

## Rantakylänkadun ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 29.03.2022 § 47

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista, mutta mukana on myös kaavamuutoshakemuksen jättänyt Joen Kiinteistörakennus Oy. Hakijan tavoitteena on laajentaa korttelin 1134 tonttia 1 (osoitteessa Rantakylänkatu 17) Rantakylä-Utra osayleiskaavassa täydennysrakentamiseen osoitetulle alueelle Jukolankatua kohden ja rakentaa paikalle kerrostaloja. Joensuun kaupungin tavoitteena on toteuttaa Rantakylä-Utra osayleiskaavaa.

Rantakylän koulun entinen tontti ja Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkauksessa oleva alue ovat varatut vuonna 2020 voimaan tullessa Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa uudis- ja täydennysrakentamiselle. Osayleiskaavassa niiden uudeksi käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuinkerrostaloasuminen. Tavoitteena on rakentamistehokkuuden ja asukasmäärän kasvattaminen keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, rakennuskannan ja kaupunkikuvan uudistaminen, sekä alueen arvostuksen lisääminen.

Kaavamuutosalue sijaitsee molemmilla puolilla Rantakylänkatua, noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta ja 0,7 km päässä Rantakylän palvelukeskuksesta. Kaava-alue koostuu osoitteessa Rantakylänkatu 17 sijaitsevasta kerrostalotontista, vuonna 2020 puretun Rantakylän koulun korttelista, sitä vastapäätä olevasta yleisestä pysäköintialueesta ja puistoalueesta. Länsipuolinen osa ulottuu Jukolankadun varrella sijaitsevaan puistoon (Ollilanpuisto IV) osayleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualueen ympärillä on kerros- ja rivitaloasutusta sekä Riippapuisto ja Jukolankatu.

### Asemakaavaratkaisun kuvaus

Koulutontti ja osa Ollilanpuiston osayleiskaavan mukaisesta täydennysrakentamisalueesta osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Ruuhitien ja Jukolankadun nurkkaus osoitetaan asuinkerrostaloalueeksi (AK). Ollilanpuistossa kulkeva pyörätie kulkee suunnittelualueen halki länsi-itäsuunnassa. Molemmin puolin pyörätietä säilytetään puistoaluetta osayleiskaavaa laajemmin.

Ratkaisu kunnioittaa Rantakylän alueelle leimallista metsälähiön väljää ilmettä, mutta tavoittelee myös alueen uudistusta tälle ajalle luontevammalla ja ajanmukaisemmalla pistetalojen toteutustavalla varsinkin Ruuhitien ja Jukolankadun kulmauksessa. Kulmaukseen osoitetaan kolme kerrostaloa omille tonteilleen. Rakennuskorkeudet laskevat Ruuhitieltä etelää kohden kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Ajoyhteys uusille tonteille osoitetaan Ruuhitieltä. Rakennukset on rakennettava siten, että ne suojaavat pihaluoteita Jukolankadun liikennemelulta.

Kaksikerroksista pienkerros- tai rivitalorakentamista osoitetaan Ollilanpuisto IV:tä halkovan pyörätien eteläpuolelle hieman kauemmaksi Jukolankadusta. Myös tällä alueella rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat pihaluoteita liikennemelulta. Ajoyhteys muodostettavalle tontille osoitetaan Rantakylänkadulta.

Osa Jukolankadun varrella sijaitsevasta virkistysalueesta muutetaan suojaviheralueeksi alueen läpi kulkevan voimalinjavarauksen vuoksi. Voimalinjaa varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa merkittävää kasvillisuutta voimalinjan rakentamisen jälkeen. Juuristo voisi vahingoittaa linjaa ja hankaloittaa huoltotöitä. Suojaviheralueen läpi kulkee myös pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti.

Entiselle koulutontille muodostetaan kaksi uutta tonttia asuinkerros- tai rivitalorakentamiseen. Enimmäiskerrosluku on kaksi kerrosta. Korttelin keskelle osoitetaan itä-länsi suuntainen viherakseli Rantakylän metsälähiömäisen ilmeen

säilyttämiseksi. Ratkaisu muistuttaa lähikortteleiden rivitalotonttien miljöötä. Uudet rakennukset sijoittuvat viherakseliin molemmille puolille.

AKR-kortteleilla rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvuilla, jotka on kytketty rakennusten suurimpaan sallittuun kerroslukuun. Kaksikerroksiselle rakentamiselle tontin tehokkuusluku on  $e=0,55$  tai  $e=0,4$  ja yksikerroksiselle  $e=0,25$ . Tällä ratkaisulla 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 tehostetun palvelutalon rakentamiselle sopivin.

### **Luonnosvaiheen palautteet**

Asemakaavaluonnoksesta annettiin yksi mielipide ja 10 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, eikä Joensuun vedellä ollut huomautettavaa luonnosvaiheessa.

Merkittävimmät lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, kaupungin hyvinvointipalvelut, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, alueellinen vastuumuseo ja Joensuun seudun luonnonystävät ry. Mielipiteen jätti Asunto Oy Jynkänpirtti.

Maakuntaliitto piti 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.

Vastineena maakuntaliiton lausuntoon todetaan, että kaavaratkaisu pohjautuu Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan. Osayleiskaava keskittyy rantaraitin ja viherkehän kehittämiseen yhtenäisenä laajana ulkoilu- ja virkistyskokonaisuutena. Kaava-alue ei sisälly viherkehään vaan se on osayleiskaavassa varattu asuinrakentamiseen. Vaikutukset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin laajemmassa mittakaavassa arvioitiin osayleiskaavan yhteydessä.

Hyvinvointipalvelujen lausunnossa kannettiin huolta kouluverkon kapasiteetin riittävydestä. Vastineessa todetaan, että koululaisten määrä on tulevina vuosina laskussa nuorten ikäluokkien vähentyessä. Määrän odotetaan edelleen hitaasti laskevan, koska alueen asuntotuotanto on myös hidastunut. Tonttien luovutus aikataulutetaan MATO-ohjelman kautta siten, että koulukapasiteetti riittää Rantakylän alueella.

Alueellinen vastuumuseo ja ELY-keskus toivoivat Rantakylän aiemman metsälähiösuunnitteluperiaatteen huomioimista suunnittelussa ja Jukolankadun varren rakennusten kerrosluvun sovittamista osayleiskaavan suosittaman 4-6 -kerroksen mukaiseksi. Lisäksi ELY-keskus piti myönteisenä asiana kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Vastineessa todetaan, että kaavaehdotuksessa entisen Rantakylän koulun tontin enimmäiskerrosluvuksi on muutettu kaksi, joka vastaa alueen etelä- ja pohjoispuolisen rakennuskannan korkeutta. Ratkaisu jää alle osayleiskaavassa tavoitellun rakentamisen tehokkuuden. Myös Jukolankadun ja Ruuhitien kulmauksen rakennusoikeus on osayleiskaavan mahdollistamaa pienempi. Kulmauksen korkeampi rakentaminen mahdollistaa suuremman piha- ja istutusalueet tonteilla. Kulmaus on vanhan metsälähiön reunalla, jolloin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienempiä kuin rakentamalla metsälähiön sisälle.

Joensuun seudun luonnonystävät ry toteaa lausunnossaan, 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 lähialueilla. Luonnonystävät toivovat, että

kaavat voisivat jatkossa pitkällä tähtäimellä säästää ekologisia käytäviä myös tavallisillakin viheralueilla. Kokonaisuutena lähimetsien pirstoutuminen heikentää herkästi säästyvienkin virkistysalueiden luonto- ja virkistysarvoja.

Vastineessa todetaan, että kaavaratkaisu pohjautuu Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan. 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.

Asunto Oy Jynkänpirtti toivoi matalampaa enintään kaksikerroksista rakentamista entiselle koulutontille. Vastineessa todetaan, että kaavaehdotuksessa koulutontin enimmäiskerrosluku on kaksi.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselotuksen liitteenä.

Tonttijaolla muodostuvat Joensuun kaupungin 11 kaupunginosan:

- korttelin 1134 tontit 4, 5 ja 6
- korttelin 1133 tontti 6
- korttelin 1136 tontit 3 ja 4

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1763.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

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

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Rantakylänkadun ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 24.05.2022 § 85  
230/10.02.03.00/2020

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 varren koiranulkoiluttajien ja paikallisten asukkaiden käyttämän metsäisen ulkoilureitin, koska nykyinen puistoalue pienentyi. Muistutuksessa toivotaan, että Jukolankadun puistomaisuus säilytettäisiin, eikä puistomaisemaa katkaistaisi.

Palautteeseen ei laadita vastinetta erillisenä liitteenä, vaan vastine muistutukseen on lisätty kaavaselostuksen Tiivistelmä-kohtaan. Vastineessa todetaan, että 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. Lisäksi lähiympäristössä säilyy laaja puistoalue. Palautteen perusteella 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 määrystä 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.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä muistutukseen annetun vastineen sekä lähettää sen tiedoksi muistutuksen jättäneelle,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Rantakylänkadun ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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