kilpailu toteutettiin avoimena tarjouskilpailuna, johon voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat sekä muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennushankkeen tontikohtaisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa.

Tarjouskilpailuun osallistuvan edellytettiin täyttävän seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- Yrityksen tulee olla merkitty kaupparekisteriin.
- Yrityksen tulee olla hoitanut kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet.
- Vapaamuotoinen selvitys siitä, että yrityksellä on tarvittava tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Kaupunki voi pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä.

Tontista saatiin tarjouskilpailussa kaksi tarjousta, jotka ylittivät asetetun pohjahinnan. Korkeimman tarjouksen esitti Poimukate Oy, jonka jättämä tarjous tontista oli 377 366 euroa. Poimukate Oy on esittänyt kaupungille selvityksen kilpailuohjelmassa edellytetyistä asioista ja täyttää niiden perusteella kilpailussa asetetut vähimmäisvaatimukset. Poimukate Oy on maksanut tontista varausmaksun 2,5 % kauppahinnasta, eli 9434 euroa, jolla tontti on varattu heille 31.6.2022 asti. Varausmaksu on osa kauppahintaa kaupan toteutuessa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki tekee myyntipäätöksen tontin myymiseksi korkeimman hyväksytyn tarjouksen tehneelle varausmaksun maksaneelle ostajataholle. Myyntipäätöksessä ostajaa veloitetaan maksamaan 10 %:n suuruinen käsiraha tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupantekoon mennessä. Loppuosa kauppahinnasta tulee olla maksettuna 31.9.2022, jolloin omistus- ja hallinto-oikeus tonttiin siirtyy ostajalle.

Pientalotonttien myynnissä noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (Kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää myydä Poimukate Oy:lle tai heidän toimestaan perustettavien yhtiöiden lukuun Joensuun kaupungin Karhunmäen kaupunginosassa, osoitteessa Pikkukivenpolku 2 sijaitsevan 6513 m²:n suuruisen tontin nro 15 korttelissa 81 (167-24-81-15) seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Kauppahinta on kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta kolmesataakuusikymmentäkuusi (377 366) euroa. Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 9434 euroa. Kaupan peruuntuessa ostajasta johtuvasta syystä varausmaksua ei palauteta.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 68

26.04.2022

- Ostajan on maksettava ennen kaupantekoa erillistä laskua vastaan käsirahana 10 % kauppahinnasta eli 37 736 euroa. Varausmaksu ja käsiraha ovat osa kauppahintaa.
- Loppukauppahinta 330 196 euroa tulee olla maksettuna kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan viimeistään 31.9.2022. Viivästyneelle määrälle ostajan on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.
- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan ja kauppakirja on allekirjoitettu.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksista sekä mahdollisista sähköisen asioinnin kuluista. Kaupunki vastaa mahdollisesta kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Tontille on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoite on 70 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Kauppakirja on allekirjoitettava 31.6.2022 mennessä tai muutoin tämä päätös raukeaa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 69

26.04.2022

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 26.04.2022 § 69
2918/00.02.01.01/2022

Viranhaltijapäätökset:

Kaupungingeodeetti	21.04.2022 § 80
	22.04.2022 § 81
	25.04.2022 § 82
Kaupungininsinööri	13.04.2022 § 29
	20.04.2022 § 30
	25.04.2022 § 31
Kaupunkiympäristöjohtaja	13.04.2022 § 13
Tilakeskuksen johtaja	14.04.2022 § 17
	22.04.2022 § 18 - 22

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 pykäläiä: § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 69

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 pykälää: § 68

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 lähetin 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.