

## Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos

KRAKLIK 21.12.2021 § 178

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta, joka koskee korttelin 43 tontteja 9 ja 10. PKO:n tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Tontille 9 on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa ja asumista. Lisäksi Suomen Seniorikodit ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11. Hankkeiden toteuttaminen edellyttää, että asemakaavaa muutetaan. Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012). Hanke on keskustan osayleiskaavan mukainen ja edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Tontilla 9 sijaitsee vuonna 1975 valmistunut myymälärakennus ja tontilla 11 vuonna 1990 valmistunut palvelutalo. Tontti 10 on rakentamaton asuinkerrostalotontti, joka toimii pysäköintialueena.

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on liikerakennusten korttelialuetta (AL), sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Tontti 10 on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontti 11 on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku ½ III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontin nykyinen käyttö on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Kaava-alueella ei ole liittymäkieltoja. Nykyiset ajoneuvoliittymät on tehty Kalevankadulta ja Merimiehenkadulta. Tonttien pinta-alat ovat yhteensä 6369 m<sup>2</sup>.

Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Korttelitehokkuus on 1,0-2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Suunnittelukohde kuuluu alueeseen, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita.

Asemakaavaehdotuksessa mahdollistettaisiin kahden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Merimiehenkadun varteen nykyisen pysäköintipaikan ja liikerakennuksen kohdalle. Kalevankadun varteen voisi Suomen Seniorikotien tontille rakentaa kuusikerroksisen kerrostalon nykyisen neljäkerroksisen tilalle.

Suvantokadun puolelle korttelin keskivaiheille mahdollistetaan yksikerroksisen myymälän rakentaminen PKO:n tavoitteen mukaisesti. Suvantokadun ja Kalevankadun kulmaan rakennettaisiin kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jonka kivijalassa olisi liiketilaa. Rakennus on kaavamääräysten mukaan suunniteltava niin, että siitä muodostuu uusi kaupunkikuvallinen dominantti alueelle. Sen avulla voi suunnistaa kivijalan myymäläpalveluihin. Kivijalan palvelut voidaan ulottaa kesäaikana ulkotilaan. Kadunkulma on otollinen paikka esimerkiksi kahvilalle.

Suunnittelualan ympärillä tapahtuneen tiivistysrakentamisen johdosta ja nykyisen asemakaavamuutoksen myötä Kalevankadun ja Suvantokadun risteyksestä on muodostumassa ruutukaava-alueen alakeskus. Rakentamisen myötä asukkaiden määrä alueella lisääntynee noin 250 hengellä. Suunnittelualan tehokkuudeksi tulisi noin  $e = 1,8$ . Koko alueen rakennusoikeus olisi 11 550 k-m<sup>2</sup>.

Piha-alueet sijoitetaan myymälän katolle rakennettavalle pihakannelle ja tonttien pihaille. Pysäköintiä sijoitetaan piha-alueille ja kellarikerrokseen myymälän alle.

Uudisrakentaminen muokkaa kaupunkikuvaa. Alueella sijaitsevat nykyiset pysäköintialueet ja matala liikerakennus korvataan keskustamaisella kortteliratkaisulla. Kahdeksankerroksinen rakennus tulee erottumaan korkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta.

Suunnittelualueen ympäristö on alkanut jo osin uusiutumaan Joensuun keskustan osayleiskaavan toteuttamisen myötä. Samassa korttelissa ja suunnittelualueen lähiympäristössä rakennuskannan nykyinen kerrosluku on 4-6. Lähialueen korkein seitsemän kerroksinen rakennus sijaitsee Kalevankadun toisella puolella sijaitsevassa naapurikorttelissa.

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan maksamasta maankäyttökorvauksesta. Maankäyttökorvaus tulee maksettavaksi, kun kaavamuutos saa lainvoiman.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Osallistumis- ja arviointivaiheen palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.–1.3.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa. Kahdeksassa ei ollut kommentoitavaa. Caruna Espoo Oy pyysi saada tiedoksi kaavan hyväksymisen. Joensuun Vesi-liikelaitoksella ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydellä oli huomautettavaa. Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä.

Joensuun Vesi -liikelaitos totesi, että tontit 9 ja 11 on liitetty Joensuun Veden verkostoihin. Tontilla 10 ei ole liittymiä. Rakentaja vastaa kustannuksellaan runkolinjaan saakka uusien tonttijohtojen rakentamisesta. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohtamista.

Vastineessa todetaan, että hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Vesi- ja viemärijohtojen liittymäsopimukset eivät kuuluu asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.

Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys totesi, että kaavamääräyksissä ja myöhemmin rakennusluvista on riittävästi huomioitava Suvantokadun merkitys alueellisena kokoojakatuna, mikä vaikuttaa sen liikennemääriin ja sitä kautta liikennemeluun. Erityisen selkeästi liikennemelu lisääntyy Mehtimäen, Laulurinteen tai raviradan alueilla pidettävien yleisötapahtumien aikaan. Asumiseen käytettävät kiinteistönosat on toteutettava siten, ettei liikennemelu kantaudu häiritsevänä sisätiloihin. Päivittäistavarakaupan huoltoliikenne ja vieraspaikat on otettava huomioon. Esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökohdat on huomioitava rakentamisen suunnittelussa tavallista tarkemmin. Kaavamuutoksen kaupunkirakenteen tiivistymiselle ja palvelurakenteen ylläpitämiselle aiheuttamat muutokset on nähtävä ehdottomasti positiivisina.

Vastineessa todetaan, että kaavassa on määräykset rakennusten ja parvekkeiden äänieristävyyttä koskien. Merkinnällä on osoitettu kaavassa ne rakennusten sivut, jotka ovat alttiina liikennemelulle. Lisäksi on määräys koskien parvekkeiden rakenteita. Päivittäistavarakaupan huoltoajo on tarkoitus ohjata Merimiehenkadulta. Vieraspaikat on huomioitu kaavamääräyksissä.

Mielipiteissä todettiin:

- että on hieno asia ja toivottavasti saisimme S- ryhmän kaupan rakennettavaan kerrostaloon. Lisäksi pitäisi saada tietoa, kuka on rakennuttaja, keneltä voisi kysyä rakennettavasta talosta asuntoja.
- että tontit on aidattava siten että se tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltuvaksi ympäristöön, on lasten leikkipaikkana turvallinen, torjuu ilkivaltaa ja ei-toivottuja oikopolkulaisia.
- PKO:n suunnittelemaat kerrostalot ovat liian korkeita. Tällä hetkellä alueen maamerkinä toimivat vanhan poliisilaitoksen tontille rakennetut kerrostalot ja ne kärsivät niiden asema ns. maamerkinä ja kortteli muuttuu liian raskaan näköiseksi. Suvantokatu 21 tontille sopisi paremmin matalammat kerrostalot, jotka olisivat yhtenäiset muihin lähi- ja asuinrakennuksiin sekä toisi yhtenäisen ja toimivan kaupunkikuvan.

- tontin 11 pohjoisreunan rajaan kiinni tulee n. 5 m korkea seinä tontin 11 ulko-oleskelualueeseen. Edellytetään, että seinä verhotaan köynnöskasvein (esim. villiviini) aikakin tontin 11 rajan osalta. Asemapiirroksessa pysäköinti on mahdollistettu rajaan kiinni. Vaadittava 2 m:n suojaetäisyys on suotava lumien säilytyksen näkökulmasta. Pohjois- ja länsiraja suljetaan pensasaidalla läpikulkuliikenteen estämiseksi. Pensasaidat tulisivat tonttien 9 ja 10 puolelle ja niiden hoito ja kunnossapito kuuluisi ao. kiinteistöille.

Vastineessa mielipiteisiin todetaan seuraavaa.

Tonttien aitaamiselle on annettu kaavassa määräykset. Rakennusjärjestys ohjaa aidan rakentamista ja sen hoitoa.

Kaavassa sallitaan rakentaa enintään kahdeksankerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liike- ja toimistotiloja. Kyseinen rakennus erottuu selvästi ympäristöstä, mutta kokonsa ja massoitelun näkökulmasta se soveltuu hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Tarkoituksena on, että korkeampi rakennus toimii merkinä palvelujen sijainnille. Entisellä poliisitalon korttelialueella sijaitsee seitsemänkerroksinen asuinrakennus ja tähän nähden kerroslukua voidaan pitää vielä soveltuvana. Uudisrakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostusta tai maisemallista estettä kadun vastakkaisen puolen asumiselle.

Pysäköintiin varattava alue rajataan 2 metrin päähän tontin rajasta. Tontin rajalla olevaa seinää ei voida määrätä kaavassa istutettavaksi köynnöskasveilla. Seinän materiaali tulee olla kuitenkin korkeatasoista, eikä puhdas betonipinta ole mahdollinen. Aidan rakentamista tai istuttamista koskeva asia on ratkaistavissa rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Joensuun Vesi -liikelaitokselta ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä.

Asemakaavan muutos koskee IV kaupunginosan korttelin 43 tontteja 9, 10 ja 11 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu IV kaupunginosan korttelin 43 tontit 9, 10 ja 11 sekä katualuetta. Kyseessä on kaavoitusohjelmatyö nro 1677.

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

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Joensuun Vesi -liikelaitokselta ja Siun Sote/Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä,

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

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

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

### Lausunnot

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

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

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

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

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on useita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä. Yleiskaava tai osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnit-

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

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

Vastineessa todetaan, että kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäs kerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerrassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta.

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

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

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

## **Muistutukset**

Muistutuksissa vastustetaan kahdeksankerroksista rakentamista. Ratkaisua ei pidetä keskustan osayleiskaavan mukaisena, koska yleiskaavan suosittama rakentamisen korkeus on 4-6 kerrosta. Muistutuksissa esitetään, että ehdotus muutettaisiin takaisin luonnosvaiheen kaltaiseksi enintään kuusikerroksiseksi

rakentamiseksi. Kahdeksankerroksisen rakennuksen varjostusvaikutusta pidetään merkittävänä ja maiseman kokonaan peittävänä. Muistutuksissa viitataan kaupungin aiempaan tiukkaan linjaan, jonka mukaan keskustaan on saanut rakentaa korkeintaan kuusikerroksisia rakennuksia.

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

### **Vastine muistutuksiin**

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

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tavoitteena oli luoda kaavamuutosalueen viereisen jo rakennetun entisen poliisi- ja oikeustalon kuusikerroksisen korttelikokonaisuuden ja pääasiallisesti kuusikerroksisen kaavaehdotuksen rakennuskorkeuksiin poikkeama ja näin välttää alueen kaupunkikuvaan muodostuvaa monotonisuutta. Joensuun keskustan osayleiskaavaa on sen voimassaoloaikana asemakaavoituksella toteutettu mahdollistamalla pääsääntöisesti kuusikerroksisia rakennuskokonaisuuksia ydinkeskustaan ja sen tuntumaan, jotka vierekkäisinä kokonaisuuksina muodostavat monotonisen kaupunkimaiseman. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino kaupunkisuunnittelussa.

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

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

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

Yhdessä muistutuksessa rakentamista ei vastusteta ja odotetaan innolla lähikaupan valmistumista.

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

### **Muutettu kaavaehdotus**

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että Kalevankadun ja Suvantokadun kulmaukseen osoitettavan kerrostalon kerrosluvuksi tulee kuusi. Varsinaisen kerroksen päälle ei voi rakentaa asumista tukevia tai muitakaan tiloja. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäskerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvanto- ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvustaan huolimatta. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on muutosten jälkeen 11 380 k-m<sup>2</sup>. Alueen tehokkuus on noin 1,8 ollen keskustan osayleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia julkisivumateriaalien käytölle. Suvanto- ja Kalevankadun kulmaukseen tulevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava liiketilaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup>. Muilta osin asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat teknisluonteisia.

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

Asemakaavan muutos koskee IV kaupunginosan korttelin 43 tontteja 9, 10 ja 11 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu IV kaupunginosan korttelin 43 tontit 9, 10 ja 11 sekä katualuetta. Kyseessä on kaavoitusohjelmatyö nro 1677.

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

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Suvantokatu 21 ja ympäristön muutetun asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

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

Suvantokatu 21 ja ympäristön muutettu asemakaavan muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 5.5. - 6.6. 2022, eikä sitä vastaan ole jätetty muistutuksia. Asemakaavan muutetun muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi lausuntoa (ympäristönsuojelu ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo). Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Suvantokatu 21 ja ympäristön asemakaavamuutoksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Matti Väistö ei esteellisenä (Suomen Seniorikodit ry:n johtokunnan jäsen) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.