

Muutosalueen sijainti



Rantakylänkadun ympäristö Kaavaselostus

Rantakylänkadun ympäristö Asemakaavan muutoksen selostus

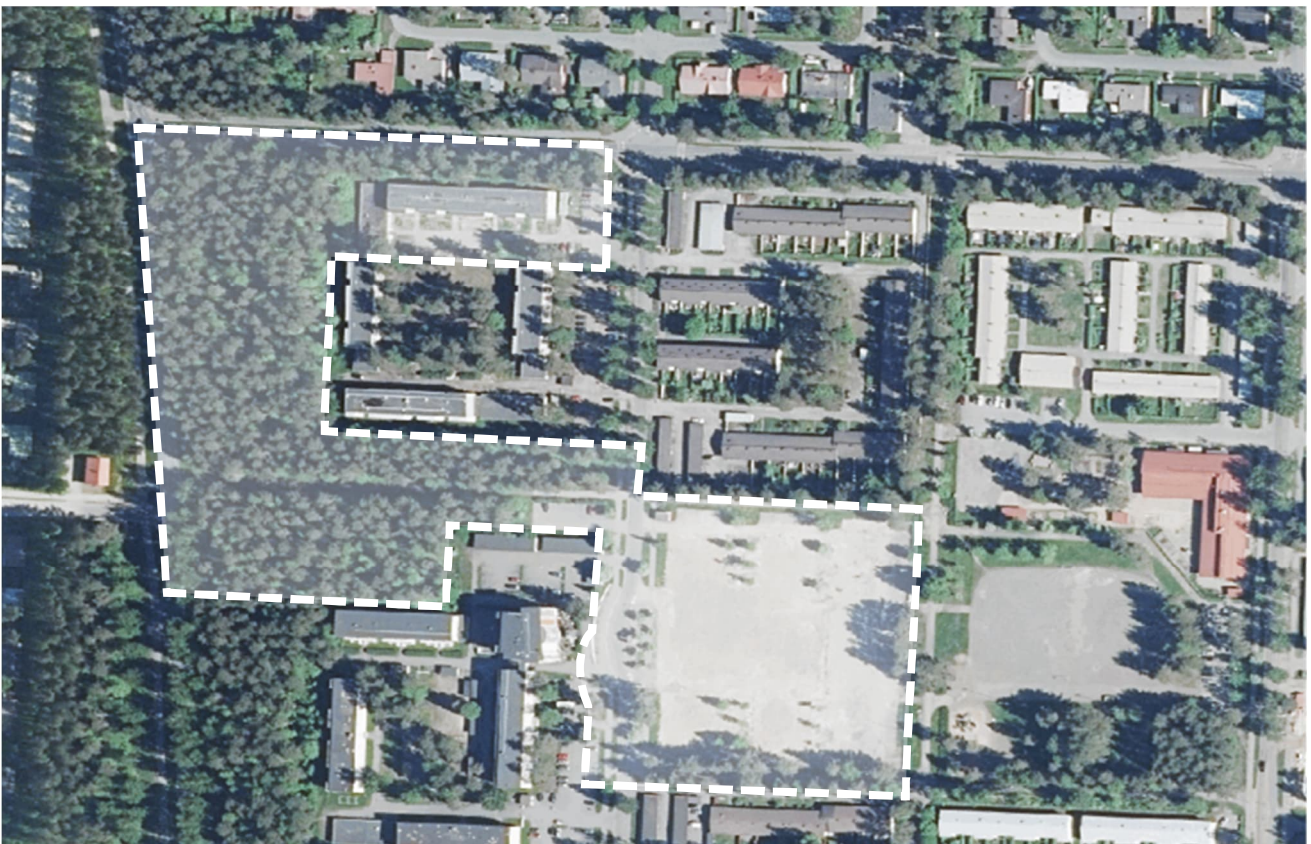
Asemakaavan muutos koskee

Rantakylän (11) kaupunginosan korttelia 1136, korttelia 1134 ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rantakylän (11) kaupunginosan korttelit 1134, 1133 ja 1136.

Kaavoitusohjelman työ nro 1763



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta (Joensuun kaupunki 2021)



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	11
2.2	Suunnittelutilanne	11
2.3	Tavoitteet	17
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	17
3.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	17
3.1.1	Vaihtoehtojen valinta ja asemakaavaratkaisu	20
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	21
3.2.1	Korttelialueet.....	23
3.2.2	Muut alueet ja varaukset.....	26
3.3	Kaavan vaikutukset.....	28
3.3.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	28
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	28
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	28
3.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	33
3.3.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	33
3.3.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	34
3.3.7	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	35
3.3.8	Vaikutukset Rantakylän viherverkostoon.....	35
4	Suunnitteluvaiheet	36

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet
4. Vaihtoehtojen tarkastelu
5. Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Entinen Rantakylän koulun tontti, sekä Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkauksessa oleva alue on varattu vuonna 2020 voimaan tulleessa Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa uudis- ja täydennysrakentamiselle. Osayleiskaavassa osoitetaan uusi käyttö asuin- ja palvelualueina. Tällä tavoitellaan rakentamistehokkuuden kasvattamista keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, rakennuskannan ja kaupunkikuvan uudistamista, sekä alueen arvostuksen lisäämistä. Tämä asemakaavahanke toteuttaa osaltaan osayleiskaavaa.

Hanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista, mutta mukana on myös kaavamuutoshakemuksen jättänyt Joen kiinteistörakennus Oy. Hakijan tavoitteena on laajentaa korttelin 1134 tonttia 1 osayleiskaavassa täydennysrakentamiseen osoitetulle alueelle ja rakentaa paikalle kerrostaloja.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 25.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.11. - 21.12.2020 ja kaavaluonnos oli nähtävänä 16.9. - 11.10.2021. Kaavan jokaisessa vaiheessa saatiin 10 lausuntoa ja yhteensä yksi mielipide. Käynnistysvaiheen palautteet vastineineen ovat liitteessä 3 ja luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä 5. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä 2022.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus oli nähtävillä 7.4.-9.5.2022. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon, sekä Caruna Espoo Oy:n antamissa lausunnoissa ei ollut kommentoitavaa. Ainoassa annetussa muistutuksessa todetaan, että Ruuhitien kulman tontit katkaisevat Jukolankadun laidan vuoden ympäri koiranulkoiluttajien ja paikallisten asukkaiden metsäisenä polkukulkureittinä olleen puistokaistaleen. Puiston käyttö ulkoilualueena pienenee



ja maisema muuttua muotoaan sekä tyyliään. Muistuttajan mielestä rakentamista Ruuhitien kulmaan seuraa rakentamisen laajentuminen Jukolankadun puistoalueille. Lopuksi toivotaan, että Jukolankadun puistomaisuus säilytetään, eikä katkaista puistomaisemaa.

Palautteeseen ei anneta vastinetta erillisenä liitteenä. Kaavaratkaisu pohjautuu Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan, jossa alue on varattu asuinrakentamiseen. Uudisrakentamisen kohdalla säilyy kapea viherkaista Jukolankadun varrella. Kyseistä aluetta voidaan käyttää edelleen pohjois-eteläsuuntaisena kulkuyhteytenä Koillispuiston ja Utrantien välillä, mutta kapeutensa myötä sitä ei voida hyödyntää virkistykseen. Lähiympäristössä säilyy laaja puistoalue.

Palautteen perustella ei ole tehty muutoksia asemakaavan sisältöön.

Asemakaavakarttaan tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat tarkistukset:

- Korttelin 1136 eteläisen tontin istutettavaa alueen osaa kavennettiin vasten Rantakylänkatua kahteen metriin, jotta autokatokset rakennettaisiin samaan linjaan katunäkymässä myös pohjoisen tontin kanssa.*
- Parvekkeiden rakentamista koskevaa määräystä 21 on muutettu.*

Muilta osin asemakaavaehdotus on nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen. Kaavaan tehdyt muutokset eivät anna aihetta asettaa asemakaavaehdotusta uudelleen nähtäville, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kaavan mukaiset tontinluovutukset on toteutettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee molemmalla puolella Rantakylänkatua Ruuhitien puolissa päässä, noin 4 kilometrin päässä Joensuun keskustasta, Rantakylän kaupunginosassa ja Mutalan kaupunginosan tuntumassa. Kaava-alue koostuu Rantakylänkatu 17:ssä sijaitsevasta kerrostalotontista, vuonna 2020 puretun Rantakylän koulun korttelista, sen vastapäätä olevasta yleisestä pysäköintialueesta ja puistoalueesta. Länsipuolinen osa ulottuu Jukolankadun varrella sijaitsevaan puistoon (Ollilanpuisto IV). Ollilanpuiston halki kulkee pyörätie. Suunnittelualueen ympärillä on kerros- ja rivitaloasutusta, Riippapuisto ja Jukolankatu.



Kuva 2. Rantakylän koulun rakennus purettiin syksyllä 2020. Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa tontille osoitetaan uusi käyttö asuinkerrostaloalueena.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja välitön alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rantakylänkadun molemman puolen kasvillisuus koostuu kerros- ja rivitalotonttien ja entisen koulun piha-alueen puustosta ja nurmialueista. Jukolankadun varrella taas kaavamuutos koskee metsäistä aluetta kaupungissa. Alue on luonteeltaan suhteellisen nuorta kangasmetsää, jossa vallitseva puulaji on mänty. Maasto



suunnittelualueella ja sen ympärillä on tasaista ja sen korkeusasema on noin +85,0 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen mukaan suunnittelualan maaperä on soraa tai hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta ja kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan II. Maaperä on yleensä routimatonta ja erittäin kantavaa. Maaperä soveltuu kantavuutensa puolesta kaikenlaiseen rakentamiseen. Hule- ja sadevedet imeytyvät hiekkamaahan hyvin. Alueella on sadevesiviemärit, johon hulevedet on johdettavissa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin 1970-luvulla rakennettuja rivitalo- ja kerrostaloja. Ruuhitien pohjoispuoli ja Jukolankadun länsipuoli ovat matalia omakotitalovaltaisia alueita. Lähialueelta löytyy myös yksittäisiä 1990-luvun jälkeen rakennettuja rakennuksia. Yleisimmät julkisivumateriaalit ovat punatiiltä ja betonia.

Suunnittelualan ja sen välittömän ympäristön olennaisimmat piirteet liittyvät suorakulmaiseen ja ruudukkomaiseen katujen, kortteleiden ja viherkäytävien jäsentelyyn. Aluetta leimaa myös kaupunginosan ulkoreunojen metsävyöhykkeet, metsäiset kortteleiden väliset viherkaistaleet ja kortteleiden sisällä olevat väljät pihat, jotka muodostavat avoimia tai puoliavoimia maisemia. Jukolankatu, Rantakylänkatu ja Ruuhitie muodostavat tärkeät akselit, jotka helpottavat suunnistusta Rantakylän alueella. Jukolankadun varrella oleva metsäkaistale on sekä lähi- että kaukomaisemassa näkyvä metsän reuna. Alueen rakennukset eivät rajaa katutilaa kovin selkeästi. Sen sijaan katupuurivit yhtenäistävät katukuvaa ja tuovat katualueille mittakaavaa ja luonnetta, etenkin Rantakylänkadulla. Alue edustaa väljää lähiömäistä kaupunkiympäristöä.

Kaava-alueella oleva 3-kerroksinen kerrostalo ja on laajan saneerauksen tarpeessa, muuten alue on rakentamaton. Vuonna 1972 rakennettu Rantakylän koulurakennus purettiin vuoden 2020 syksyllä. Rakennuksella ei ollut merkittäviä



arkkitehtuurisia arvoja. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Riippapuisto hiekkakenttineen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rantakylän-Utran osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kulttuuri- ja rakennushistoriaselvitys. Selvityksessä todetaan, että Rantakylä on Joensuun ja samalla Pohjois-Karjalan ensimmäinen ja edelleen merkittävin lähiö. Rantakylän asemakaavoitus 1960-luvun lopulla pohjautui kompaktikaupunki-ideologiaan, mutta on saanut myös vaikutuksia 1950-luvun ja 1960-luvun alun metsälähiön suunnitteluperiaatteista. Selvityksessä Rantakylänkadun 11, 13, 15 ja 17 kerrostaloryhmät on arvotettu pistemenetelmän mukaisesti erittäin merkittäviksi kohteiksi.



Kuva 3. Arkkitehti Osmo Niemen suunnitteleman Rantakylänkatu 17: kerrostalon parvekkeet lasitettiin vuonna 2020.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Jukolankatu on seudullinen pääkatu ja toimii yhteytenä keskustaan Utrantien kautta, Raatekankaan ja Käpykankaan työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueille, sekä Nurmeksentielle ja Kajainentielle. Ruuhitie on alueellinen pääkatu ja palvelee laajasti Rantakylän pohjoispuolisia asuinalueita. Rantakylänkatu on tonttikatu ja toimii yhteytenä Rantakylän palvelukeskukseen. Rantakylänkadulla ei ole pysäköintimahdollisuuksia sen



ominaisuuksiensa entistä koulua palvelevana katuna vuoksi. Jukolankadun, Ruuhitien ja Utrantien välillä, sekä Ruuhitien nopeusrajoitus on 40 km/h. Rantakylänkadun nopeusrajoitus on Ruuhitien ja Venetien välillä 30 km/h.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyviä joka ilmansuuntaan. Jukolankadun länsireunalla, Ruuhitien pohjoispuolella ja Rantakylänkadun molemmalla puolella on pyörätiet. Lisäksi Ollilanpuiston halki kulkee pyörätie, joka yhdistää Rantakylän ja Mutalan paikalliset reitit. Jukolankadun varrella viheralueen läpi kulkee myös suosittu pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti, varsinkin hiihtäjien ja koiranulkoiluttajien keskuudessa.



Kuva 4. Jukolankadun varrella olevan viheralueen läpi kulkee suosittu ulkoilureitti Koillispuistoon.

Jukolankadun läpi kulkee reitti Kontiolahden Paiholan ja Nepenmäen välillä (linja 204). Reitin lähimmät bussipysäkit sijaitsevat alle 100 m päästä Ruuhitie-Jukolankatu-nurkkaukselta ja noin 350 m koulutontilta. Lähimmät linjojen 1 ja 2 pysäkit ovat Ruuhitien ja Riihisärkänkadun varsilla. Matka pysäkeille suunnitellualueelta on enintään 500 metriä.

Koulukorttelissa sijaitseva muuntamo ja Rantakylänkadulla olevat hidasterakennelmat heikentävät näkemäaluetta, hankaloittavat ajoneuvojen pääsemistä



tonteilta kadulle ja vaarantavat kadun itäpuolisella jalkakäytävällä kulkijoiden turvallisuutta.

Väestö ja palvelut

Vuoden 2020 lopussa Rantakylässä asui 8723 asukasta. Viime vuosikymmenen aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. Yli puolet Rantakylän alueen väestöstä kuuluu 25–64-vuotiaiden ikäryhmään ja lähes neljännes asukkaista on eläkeisässä. Rantakylän ikärakenne ei huomattavasti poikkea Joensuun keskimääräisestä.

Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin päässä Rantakylän ydinkeskustasta, johon keskittyy valtaosa alueen palveluista. Kaupunginosan palvelutarjonta on monipuolinen. Lähialueella toimivat Jukolan ja Soutajanpuiston päiväkodit. Jukolankadun varrella on pieni kuntosali, muuten lähialueet ovat pääosin asuinalueita.

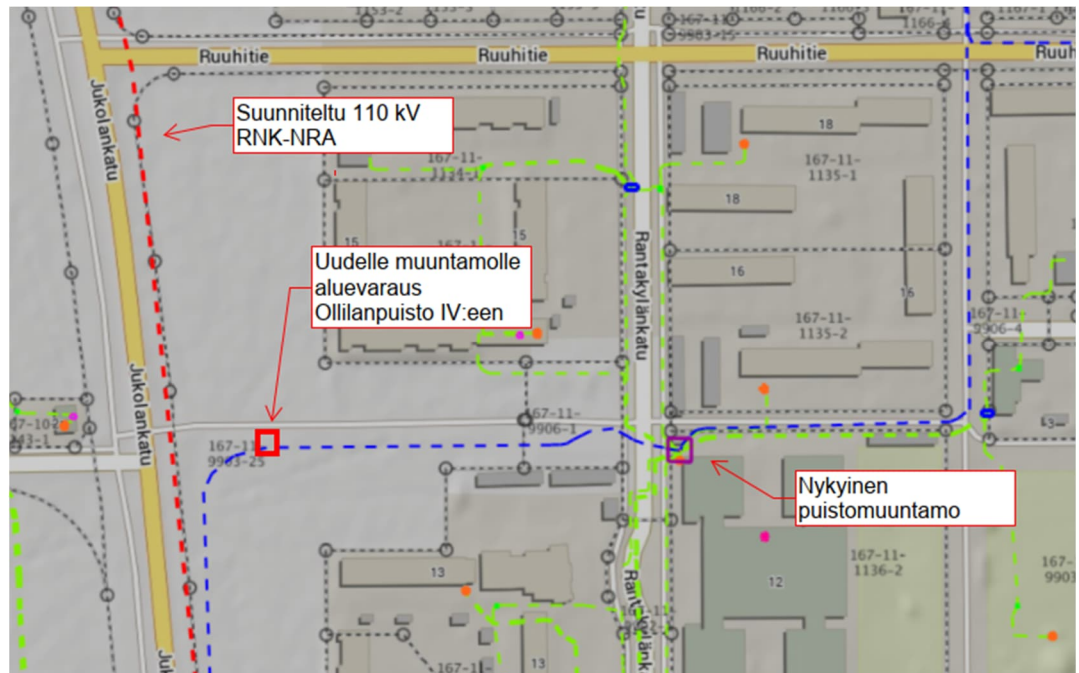
Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat katualueilla ja Ollilanpuiston pyörätien varrella. Entisen Rantakylän koulun luoteisnurkassa sijaitsee muuntamo.

Kortteleiden käyttötarkoituksen asumiseen muuttaminen ja sitä kautta asuntomäärän kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulutusta, sekä jäteveden määrä kasvavat nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava ennen uutta rakentamista.

Suunnittelualueen läheisyyteen suunnitellaan 110 kV yhteys Rantakylän ja Niinivaaran sähköasemien välille. Yhteys on tarkoitus toteuttaa maakaapelilla. RU-osayleiskaavassa yhteystarve on huomioitu merkinnällä, mutta tilavarauksia ei tarkemmin osoitettu. Yhteyden alustava sijainti on Jukolankadun itäpuolipuoli ja arvioitu toteuttamisajankohta on 2028–2030.





Kuva 5. Ote Carunan nykyisestä sähköverkkokartasta (7.10.2021)

Ympäristöhäiriöt

Osa kaava-alueesta sijaitsee Jukolankadun ja Ruuhitien liikennemelualueilla.

2.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa Joensuun kaupunki. Kerrostalotontti osoitteessa Rantakylänkatu 17 on yksityisomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

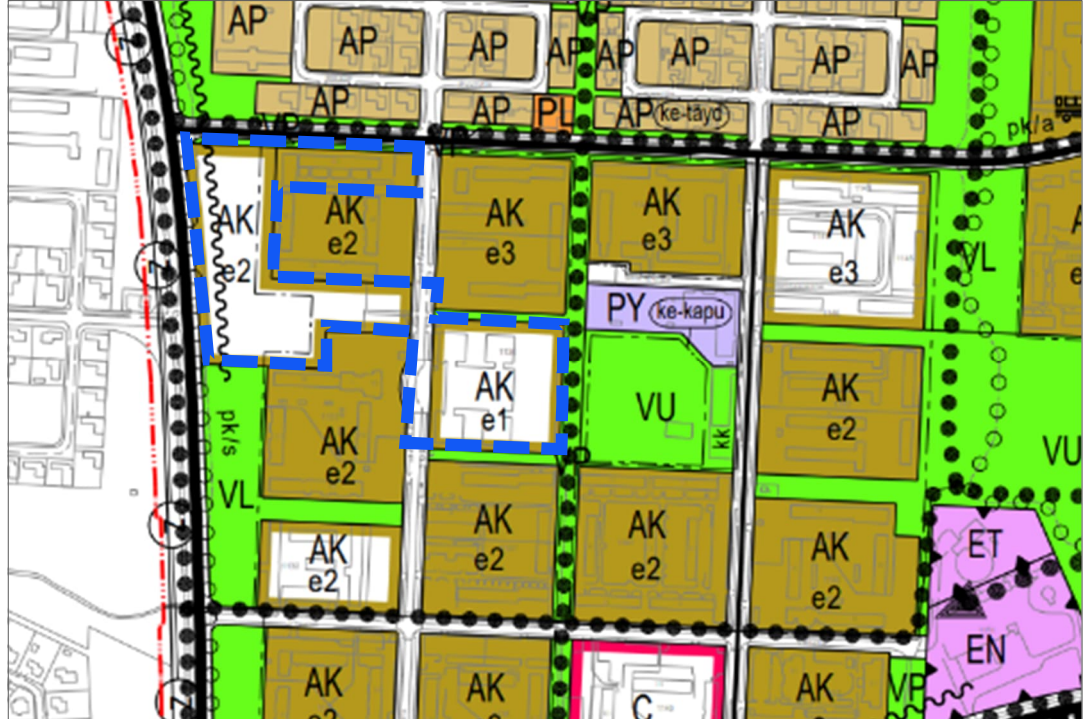
Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3.vaihemaa-kuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk), Rantakylän alakeskuksen (ca) ja joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän läheisyydessä. Suunnittelualueen vieressä kulkeva Jukolankatu on osoitettu st-merkinnällä (seututie tai pääkatu).

Rantakylä-Utra osayleiskaava

Vuoden 2020 alussa voimaan tullut osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Osayleiskaavan laatimisessa otettiin huomioon aikaisemmat kaavoitukseen ja



kaupunkisuunnitteluun liittyvät selvitykset ja suunnitelmat kuten muun muassa Joensuun maisemaselvitys (2012), viherkaava (2015), kaupungin täydennysrakentamishjelma (2017), pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030 ja kaa-
van yhteydessä tehty liikennesuunnitelma (A-insinöörit OY, 2018).



Kuva 6. Ote Rantakylä-Utra osayleiskaavasta

Suunnittelualue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja kuuluu uusiin ja olennaisesti muuttuviin alueisiin. Ruuhitie-Jukolankatu-kulmauksessa sijaitseva alue on osoitettu kehittämistavoitemerkinnällä e2, jonka tavoitettava korttelitehokkuus on 0,6–1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Koulutontilla on kehittämistavoitemerkintä e1 ja sen tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0-1,5 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 5-8.

Rantakylänkadun varsilla olevat korttelit ovat alueita, joiden rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Osayleiskaava vahvistaa Jukolankadun asemaa seudullisena pääkatuna ja Ruuhitien alueellisena pääkatuna.

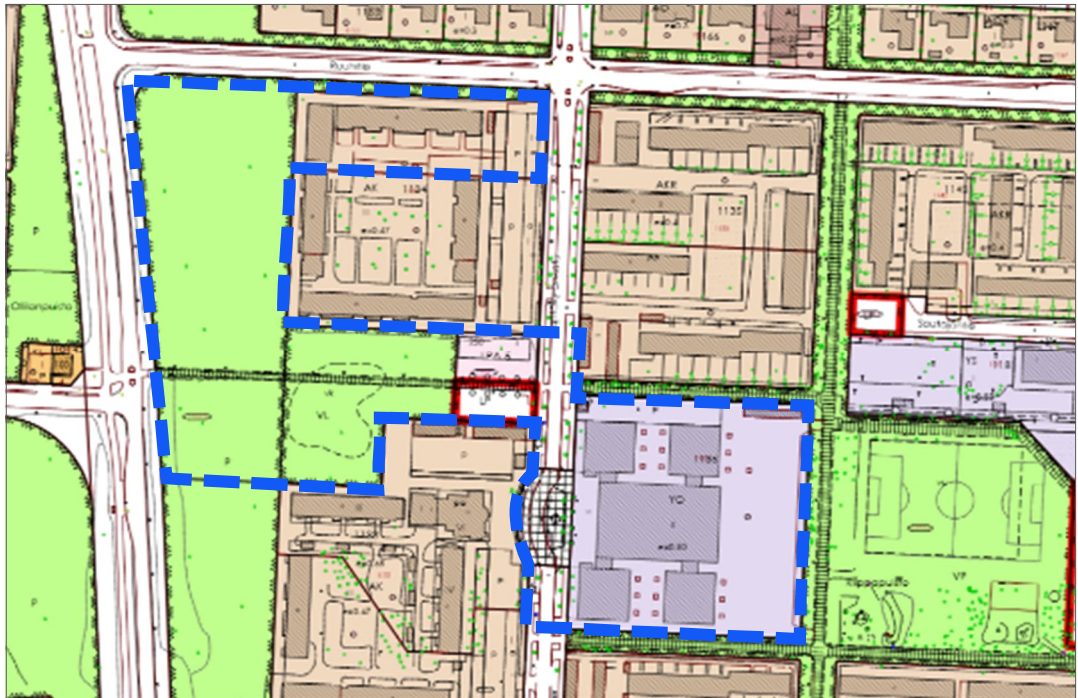
Jukolankadun varrella on johtolinjatarvemerkinä ja Ollilanpuiston kohdalla on meluntorjuntatarvemerkinä. Alueen läpi on merkitty pohjois-eteläsuuntainen



Koillispuiston ja Utrantien välinen ulkoilureitti. Lisäksi sekä Ruuhitiellä, että Jukolankadulla on jalankulun ja pyöräilyn reittimerkinnyt.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuodelta 1971, 1996 ja 1997. Koulukortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), sen tonttitehokkuus on 0,50 ja kerrosluku 2. Kortteli 1134 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku on 0,47 ja enimmäiskerrosluku on 3. Jukolankadun varrella oleva alue on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (P) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Ollilanpuiston pyörätien molemmalla puolella, Rantakylänkadun varrella on pysäköintialueita (LP ja LPA-5)



Kuva 7. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

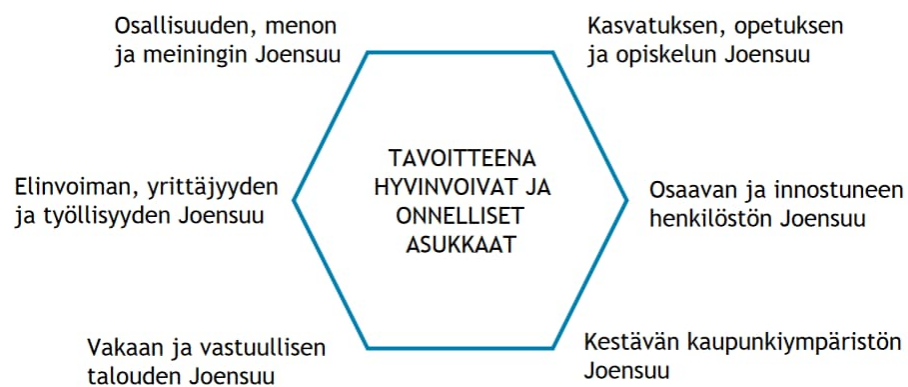
Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.



Joensuun strategia ja ohjelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Aukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluvu ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus



- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelman päivitys (KV 28.10.2019 § 137).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun ilmasto-ohjelma 2018 (KV 29.1.2018 § 3).

Muut selvitykset

Rantakylän-Utran osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (A-insinöörit Oy, 2017) osina liikennesuunnitelman taustatietoa. Meluselvityksessä melulähteinä on huomioitu keskeisimmät pää- ja kokoojakadut. Melulasennat on tehty vuoden 2017 liikennemäärillä ja vuoden 2035–2040 ennusteliikennemäärillä. Selvityksessä Jukolankatu, Ruuhitie ja Rantakylänkatu on huomioitu melulähteinä.

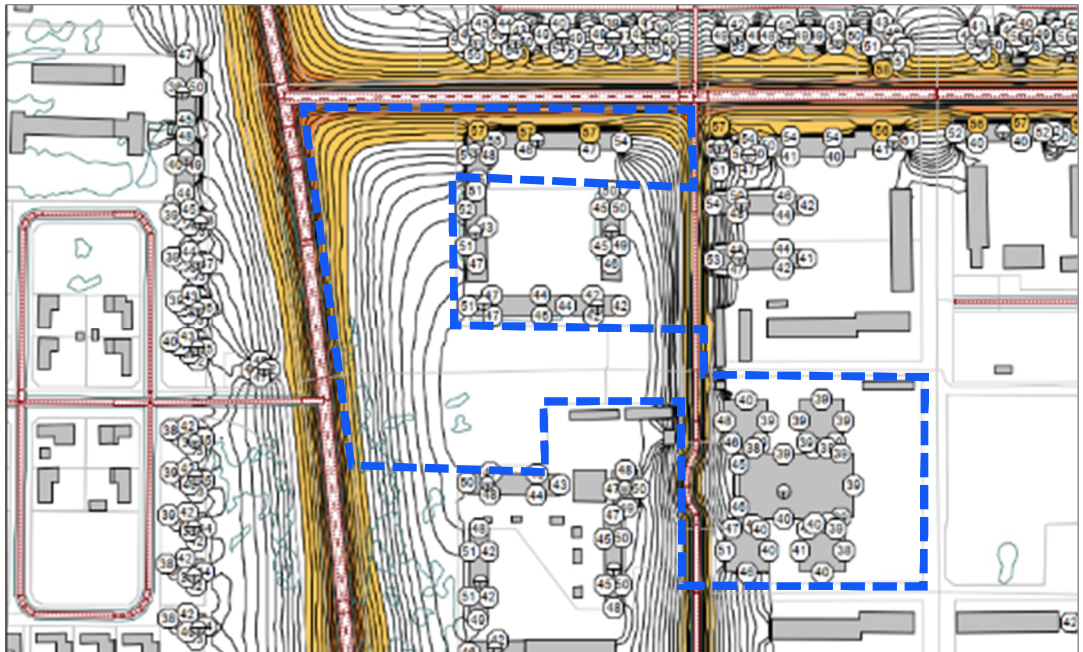
Melutason ohjearvoista valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaan asuinalueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB, eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Pääosa Jukolankadun varrella muodostettavista tonteista sijaitsee A-painotetun ekvivalenttitason päiväarvon alle 55 dB:n (LAeq) vyöhykkeellä. Osa aluetta sijoittuu vyöhykkeelle >55 dB (LAeq), varsinkin Jukolankatu-Ruuhitie-risteyksen kohdalla.



Rantakylänkadun pienten liikennemäärien ja alhaisen ajonopeuden myötä 55 dB ylittävä meluarvo pysyy kuitenkin katualueen puolella.

Selvityksen perusteella asuinrakennukset ja autokatokset on syytä sijoittaa Jukolankadun tai Ruuhitien puolille siten, että niillä on suojaavaa vaikutusta melulta. Rakennusten väliin on sijoitettava meluaita.

Lisäksi parvekkeet on lasitettava ja ulko-oleskelualueet mahdollisuuksien mukaan sijoitettava kauemmaksi melulähteistä, myös entisen Rantakylän koulun tontilla. Tavanomaista parempaa julkisivujen ääneneristävyyttä ei ole tarvetta edellyttää.



Kuva 9. Ote melualuekartasta (A-insinöörit Oy, 2017). Melutilanne v. 2035-2040, päivä klo 07-22, keskiäänitaso LAeq.

Tärinäselvityksessä arvioidaan laskennallisesti RU-osayleiskaavan alueelle aiheutettavaa tieliikenteen tärinää Jukolankadun ja Utrantien osalta. Selvityksessä Luokka C edustaa vähimmäistason, johon tulee pyrkiä uusien rakennusten ja alueiden suunnittelussa. Yksittäiset olemassa olevien väylien varrella sijaitsevat uudisrakennukset tai väylän vähäiset muutokset arvioidaan kuitenkin luokan D mukaan. Selvityksen mukaan rakentamisessa sovellettavat tärinäluokat C ja D saavutetaan seuraavassa taulukossa esitetyillä etäisyyksillä. Mitoitusetäisyys riippuu



maalajeista, maakerrosten paksuuksista, ajonopeuksista sekä hidasteista, korotuksista tai vastaavista värinäherätettä aiheuttavista epäjatkuvuuskohtista.

Nopeus	Luokka C	Luokka D
50 km/h	65 m	28 m
40 km/h	49 m	22 m
30 km/h	33 m	17 m

2.3 Tavoitteet

Vuonna 2020 voimaan tulleen Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteina on mm. rakennuskannan uudistaminen ja rakentamistehokkuuden kasvattaminen keskeisillä alueilla palveluiden läheisyydessä ja alueen kaupunkikuvan uudistaminen ja arvostuksen lisääminen siten, että se houkuttelisi uusia asukkaita. Kaavahankkeen tavoitteena on toteuttaa RU-osayleiskaavan tavoitteet jakamalla Rantakylän koulun tontin ja Ruuhitie-Jukolankatu-nurkkauksella olevan alueen pienempiin osiin ja mahdollistaa asuinrakennusten rakentamisen muuttamalla alueiden käyttötarkoituksen ja antamalla uuteen käyttöön sopivaa rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen sijainti Rantakylän ydinkeskustan läheisyydessä puoltaa tonttien käytön muuttamista asumiseen ja asiaa on tutkittu tehokkuudeltaan erilaisten vaihtoehtojen avulla. Kaavamuutoksella kunnioitetaan Rantakylän alueen ominaispiirteitä kuten väljyys ja vihreys.

Hankkeessa on mukana kaavamuutoshakemuksen jättänyt Joen kiinteistörakennus Oy, jonka tavoitteena on rakentaa kerrostaloja täydennysrakentamiseen osoitetulle alueelle ja tällä tavalla kattaa Rantakylänkatu 17:n tulevia 1970-luvulla rakennetun kerrostalon saneeraus kustannuksia.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavatyön yhteydessä laadittiin viitesuunnitelmat asemakaavamuutoksen tarkastelun pohjalle. Viitesuunnitelmissa tutkittiin useaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia asuinkeuhkotonttien muodostamiseksi suunnittelualueelle.



Ruuhitie/Jukolankadun nurkkauksen osalta käytettiin kaavamuutoshakijan esittämiä alustavia suunnitelmia ja kaavatyön edettäessä siihen tehtyjä muutoksia. Entisen Rantakylänkoulun osalta tutkittiin sekä tavanomaisen että tehostetun palveluasumisen rakentamista. Ollilanpuiston täydennysrakentamisalue on varsin laaja, noin 21300 m² ja Rantakylän koulun tontti on noin 13230 m². Vaihtoehtojen vertailussa on otettu huomioon koulun purkukustannukset (n 350 000 €), mahdolliset uudet katuyhteydet (120 eur/m²) ja suojatien rakentaminen Jukolankatu-Ruuhitieristeykseen (n 2000 eur). Tarkastelu on liitteessä 4.

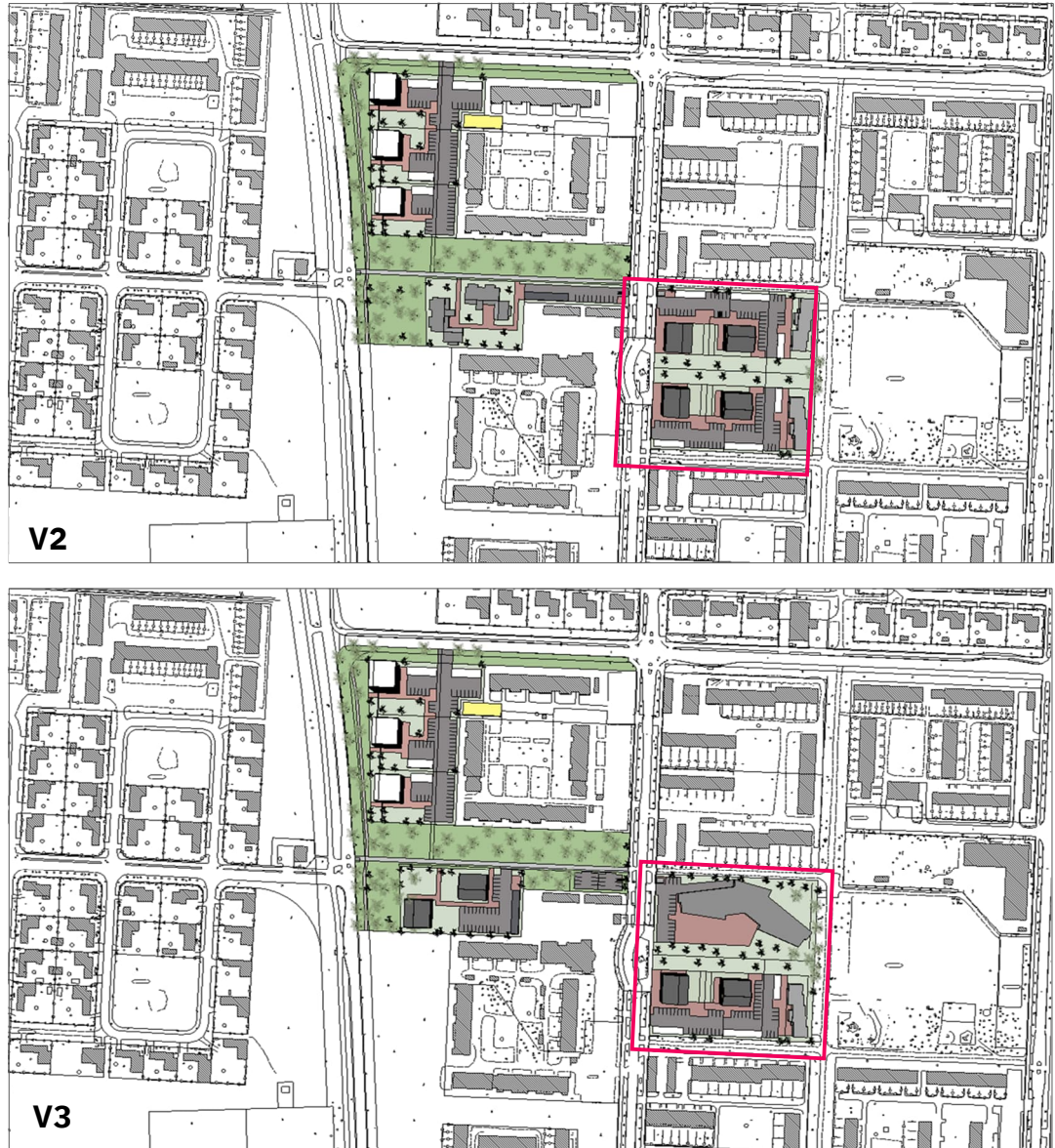
Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkittiin seuraavat vaihtoehdot:

- Vaihtoehto 0 (V0): asemakaavaa ei muuteta.
- Vaihtoehto 1 (V1): erittäin tehokas vaihtoehto, joka pohjautuu osittain kaavahakijan esittelemiin suunnitelmiin Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksen osalta. Viitetsuunnitelmaa ei kehitetty kaavaluonnosvaihtoehdoksi.
- Vaihtoehto 2 (V2): 6–8-kerroksisia kerrostaloja Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkaukseen ja koulukortteliin, 2-kerroksisia pienkerros- tai rivitaloja Ollilapuiston pyörätien varrelle ja koulukorttelin itäpuoleen.
- Vaihtoehto 3 (V3): 6–8-kerroksisia kerrostaloja Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkaukseen ja koulukorttelin eteläiseen puoliskoon, 2-kerroksisia pienkerros- tai rivitaloja Ollilapuiston pyörätien varrelle ja koulukorttelin itäpuoleen, sekä kaksikerroksinen palvelutalo koulukorttelin pohjoispuolelle.

Vaihtoehdot edustavat melko tiivistä ja pääosin korkeampaa kerrostalorakentamista. Vaihtoehdoilla on pyritty pitämään aluetta metsäisenä luomalla kortteleiden sisään viherkaistaleet ja väljät pihat. Lähiympäristön rakennuskannasta poiketaan pistetalojen sijoittamisella lamellitalojen sijaan, koska malli on rakennuskustannukseltaan ja tilakäytöltään suositeltavampi. Palveluasumisen rakentaminen poikkeaa myös olemassa olevasta rakennuskannasta, koska laitospäinen rakennus on muodoltaan ja kooltaan laaja. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan varsinkin rakentamistehokkuuden osalta.



Ehdotusvaiheessa laadittiin uudet viitesuunnitelmat koulukorttelin osalta asema-kaavaehdotuksen pohjaksi. Viitesuunnitelmien avulla tutkittiin koulukorttelin rakentamismahdollisuudet pienemmällä rakennustehokkuudella.



Kuva 10. Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot V2 ja V3 poikkeavat etenkin entisen Rantakyläkoulun osalta (punainen neliö), mutta myös Ollilanpuiston eteläpuolella esitettiin vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Ehdotusvaiheessa koulukorttelin viitesuunnitelmiin pohjautuvat tutkitut vaihtoehdot ovat seuraavat:

- Vaihtoehto 4 (V4): 1-kerroksinen rakentaminen koulukortteliin (rivi- tai palvelutaloja).



- Vaihtoehto 5 (V5): 2-kerroksinen rakentaminen koulukortteliin (pienkerros-rivi tai palvelutalo).

3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu

Kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmän ratkaisumalli. Valinnassa painotettiin alueen soveltumista olemassa olevaan Rantakylän vehreään ja väljään ympäristöön, sekä rakentamisen kannattavuutta alueella. Valitun vaihtoehtoyhdistelmän ratkaisu on kaupungille myös edullisin, koska kadun rakentamiselle ei ole tarvetta, vaan olemassa olevaa katuverkostoa hyödynnetään.

Ratkaisumallin pohjalta laadittiin luonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta koulutontin osalta. Molemmissa kaavaluonnoksissa mahdollistettiin kerrostalojen rakentaminen koulukortteliin.

Yhdessä vaihtoehdossa esitettiin kuuden tonttien muodostamista 2–7-kerroksisille kerrostaloille. Vaihtoehdossa 2 esitettiin korttelin 1136 jakamista siten, että toisesta puolikkaasta muodostuisi 6500 m² kokoinen tontti kaksikerroksiselle rakennukselle tai rakennusryhmälle. Tälle puoliskolle olisi mahdollista rakentaa palvelutalo. Toinen puolikas jakautuisi kolmeen tonttiin eri korkuisille kerros- ja rivitaloille.

Kaavaluonnosvaihtoehdot asetettiin julkisesti nähtäville syksyllä 2021. Lisäksi konsultoitiin kaavaluonnosvaihtoehtojen toteutuskelpoisuudesta Rantakylän alueella. Konsultoinnin tuloksena oli se, että yksikerroksiselle ja enintään kaksikerroksiselle rivi- tai kerrostalorakentamiselle olisi Rantakylän alueella mahdollisesti enemmän kysyntää. Tämän vuoksi korkeasta rakentamisesta luovutaan Rantakylän koulun osalta.

Nähtävilläolon jälkeen valittiin kehitettäväksi kaavaluonnoksista vaihtoehto 2 kaavaehdotuksen pohjaksi. Valinta perustuu edellä perusteltuun ja myös kasvavaan hoivapalveluiden tarpeeseen ja lähiasukkaiden jätettyyn palautteeseen kaavaluonnoksessa esitetystä korkeasta rakentamisesta koulutontilla.



Tutkittujen viitesuunnitelmien V4 ja V5 avulla kehitettiin kaavaehdotus koulukorttelin osalta.

Kaavaluonnosvaihtoehto on muutettu siten, että koko korttelin 1136 enimmäiskerrosluku on kaksi. Kaavaluonnosvaiheessa esitetty käyttötarkoitus AKR säilyy. Valittu ratkaisu mahdollistaa sekä tavallisen asuntorakentamisen, että tehostetun palveluasumisen toteuttamisen.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Koulutontti ja osa Ollilanpuiston täydennysrakentamisalueesta on varattu asuin-kerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) ja Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkaus asuin-kerrostaloalueeksi (AK). Kaavaratkaisulla muodostuu uusia tontteja entisen Rantakylän koulun tontille ja täydennysrakennukselle Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa varatulle alueelle Jukolankadun varrelle. Ollilanpuiston pyörätie on alueen halkaiseva reitti. Laaja-alue säilyy puistoalueena.

Ratkaisu kunnioittaa Rantakylän alueelle leimamaista metsälähiön väljää ilmettä, mutta tavoittelee myös alueen uudistusta tälle ajalle luontevammalla ja ajanmukaisemmalla pistetalojen toteutustavalla. Kaavaehdotus noudattaa RU-osayleiskaavan periaatteita lukuun ottamatta koulukortteliin tavoiteltavaa rakentamishokuutta ja kerroslukua. Kaavaehdotuksen tehokkuusluku säilyy lähes nykyisellään ja on merkittävästi osayleiskaavan tavoittelemaa pienempi.

Jukolankadun varren rakentaminen sijoitetaan siten, että rakennukset suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Rakennuskorkeudet laskevat Ruuhitieltä etelää kohti kahdeksasta kuuteen kerrokseen. Ajoyhteys tonteille on osoitettu Ruuhitieltä. Kaksisikerroksinen pienkerros- tai rivitalorakentaminen sijoittuu Ollilanpuisto IV:n eteläpuolelle kauemmaksi Jukolankadusta. Ajoyhteys tonteille on osoitettu Rantakylänkadulta.

Osa Jukolankadun varrella sijaitsevasta virkistysalueesta muutetaan suojaviheralueeksi. Suojaviheralueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti ja osa voimalinjaa varten varatusta alueesta. Toinen osa kulkee katualueella.



Kortteliin 1136 muodostetaan 2 tonttia palvelu-, pienkerros- tai rivitalolle tai rakennusryhmälle. Enimmäiskerroslukua on 2 kerrosta.

Korttelin keskelle luodaan itä-länsi suuntainen viherakseli Rantakylän metsälähiömäisen ilmeen säilyttämiseksi ja ohjatakseen rakennusmassojen suuntautumista itä-länsisuuntaisesti. Ratkaisu erottuu kaupunginosan ensimmäisten kerrostalokortteleiden viheralueiden ja rakennusten järjestelystä, mutta se muistuttaa lähi-kortteleiden rivitalotonttien miljöötä. Uudet rakennukset sijoittuvat viherakselin molemmille puolille.

AKR-kortteleilla rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvulla, jotka on kytketty rakennusten suurimpaan sallittuun kerrosluvuun. Kaksikerroksisen rakennuksen rakentamiselle tonttitehokkuusluku on suurempi kuin yksikerroksiselle. Tällä pyritään säilyttämään Rantakylän alueen väljää ilmettä.

Kaikille kaava-alueen kortteille on mahdollista rakentaa palveluasuntoja, mutta palveluasumisen ja etenkin tehostetun palveluasumisen matala rakennustapa vaatii laajemman rakennusalan. Koulukortteliin ehdotettu ratkaisu on palvelutalon rakentamiselle sopivin.

Näkemäalueiden turvaamiseksi ajoliittymien sijainti rajoitetaan kaavamerkinnällä. Pysäköimispaikkojen sijoittaminen ohjataan Rantakylänkadun varteen ja etelä- ja pohjoispuoleisiin kortteliosiin. Tällä tavalla rakennukset ja piha-alueet sijoittuvat viherakselin varrelle.

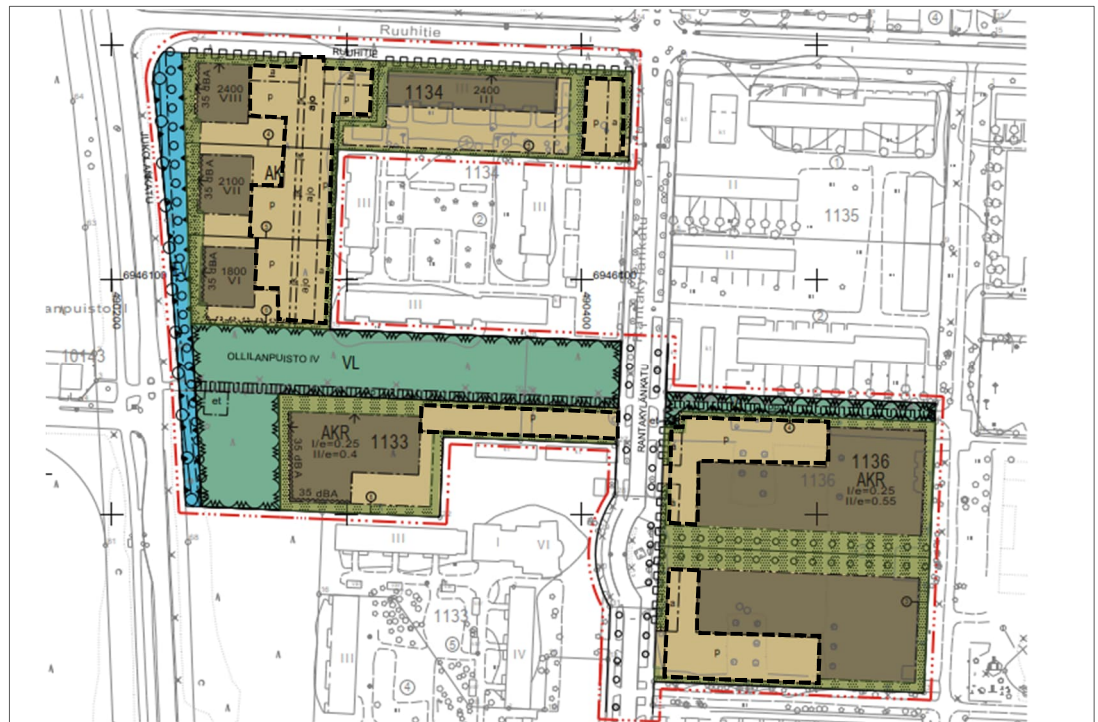
Autopaikkavaatimus vaikuttaa korttelin 1136 rakennusoikeuteen. Mikäli alueelle rakennetaan tavanomaisia asuntoja, on pysäköinnille varattava enemmän tilaa. Osoitettua tehokkuuslukua ei siis ole välttämättä mahdollista käyttää kokonaisuudessaan, paitsi erittäin huolellisella suunnittelulla.

Pakollisella autokatosmerkinnällä (a) AK-korttelissa pyritään vähentämään aitojen rakentamisen tarvetta ja maantasaisen pysäköintialueen kielteisiä vaikutuksia



kaupunkikuvaan ja alueen viihtyisyyteen. Muualla autopaikat on mahdollista rakentaa joko avopaikkoina (p) tai autokatoksina (a). Autokatoksen ja piharakennusten katot tulee rakentaa viherkattoina.

Ajoliittymien keskittäminen Jukolankadun ja Ruuhitien kulmauksessa edellyttää ajoyhteysrasitteiden muodostamista tonttien välille autopaikkojen käyttämistä varten.



Kuva 11. Ote kaavaratkaisusta. Rakennusalat on tummennettu karttaan. Istutettavat alueet on merkitty vihreällä ja pysäköintialueet ovat mustalla katkoviivalla.

3.2.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteli 1134 sijaitsee Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksessa. Osa Ollilanpuisto IV:stä liitetään asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Ruuhitien varressa sijaitsevasta rakennetusta tontista 420 m² osoitetaan osaksi uutta Jukolankadun varteen muodostettavaa tonttia. Täten kortteli muodostuu kolmesta uudesta ja yhdestä olemassa olevasta kerrostalotontista. Korttelialueelle saa toteuttaa myös palveluasuntoja.

Ruuhitien varrella olemassa olevan kerrostalotontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta rakennusala ja rakennusoikeus päivitetään pienennetyn tontin



mukaisesti ja kaavaratkaisun aiheuttamaan tilanteeseen siten, että alueelle on mahdollista rakentaa uusi 150 kem² suuruinen talousrakennus. Pysäköintialue ja ajoliittymä pysyvät myös entisellään. Mikäli alueen rakennukset korvataan uusilla rakennuksilla, sovelletaan tämän kaavamuutosratkaisun autopaikkamääräyksiä.

Korttelin länsireunalle osoitetaan kolme rakennusala 6–8-kerroksisille asuinkerrostaloille. Ajoliittymä uudisrakentamisalueelle on osoitettu Ruuhitieltä noin 75 metriä Jukolankadun risteyksestä. Muualle kadunvarsille on osoitettu liittymäkielto. Pysäköintialueet on sijoitettu tonteille etelä-pohjoissuunnassa ja niiden pohjoispäähän on rakennettava pysäköintikatokset (merkintä a). Rakennukset yhdessä Jukolankadun varrella sijaitsevien aitojen ja Ruuhitien autokatosten kanssa toimivat piha-alueiden melusuojina.

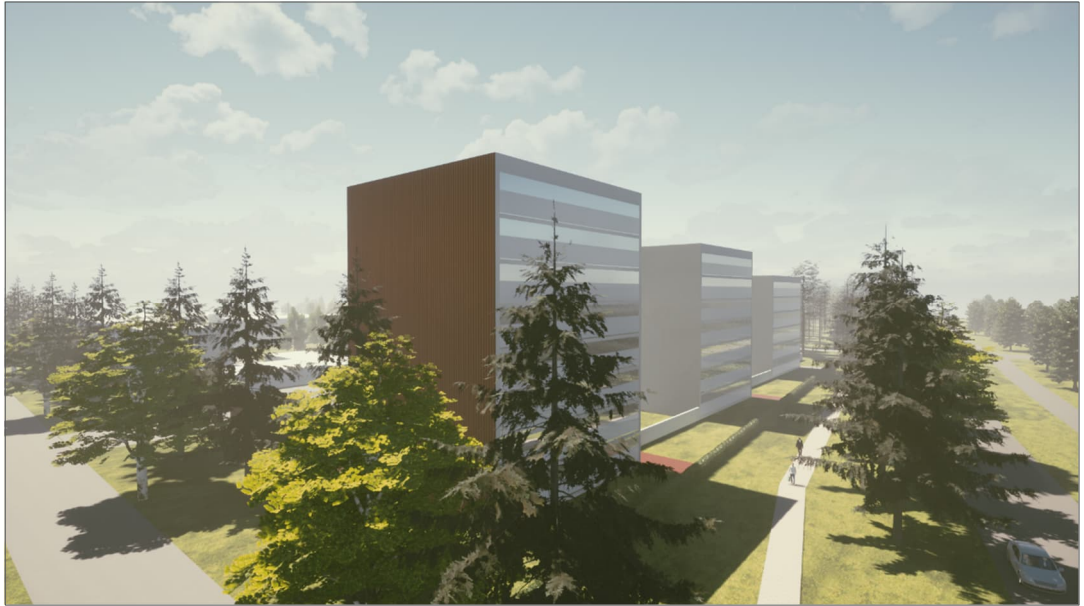
Kaavamääräyksellä vaaditaan 1,50 m korkean aidan rakentamista korttelin 1134 tonttien 2 ja 5 väliin. Määräyksen tavoitteena on ehkäistä pysäköintialueella liikkuvien autojen ajovalojen aiheuttavaa häiriötä tontissa 2 olevan kerrostalon asukkaille.

Korttelialuetta kiertää istutettava alueen osa. Jukolankadun puolisella korttelin sivulla esitetyn istutettavan alueen vähimmäisleveys on 4 metriä. Muilla korttelin sivuilla istutettavan alueen leveys vaihtelee kahdesta neljään metriin. Istutettavilla alueen osilla lisätään vehreyttä ja avaruutta tonttien reunoilla. Istutettaville alueen osille ei saa rakentaa rakennuksia.

Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 12056 kem², joka vastaa tehokkuuslukua noin e=0,7.

Käyttö tarkoitus	Kortteli	Tontti	Tontin koko	kem2	e=	Kerros luku
AK	1134	3	4336,1	2400	0,55	III
		4	2960,2	2400	0,81	VIII
		5	2483,4	2100	0,85	VII
		6	2276,4	1800	0,79	VI
		yhteensä	12056,1	8700	0,72	





Kuva 12. Havainnekuva Jukolankadun/Ruuhitien nurkkauksen kaavaratkaisusta. Ratkaisu pohjautuu kaavamuutoshakijan esittämiin alustaviin suunnitelmiin.

AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue

Kaava-alueella on kaksi AKR-korttelia Rantakylänkadun molemmalla puolella. Merkintä mahdollistaa joustavammat ja monipuolisemmat rakentamismahdollisuudet. Korttelialueille saa toteuttaa myös palveluasuntoja.

Kortteli 1133. AKR-korttelin 1133 rakennusala osoitetaan sen länsiosaan. Sijoittelussa on pyritty huomioimaan eteläpuolisten nykyisten kerrostalojen ikkunanäkymät. Rakennusala ei tule suoraan ikkunoiden eteen. Korttelin ajoliittymä on osoitettu Rantakylänkadulta. Rakennukset muodostavat eteläpuolen naapurirakennuksen kanssa Jukolankadun liikennemelulta suojaavan kokonaisuuden. Tonttia kiertää istutettava alueen osa, jonka leveys on pysäköintialueen osalla 2 metriä ja 4 metriä muilla sivuilla.

Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvulla rakennusten suurimpaan sallittuun kerroslukuun kytkettyinä. Rakennusoikeus on ensimmäiseen kerrokseen rakennettaessa tehokkuusluvun $e=0,25$ mukainen (noin 1150 kem²). Tästä tehokkuudesta ylimenevä rakennusoikeuden osuus on rakennettava toiseen kerrokseen. Toiseen kerrokseen saa



rakentaa, kunnes tehokkuusluvun $e=0,4$ mukainen rakennusoikeus (noin 1800 kem²) on täynnä.

Kortteli 1136. Korttelissa on 2 pienkerros- tai rivitalotonttia. Korttelin tehokkuusluku on $e=0,55$ (noin 3600 kem²) jos kerrosluku on kaksi ja $e=0,25$ (noin 1650 kem²) jos kerrosluku on yksi.

Käyttö tarkoitus	Kortteli	Tontti	Tontin koko	e= / I	e= / II	kem2
AKR	1133	6	4545	0,25	0,40	1150–1800
	1136	3	6615	0,25	0,55	1650–3600
		4	6573	0,25	0,55	1650–3600
yhteensä			17733	0,25	0,50	4450–9000



Kuva 13. Havainnekuva entisen Rantakylän koulun tontin kaavaratkaisuista Rantakylänkatu 13:n talolta katsottuna.

3.2.2 Muut alueet ja varaukset

Katualue

Ruuhitien varrella oleva osa Ollilanpuisto IV:stä muutetaan katualueeksi mm. uusien tonttien liittymään johtavan pyörätien rakentamiseksi.

Voimassa olevassa kaavassa oleva Rantakylänkadun katuaukio-merkintä poistetaan, koska korttelin uuden käyttötarkoituksen vuoksi aukiosommitelmalle ei ole



enää tarvetta. Alue muuttuu osaksi katualuetta ja hidasteratkaisu säilyy nykyisellään.

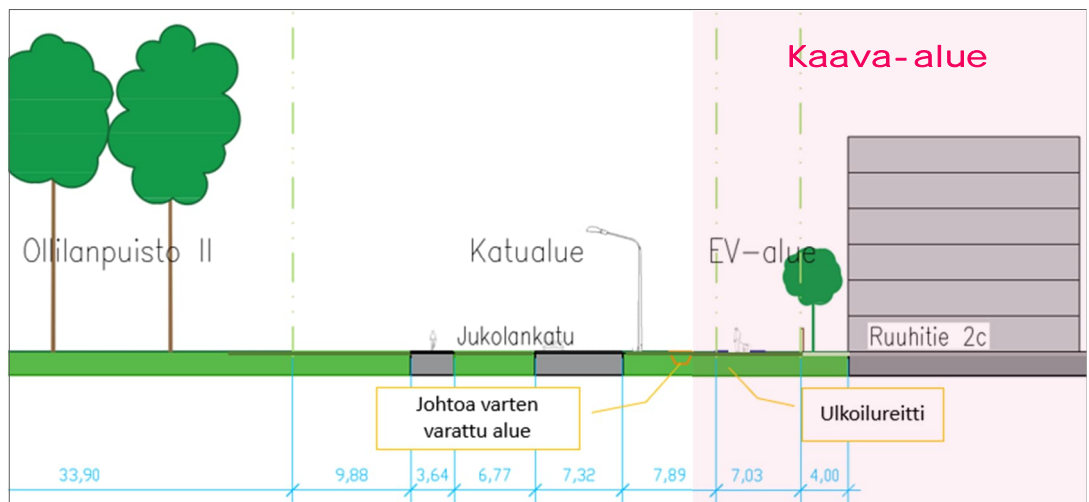
Rantakylänkadun molemmille puolille merkitään säilytettävä/istutettava puurivi kadun puukujaluonteen säilyttämiseksi. Jos puita on tarpeen kaataa, tilalle on istutettava uudet puut.

Puistot ja viheralueet

Noin 40 m² korttelin 1136 pohjoissivusta muuttuu puistoalueeksi, josta osa varataan olemassa olevalle muuntamolle. Myös Ollilanpuisto IV:n pyörätien varrella varataan alue uudelle muuntamolle.

Rantakylänkadun varrella sijaitsevan pysäköintiin varattu ja rakentamaton alue (LPA-5) muuttuu Ollilanpuisto IV:n osaksi. Alue on suuruudeltaan noin 1100 m². Ollilanpuiston lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on yhteensä 6923 m².

Jukolankadun ja AK-korttelin välinen puistoalue muutetaan suojaviheralueeksi. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 14. EV-alueen leveys on kapeimmillaan vain reilu 7 metriä. Kadun ajoradan varrelle ei saa istuttaa puita maanalaisen voimalinjan aluevarauksen vuoksi. Ulkoilureitin ja tontin väliin ei myöskään mahdu muuta kuin pieniä pensaita.



3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Olemassa olevaa infraa hyödynnetään tehokkaasti tavoitellen houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan palveluista. Lisäksi kaavamuutoksella pyritään tukemaan Rantakylän kaupunginosan keskeisten kiinteistöjen uudisrakentamista ja myötävaikuttamaan asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella. Jos suunnittelualueelle toteutetaan palveluasumista, edistetään myös ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Asemakaavaamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen. Kaavamuutos edistää alueen asukasmäärän lisäämisen tavoitetta, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä.

Kaavaratkaisu ei kuitenkaan ole RU-osayleiskaavan tavoitteleman korttelitehokkuuden ja suosittelman rakennusten kerrosluvun mukainen. Kaavamuutoksessa esitetyt korttelitehokkuudet ovat merkittävästi tavoiteltavia pienempiä. Myös rakennusten kerrosluku on korttelin 1134 uudisrakentamisalueella osayleiskaavassa suositeltua korkeampi ja koulutontin osalta myös matalampi.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan etenkin Jukolankatu-Ruuhitie kulmauksen osalta, koska alue on ollut 1960-luvulta lähtien puistoalueena. Alue muuttuu rakentamattomasta metsäisestä alueesta tiheästi rakennetuksi kerrostaloalueeksi. Rantakylänkadun ympäristö myös muuttuu, koulu purettiin vuonna 2020 ja sen jälkeen lähinaapurit ovat ehtineet tottua rakentamattoman tontin avaruuteen, joten mitä kauemmin uudisrakentaminen viivästyy, sitä voimakkaammalta muutos saattaa tuntua naapureiden silmissä.

Uusien kortteliosien järjestely poikkeaa alkuperäisestä metsälähiön umpinaisesta kortteliasetelmasta. Lisäksi kerrostaloalue eroaa korkeudeltaan,



runkoleveydeltään ja muodoltaan välittömästi ympäristöstään, sillä lähialueiden nykyinen kerrosluku on pääosin 3 ja rakennuskanta suunnittelualueen itäpuolella, Ruuhitien ja Jukolankadun varsilla on yksikerroksinen ja vallitseva talotyyppi on omakoti- ja rivitalo.

Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään Rantakylän leimaista väljää ilmettä laajojen istutettavien alueen osien merkinnöillä entisen koulun korttelilla ja säilyttämällä laaja osa Ollilanpuisto IV:sta Rantakylänkatu 13:n ja 15:n kerrostalotonttien väliin. Osa nykyisestä puistoalueesta kuitenkin poistuu rakentamisen alta. Ilmavuutta tavoitellaan mm. lisäämällä rakennusten kerroslukua Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksella. Pistekerrostalojen rakentamisella vapautetaan pohjapinta-alaa istutettaviin alueisiin ja oleskeluun. Jos esitetyn ratkaisun sijaan alueelle rakennetaan matalampia rakennuksia, käytettävä pinta-alue olisi merkittävästi laajempi ja säilytettävä puistoalue suppeampi.

Korkein rakentaminen sijoitetaan Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkaukseen kauemmaksi vakiintuneesta rakennuskannasta. Tällöin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myös pienempiä kuin vaikka rakentamalla metsälähiön kortteleiden sisälle.

Koulutontin osalta enintään kaksikerroksisten pienkerrostalojen tai palvelutalon rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Rakennustapa soveltuu hyvin lähiympäristöön.

Uusi rakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan ja uudistaa sekä kehittää Rantakylän aluetta.

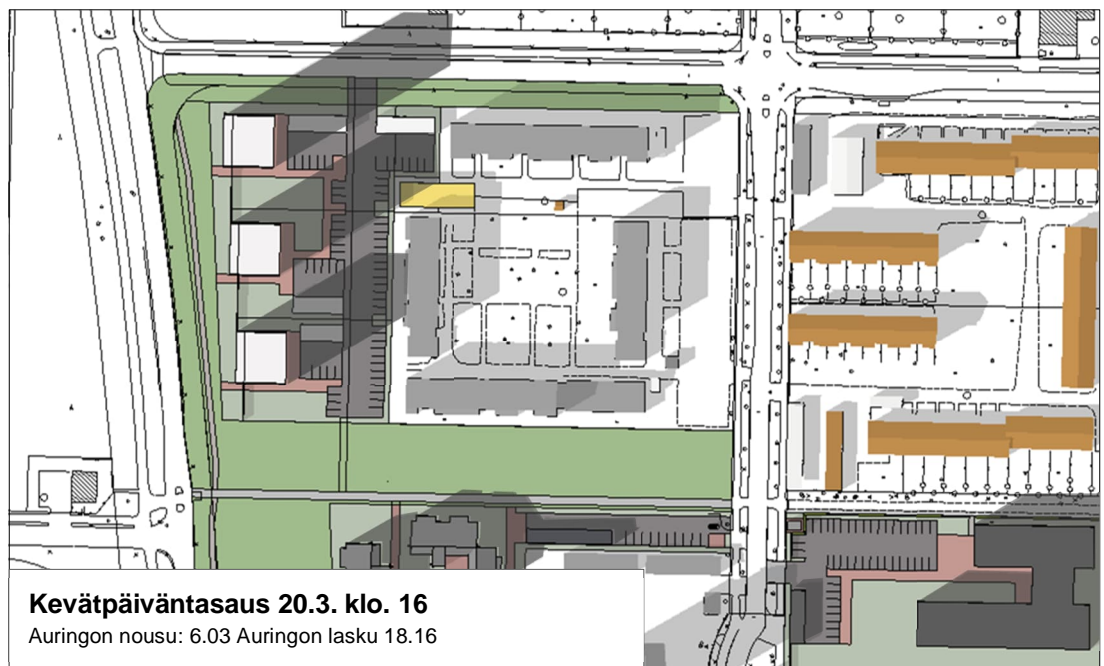
Kielteisemmät vaikutukset ovat Rantakylänkatu 15:n asuntojen viihtyisyyteen, etenkin maantason kerroksessa, koska metsäinen alue poistuu ja paikalle rakennetaan kerrostaloja. Näkymä asuntojen ikkunoista puiden sijaan on laajalle pysäköintialueelle.



Varjostusvaikutus

Ruuhitie-Jukolankatu-nurkkauksen uudisrakentaminen sijoittuu kauemmaksi olemassa olevista kerrostaloista. Uusien rakennusten aiheuttama varjo ei ulotu keski-kesällä pohjois-, eikä itäpuolisiin olemassa oleviin rakennuksiin tai niiden piha-alueille saakka. Uudet kerrostalot aiheuttavat joissain määrin varjoja, jotka ulottuvat itäpuolisiin rakennuksiin tasauspäivien aikaan (20.3 ja 23.9) kello 16 ja 18 välisenä aikana. Varjostusvaikutukset eivät ole merkittäviä verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jolloin puuston varjo ulottuu Rantakylänkatu 15: ja 17:n rakennuksiin.

Korttelissa 1136 varjostusvaikutus ei ole merkittävä.



Kuva 15. Uusien kerrostalojen aiheuttama varjostus tasauspäivien aikaan on suunnilleen samanlainen, ollen hieman pidempi kevätpäiväntasauksena.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaikki kaavaratkaisun vaatimat pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla, joten tarvetta kadunvarsipysäköinnin järjestelyyn kaavan seurauksena ei ole. Jos alueelle toteutetaan tehostettua palveluasumista, tontilla autonomistus ja pysäköintitarve ovat pieniä.

Kaavaratkaisun myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy. Arvioidaan, että kaavamuutoksen aiheuttama lisäys alueen liikennemäärään vaihtelee välillä 580–860 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Lisäys riippuu siitä minkä tyyppinen asuminen kaavan eri



alueilla toteutetaan. Ruuhitie ja Rantakylänkatu sietävät varsin hyvin asuinrakentamisesta tulevan liikenteen kasvun.

Liikennemäärän lisäys ei tapahdu kerralla vaan rakentamisen myötä. Kaupungin alustavana tavoitteena on luovuttaa ensin Rantakylän koulutontin aluetta uudisrakentamiseen. Korttelin 1134 risteykseen muodostettava tontti toteutuisi myös ensimmäisten joukossa. Kaavan mukaisessa rakentamisessa menee todennäköisesti useita vuosia, koska Rantakylän alueen kerrostalotonttien kysyntä on ollut vähäistä. Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen eivät näy kokonaisuudessaan lähitulevaisuudessa.

Arvioinnin mukaan lisäys on merkittävämpi Rantakylänkadulla, jos koulukortteliin toteutetaan palveluasumista. Vaikka tehostetun palvelutalon asukkailla ei ole tarvetta omalle autolle, palveluasuminen vaikuttaa alueen liikenneoloihin. Henkilökunnan lisäksi lisäystä aiheuttavat vieraskäynnit ja taksi- ja pakettiautomatkat, varsinkin talvikaudella. Sitä vastoin, mikäli koko alueelle toteutetaan vain tavallista asumista, kaavamuutoksen yhteinen liikennetuotos jää alle 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

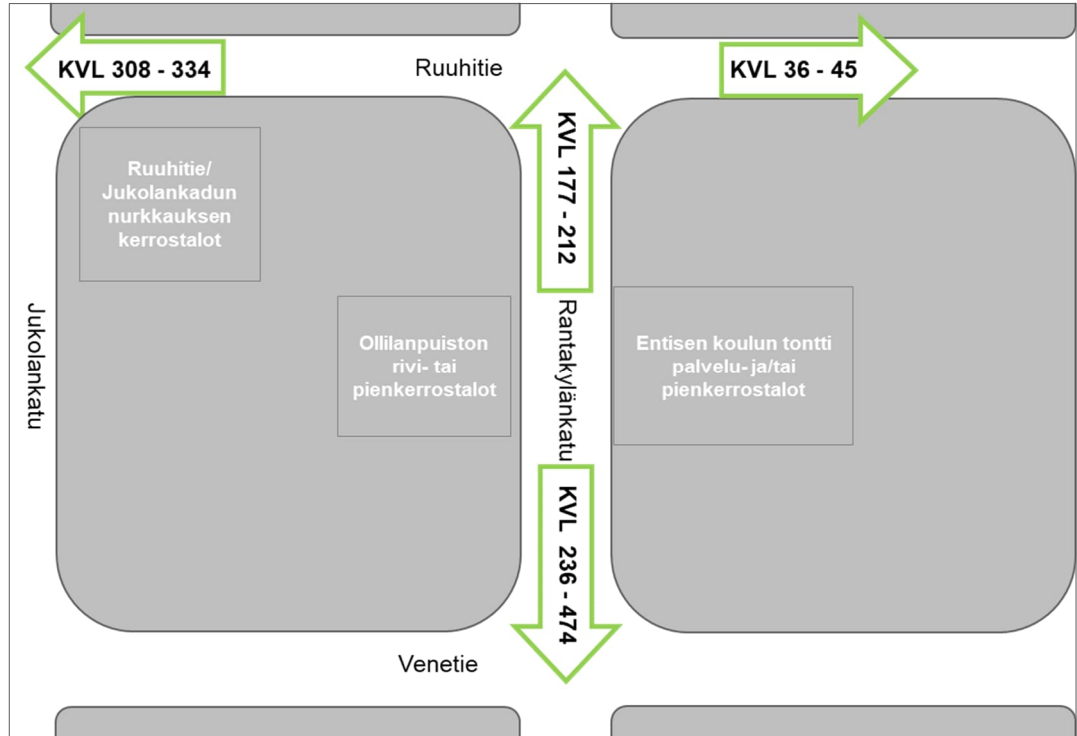
Rantakylänkadun liikenneolosuhteisiin vaikuttaa myös liikennetuotoksen jakautuminen. Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkauksen uudisrakennuksilta ajoneuvot kulkevat Joensuun torin ja Raatekankaan suuntiin Jukolankadun kautta. Rantakylän keskukseen kulku on Rantakylänkadun kautta ja itään ajetaan Ruuhitietä pitkin.

Rantakylänkadun varrella sijaitsevilta uudisrakennuksilta ajetaan Joensuun keskustaan ja Rantakylän keskukseen Rantakylänkatua pitkin etelään, josta käännytään Utrantielle. Raatekankaalle ja itään ajetaan pääosin Ruuhitien kautta.

Rantakylänkadun taloilta kulkevan liikenteen lisäksi osa Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkauksen ajoneuvoista ajaa Rantakylänkadun kautta, jos matkat suuntautuvat Rantakylän keskustaan ja toisinpäin. Lisäksi osa ajoneuvoista siirtynee ruuhka-ajoina kulkemaan Rantakylänkadun kautta, koska lisääntyneiden liikennemäärien



vuoksi kääntyminen Ruuhitieltä vasemmalle Jukolankadulle vaikeutuu jonkin verran nykyisestä. Arvioidaan, että yli puolet Rantakylänkadulla kulkevista ajoneuvoista suuntautuu etelän suuntaan, Utrantielle ja pienemmältä osin myös Venetielle.



Kuva 16. Uuden liikenteen jakautumisesta Rantakylänkadun ja Ruuhitien kesken. Luvut esittävät katuosittaisen lisäyksen nykyiseen liikennemäärään ja vaihtelevat riippuen siitä, minkälainen rakentaminen toteutetaan kaava-alueen eri osissa. Esimerkiksi entisen koulun tontilla pelkkä asuminen synnyttää pienimmät liikennemäärät kuin pelkkä palvelutalo. Kuva perustuu arvioon uuden maankäytön synnyttämistä muutoksista moottoriajoneuvomääriin kaavamutosalueella (Pekka Korpi-Hyövälti, 2022).

Jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ei tehdä oleellisia muutoksia. Ollilanpuiston halki kulkeva pyörätie säilyy. Kaavan alueen pituudeltaan varataan Jukolankadun varrelta tarvittava tila Koillispuiston ja Utrantien väliselle ulkoilureitille.

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää pyörätien rakentamista Ruuhitien eteläpuolelle Jukolankadun risteyksestä korttelin ajoliittymään asti, jotta uusien asukkaiden jalankulku ja pyöräily olisi turvallista ja sujuvaa. Pyörätien rakentamisen kustannuksista vastaa korttelin 1134 uudisrakentamisen toteuttaja.



3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla on vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan, koska nykytilanteessa kaava-alueen länsiosa on rakentamatonta aluetta, jota käytetään virkistykseen. Kaavamutoksen myötä Ollilanpuisto IV pienenee merkittävästi. Jukolan kadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku säilyy. Lähiympäristössä säilyy kuitenkin laaja puistoalue ja kulkuyhteydet myös säilyvät. Kerrostalojen rakentamisella laajalti katsoen ei ole huomattavia vaikutuksia Mutalan, Rantakylän ja Uttran kaupunginosien virkistysmahdollisuuksiin, eikä kaavan toteuttamisella ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, koska alueella ei ole erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppejä.

Tonttien oleskelupihat, istutettavat alueet ja viherkatot toimivat hulevesiä viivyttävänä pintoina. Monipuolisilla istutuksilla piha-alueet edistävät myös luonnon monimuotoisuutta kaupunkialueella.

3.3.5 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja Rantakylän ympäristöön, lähelle palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu jo olevaan ympäristöön, jonka täysikasvuinen puusto ja muu kasvillisuus lisäävät asumisviihtyisyyttä heti alusta alkaen.

Arvioidaan, että kaavaluonnos tuo toteutuessaan 430–510 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavaluonnoksen mahdollistamiin rakennusmääriin, sekä tilastokeskuksen asuin kerros- ja rivitalon keskipinta-alaan vuodelta 2020 (55,5 ja 71,3 m²) ja vuoden 2020 asuntokuntien keskokokoon (1,96 hlöä/asunto). 60-paikkaisen tehostetun palvelutalon osalta on arvioitu, että 60 asukkaan lisäksi työntekijöitä on 0,7 asukasta kohti ja keskimäärin 5 henkilön talokohtainen henkilökunta.

Rantakylän ydinkeskustassa on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 10–15 minuutin kävelymatkan päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Rantakylän kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä



mahdollistaa palveluiden käytön tehostumista. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, täten takaavat samalla niiden säilymisen ja kehittymisen.

Perusopetuksen osalta Rantakylän ja Utran kaupunginosien kouluverkosto kaipaa laajentamista, jotta se pystyy vastamaan nykyiseen ja täydennysrakentamisen myötä syntyvään kysyntään. Vaikka lasten osuus kaavaratkaisun aiheuttavasta lisäyksestä väestöön ei liene merkittävä, kaupunginosan nykyinen kapasiteetti ei riitä, eikä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle. Tämä tarkoittanee sitä, että koulu paikkaa on tarjottava kaupungin muilta alueita tai yhtenäiskoululle tulisi hankkia lisätiloja Rantakylän alueella. Syntyvyyden laskun johdosta arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon. Kouluverkoston laajennustarvetta kaupunki voi tarvittaessa kuitenkin säädellä tontinluovutuksen aikataulutuksen porrastamisella.

3.3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Kaava-alueen ehdotettu asuinkäyttö ja asukasmäärän kasvu aiheuttavat nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta uudisrakentamisen myötä tulee täydentää teknisen huollon verkostoa Ruuhitien-Jukolankadun nurkkauksen osalta. Olemassa olevan korttelialueen täydennysrakentaminen sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen edistävät ilmastonmuutoksen vaikutusten vähentämistä.

Uusiutuvan energian hyödyntämistä suositellaan kohteessa. Aurinkopaneelijärjestelmän voi sijoittaa kerrostalojen katoille. Paneelien tuottamaa aurinkosähköä voi käyttää sekä asuntoihin että asuntojen ulkopuoliseen kulutukseen, kuten esimerkiksi rappukäytävien ja pihan valaistukseen.

Kaavassa varataan maa-alue entisen koulun tontilla olemassa olevalle muuntamolle ja Ollilanpuisto IV:ltä uudelle muuntamolle. Lisäksi Jukolankadun varrella esitetään 110 kV-voimalinjaa varten varattu alue.



3.3.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Rantakylän koulu on purettu ennen asemakaavan käynnistämistä. Koulun purkukustannukset olivat noin 350 000 €. Asemakaavan muutoksen myötä kaupungille syntyy kustannuksia liittyen Jukolankatu/Ruuhitien risteyksen suojatien rakentamiseen. Kaavan vaikutukset näkyvät myös muodostettujen tonttien maanmyyntituloina ja mahdollisina maankäyttökorvauksina. Karkeasti arvioitu maan myyntiarvo on 100 €/kem², mutta jos kyseessä on ARA-tuettu palveluasumisen rakennus, on rakennusoikeuden arvona 43 €/kem².

3.3.8 Vaikutukset Rantakylän viherverkostoon

Kaavaratkaisu on Rantakylä-Utra-osayleiskaavan mukainen ja osayleiskaavan ratkaisuihin vaikutti puolestaan Joensuun viherkaavassa osoitetut merkinnät ja aluevaraukset.

Osayleiskaava keskittyy rantaraitin ja viherkehän kehittämiseen yhtenäisenä laajana ulkoilu- ja virkistyskokonaisuutena. Pääkatuna toimivan Jukolankadun vartta hyödynnetään osayleiskaavassa asuinrakentamiseen, koska sen merkitys ulkoilu- ja virkistysalueena arvioitiin vähäiseksi. Alueen läpi kulkeva asukkaiden muodostama polku Koillispuiston suuntaan huomattiin osayleiskaavassa. Vaikutukset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin arvioitiin osayleiskaavan laatimisessa.

Kaavaratkaisulla säilytetään suurempi osa Ollilanpuisto IV:stä virkistysalueena kuin RU-osayleiskaavassa on linjattu. Jukolankadun varrella oleva ja viherkäytävänä toimiva pohjois-eteläsuuntainen metsäkaistale katkeaa Ollilanpuisto IV:n pyörätien ja Ruuhitien väliseltä osalta. Kapea viherkaista säilyy Jukolankadun varrella suojaviheralueena ja alueen asukkaiden muodostama polku myös säilyy. Nykyinen yhteys Koillispuiston ja Utrantien välissä säilyy, mutta sen viihtyisyys heikentyy suunnittelualueen kohdalla metsäisen alueen kaventuessa.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta omistamansa koulutontin uuden käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi ja kaupungin alueen täydennysrakentamiseksi. Mukana on myös yksityinen kaavamuutoshakija.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos tuli vireille 25.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä ja se esiteltiin etäyleisötilaisuudessa.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 3 viikkoa ja esitettiin etäyleisötilaisuudessa.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee kesällä 2022.

Kaavan nähtävillä pito

Nähtävillä oloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja kaavan mukaiset kiinteistöt on luovutettu.

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Avustaja: Virpi Mononen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	07.04.2022
Kaavan nimi	Rantakylänkadun ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671763
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3888	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3888

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

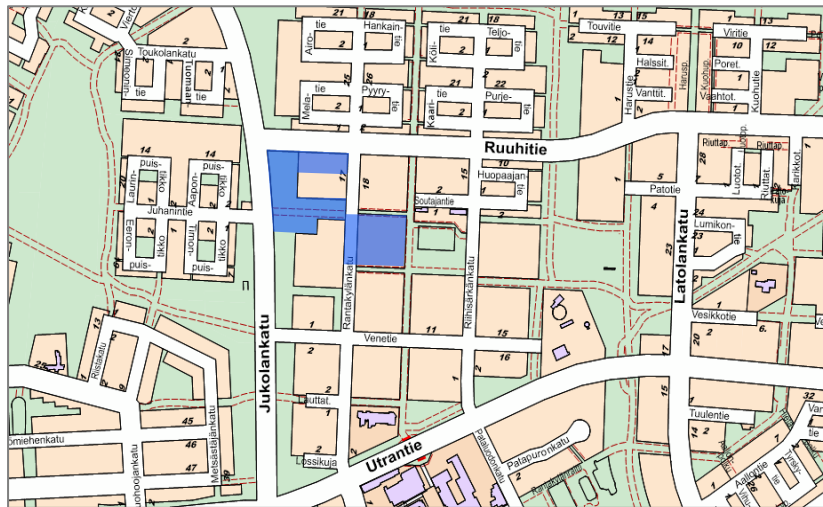
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3888	100,0	17771	0,40	0,0000	8586
A yhteensä	2,9790	67,9	17771	0,60	2,5025	15201
P yhteensä					-1,4475	
Y yhteensä					-1,3230	-6615
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7885	18,0			0,1626	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4561	10,4			-0,0598	
E yhteensä	0,1652	3,8			0,1652	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3888	100,0	17771	0,40	0,0000	8586
A yhteensä	2,9790	67,9	17771	0,60	2,5025	15201
AKR	1,7734	59,5	9071	0,51	1,7734	9071
AK	1,2056	40,5	8700	0,72	0,7291	6130
P yhteensä					-1,4475	
P					-1,4475	
Y yhteensä					-1,3230	-6615
YO					-1,3230	-6615
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7885	18,0			0,1626	
VP					-0,0862	
VL	0,7885	100,0			0,2488	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4561	10,4			-0,0598	
LPA-5					-0,0959	
Kadut	0,4561	100,0			0,2354	
Kat uauk./torit					-0,1174	
LP					-0,0819	
E yhteensä	0,1652	3,8			0,1652	
EV	0,1652	100,0			0,1652	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Muodostaa uusia tontteja ja mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä.

Väylät

Korttelin 1134 tulevien kiinteistönomistajien vastuulle kuuluu pyöräkulkuyhteyden rakentaminen Ruuhitien eteläpuolelle, Jukolankadun risteyksestä tonttiajoliittymään asti ja asemakaavassa osoitetun sisäisen pohjois-eteläsuuntaisen jalankulkuyhteyden rakentaminen. Kaupunki vastaa suojatien rakentamisesta Ruuhitie/Jukolankatu-risteykseen. Alueen pyöräilyreitit säilyvät yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Korttelissa 1136 oleva muuntamo säilyy paikallaan. Kaavassa varataan maa-alue Ollilanpuisto IV:ltä uudelle muuntamolle.

Rakentamisen toteuttaja vastaa alueen läpi kulkevien johtojen siirtokustannuksista.

Nykyisten vesi- ja viemäriverkostojen kapasiteetti on riittävä, vaikka sähkön- ja

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta omistamansa koulutontin uuden käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi ja kaupungin alueen täydennysrakentamiseksi.

Hanke toteuttaa Rantakylä-Utra-osayleiskaavan uudis- ja täydennysrakentamisen tavoitteita.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Osa Ollilanpuisto IV:stä muuttuu asuinkorttelialueeksi ja osa suojaviheralueeksi. Lähiympäristössä säilyy kuitenkin laaja puistoalue ja kulkuyhteydet myös säilyvät.

Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku säilyy.

Suojaviheralueen läpi kulkee ulkoilureitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Suurimman osan kaavamuuotosalueesta omistaa Joensuun kaupunki. Kerrostalotontti osoitteessa Rantakylänkatu 17 on yksityisomistuksessa.

Tontinluovutuskilpailu järjestetään kaavan mukaisista tonteista.

Entisen Rantakylän koulun tontinluovutus on ensisijainen.

vedenkulutus, sekä jäteveden määrä kasvavat nykyisestä.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiviemäristöön.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä 2022. Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja kaavan mukaiset kiinteistöt on luovutettu. Tonttiluovutukset tapahtuvat asemakaavan laillistumisen jälkeen vaiheittain.

Erityistä huomioitavaa

Asemakaavassa edellytettyjen kiinteistöjen läpi kulkevien kulkuyhteyksien ja tarvittavien pelastusteiden vaatimat rasitteet on perustettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Rasitteiden käytöstä on syytä laatia yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan kulkuyhteyksien käytöstä aiheutuvista kustannuksista kiinteistöjen kesken.

Vaikutukset

Kaupunkirakenne tiivistyy.

Alueelle tulee lisää asukkaita ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne lisääntyy.

Puistoalue pienenee ja alueen kaupunkikuva muuttuu.

Kaavahanke tukee Rantakylän alueen elinvoimaisuutta.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja tekniikan, sekä maaomaisuuden kanssa.

Lisäksi kaupungin asuntotoimiston, Joensuun veden, Savon voima Oy:n, Eltel Networks Oy:n ja Caruna Espoo Oy:n kanssa.

Kaavatalous

- Investointikustannukset:

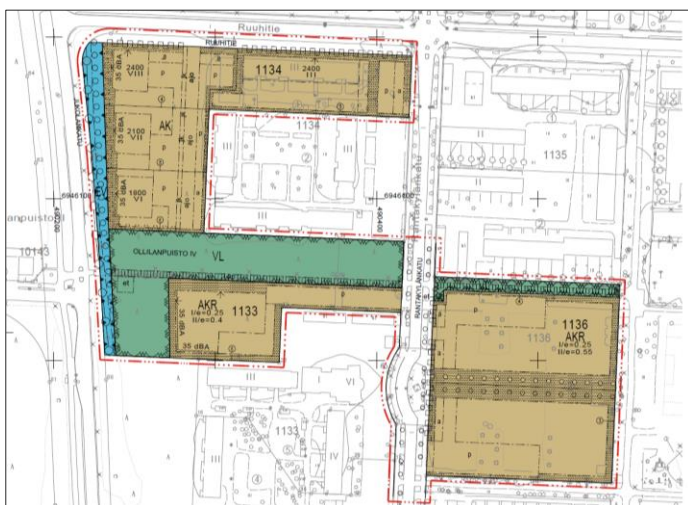
Ruuhitien ja Jukolankadun suojaatien rakentaminen: 2000 €

- Muut kustannukset: Rantakylän koulun purku (syksy 2020): 350000 €

- Arvio tonttien myyntituloista:

Asuminen 100 €/kem²

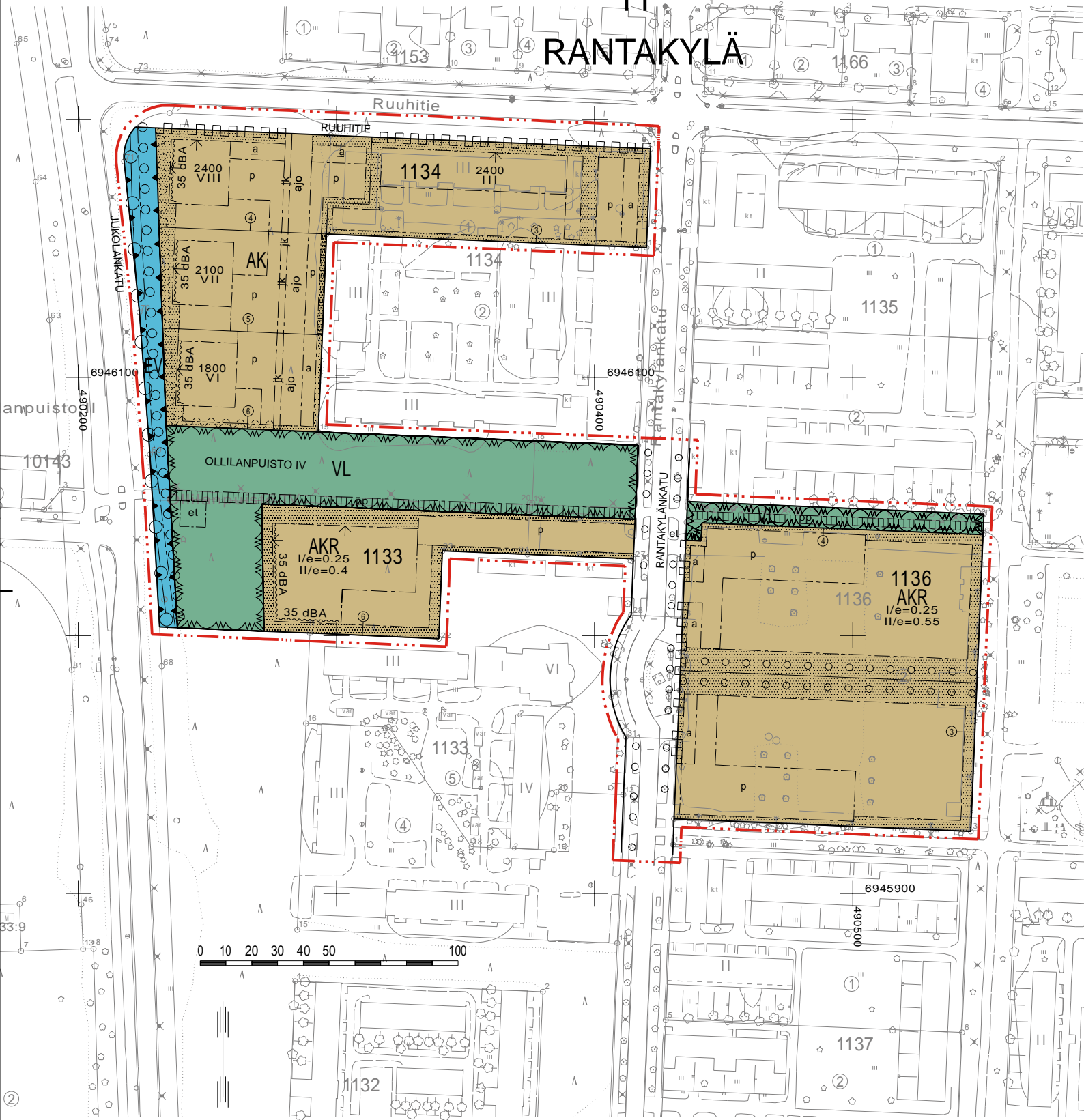
ARA-tuettu asuminen 43 €/kem²










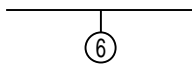
Kaavaehdotuskartta


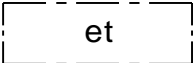
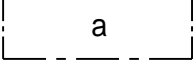
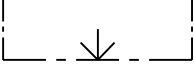
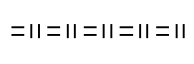
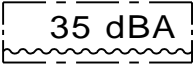
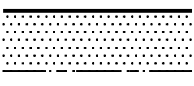
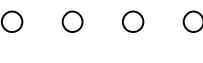
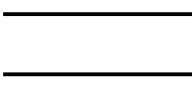
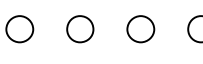
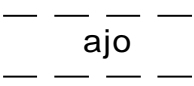
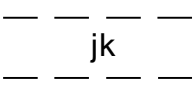
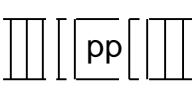
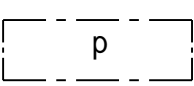
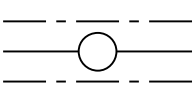
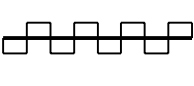
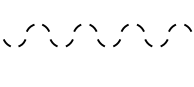
Laatija: Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi

11 RANTAKYLÄ



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0020500 Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
11	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RA	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
1136	0930000 Korttelin numero.
RANTAKYL	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2400	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II/e=0.5	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
a	1120000 Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.

	1130000 Rakennusala.
	1130100 Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1310100 Aita.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1390000 Ulkoilureitti.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1490001 Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1600002 Merkintä osoittaa paikan, jossa on melunsuojan tarve.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi tontin rajaa.
2. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommitteeltaan sellaisia, että ne muodostavat Rantakylän ympäristöön soveltuvan, arkkitehtuuriltaan yksilöllisen ja niukkaeleisen kokonaisuuden.
3. Kortteleiden 1133 ja 1134 pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai puuta tai näiden yhdistelmiä. Julkisivuväriytyksenä tulee käyttää luonnonläheisiä sävyjä. Puhtaaksimuurattu tiili ja musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät vaaleat sävyt ovat sallittuja vain tehostemateriaaleina ja -väreinä.
4. Korttelissa 1136 julkisivumateriaalin ja väriytyksen on sovelluttava korttelin rakennusten kanssa keskenään.
5. Enintään III-kerroksisissa rakennuksissa voidaan kattomuotona käyttää harja- tai lapekattoa. Harja- ja lapekatoissa tulee kattomateriaalina käyttää profiililtaan hillittyä peltikatetta. Korkeammissa rakennuksissa tulee olla tasakattomainen kattomuoto.
6. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
7. Kortteleissa 1133 ja 1134 Jukolankadun ja Ruuhitien puoleiset parvekkeet on lasitettava.
8. Tontit on aidattava katu- ja virkistysalueeseen rajoittuvilta sivuilta. Aitana käytetään pääsääntöisesti pensasaitaa. Kadun puoleiset aidat saavat olla myös maalattua säleaitaa tai muuta ympäristöön soveltuvaa korkeatasoista materiaalia. Rantakylänkatua vasten aita tulee sijoittaa vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta. Mikäli rakennetaan autokatoksia kolmea metriä lähemmäksi tontin rajaa, ei katoksen viereistä tontinosaa tarvitse aidata. Näkemäalueella aidan tai istutusten tulee olla korkeudeltaan enintään 0,6 metriä.
9. Kortteliin 1134 merkityn aidan tulee olla korkeudeltaan 1,5 metriä. Aidan tulee olla maalattua lautaa.
10. Jukolankadun ja Ruuhitien puoleiset tontin sivut on aidattava siten, että ne yhdessä rakennusten ja katosten kanssa muodostavat tontin piha-alueelta melua vähentävän kokonaisuuden. Sen vaikutuksen tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen (vnp 993/92) vaatimukset. Aidan tulee sopia ulkonäkönsä, materiaalinsa ja rakennustapansa puolesta ympäristöön.
11. Kortteleissa 1134 ja 1136 muodostettujen tonttien ajoyhteydet tulee toteuttaa tonttien välisin rasitejärjestelyin. Rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava perustettavissa rasitteissa.

12. Korttelin jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat ja kulkureitit suositellaan hoidettavaksi yhteisjärjestelyin
13. Rakennusten sisäänkäynti on järjestettävä pihan puolelta.
14. Piharakennusten ja autokatosten katot tulee rakentaa viherkattoina.
15. Tonttien piha-alueet ja autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.
16. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Mahdollisuuksien mukaan oleskelualue tulee sijoittaa istutettavan alueen osan välittömään läheisyyteen siten, että niistä muodostuu yhtenäinen alue. Alue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta. Tontteja ei suositella aidattavaksi niin, että oleskelualueiden yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
17. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
18. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
19. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
20. Kortteleihin saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.
21. Korttelissa 1133 ja 1134 parvekkeita tai muita ulokkeita ei saa ulottaa rakennusalan rajan ulkopuolelle. Korttelissa 1136 saa ulottaa yksittäisiä parvekkeita tai parveketorneja istutettavalle alueen osalle enintään 1,5 metriä.
22. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina. Kortteliin 1136 saa sijoittaa tehostettua palveluasumista.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
 - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 160 k-m²
 - Asuminen: 1 ap / 75 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m²,
kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Korttelin 1134 tontilla 3 vierasautopaikkavelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista, eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Vieraspaikkavaatimusta sovelletaan silloin, kun asuinrakennus korvataan uudella rakennuksella.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteuttava tontille vähintään seuraavasti:
 - Tuettu palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m²
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

MUUTOS 18.5.2022

- Määräystä 21 muutettu.
- Korttelissa 1136 tontilla 3 siirretty istutettavan alueen osan, auton säilytyspaikan rakennusalan ja rakennusalan rajaa 2m Rantakylänkatua kohti.

Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 1133, 1134 ja 1136 osan sekä katu- ja virkistysalueen asemakaavan muutos.

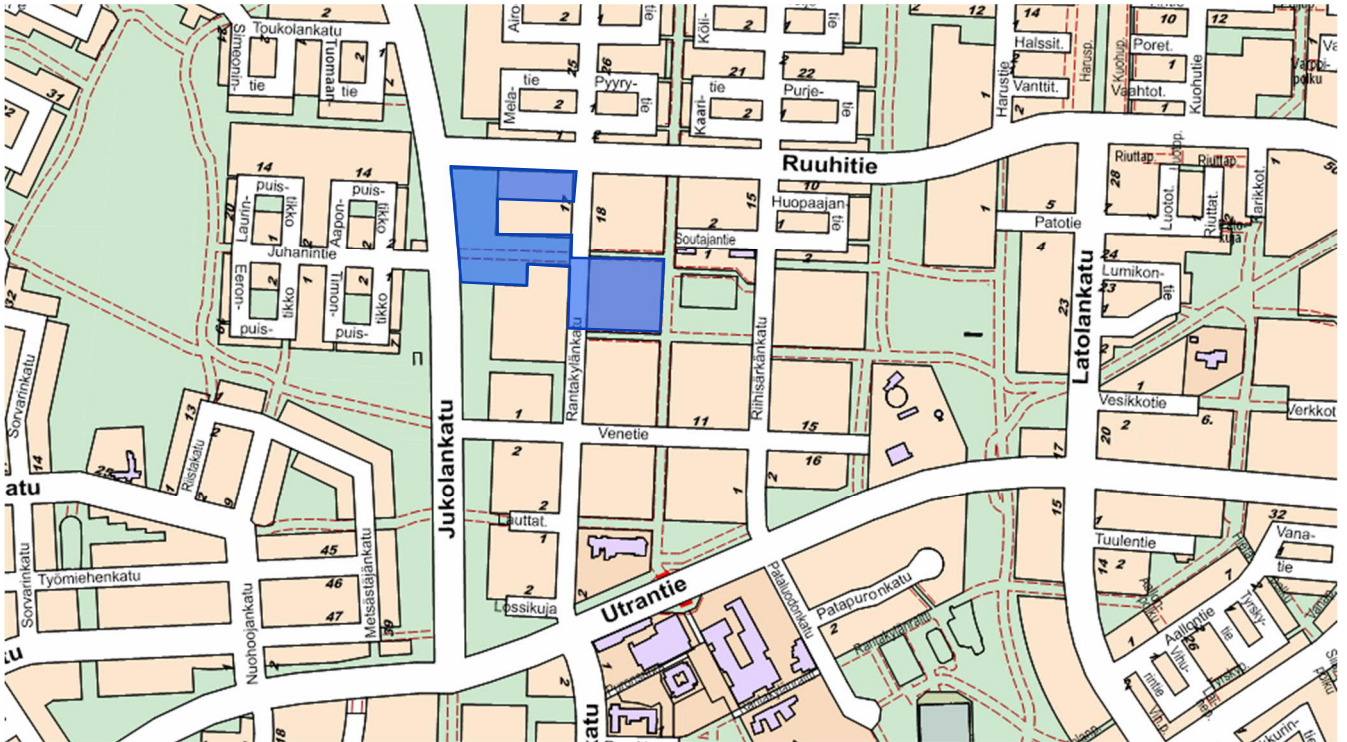
RANTAKYLÄNKADUN YMPÄRISTÖ

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	23.3.2022, 18.5.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Natalia Musikka	Diaarinumero 230/10.02.03.00/2020
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Piirtäjä	Virpi Mononen	Arkisto



17.11.2020

Päivitetty 23.11.2020



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Rantakylänkadun ympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaupunki suunnittelee täydennysrakentamista Ruuhitien ja Jukolankadun kulmaukseen, sekä entisen Rantakylän koulun kortteliin. Taustana on vuonna 2020 voimaan tullut Rantakylä-Utra-osayleiskaava, jonka tavoitteena on rakentamistehokkuuden kasvattaminen keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, rakennuskannan ja kaupunkikuvan uudistaminen sekä alueen arvostuksen lisääminen. Tämä kaavahanke toteuttaa osaltaan osayleiskaavaa.

Hanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista, mutta mukana on myös kaavamuutoshakemuksen jättänyt Joen kiinteistörakennus Oy. Hakijan tavoitteena on laajentaa korttelin 1134 tonttia 1 osayleiskaavassa täydennysrakentamiseen osoitetulle alueelle ja rakentaa paikalle kerrostaloja.

Suunnittelualue sijaitsee Rantakylän kaupunginosassa noin 4 kilometrin päästä kauppatorilta ja sen omistaa pääosin Joensuun kaupunki. Rantakylänkatu 17 on yksityisomistuksessa.



[Joensuun kaupunki](#) | [yhdyskuntasuunnittelu](#)

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

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava on laadittu useassa vaiheessa. Suunnittelualue on taajama-toimintojen aluetta (A). Alueen läheisyydessä on Keskustatoimintojen alue (C). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja, sekä asumista. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020.

Rantakylä-Utran osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja kuuluu alueeseen, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,6–1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Jukolankadun varrella oleva nykyinen puistoalue kuuluu lisäksi uusiin ja olennaisesti muuttuviin alueisiin.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuodelta 1971, 1996 ja 1997. Koulukortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), sen tonttitehokkuus on 0,50 ja kerrosluku 2. Kortteli 1134 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku on 0,47 ja enimmäiskerrosluku on 3. Jukolankadun varrella oleva alue on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (P) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Rantakylänkadun länsipuolella ja pyörätien molemmilla puolilla sijaitsevat tontit ovat pysäköintialueita (LP ja LPA-5)

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen Rantakylänkatu 17:n osalta, jos kiinteistön arvo nousee asemakaavamuutoksen myötä.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupunkikuvaan, Ollilanpuistoon, pyöräilyreittien jatkuvuuteen, liikennejärjestelyihin ja pysäköintijärjestelyihin. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:



- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Joensuun Rantakylä Ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **26.11.–21.12.2020**. Koronapandemian suorien kontaktien rajoitusten vuoksi kaavahanketta esitellään keskiviikkona 2.12.2020 kello 17.30 alkaen etäyleisötilaisuudessa internetissä. Linkki yleisötilaisuuteen löytyy kaavan verkkosivulta osoitteesta www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat. Myös koko ajan toimiva keino hankkia tietoa kaavahankkeesta on olla yhteydessä kaavan laatijaan puhelimitse tai sähköpostitse.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti keväällä 2021. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville arviolta syksyllä 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 loppuun menneessä.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- Suunnitteluavustaja Virpi Mononen
virpi.mononen@joensuu.fi, puh. 050 575 0387

Asemakaavaprosessi



J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

**Rantakylänkadun ympäristö
asemakaavan muutos**

**OAS-vaiheen
palautteet ja vastineet**

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 26.11. - 21.12.2020 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 10 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Pelastuslaitoksella, eikä rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa OAS-vaiheessa. Kaavan käynnistysvaiheesta ei annettu muita palautteita.

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

Eltel Networks Oy

Elisalla kulkee pyörätien varressa käytössä olevia kuparikaapeleita. Kaapeleille on varattava paikka ja huomioitava mahdollisesti kaapelien siirto.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa pyörätiet säilyvät nykyisellään, eikä kuparikaapeleita ole tarvetta siirtää. Mikäli osa kaapeliverkostosta kulkee kaavamuutoksella muodostuvien tonttien läpi, rakennuksen toteuttaja vastaa siirtokustannuksista rakentamisvaiheessa.

Ympäristönsuojelu

Luonnonympäristö on pitkälti ihmisen muuttamaa. Rantakylän vanhan koulun alueella sitä ei käytännössä ole. Kaavassa tulee huomioida Jukolankadun varren metsikkö osana viherkäytävää. Osa kaava-alueesta sijaitsee Jukolankadun liikennemelualueella. Tämä tulee huomioida kaavamääräyksissä. Hulevesijärjestelyjen riittävyttä tulee kaavassa tarkastella suhteessa rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Vastine:

Kaavamuutoksen myötä Jukolankadun varrella oleva etelä-pohjoissuuntainen puistokaistale katkeaa Ollilanpuisto IV:n pyörätien ja Ruuhitien väliseltä osalta. Kapea vihersuikale säilyy Jukolankadun varrella osana katualuetta ja alueen asukkaiden muodostama polku Koillispuiston suuntaan myös säilyy, kunnes alueelle mahdollisesti rakennetaan Jukolankadun itäpuolinen pyörätie. Pyörätien rakentamisen ajankohta ei ole tiedossa, mutta ei kuitenkaan toteudu lähitulevaisuudessa. Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään suurempi osa Ollilanpuisto IV:stä virkistysalueena kuin RU-osayleiskaavassa on linjattu. Myös lähiympäristössä säilyy laaja puistoalue. Kaavamuutoksella laajalti

katsoen ei ole huomattavia vaikutuksia Rantakylän, eikä Mutalan kaupunginosien virkistysmahdollisuuksiin.

Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteydessä on tehty melu- ja tärinäselvitys, jossa Jukolankatu, Ruuhitie ja Rantakylänkatu on huomioitu melulähteinä. Meluselvityksen tulosten perusteella kaavaratkaisussa asuinrakennusten ja autokatosten rakennusalat sijoitetaan Jukolankadun ja Ruuhitien puolille siten, että niillä on melulta suojaavaa vaikutusta. Lisäksi kaavaluonnoksessa on ulkoseinien äänieristävyteen liittyvät merkinnät ja meluste vaaditaan sijoitettavaksi rakennusalojen väliin Jukolankadun puolelle. Parvekkeet on myös määrätty lasitettavaksi. Rantakylänkadun pienen liikennemäärän ja alhaisen ajonopeuden myötä 55 dB ylittävä meluarvo entisen koulun tontilla pysyy kaualueen puolella. Tämän takia korttelissa 1136 ei ole nähty tarpeellisena edellyttää tavallista parempaa julkisivujen ääneneristävyttä tai melusteiden rakentamista.

Savon voima Oyj

Alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus- tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle. Muutosalueella on kaukolämpöön liitettöjä kiinteistöjä.

Vastine:

Kaupungin kantakartan mukaan kaavamuutosalueella nykyinen kaukolämpöverkosto kulkee Ollilanpuisto IV:n ja Riippapuiston pyöräteiden ja Rantakylänkadun varsilla. Kaavaluonnoksessa katuverkko ja pyörätiet säilyvät nykyisellään, eikä johtoja ole tarvetta siirtää. Mikäli osa johtoista kulkee kaavamuutoksella muodostuvien tonttien läpi, rakennuksen toteuttaja vastaa siirtokustannuksista rakentamisvaiheessa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Esitetään, että alueen aiempi suunnittelu (mm. rakennusten kerrosluku, kaupunkirakennus ja sijainti, sekä ns. metsälähiöidea ja alueen väljyys) huomioidaan asemakaavamuutoksessa. Lausunto on linjassa Museoviraston Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta (2020) antaman lausunnon kanssa. Kyseisessä lausunnossa Museovirasto ehdottaa, että Rantakylän paikallisesti arvokkaiksi todetuissa kerrostalokortteleissa 1134 ja 133 pyritään kaavaratkaisulla

säilyttämään alkuperäinen korttelin suunnitteluperiaate (ns. tuulimyllykortteli) niin, että rakennusten sijainti ja kortteliin muodostuva piha-alue säilytetään ennallaan.

Vastine:

Kaavaratkaisu pyrkii kunnioittamaan alueelle omaleimaista metsälähiön väljää ilmettä mm. säilyttämällä laaja osa Ollilanpuisto IV:n alueesta ja osoittamalla istutettava alue korttelin 1136 keskelle itä-länsisuuntaisen viherakselin luomiseksi.

Ratkaisu erottuu Rantakylänkadun ensimmäisten kerrostalokortteleiden (tuulimyllykorttelit) viheralueiden ja rakennusten järjestelystä, mutta se soveltuu lähikortteleiden rivitalojen sijoitteluun. Samalla kaavamuutoksella tavoitellaan alueen uudistamista pistetalojen toteutuksella lamellikerrostalojen sijaan. Uusi rakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan ja uudistaa ja kehittää Rantakylän aluetta.

Rantakylänkadun puukujaluonteen säilyttämiseksi merkitään säilytettävä/istutettava puurivi kadun molemmille puolille. Merkinnällä taataan, että kaupunkikuvallisesti merkittävä puukujanne säilyy. Jos puita on tarpeen kaataa, tilalle on istutettava uudet puut.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavahanketta pidetään perusteltuna alueen kehittämiseksi ja vastamaan nykypäivän tarpeita. Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2017), jossa on tarkasteltu mm. Rantakylänkadun ympäristön -suunnittelualueen arvoja. Kaavahankkeen aikana tulee arvioida vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, Ollilanpuistoon, sekä muiden ympäröivien virkistysalueiden ja ulkoilu- ja pyöräilyreittien toteutumiseen alueen viihtyisyyden, kevyen kaupunkiliikenneverkon ja virkistysarvojen ylläpitämiseksi.

Vastine:

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan vaikutukset Ollilanpuistoon ja Rantakylä-Utra-alueen viherverkostoon, kaava-alueetta ympäröivään ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaavaluonnoksessa osa Ollilanpuisto IV:stä ja alueen

pyöräilyverkosto säilyy nykyisellään, eikä kaavaratkaisu estä verkoston kehittämistä.

Kaavaratkaisun laatimisessa on huomioitu RU-osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä esitetyt alueen arvot. Täten kaavaratkaisu pyrkii kunnioittamaan alueelle omaleimaista metsälähiön väljää ilmettä, samalla mahdollistaen Rantakylän alueen kehittämisen ja kaupunkikuvan uudistamisen.

Joensuun Vesi

Alueen rakennuskannan kasvaminen ja entisen koulun tontin muuttaminen asuinkäyttöön aiheuttaa nykyistä suurempaa vedenkulutusta, joten verkoston kapasiteetin riittävyys tulee tarkistaa. Vanhojen tonttijohtojen purkaminen ja uusien rakentaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti hakijan toimesta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohdamista.

Vastine:

Kasvu vedenkulutuksessa ja muut muutokset verkostoon huomioidaan kaavaselostuksessa. Ne lisätään rakennetun ympäristön kuvaukseen ja kaavan vaikutuksista kertovaan kappaleeseen.

Hulevesiä koskevia määräyksiä on maaliskuussa 2020 voimaan tulleessa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 27.1.2020 §6).

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Kaava-alueelle ei sijoitu Caruna Espoo Oy:n nykyistä kV sähköverkkoa. Alueella on kuitenkin suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys. Yhteystarpeen alustava reitti Rantakylän ja Niinivaaran sähköasemien välille esitetään liitteessä Jukolankadun varrelle (punaisella viivalla). Tarkempi reitti määrittyy esi- ja yleissuunnittelun aikana. Toivotaan, että reittiä varten olisi mahdollista

varata kaava-alueelta tilaa noin 4-8 metrin levyinen väylä kaapelireitin viereen kaivinkoneella tai vastaavalla liikkumista varten.

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Vaikutuksista sähköjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentuessa. Pyydetään, että kaavaan varataan tarvittava maa-alue (n. 20 m²) koulutontilla olemassa olevalle muuntamolle (violetilla neliöllä).

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



Vastine:

Sähköverkko huomioidaan kaavassa. Toimittamanne sähköverkkokartan mukaan nykyinen maakaapeloitu sähköverkko kulkee Ollilanpuisto IV:n ja Riippapuiston pyörätien varsilla. Kaavaluonnoksessa pyörätiet säilyvät nykyisellään, eikä sähköverkkoa ole tarvetta siirtää. Kaavaluonnoksessa varataan tilaa olemassa olevalle muuntamolle Riippapuiston pyörätien varrelta. Mikäli toiselle muuntamolle olisi tilatarvetta, kaavaehdotukseen on mahdollista osoittaa aluevaraus Ollilanpuisto IV:een.

Osa Ollilanpuisto IV:stä Jukolankadun varrelta muuttuu katualueeksi sähkövoimalinjan sijoittamiselle ja kadun itäpuolisen mahdollisen pyörätien rakentamiselle. Alue säilyy viherkaistaleena, kunnes muutokset toteutuvat. Etäisyys Jukolankadun ajoväylän reunasta kerrostalokorttelirajaan vaihtelee 13 ja 22 metrin välissä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Rantakylän alakeskuksen (ca), sekä joukkoliikenteen laatukäyttävän läheisyyteen. Pidetään hyvänä, että Joensuun kaupunki tarkastelee uudisrakentamisen mahdollisuuksia alakeskusten alueella, palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavatyössä tulee huomioida maakuntakaavamerkintöjen määräykset, sekä arvioida kaavan vaikutukset, joissa korostuu erityisesti taajaman sisäinen viherverkoston rakenne ja siihen kohdistuvat muutokset.

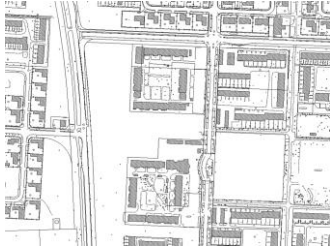


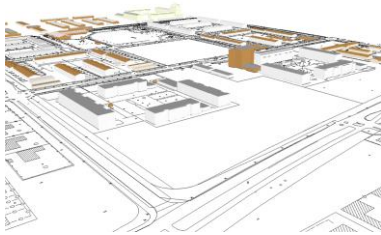


Vastine:

Kaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan merkinnät ja määräykset.

Lisäksi selostuksessa on arvioitu kaavan vaikutukset Rantakylä-Utra-alueen viherverkostoon.





VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

	V0 Nykytilanne		V1 Kerrostalovaltainen		V1-2 Kerrostalovaltainen + 1 AKR-kortteli		
	Ollilanpuisto IV:	Koulutontti:	Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 7 uutta kerrostaloa	Koulutontti: 6 uutta kerrostaloa	Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 5 uutta kerrostaloa + 1 uusi pienkerros- tai rivitalo	Koulutontti: 6 uutta kerrostaloa	
Kustannukset	Käyttötarkoitus	VL	YO	AK	AK	AK ja AKR	AK
	Alueen koko noin m2	n 21000 (koko Ollilanpuisto IV: 34901)	13300	21000	13300	21000	13300
	Alueen kerrosluku	-	I	IV-VIII	VI-VIII	II ja V-VIII	V-VII
	Kerrosala kem2	-	-	11700	12600	10700	10800
	Tehokkuus e=	-	-	0,6	0,9	0,5	0,8
	Tonttimäärä (kpl)	-	1	6-7	6	6	6
	Kustannukset kaupungille	-	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)	Uusi katu Rantakylänkadulta n 1200 m2 (n 120000 €)	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)	Uusi katu Rantakylänkadulta n 1200 m2 (n 120000 €)	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)
		-	-	Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parannus (n 2000 €)	-	Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parannus (n 2000 €)	-
	Kustannus € yhteensä	-	350000	146000	350000	146000	350000
	Kustannus € / k-ala m2	-	350000	12	28	14	32
	Tulokset tonttien myynnistä	-	-	1170000	1260000	1070000	1080000
	Kaupungin strategiaan ja ohjelmiin	* Alueella on olemassa oleva verkosto, johon ei kohdistu muutoksia		* Hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti			
		* Kaupungin strategian tavoitteet eivät toteudu		* Uudisrakentaminen houkuttelee uusia asukkaita keskustan Rantakylän keskustan läheisyyteen ja sen palvelutarjonnan piiriin.			
			* Myötävaikuttaa asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella				
			* Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista				
Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	* Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteet eivät toteudu		* Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen.				
			* Edistää alueen asumisen tavoitteita, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä				
Rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan	* Tyhjiillään oleva tontti asuinalueen kesken lisää alueen avaruutta, mutta samalla mahdollisuus pusikoitua lisääntyy, kun korttelin kokoinen tontti on luonnon voiman armollilla. Tällöin alueella on kielteisiä vaikutuksia alueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.		* Tehokas rakentaminen tontilla poikkeaa voimakkaasti viereisten asuinalueiden mittakaavasta				
			* Rakennukset sijoituvat Jukolankadun välittömässä läheisyydessä				
			* Rakentaminen eroaa korkeudeltaan, runkoleveydeltään ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään				
Viherympäristöön	* Puistoalue pysyy ennällään ja sen läpi kulkeva polku säilyy		* Ollilanpuisto IV (34901 m2) pienenee noin 47% (16500 m2)		* Ollilanpuisto IV (34901 m2) pienenee noin 50% (17500 m2)		
			* Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku poistuu		* Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku poistuu		

Vaikutukset	Rakennettuun kulttuuriperintöön	* Ei vaikutuksia	*Rakennusten järjestely poikkeaa alkuperäisestä metsälähion umpinaisesta kortteliasetelmasta			
	Liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin	* Vaaditut pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 550 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 600 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 510 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 510 autoa / vrk.
			* Vaadittua autopaikkamäärää ei pystytä järjestämään tonteilla.		* Vaaditut pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla	
			* Olevassaa olevaa LP-aluetta hyödynnetään		* Rantakylänkadun varrella oleva LP-alue poistuu	
	Luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä luonnonvaroihin	* Alueella ei ole erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppiä				
	Sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen		* Noin 570 uutta asukasta	* Noin 620 uutta asukasta	* Noin 530 uutta asukasta	* Noin 530 uutta asukasta
			* Rakentaminen tukeutuu Rantakylän kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Palveluiden käyttö tehostuu			
			* Nykyinen koulutuskapasiteetti ei riitä, eikä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle. Palvelutalon vaihtoehdossa kouluikäisten määrä on pienempi			
			* Ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon			
	Yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	* Ei muutoksia nykyisiin verkostoihin	* Nykyistä suurempi veden ja sähkön kulutus			
	* Mahdollisen voimalinjan rakentaminen puiston alueelle	* Mahdollista uutta voimalinjaa ei voida rakentaa Jukolankadun itäpuoliselle alueelle				
Yhdyskuntatalouteen			* Syntyy kustannuksia uuden kadun rakentamisesta ja Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta		* Syntyy kustannuksia uuden kadun rakentamisesta ja Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta	
		* Katurakentamiskustannukset saadaan katettua myynti/vuokratuloilla	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan myynti/vuokratuloilla	* Katurakentamiskustannukset saadaan katettua myynti/vuokratuloilla	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan myynti/vuokratuloilla	
						
						





VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

	V2 Kerros- ja rivitaloja		V3 Kerrostaloja, rivitalo ja palvelutalo		
	Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 3 uutta kerrostaloa + 1 pienkerros- tai rivitalo	Koulutontti: 4 uutta kerrostaloa + 2 pienkerros- tai rivitaloa	Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 5 uutta kerrostaloa	Koulutontti: 2 uutta kerrostaloa + 1 palvelutalo + 1 pienkerros- tai rivitalo	
Kustannukset	Käyttötarkoitus	AK ja AKR	AKR	AK	
	Alueen koko noin m2	21000	13300	21000	
	Alueen kerroslukku	II ja VI-VIII	II, VI ja VII	VI-VIII	
	Kerrosala kem2	7700	9200	9300	
	Tehokkuus e=	0,4	0,7	0,4	
	Tonttimäärä (kpl)	4	6	4-5	
	Kustannukset kaupungille	–	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)	–	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)
	Kustannus € yhteensä	2000,0	350000	2000	350000
	Kustannus € / k-ala m2	0,26	38	0	43
	Tulokset tonttien myynnistä	770000	920000	930000	614800
	Kaupungin strategiaan ja ohjelmiin	* Hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti			
		* Uudisrakentaminen houkuttelee uusia asukkaita keskustan Rantakylän keskustan läheisyyteen ja sen palvelutarjonnan piiriin.			
	* Myötävaikuttaa asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella				
	–			* Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista	
Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	* Kaavamuutos on Rantakylä-Ultra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen.				
	* Edistää alueen asumisen tavoitteita, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä				
Rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan	* Tehokas rakentaminen tontilla poikkeaa voimakkaasti viereisten asuinalueiden mittakaavasta				
	* Rakennukset sijoituvat Jukolankadun välittömässä läheisyydessä				
	* Rakentaminen eroaa korkeudeltaan, runkoleveydeltään ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään				
Viherympäristöön	* Ollilanpuisto IV (34901 m2) pienenee noin 36% (12600 m2)		* Ollilanpuisto IV (34901 m2) pienenee noin 35% (12200 m2)		
	* Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku säilyy		* Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku säilyy		
Rakennettuun kulttuuriperintöön	*Rakennusten järjestely poikkeaa alkuperäisestä metsälähiön umpinaisesta kortteliasettelma				

Vaikutukset	Liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 370 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 430 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 440 autoa / vrk.	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n 300 autoa / vrk.	
		* Vaaditut pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla				
		* Rantakylänkadun varrella oleva LP-alue poistuu		* Olevassaa olevaa LP-aluetta hyödynnetään		
	Luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä luonnonvaroihin	* Alueella ei ole erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppisiä				
	Sosiaalisiiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	* Noin 380 uutta asukasta	* Noin 450 uutta asukasta	* Noin 460 uutta asukasta	* Noin 300 uutta asukasta	
						Palvelutalon asukkaiden lisäksi hoitajat ja muut hoivakodin työntekijät
		* Rakentaminen tukeutuu Rantakylän kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Palveluiden käyttö tehostuu				
		* Nykyinen koulutuskapasiteetti ei riitä, eikä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle.			Palvelutalon vuoksi kouluikäisten määrä on pienempi	
		* Ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon				
	Yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	* Nykyistä suurempi veden ja sähkön kulutus				
	* Voimalinjan rakentaminen Jukolankadun varrelle on mahdollista					
Yhdyskuntatalouteen	* Syntyy kustannuksia Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta		* Syntyy kustannuksia Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta			
	* Risteyksen parantamisen kustannukset ovat pieniä	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan tonttien myynti/vuokratuloilla	* Risteyksen parantamisen kustannukset ovat pieniä	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan tonttien myynti/vuokratuloilla		
						
						

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

		V4 Kerrostaloja ja 1-kerroksisia rivitaloja ja palvelutalo		V5 Kerrostaloja ja 2-kerroksisia pienkerros-, rivitaloja ja palvelutalo	
Kustannukset		Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 3 uutta kerrostaloa + 1 yksikerroksinen rivitalo	Koulutontti: 1-kerroksisia rivitaloja ja palvelutalo	Ollilanpuisto IV - täydennysrakentamisalue: 3 uutta kerrostaloa + 1 kaksikerroksinen rivitalo	Koulutontti: kaksikerroksinen palvelutalo + 1 kaksikerroksinen pienkerros- tai rivitalo
	Käyttötarkoitus	AK ja AKR	AKR	AK	AKR
	Alueen koko noin m2	21000	13300	21000	13300
	Alueen kerrosluku	I ja VI-VIII	I	II ja VI-VIII	II
	Kerrosala kem2	7450	3300	10500	7200
	Tehokkuus e=	0,35	0,25	0,5	0,5
	Tonttimäärä (kpl)	4	2	4	2
	Kustannukset kaupungille	-	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)	-	Koulurakennuksen purku (n 350000 €)
		Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parannus (n 2000 €)	-	Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parannus (n 2000 €)	-
	Kustannus € yhteensä	2000,0	350000	2000	350000
	Kustannus € / k-ala m2	0,27	106	0,19	49
	Tulokset tonttien myynnistä	745000	319800	1050000	514800
	Kaupungin strategiaan ja ohjelmiin	<p>* Hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti</p> <p>* Uudisrakentaminen houkuttelee uusia asukkaita keskustan Rantakylän keskustan läheisyyteen ja sen palvelutarjonnan piiriin.</p> <p>* Myötävaikuttaa asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella</p>			
		* Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista		* Ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista	
Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	<p>* Korttelitehokkuudet, eikä kerrosluvut eivät ole Rantakylä-Utra-osayleiskaavan mukainen.</p> <p>* Edistää alueen asumisen tavoitteita, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä</p>				
Rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan	* Rakentaminen eroaa korkeudeltaan, runkoleveydeltään ja muodoltaan välittömästi ympäristöstään				
Viherympäristöön	<p>* Ollilanpuisto IV (34901 m2) pienenee noin 47% (16500 m2)</p> <p>* Jukolankadun varrella oleva, asukkaiden muodostama polku säilyy</p> <p>* Yksikerroksisuudella on negatiivisia vaikutuksia viheralueiden säilyttämisen kannalta, sillä käytettävä pinta-alue on merkittävästi laajempi ja säilytettävä puistoalue suppeampi</p>				

Vaikutukset	Rakennettuun kulttuuriperintöön	*Rakennusten järjestely poikkeaa alkuperäisestä metsälähiön umpinaisesta kortteliasetelmasta			
	Liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin	* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä yhteensä n 700 autoa / vrk		* Autoliikenne alueella kasvaa uuden asutuksen myötä n yhteensä 730 autoa / vrk	
	Luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä luonnonvaroihin	* Alueella ei ole erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppejä			
	Sosiaalisiiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	* Yhteensä noin 470 uutta asukasta		* Yhteensä noin 760 uutta asukasta	
			Palvelutalon asukkaiden lisäksi hoitajat ja muut hoivakodin työntekijät		Palvelutalon asukkaiden lisäksi hoitajat ja muut hoivakodin työntekijät
		* Rakentaminen tukeutuu Rantakylän kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Palveluiden käyttö tehostuu			
		* Nykyinen koulutuskapasiteetti ei riitä, eikä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle. Palvelutalon vaihtoehdossa kouluikäisten määrä on pienempi			
		* Ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon			
	Yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	* Nykyistä suurempi veden ja sähkön kulutus			
		* Voimalinjan rakentaminen Jukolankadun varrelle on mahdollista			
Yhdyskuntatalouteen	* Syntyy kustannuksia Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta		* Syntyy kustannuksia Jukolankatu/Ruuhitie-risteyksen parantamisesta		
	* Risteyksen parantamisen kustannukset ovat pieniä	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan tonttien myyntituloilla	* Risteyksen parantamisen kustannukset ovat pieniä	* Koulurakennuksen purkukustannukset katetaan tonttien myyntituloilla	
					
					

**Rantakylänkadun ympäristö
asemakaavan muutos**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavamuutoksen luonnosasiakirjat olivat nähtävänä 16.9. - 11.10.2021 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 1 mielipide ja 10 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, eikä Joensuun vedellä ollut huomautettavaa luonnosvaiheessa. Kaavan luonnoksesta ei annettu muita palautteita.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan valmistelemat vastineet.

Ympäristönsuojelu

Jukolankadun varren viheralue on osa viherkäyttävää, joka jatkuu etelässä Pielisjoen varteen Jukolankadun jatkeena olevan puistokäytävän kautta ja pohjoisessa Koillispuistoon. Ollilanpuiston rakentaminen heikentää tätä yhteyttä merkittävästi. Jatkotyössä olisi syytä vielä pohtia voitaisiinko viheraluetta säilyttää leveämpänä.

Rantakylänkoulun tontin osalta rakentaminen lisää alueen viheralueiden määrää ja parantaa näiltä osin tilannetta.

Jukolankadun liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä

Vastine:

Rantakylä-Utra-alueiden kaavoitusta ohjaavassa osayleiskaavassa Ollilanpuisto IV:n pohjoisosa on osoitettu kerrostalovaltaiseksi uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi. Koillispuiston ja Utrantien välinen kulkuyhteys on osoitettu ulkoilureittimerkinnällä. Merkintää ei osayleiskaavassa jatkettu Pielisjoen rannalle asti, sillä alue on varattu mahdollista Karsikko-Multimäki-tieliihenteen yhteyttä varten.

Kaavaratkaisussa rakennettavaksi osoitettu alue on osayleiskaavassa esitetty merkittävästi pienempi. Laaja osa Rantakylänkatu 13:n ja 15:n tonttien välisestä puistoalueesta ja sen läpi kulkeva pyörätie säilyvät. Lisäksi Rantakylänkadun varrella sijaitseva pysäköintiin varattu ja rakentamaton alue (LPA-5) muuttuu puistoalueeksi. Vajaa puolet suunnittelualueesta säilyy joko lähivirkistysalueena (VL) tai suojaviheralueena (EV).

Jukolankadun varrella säilyy kapea viherkaista, joka tulee palvelemaan sekä suunnitteilla olevaa maanalaista voimalinjaa, että osayleiskaavassa merkittyä

ulkoilureittiä. Kapeutensa myötä aluetta ei voida käyttää virkistykseen. Lisäksi alueella on liikennemelua. Voimalinjan vuoksi alueelle ei saa istuttaa paljoa, eikä etenäkään isokokoisia puita. Kapeampaan kohtaan ei voi istuttaa puita ollenkaan. Tämän vuoksi alue osoitetaan kaavassa suojaviheralueeksi, eikä puistoksi. Käyttötarkoitus ei estä alueen käyttöä pohjois-eteläsuuntaisena kulkuyhteytenä Koillispuiston ja Utrantien välillä, mutta sen viihtyisyys heikentyy metsäisen alueen kaventuessa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntaliitto pitää erittäin myönteisenä, että kaupunki kaavoittaa kaupungin keskeisiä alueita uudis- ja täydennysrakentamiselle palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, huomioiden alueiden ominaispiirteet. Maakuntaliitto pyytää kaupunkia kuitenkin huomioimaan erityisesti kaavatyön vaikutukset taajaman sisäisen viherverkoston rakenteeseen ja siihen kohdistuviin muutoksiin, kuten jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa lausunnossaan on todennut.

Vastine:

Kaavaratkaisu pohjautuu Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan. Osayleiskaavan periaatteisiin ja lopullisiin ratkaisuihin vaikutti puolestaan Joensuun viherkaavassa osoitetut merkinnät ja aluevaraukset. Osayleiskaava keskittyy rantaraitin ja viherkehän kehittämiseen yhtenäisenä laajana ulkoilu- ja virkistyskokoaisuutena. Kaava-alue ei sisälly viherkehään vaan se on osayleiskaavassa varattu asuinrakentamiseen.

Vaikutukset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin laajemmassa mittakaavassa arvioitiin osayleiskaavan yhteydessä, joten kaavahankkeen laajaa vaikutusten arvioimista ei katsota tarpeelliseksi. Kaavaselostuksessa arvioidaan kaava-vaikutuksia Rantakylän viherverkostoon.

Hyvinvointipalvelut

Hyvinvointipalvelut viittaa aikaisemmin antamaansa lausuntoon Rantakylä-Utra-osayleiskaavaehdotuksesta. Kyseisessä lausunnossa todettiin, että alle kouluikäisten ja peruskouluikäisten määrä kasvaa alueella ja tämän myötä olisi syytä tehdä kaavan vaikutusarvio varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen

osalta. Ehdotettiin säilyttämään kaupungin omistamia tontteja varhaiskasvatuksen käyttöön, mikäli palveluiden lisäämiselle ilmenisi myöhemmin tarvetta. Lisäksi pyydettiin, että vaikutusarvioinnissa kiinnitettäisiin erityinen huomio alueen kouluverkkoon, sillä alueen perusopetuksen kouluverkossa ei ole tilaa täydennysrakentamisen seurauksena ennakoidulle perusopetuksen oppilaiden määrän lisäykselle, mikä toisi haasteita koulujärjestelyihin olemassa olevissa koulutiloissa.

Rantakylänkadun ympäristön asemakaavamuutoksesta hyvinvointipalvelujen lausunto vahvistaa osayleiskaavasta lausuttua. Koska kaavoituksen myötä olosuhteet ovat Rantakylä-Utra-alueella muuttuneet entisestään, on kokonaisuutensa kannalta kaavojen vaikutusarvion tekemisellä aikaisempaa isompi merkitys. Lausunnossa pyydetään, että Aallontien tontti säilytetään mahdollisiin varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Yläkoulutoiminnan osalta arvioidaan, että mikäli yläkoululaisten määrä kasvaa, kaupungin tulisi hankkia lisätilaa Pataluodon yhtenäiskoulun laajentamiselle ja alakoulutoiminnan kasvua pystytään toistaiseksi ohjamaan Utran kouluun moduulitilojen avulla.

Vastine:

Arvioidaan, että koululaisten määrä on tulevana vuosina laskussa nuorten ikäluokkien vähentyessä. Määrän odotetaan edelleen hitaasti laskevan, koska alueen asuntotuotanto on myös hidastunut. Aallontien tontti on osoitettu Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi ja säilytetään kaupungin omaan käyttöön. Tonttien luovutus aikataulutetaan MATO-ohjelman kautta siten, että koulukapasiteetti riittää Rantakylän alueella.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavahankkeen vireilletulovaiheessa museo toivoi, että alueen aiempi suunnittelu (mm. rakennusten kerrosluku, kapearunkoisuus, alueen väljyys ja ns. metsälähiöidea) huomioitaisiin kaavamuutoksessa. Museon antamassa lausunnossa kaavaluonnoksesta todetaan, että luonnosvaihtoehtoversio 2 (VE2) soveltuu jossain määrin paremmin alueen aiempaan suunnitteluperiaatteen ja kaupunkikuvaan. Lisäksi pyydetään, että tarkastellaan kaavan sallimaa enimmäiskerroslukua Jukolankadun varressa osayleiskaavan suosittelun kerrosluvun (4–6) mukaiseksi.

Vastine:

Nähtävilläolon jälkeen valittiin kehitettäväksi kaavaluonnoksista vaihtoehto 2 kaavaehdotuksen pohjaksi. Kaavaluonnosvaihtoehtoa on muutettu siten, että entisen Rantakylän koulun korttelin enimmäiskerroslukku on kaksi.

Asemakaavaratkaisussa tehokkuus- ja kerrosluvut eivät ole osayleiskaavan mukaisia. Koulutontille esitetään vähintään puolet vähemmän kerrosneliöitä kuin alueelle oli tavoiteltu (noin 7200 k-m², jos rakentaminen on kaksikerroksinen tai muuten 3300 k-m²). Vastaavasti Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksen kerrosneliömäärä on merkittävästi pienempi kuin osayleiskaavan mahdollistama, ollen vain noin $e=0,38$ (8100 k-m²). Korkeammalla rakentamisella Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksessa pyritään säilyttämään laajempi puistoalue pyöräteineen. Jos esitetyn ratkaisun sijaan alueelle rakennetaan matalampia rakennuksia, käytettävä pinta-alue olisi merkittävästi laajempi ja säilytettävä puistoalue suppeampi. Korkein rakentaminen sijoitetaan kauemmaksi vakiintuneesta rakennuskannasta. Tällöin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienempiä kuin esimerkiksi rakentamalla metsälähiön kortteleiden sisälle.

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa.

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

Lausunnossa toivotaan, että Riippapuiston pyörätien varrella olevan muuntamon lisäksi varattaisiin maa-alue uudelle muuntamolle Ollilanpuisto IV:een. Aluevarauksen sijainti esitetään liitteessä olevassa kartassa.

Vastine:

Sähköverkko huomioidaan kaavassa. Kaavassa varataan maa-alue entisen koulun tontilla olemassa olevalle muuntamolle ja Ollilanpuisto IV:ltä uudelle muuntamolle. Lisäksi Jukolankadun varrelle esitetään 110 kV-voimalinjaa varaten varattu alue.

Toimittamanne sähköverkkokartan mukaan osa nykyisestä 20 kV maakaapeloidusta sähköverkosta kulkee asemakaavamuutoksen mukaisen asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueen (AKR) läpi. Johdot siirretään puistoalueelle. Rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

ELY-keskus pitää myönteisenä asiana, että kaupunkirakenne tiivistetään Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. He myös näkevät, että kaavaratkaisu on kuvattu, perusteltu ja vaikutukset arvioitu kattavasti luokun ottamatta täydennysrakentamiselle varatun alueen kerroslukua. Kaavaluonnoksessa esitetty kerrosluku Jukolankadun varrella poikkeaa osayleiskaavan ohjatuista kerrosluvusta. Lausunnossa esitetään, että ratkaisu perusteltaisiin kaavaselostuksessa.

Vuonna 2017 laaditussa Rantakylä-Utran rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä korttelien 1133 ja 1134 muodostama kokonaisuus arvoitettiin seudullisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kortteleiden 1133 ja 1134 muodostaman kokonaisuuden arvottamisen perusteissa todettiin muun muassa, että korttelin 1134 rakennukset ovat säilyneet hyvin pitkälle alkuperäisessä ulkoisessa asussaan. ELY-keskus toivoo, että korttelin 1134 pohjoisimman olemassa olevan asuinkerrostalon kohdalle osoitettaisiin kaavamääräykset, joissa rakennuksen alkuperäistä ilmettä ja hahmoa voitaisiin vaalia, tai jos rakennus korvattaisiin uudella, tulisi se sopeuttaa osaksi olemassa olevan korttelin historiallista ilmettä ja rakennetta, niin massoittelun, julkisivumateriaalien kuin värimaailmankin osalta.

Vastine:

Asemakaavaratkaisussa tehokkuus- ja kerrosluvut eivät ole osayleiskaavan mukaisia. Koulutontille esitetään vähintään puolet vähemmän kerrosneliöitä kuin alueelle oli tavoiteltu (noin 7200 k-m², jos rakentaminen on kaksikerroksinen tai muuten 3300 k-m²). Vastaavasti Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksen kerrosneliömäärä on merkittävästi pienempi kuin osayleiskaavan mahdollistama, ollen vain noin e=0,38 (8100 k-m²). Korkeammalla rakentamisella Jukolankadun ja Ruuhitien nurkkauksessa pyritään säilyttämään laajempi puistoalue pyöräteineen. Jos esitetyn ratkaisun sijaan alueelle rakennetaan matalampia rakennuksia, käytettävä pinta-alue olisi merkittävästi laajempi ja

säilytettävä puistoalue suppeampi. Korkein rakentaminen sijoitetaan kauemaksi vakiintuneesta rakennuskannasta. Tällöin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienempiä kuin esimerkiksi rakentamalla metsälähiön kortteleiden sisälle. Nämä seikat on esitetty kaavaselostuksessa vaikutusten arviointi-osuudessa.

Kaavakartassa osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku ohjaavat rakentamista olemassa olevaa rakennusta mukailevaksi. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä vaaditaan yleisesti, että uudisrakentamisen tulee soveltua Rantakylän ympäristöön. Tämän takia ei nähdä tarpeelliseksi edellyttää uuden rakentamisen sopeutumista korttelin 1134 rakenteeseen erillisellä kaavamääräyksellä.

Asunto Oy Jynkänpirtti

Mielipiteessään taloyhtiö toteaa, että Utrantien ja Ruuhitien välinen Rantakylän alue on rakennettu kerrosluvultaan matalaksi rivitalo- ja kerrostaloalueeksi. Entiselle Rantakylän koulun tontille suunnittelut korkeat kerrostalot poikkeavat rajusti alueen yleisilmeestä pilaten sen luonteen.

Tulevista korkeista kerrostaloista olisi suora näköyhteys taloyhtiön piha-alueille, huoneistojen oleskelupihoille, sekä sisätiloihin vieden asukkaiden yksityisyyden. Talot myös tulevat varjostamaan taloyhtiön huoneistoja ja niiden pihvoja. Nämä asiat vaikuttavat negatiivisesti asuntojen arvoon.

Lisäksi suunniteltu runsas asuntojen määrä lisää runsaasti myös Rantakylänkadun liikennettä ja meluhaittoja asukkaille.

Palautteessa todetaan, että asemakaavaluonnoksen vaihtoehto 2 olisi taloyhtiölle parempi vaihtoehto ja vaihtoehdosta 1 tulisi luopua. Lopuksi esitetään, että koulutontille tulisi suunnitella matalia rivitaloja, jotka sopisivat paremmin Rantakylänkadun yleisilmeeseen.

Vastine:

Nähtävilläolon jälkeen valittiin kehitettäväksi kaavaluonnoksista vaihtoehto 2 kaavaehdotuksen pohjaksi. Kaavaluonnosvaihtoehtoa on muutettu siten, että entisen Rantakylän koulun korttelin enimmäiskerrosluku on kaksi.

Kaavaratkaisun myötä ajoneuvoliikenne ja siihen liittyvät meluhaitat väistämättä lisääntyvät. Arvioidaan, että kaavamuutoksen aiheuttama lisäys Rantakylänkadun liikennemäärään vaihtelee välillä 430–670 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäys riippuu siitä minkä tyyppinen rakentaminen suunnittelualueelle toteutetaan. Arvioinnin mukaan Rantakylänkadun liikenne jakautuu siten, että yli puolet ajoneuvoista suuntautuu etelän suuntaan, Venetielle ja Utrantielle päin. Rantakylänkatu sietää hyvin liikenteen kasvun.

Joensuun seudun luonnonystävät ry

Lausunnossa todetaan, että asemakaavaluonnos on osayleiskaavan mukainen, eikä kohteella ole tiedossa erityisiksi katsottuja luontoarvoja. Luonnonystävät esittävät kuitenkin yleisesti mielipiteen alueen kaavoituksesta. Lausunnon mukaan kaavoituksella on nakerrettu viheryhteyksiä Jukolankadun lähi-alueilla. Esimerkiksi Jukolan päiväkodin kohdalla vuonna 2020 pienennettiin jo Ollilanpuiston metsäaluetta ja tämän kaavan myötä Jukolankadun ja Ruuhitien kulmasta katkeaa yhtenäinen metsäalue, jossa on myös asukkaiden ulkoilureitti. Osayleiskaava mahdollistaa myös Ollilanpuisto V:n rakentamisen Ruuhitien pohjoispuolella, mikä voi katkoa Jukolankadun viheralueita aiempaa perusteellisemmin.

Lausunnossa toivotaan, että kaavat voisivat jatkossa pitkällä tähtäimellä säästää ekologisia käytäviä myös tavallisillakin viheralueilla. Kokonaisuutena lähimetsien pirstoutuminen heikentää herkästi säästyvienkin virkistysalueiden luonto- ja virkistysarvoja. Ehdotetaan, että huomioidaan kytkeytyneisyyttä myös Ruuhitien pohjoispuolen maankäytössä, kun Ollilanpuisto V:n kaavoituksen aika tulee.

Vastine:

Kaavaratkaisu pohjautuu Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan. Osayleiskaavan periaatteisiin ja lopullisiin ratkaisuihin vaikutti puolestaan Joensuun viherkaavassa osoitetut merkinnät ja aluevaraukset. Osayleiskaava keskittyy rantaraitin ja viherkehän kehittämiseen yhtenäisenä laajana ulkoilu- ja virkistyskokonaisuutena. Kaava-alue ei sisälly viherkehään vaan se on osayleiskaavassa varattu asuinrakentamiseen.

Kaavaehdotuksessa rakennettavaksi osoitettu alue on osayleiskaavassa esitettyä merkittävästi pienempi. Laaja osa Rantakylänkatu 13:n ja 15:n tonttien välisestä puistoalueesta ja sen läpi kulkeva pyörätie säilyvät. Lisäksi Rantakylänkadun varrella sijaitseva pysäköintiin varattu ja rakentamaton alue (LPA-5) muuttuu puistoalueeksi. Vajaa puolet suunnittelualueesta säilyy joko lähivirkistysalueena (VL) tai suojaviheralueena (EV).

Jukolankadun varrella säilyy kapea viherkaista, joka tulee palvelemaan sekä suunnitteilla olevaa maanalaista voimalinjaa, että osayleiskaavassa merkittyä ulkoilureittiä. Kapeutensa myötä aluetta ei voida käyttää virkistykseen. Alueelle ei saa istuttaa paljoa, eikä etenäkään isokokoisia puita voimalinjan vuoksi. Kapeampaan kohtaan ei voi istuttaa puita ollenkaan. Tämän vuoksi alue osoitetaan kaavassa suojaviheralueeksi, eikä puistoksi. Käyttötarkoitus ei estä alueen käyttöä pohjois-eteläsuuntaisena kulkuyhteytenä Koillispuiston ja Utrantien välillä, mutta sen viihtyisyys heikentyy metsäisen alueen kaventuessa.

Vaikka osayleiskaavassa Ollilanpuisto V:n pohjoisin osa ja III:n, eli Utrantien ja Jukolankadun kulmaus on varattu rakennettavaksi, alueella säilyy edelleen laaja puistoalue. Nykyiset kulkuyhteydet myös säilyvät. Kaavamutostöiden yhteydessä rakentamisaajuus ja puistoalueiden säilyttämismahdollisuus tarkistetaan yksityiskohtaisemmin. Ulkoilureittiin tarvittavat alueet varataan osayleiskaavan mukaisesti.

Joensuun kaupungin maaomaisuus

Lausunnossa esitettiin seuraavat asiat:

- autopaikkojen riittävyys tarkistettava tonttikohtaisesti.
- olisi syytä laittaa asumista palveleviin yhteistiloihin tarkoitettua lisäpinta-alaa kokonaisrakennusoikeuteen ja velvoittaa rakentamaan niitä.
- yhteiskäyttöauton määräystä tulisi täydentää siten, että vaikka yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla ja nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, on esitettävä rakennusluvan yhteydessä näille käyttökelpoinen sijainti tontilla. Kyseiselle alueelle ei saa toteuttaa rakennuksia tai merkittäviä rakenteita tai istuttaa suurikasvuisia puita, ettei autopaikkojen myöhempää käyttöönottoa estetä.

- hoivarakentamisen tarve on selvitettävä erityisryhmien asumisen asiantuntijoiden kanssa ennen kaavan eteenpäin viemistä.

Vastine:

Tonttikohtaiset rakennusalat on mitoitettu siten, että autopaikat ovat järjestettävissä omalle tontille.

Hoivarakentamisen tarpeesta konsultoitiin kaupungin asuntotoimistoa. Korttelin 1136 eteläpuolinen osa varataan alustavasti kaupungin omiin tarpeisiin. Muutokset Pohjois-Karjalan hyvinvointialueeseen saattavat vaikuttaa alueen lopulliseen käyttöön. Täten kaavaratkaisu mahdollistaa palveluasumisen sijaan korttelin muunkin käytön.

Lausunnossa esitetty yhteiskäyttöautomääräyksen täydennys on ollut Joensuussa aiemmin käytössä. Se ei ole kannustanut riittävästi yhteiskäyttöautojen määrän lisääntymiseen Joensuun alueella. Määräystä on muokattu nykyisiin kaavoihin niin, että yhteiskäyttöauton käytön vuoksi rakentamatta jääviä autopaikkoja ei tarvitse varata muualta tontilta ja tällä tavoin yhteiskäyttöautojen käyttöönotto olisi houkuttelevampaa. Jos tontin yhteiskäyttöauto poistuu käytöstä taloyhtiön toimesta vastoin kaavan tarkoitusta, niin rakennusvalvonta voi seuraavissa tulevaisuuden lupatarkastuksissa vaatia sitä käyttöön palauttavaksi.

Tonttien rakennuttajat eivät ole vielä tiedossa, joten emme tässä vaiheessa velvoita rakentamaan yhteistiloja. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä tonttia kohti.