

Muutosalueen sijainti



Suvantokatu 21 ja ympäristö

Kaavaselostus

Suvantokatu 21 ja ympäristö Asemakaavan muutoksen selostus

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.

Kaavoitusohjelman työ nro 1677



Viistokuva suunnittelualueesta (Blom 2017)



Sisällysluettelo

Tiivistelmä	4
1 Lähtökohdat	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
1.1.4 Maanomistus.....	9
1.2 Suunnittelutilanne.....	10
1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	17
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet.....	17
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot	19
4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu	22
4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	22
4.1.1 Korttelialueet.....	24
4.1.2 Pysäköintiratkaisu	25
4.2 Kaavan vaikutukset.....	26
4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin	26
4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	26
4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	29
4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	29
4.2.6 Muut vaikutukset.....	29
5 Toteutus	30
6 Suunnitteluvaiheet	30

TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet



Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamuutoshakemuksesta, 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.

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm. tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisuja sekä eri toimintojen sijoittelua.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heili-lehdessä 4.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.-1.3.2021. Ensimmäinen asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 27.1. – 28.2.2022. Annetun palautteen johdosta laadittiin toinen asemakaavaehdotus, joka asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi keväällä 2022. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja eri rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa. Rakennushankkeet toteutettaneen useassa eri vaiheessa.



1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee IV kaupunginosassa eteläisen ruutukaavakeskustan alueella. Koko ruutukaavakeskustan alueella oli 11 873 asukasta vuonna 2019. Asukasluku kasvoi vuosien 2009 - 2019 aikana yli 1000 asukkaalla. Asukasluku kasvaa edelleen.

Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavaran myymälä, pysäköintialueita ja vanhusten palvelutalo. Korttelissa sijaitsee lisäksi kaksi asuintonttia korttelin eteläosassa.

1.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Kasvillisuus koostuu tonttien viheralueista ja katupuista. Lähimpiä virkistysalueita ovat Koivuniemenpuisto Pielisjoen rannalla, Mehtimäellä ja Linnunlahdella sijaitsevat puistot ja keskustapuistot. Alue on hyvin tasaista, korkeudet vaihtelevat tonteilla noin +80,15 - 81,35 mmpy_{N2000} välillä.

Maaperä, vesistöt ja hulevedet

Joensuun kantakaupungin alueelle on laadittu yleispiirteinen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Havetec, 1984). Selvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on Joensuun keskusta-alueelle tyypillistä hienojakoista siltti- ja savimaata. Maaperä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä pohjavesivarantoja eikä vesistöjä. Pintavedet viemäroidään ja puretaan Pielisjokeen Koivuniemenpuistossa.



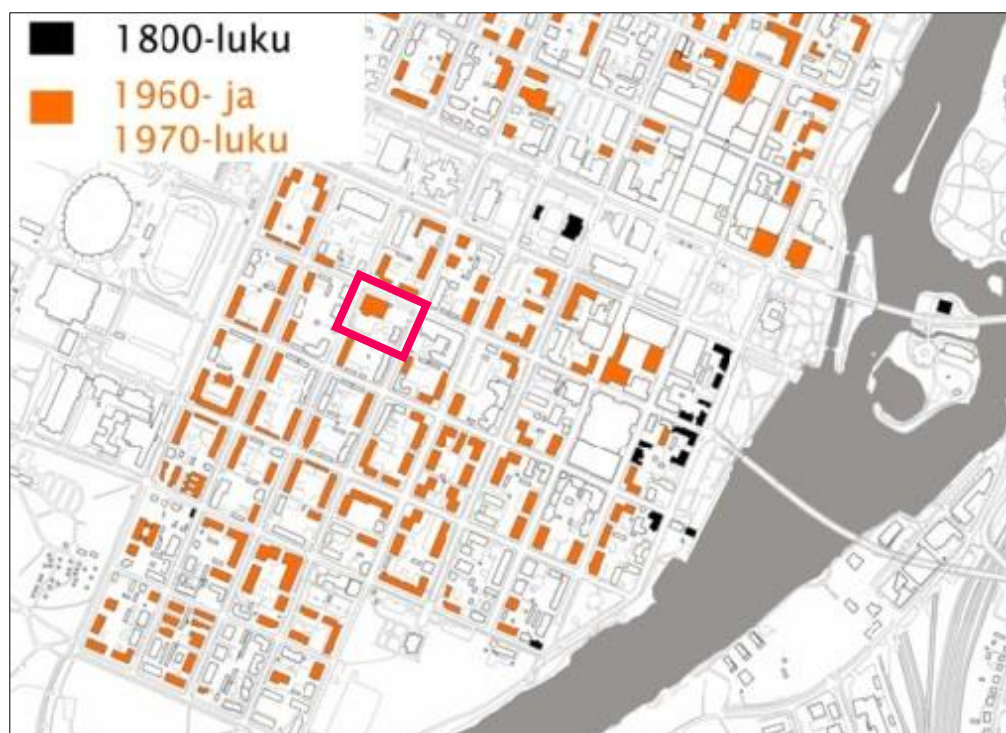
Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueet

Suunnittelualan lähiympäristö on Joensuun ruutukaava-alueelle tyypillisiä asuinkortteleita. Lähialueen kerrostalot on rakennettu valtaosin 1960–1970-luvuilla. Kerrosluku on pääosin 4. Kalevankadun itäpuolella suunnittelualan vieressä sijaitsee vuosina 2015-2018 toteutettu tiiviisti rakennettu 6-7 –kerroksinen asuntokortteli. Merimiehenkadun ja Koskikadun kulmassa sijaitsee Joensuun pääkirjasto.



Lähiympäristön kerrostalot on rakennettu pääsääntöisesti 1960–70-luvuilla. Suunnittelukohte on merkitty punaisella nelikulmiolla. (Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys, kartta Pekka Piiparinen & Petri Enqvist, 2011).





Suunnittelualueen lähiympäristöä lännen suunnalta. Vasemmalla pääkirjasto, ylhäällä vielä rakenteilla oleva 6-7 -kerroksinen uudiskohde.

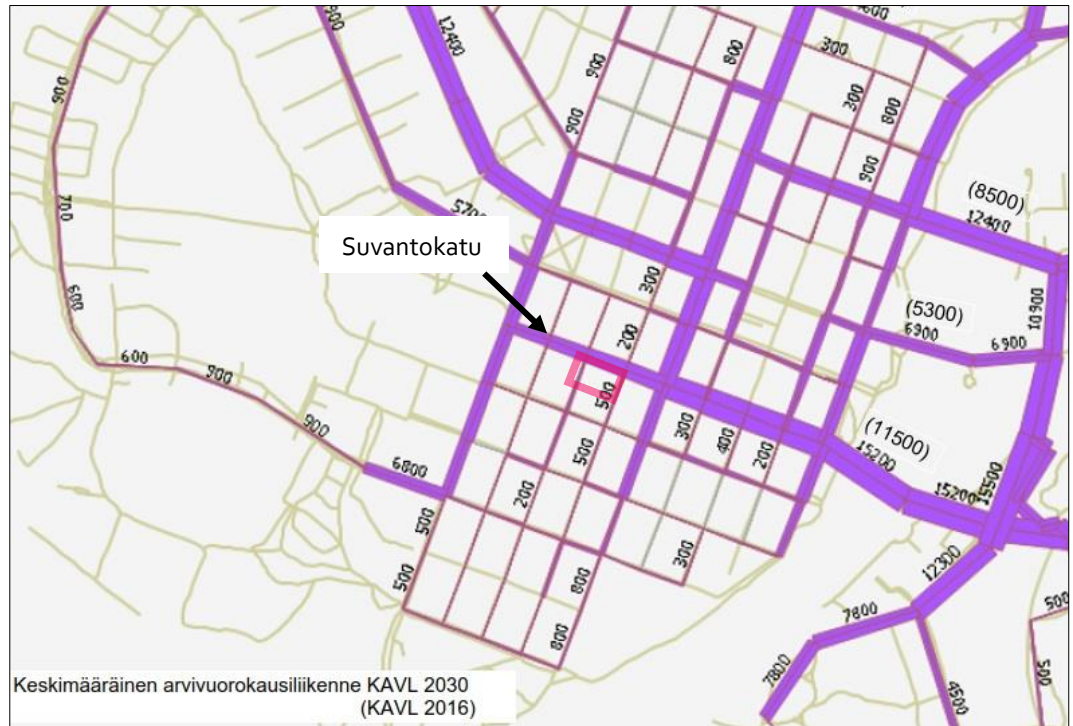
Kaava-alueen rakennettu ympäristö

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

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Tonttia pohjoisessa rajaava Suvantokatu on osa keskustan pääkatuverkkoa. Se on tärkeä yhteys idästä yliopiston, Mehtimäen ja Tiedepuiston suuntaan. Suvantokadun arvioitu nykyinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 4000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL). Liikenne ei ole erityisen vilkasta, mikä tarkoittaa ruuhkatunnin aikana keskimäärin noin 7 autoa minuutissa. Merimiehenkatu ja Kalevankatu ovat tyypillisiä ruutukaavan asuntokatuja. Erityisesti Merimiehenkadulla liikenne on vähäistä.





Vuorokausiliikenteen ennustetut määrät 2030 (Ramboll Finland Oy, 2013). Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella nelikulmiolla.

Merimiehenkadulle on osoitettu Joensuun keskustan osayleiskaavassa pyöräilyn pääreitti ja Pyöräilyn tavoiteverkko 2030:ssa se on osoitettu aluereittinä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyvät ruutukaavakeskustan alueella.

Lähimmät joukkoliikenteen linjojen 2/2M (Utra – Marjala), 3 (Petäikkölä – Onttola) ja 4 (Kulho – Mehtimäki) pysäkit ovat Koskikadulla noin 250 metrin päässä suunnittelualueelta. Linjan 6 (linja-autoasema – lentoasema) pysäkki on Koskikadun ja Länsikadun kulmassa noin 500 metrin päässä.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

IV kaupunginosan asukasluku oli vuoden 2019 lopussa 4091. Viime vuosikymmenen aikana kaupunginosan väestömäärä on lisääntynyt noin 480 henkilöllä. Kaupunginosan asukkaista alle puolet on työikäisiä (25-64 v).

	Yht.	0-2v	3-6v	7-12v	13-15v	16-18v	19-24v	25-64v	65-74v	75-84v	85+
IV kaupunginosa	4091	28	26	56	40	85	1050	1789	479	358	180

IV kaupunginosan väestön rakenne ikäryhmittäin 31.12.2019



Päivittäistavaramyymälä ja sen yhteydessä sijaitseva kahvila vilkastuttavat ihmisten välistä kanssakäymistä, mutta muuten suunnittelualueen ja sen lähialueiden sosiaalinen ympäristö on tiiviille keskustan asuntoalueelle tyypillisen rauhallinen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on päivittäistavaramyymälä ja kahvila, muuten alue tukeutuu ruutukaavakeskustan monipuoliseen palvelutarjontaan. Torille on matkaa puoli kilometriä. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Joensuun pääkirjasto ja keskustan julkisen rakentamisen puistomaisella akselilla sijaitsevat urheilutalo ja Joensuun lyseon peruskoulu. Läheisyydessä olevalla Mehtimäen alueella on matkailuun, liikuntaan ja virkistykseen keskittyviä palveluita.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole suoja-alueita tai sellaisia erityistoimintoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

Ympäristöhäiriöt

Sivantokatu on muutettu osaksi keskustan pääkatuverkkoa, ja sen myötä liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt ovat lisääntyneet. Laulurinteen suuret yleisötapahtumat ja Mehtimäen urheilualue aiheuttavat ajoittain meluhaittaa ja vaikuttavat alueen liikenneoloihin yleisötapahtumien aikaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan muutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Pohjois-Karjalan Osuuskauppa omistaa tontit 9 ja 10. Suomen Seniorikodit omistaa tontin 11.



1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheesta on valmistunut ehdotus. 1. vaiheen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk).

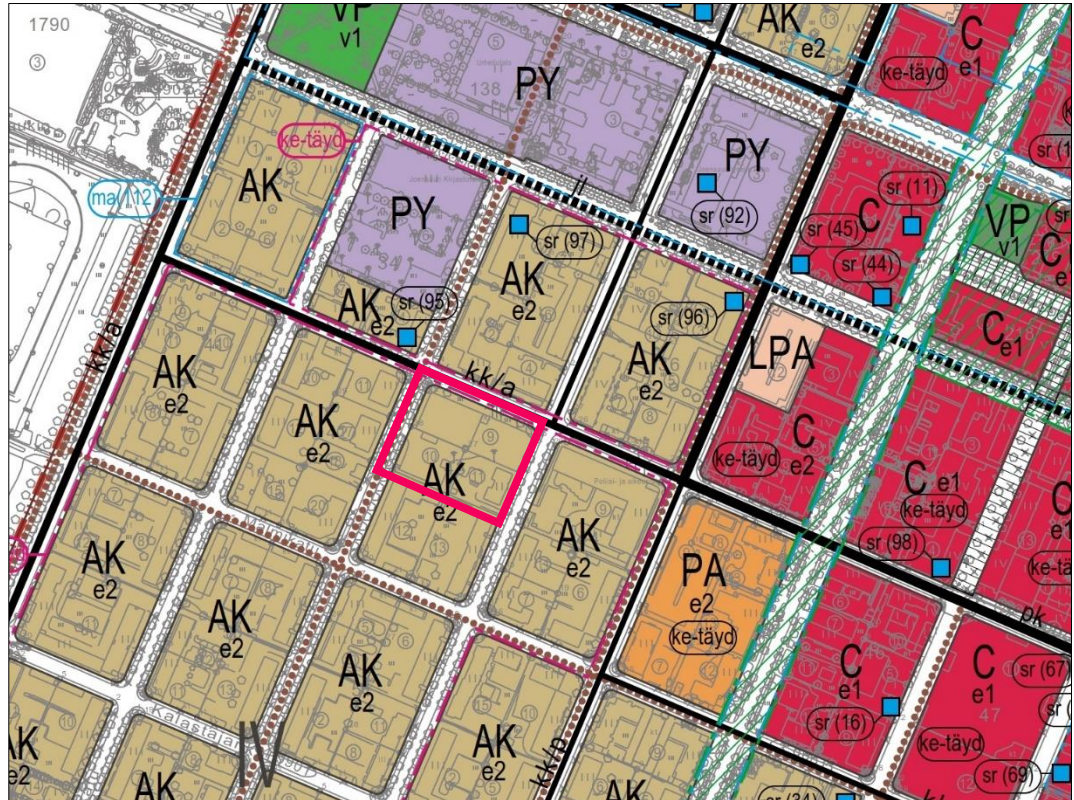
Joensuun keskustan osayleiskaava ja liikennesuunnitelma

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Kaavamuutos-alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Lisämerkinnällä e2 tarkoitetaan aluetta, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4 – 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita, mutta Suvantokadun ja Merimiehenkadun risteyksessä kulmittain vastapäätä sijaitsee rakennussuojelukohde Merimiehenkatu 25 asuinrakennuskokonaisuus (1957, kohdemerkintä sr(95)).

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu aluetta koskeva liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa on määritelty keskustan liikennejärjestelyjen verkostolliset periaatteet. Suvantokatu on osoitettu alueelliseksi kokoojakaduksi (kk/a).



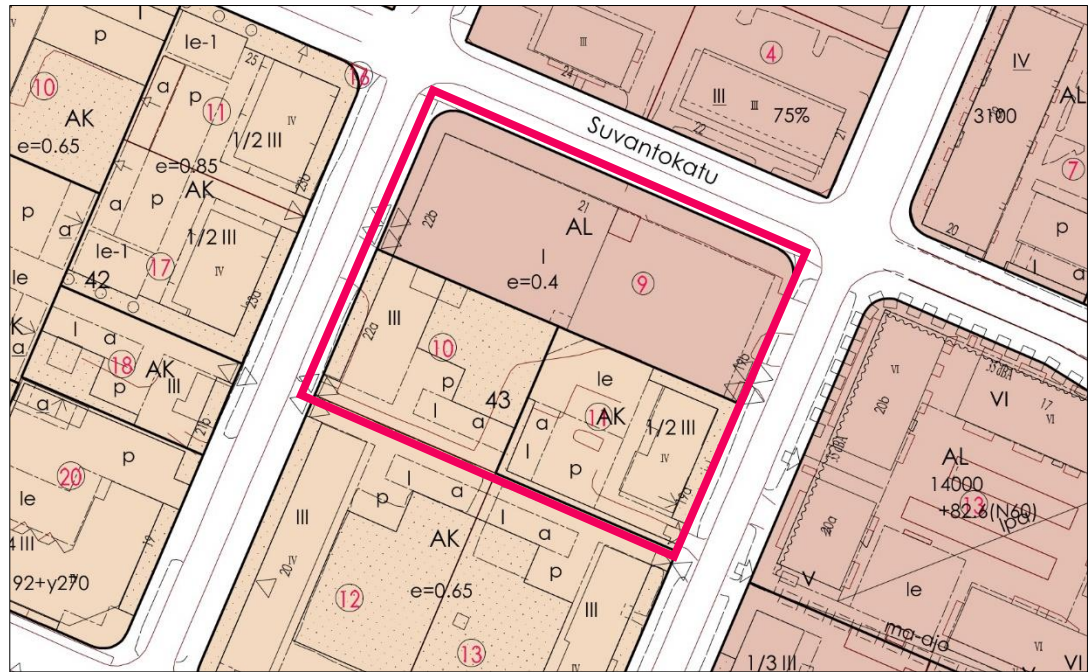


Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta (2012)

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on liikerakennusten korttelialuetta (AL), sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Tontti 10 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku III ja tonttitehokkuus 0,65. Tontti 11 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), kerrosluku $\frac{1}{2}$ 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.

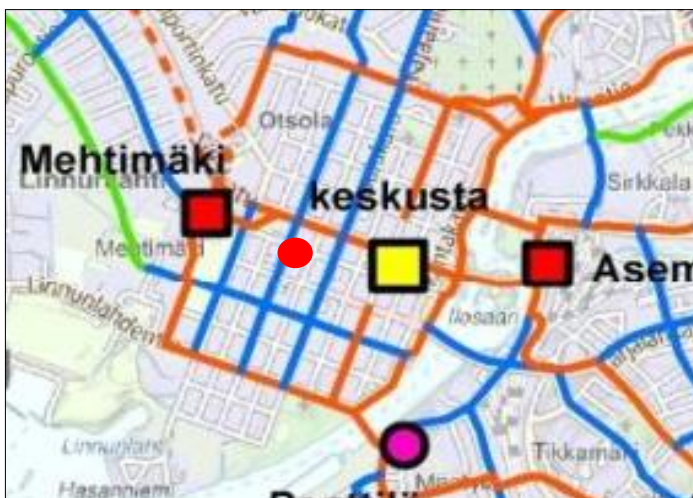




Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1970 ja 1988.

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Suunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko. Nämä reitit ovat usein myös jalankulkijoille tärkeimpiä reittejä. Pyöräilyn paikallisreitit täydentävät tavoiteverkkoa, mikä mahdollistaa sen, että kaikki toiminnot ja palvelut ovat pyörällä ja jalkaisin helposti saavutettavissa. Pyöräilyn pää-, alue- ja paikallisreitit muodostavat yhdessä pyöräilyverkon. Merimiehenkatu on aluereitti ja se kuuluu tavoiteverkkoon.



Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmasta 2030, pyöräilyverkko (Ramboll Oy, 2017).



Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.01.2020 § 6).

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Päätökset ja maankäytösopimukset

Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäytösopimukset. Maankäytösopimuksessa sovitaan maanomistajan maksamasta maankäyttökorvauksesta. Maankäyttökorvaus tulee maksettavaksi, kun kaavamuutos saa lainvoiman.

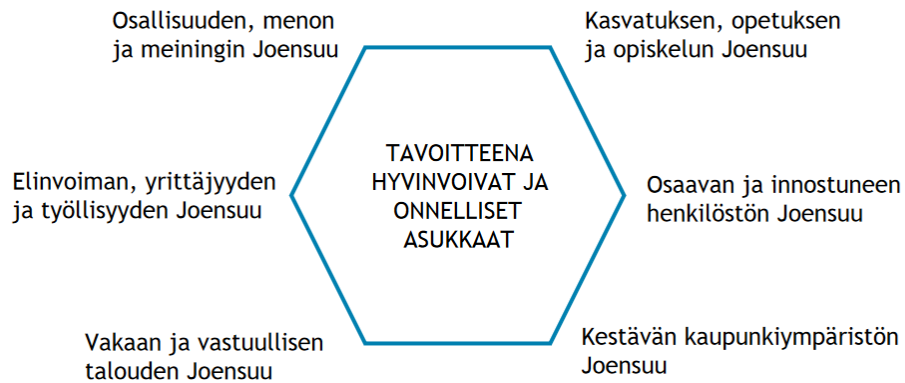
Joensuun strategia ja ohjelmat

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).

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



STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. strategian painopisteet.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku 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).

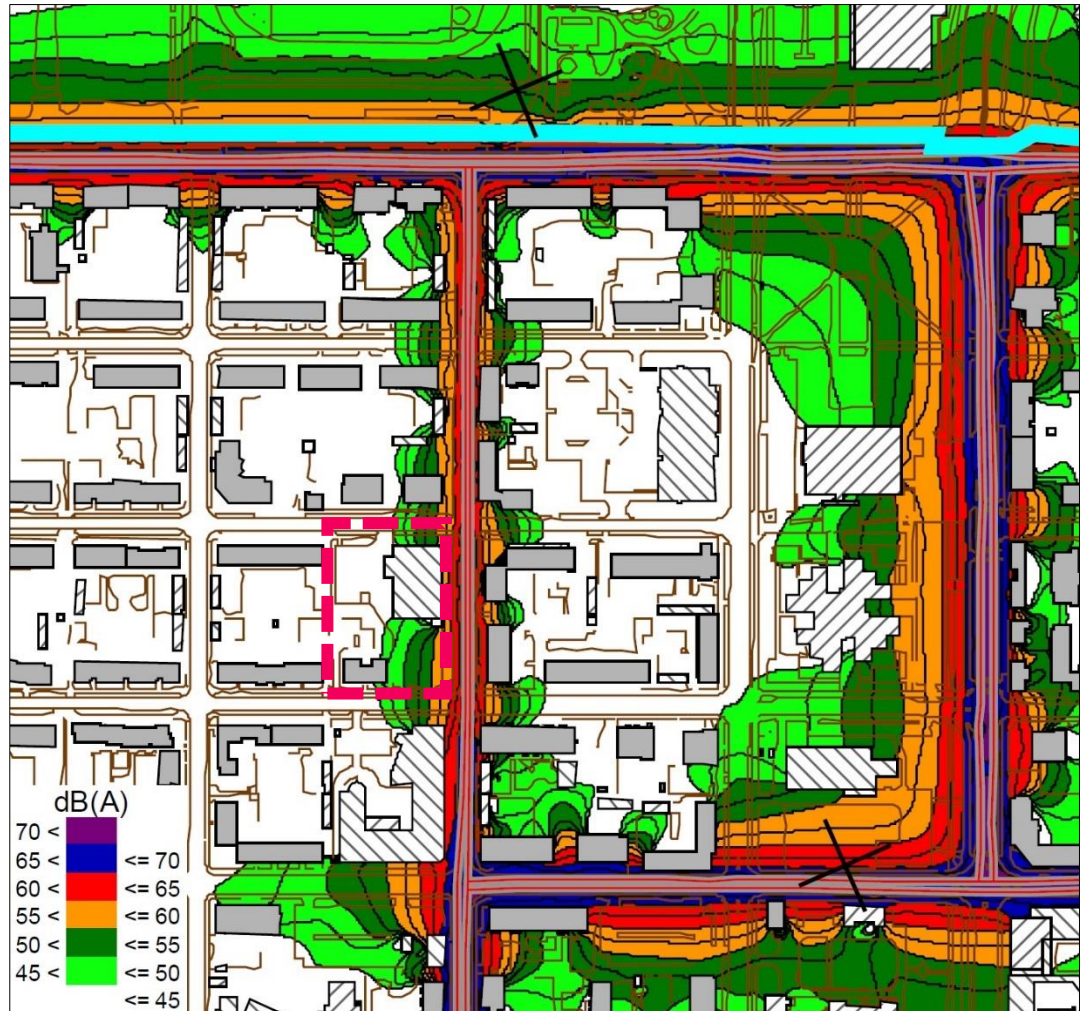
Meluselvitys

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2012). Selvityksessä melulähteinä on huomioitu keskeisimmät pää- ja kokoojakadut. Melulaskennat on tehty nykyliikenteellä (v. 2012) ja vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä. Suunnittelualan viereinen Suvantokatu on huomioitu selvityksessä melulähteenä keskustan osayleiskaavan mukaisella luokituksella alueellinen kokoojkatu (kk/a). Suvantokatu on myöhemmin toteutettu etuajo-oikeutettuna pääkatuna, mutta kyseessä on lähinnä terminologinen muutos. Meluselvityksessä Suvantokadun ennusteliikenne 2030 (KAVL (5100...5200) korttelivälille Koulukatu-Kalevankatu on samalla tasolla kuin nykyinen ennusteliikenne 2030 välille Kalevankatu-Merimiehenkatu. Eli meluselvityksessä viereisen korttelin tiedot vastaavat kaavoitettavan kohteen nykyistä liikenne- ja meluennustetta riittävän hyvin. Lisäksi melumallissa on käytetty mitoitusnopeutena 40 km/h, kun Suvantokadulla on mittauksen perusteella keskinopeus alle 35 km/h, mikä on melutason kannalta parempi tilanne. Liikenne-ennuste ei ole muuttunut niin paljon, että sillä olisi mainittavaa vaikutusta selvityksen tulokseen. Se on siis edelleen ajankohtainen ja käyttökelpoinen, joten uudelle meluselvitykselle ole tarvetta.

Nopeusrajoituksena selvityksessä on käytetty 40 km/h. Nykyinen nopeusrajoitus suunnittelualan edustalla Suvantokadulla on 40 km/h, mutta käytännössä ajonopeudet ovat keskimäärin alhaisemmat. Nopeutta alentaa käytännössä myös Suvantokadun ja Koulukadun kiertoliittymän läheisyys.



Selvityksen perusteella ei ole tarvetta edellyttää julkisivuilta tavanomaista parempaa julkisivujen ääneneristävyyttä. Parvekkeet on syytä lasittaa, jotta parvekkeilla saadaan laskettua melutasoa. Tontin 9 rakennuskokonaisuuden leikki- ja oleskelualue sijoitetaan kokonaisuudessaan pihakannelle toisen kerroksen tasolle, jolloin melun lisäsuojaukselle ei ole tarvetta.



Ote Joensuun keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditusta meluselvityksestä (Ramboll Oy, 2012). Suunnittelukohte on rajattu punaisella katkoviivalla. Suvantokatu on huomioitu melulähteenä.

Muut selvitykset

Muihin lisäselvityksiin ei ole tarvetta.



2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamuutoshakemuksesta, 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.

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm. tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisut sekä eri toimintojen sijoittelu.

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Kaupungin strategian asettamat tavoitteet

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston (KV 15.11.2021 § 126) hyväksymän strategian tavoitteita.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita, joita kaavamuutos edistää ovat mm:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- kaupunkikeskustan kehittäminen



2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaiset.

Joensuun keskustan osayleiskaava

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.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuviin tavoitteisiin ja niiden muutoksiin ovat erityisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- Suunnittelualue tukeutuu ruutukaavakeskustan monipuoliseen palvelutarjontaan.
- Alueelle sijoittuvat kaupan palvelut parantavat osaltaan ruutukaava-alueen palvelutarjontaa.
- Ruutukaavan tehottomasti toteutettu alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi kaavamuutoksen myötä.
- Tiiviisti toteutettava keskustamainen rakentaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä.
- Kaavaratkaisua laadittaessa on pyrittävä huomioimaan ja mahdollisuuksien mukaan edistämään korttelin osan toimintojen yhteisjärjestelymahdollisuuksia ja tonttipihojen rakentamista yhtenäisiksi.



3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat tarkentuneet suunnittelun ja asemakaavaprosessin mukaisen vuorovaikutuksen edetessä seuraavasti.

Kaavaluonnoksen laatimisen aikana hakija tutki erilaisia vaihtoehtoja tonttien 9 ja 10 käytöstä. Hanke- ja luonnossuunnittelun aikana päivittäistavaramyymälän pinta-ala täsmennettiin sekä tonttien pysäköintijärjestelyille ja liittymille suunniteltiin sijainnit. Rakennusalojen sijoittaminen perustui hakijan esittämään tontinkäyttösuunnitelmaan. Kaavaluonnosvaiheessa ei esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja tontin rakentamiselle. Hankkeen päätavoitteena ollut Suvantokadun varteen suunniteltu päivittäistavarakauppa vaikutti voimakkaasti kaavaratkaisuun koko suunnitteluprosessin ajan.

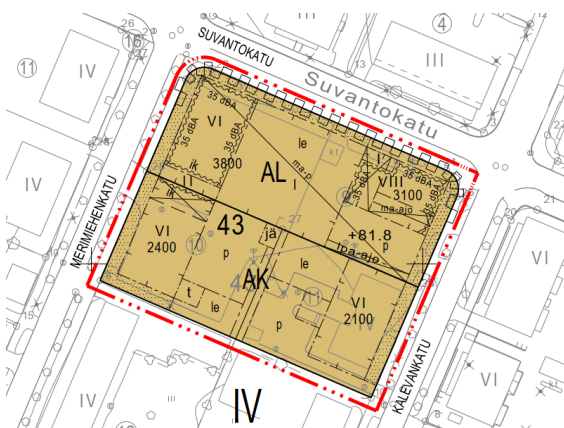
Kaavaluonnoksessa esitettiin korkeimmillaan kuusikerroksista rakentamista. Pysäköintiä esitettiin maantasopysäköintinä tonteille 10 ja 11 ja tontin 9 kellarikerrokseen sekä osittain pysäköintikannelle Kalevankadun varteen. Leikki- ja oleskelualueet osoitettiin tontilla 10 ja 11 piholle maantasoon. Tontilla 9 leikki- ja oleskelualue esitettiin kaupan katolle. Rakennusoikeutta asemakaavaluonnoksessa oli yhteensä 10700 k-m².



Ote asemakaavaluonnoksesta 3.2.2021. ja havainnekuva kaavaluonnoksen aikaisesta ratkaisusta Suvanto- ja Kalevankadunkulmasta kuvattuna.



Asemakaavasta laadittiin kaksi kaavaehdotusta. Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa esitettiin kolme kuusikerroksista kerrostaloa ja yhtä kahdeksankerroksista kerrostaloa Suvantokadun ja Kalevankadun kulmaan. Asemakaavaluonnoksen suunnittelua edistettäessä huomattiin, että luonnosvaiheessa esitetyt pysäköintiratkaisut eivät riittäneet asemakaavoituksessa käytetyn pysäköintinormin täyttämiseen. Luonnosvaiheessa esitettyä pysäköintiratkaisua muutettiin niin, että pysäköintiä sijoitettiin tontille 10 suunnitellun kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen koko kerroksen alan verran. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin ja asuntojen oheistiloihin varattu rakennusoikeus piti sijoittaa muualle tontin 9 ja 10 alueella, jolloin Suvanto- ja Kalevankadun kulmaan esitettiin kahdeksankerroksista dominanttia. Suunnittelualueen vieressä on pääsääntöisesti kuusikerroksisista kerrostaloista muodostuva entisen poliisi- ja oikeustalon korttelikonaisuus. Asemakaavamuutoksen johdosta muodostuu lisää kokoluokaltaan yhtä tehokasta ja saman korkuista kaupunkikeskustamaista rakennetta. Kahdeksankerroksinen rakennus kuusikerroksisen rakennusmassan keskellä olisi luonut korkeusvaihtelua kuusikerroksisten rakennusten muodostamaan monotoniseen maisemaan. Joensuun keskusta on tasainen, joten maanpinnantasoerot eivät muodosta luonnollista korkeuserojen vaihtelua. Ensimmäisen kaavaehdotuksen rakennusoikeus oli 11400 k-m².



Ote asemakaavaehdotuksesta 15.12.2021. ja havainnekuva kaavaehdotuksen aikaisesta ratkaisusta Suvanto- ja Kalevankadunkulmasta kuvattuna.



Ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta laadittiin toinen kaavaehdotus. Naapurusto piti kahdeksankerroksista rakentamista liian korkeana. Toisessa kaavaehdotuksessa rakentamisen korkeus oli jälleen kuusikerrosta myös Kalevan- ja Suvantokadun risteyksessä. Merimiehenkadulle osoitettiin kerrostalo, jonka seitsemäskerrokset on reilusti sisäänvedetty, jotta rakennus hahmottuu katutilassa kuusikerroksisena. Seitsemänkerroksisen rakennuksen harjakorkeus on sama kuin viereisen Suvanto- ja Merimiehenkadun kulmauksen kuusikerroksisen kerrostalon. Rakennusten harjakorkeus on sama, koska Suvantokadun kerrostalon harjakorkeutta nostavat kerroskorkeudeltaan korkeammat ensimmäisen kerroksen myymälätilat ja kellaritilojen pysäköintiratkaisut. Pysäköintiratkaisu ja pihojen leikki- ja oleskelualueet perustuvat pitkälti ensimmäiseen kaavaehdotukseen. Toisen asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus on yhteensä 11380 k-m². Kaupan tilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 1540 k-m².

Toisessa kaavaehdotuksessa Merimiehenkadun varren kerrostalojen runkoja pidennettiin kiinni toisiinsa ja tontille 10 mahdollistettiin sisään vedetyn seitsemännen kerroksen rakentaminen. Ratkaisu mahdollistaa lähes saman rakennusoikeuden kuin ensimmäisessä kaavaehdotuksessa.



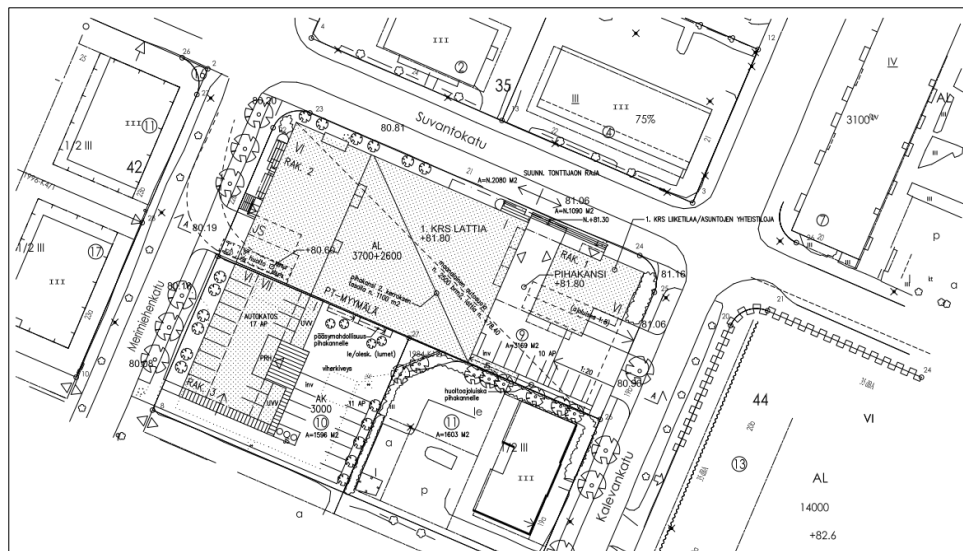
Ote toisesta asemakaavaehdotuksesta 20.4.2022. ja havainnekuva kaavaehdotuksen aikaisesta ratkaisusta Suvanto- ja Kalevankadunkulmasta kuvattuna.



4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavassa on kaksi korttelialuetta. Tontit 10 ja 11 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (kaavamerkintä AK) ja tontti 9 asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina. Kaavaratkaisu mahdollistaa hakijan, sekä tontin 11 omistajan tavoitteena olevan rakentamisen. Rakentaminen on keskustan osayleiskaavan mukaista tehokkuudeltaan, kerrosluvultaan ja toiminnoiltaan. Rakentaminen on tehokasta, maamerkkimäistä ja keskustamaista. Se tukeutuu paitsi kaava-alueen omaan, myös keskustan monipuoliseen palvelutarjontaan. Kaupunkikuvallisesti ja massoitteeltaan rakentaminen jatkaa ja täydentää viereisissä korttelissa entisellä poliisi- ja oikeustalon tontilla toteutunutta uudisrakentamista. Asuntojen ulko-oleskelu sijoittuu osittain kattotasolle 2. kerroksen korkeudella. Kaavaratkaisun mukaan hakija voi rakentaa päivittäistavaramyymälän tontille 9. Liiketiloja ja lähipalveluita on mahdollista sijoittaa myös tonteille 10 ja 11. Tämä säilyttää alueen nykyisen palvelutason ja kehittää IV kaupunginosan palvelutarjontaa. Valtaosa kaava-alueen autopaikoista on sijoitettu AL-korttelialueen kellaritasolle. Ajoneuvoliittymät on järjestetty Kalevankadulta ja Merimiehenkadulta. Suvantokadulla on liittymäkielto.



Tontinkäyttöluonnos (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)



Rakennusalat sijoittuvat katujen varsille. Suurin sallittu rakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti kuusi. Merimiehenkadun varressa sijaitsevalle tontille 10 sallitaan seitsemänkerroksinen rakentaminen. Seitsemäs kerros on rakennettava sisäänvedettynä Merimiehenkadun puolelta, jolloin se ei erotu katualueelle. Merimiehenkadun rakennusten harjakorkeus on sama eri kerrosluvuista huolimatta. Pysäköintiratkaisulla mahdollistetaan keskustamainen tehokkuus. Kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 11380 k-m², joka vastaa koko kaava-alueen osalta tehokkuuslukua $e=1,79$. Rakentamista ohjaavat useat kaupunkikuvan laatua parantavat asemakaavamääräykset.



Havainnekuva koillisesta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)



Havainnekuva kaakosta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)





Havainnekuva luoteesta (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky). Kuusi- ja seitsemänkerroksisen rakennuksen harjakorkeus on sama, johtuen Suvantokadun kaupantilojen korkeammasta kerroskorkeudesta ja kellaripysäköinnistä.

4.1.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-korttelialueella asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntolina ja sille saa sijoittaa lähipalvelutiloja, kuten kahvila- ja myymälätiloja.

Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on pääsääntöisesti kuusi. Merimiehenkadun varressa sijaitsevalle tontille 10 sallitaan seitsemänkerroksinen rakentaminen kadun puolelta sisään vedetyllä ylimmällä kerroksella. Rakennusoikeus on yhteensä 5100 k-m². Rakennusalat ovat katujen varsilla. Korttelialueen pysäköintiä varten on merkitty alueet pihoilta. Lisäksi tontin 10 osalta pysäköintiä rakennetaan kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen. Pihoilta on osoitettu omat alueet leikkiä ja oleskelua varten. Kortteliin on merkitty istutettavia alueen osia. Korttelialueen pinta-ala on noin 3200 m².

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

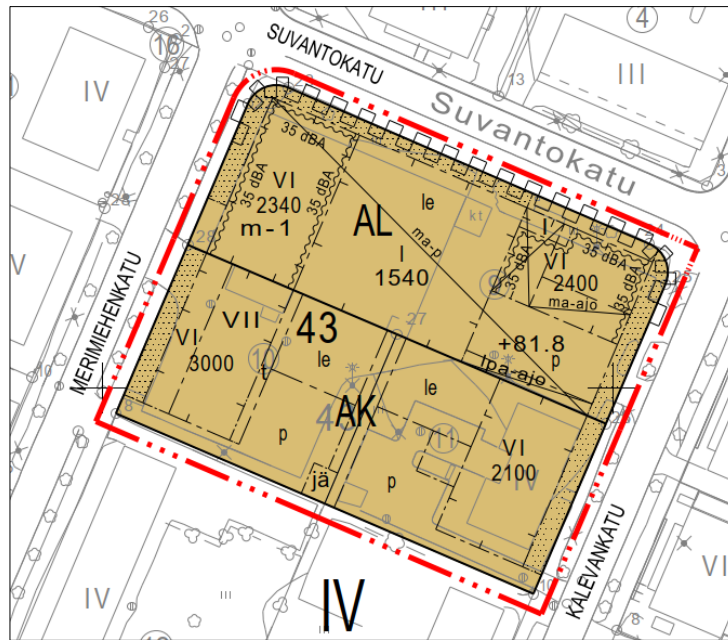
Korttelialueelle saadaan sijoittaa asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntolina. Katutasoon sijoittuu n. 1540 m² kokoinen päivittäistavaramyymälä ja muita liike-/toimistotiloja vähintään 100 k-m²



verran. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 70 autopaikkaa kellarikerrokseen ja noin 10 autopaikkaa maantasoon. Korttelialueen pinta-ala on 3170 m².

Ajoneuvoliittymät maantasolle ja kellaritasolle ovat Kalevankadulta. Huoltoliikenteen ajoneuvoliittymä sijoittuu Merimiehenkadulle.

Korttelialueelle on mahdollistettu nykyistä rakentamista merkittävästi tehokkaampi uudisrakentaminen. Korttelialueelle voidaan kaavan mukaan rakentaa kuusikerroksisia rakennuksia. Ensimmäisen kerroksen rakennusosat ovat päivittäistavaramyymälää ja toimisto- ja liikerakentamista varten. Rakennusoikeus on merkitty sallittuna kerrosalana tontti- ja rakennusaloittain. Sallittu kerrosala on yhteensä 6280 k-m².



Ote kaavaehdotuksesta.

Pihakannen I-kerroksiselle rakennusalueelle toiseen kerrokseen saa sijoittaa talousrakennuksen ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja varasto-, katos- yms. tiloja.

4.1.2 Pysäköintiratkaisu

Tehostettua palveluasumista koskee osayleiskaavan palveluasumisnormi 1 ap/190 k-m². Tämä osayleiskaavan väljennetty autopaikkanormi on tarkoitettu nimenomaan kohteisiin, joissa on paikalla henkilökuntaa joka päivä ympäri vuorokauden, asukkailla ei ole ollenkaan omia autoja ja pysäköintipaikkojen tarve



aiheutuu henkilökunnan ja vieraiden autoilusta. Osayleiskaavan autopaikkanormissa tarkoitetaan palveluasumisella nimenomaan tehostettua palveluasumista (tepas).

Erityisryhmien ARA-tuettua vuokra-asumista varten on varattava yksi autopaikka kerrosalan 160 m² kohden.

Autopaikoitukselle on annettu vaihtoehtoiset määräykset, jos autopaikat voidaan sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Muutoin autopaikkanormit ovat keskustan osayleiskaavan mukaisia.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategiaan

Kaupungin kehittäminen vetovoimaiseksi kaupunkiympäristöksi on eräs kaupunkistrategian keskeisistä tavoitteista. Kaava-alueen toiminnot tukevat keskusta-alueen elinvoimaisuutta. Joensuu tavoittelee asukasluvun kasvattamista 80 000 asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Keskusta-alueen täydennysrakentaminen tukee tavoitteita. Kaavahanke edistää näiltä osin kaupunkistrategian toteutumista. Suunnittelussa on huomioitu kaupungin keskustan saavutettavuus, kaava-alueen keskeisen sijainnin hyödyntäminen ja IV kaupunginosan palvelurakenne.

4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos edistää Joensuun keskustan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita erityisesti täydennysrakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Kaavamuutos edistää osaltaan myös osayleiskaavan toteuttamista.



4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä palveluihin, työllisyyteen ja yritystoimintaan

Alue- ja yhdyskuntarakenne eivät muutu. Kaavaratkaisu edistää yritystoimintaa ja työllisyyttä. Kaavahanke on luonteeltaan täydennysrakentamiskohde, joka ei lisää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia vaan tehostaa jo olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Keskustan asukasmäärä lisääntyy yli kolmellasadalla asukkaalla. Valmiit palvelut ja tekniset verkostot ovat olemassa. Palveluverkko sijaitsee pääosin kävely- ja pyörämatkan päässä. Oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Palveluverkko myös täydentyy tontille sijoittuvien lähipalvelujen myötä. Kohtuullisen kävelymatkan päässä ovat myös joukkoliikenteen pysäkit.

Kalavankadun ja Merimiehenkadun kadunvarsipysäköintiä on järjesteltävä uudelleen, kun tonttiliittymien paikat muuttuvat. Kustannus on karkeasti arvioiden 10 000 €. Tonttiliittymän muutuskustannus kuuluu kiinteistönomistajalle ja siitä sovitaan tarvittaessa tarkemmin kohdetta koskevassa maankäyttösopimuksessa.

Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Toteutuessaan kaavaratkaisu ei lisää merkittävästi liikennettä alueen kaduilla. Suvantokatu on alueellinen pääkatu. Kadun puoleiselle korttelin rajalle on osoitettu sen vuoksi liittymäkielto. Laajasti toteutettava maanalainen pysäköinti tontilla 9 vie suuren määrän autoja pois kaupunkinäköymästä. Pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan tonteille, eikä uudisrakentamisella ole vaikutusta alueen kadunvarsipysäköintiin. Kaavalla ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Suunniteltu rakentaminen käyttää olemassa olevia teknisiä verkkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia teknisen huollon verkkoihin. Tonttikohtaisten verkostojen riittävyttä ja sijaintia saatetaan joutua tarkistamaan lisääntyvän rakentamisen vuoksi.

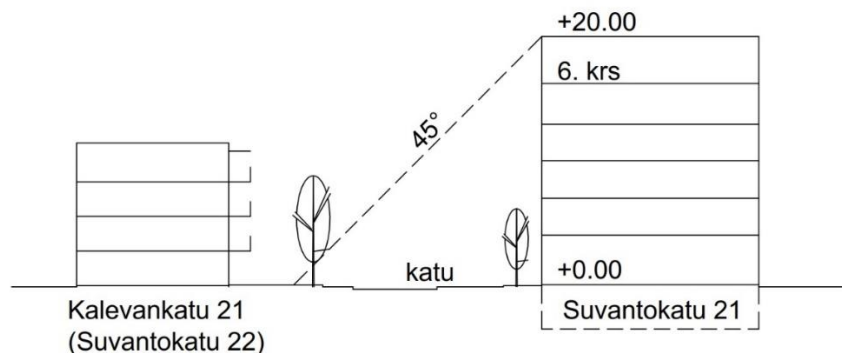


Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja uudistaa aluetta. Pääsääntöisesti kuusikerroksinen uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, eikä rakentaminen eroa korkeudeltaan merkittävästi verrattuna viereiseen uudisrakentamiseen. Ympäristö on alkanut jo osin uusiutumaan Joensuun keskustan osayleiskaavan toteuttamisen myötä. Samassa korttelissa ja suunnittelualueen lähiympäristössä nykyinen kerrosluku on 4-7. Muu uudisrakentaminen on kuusikerroksista ja soveltuu idänpuoleisella naapuritontilla jo toteutuneeseen keskustan osayleiskaavan mukaiseen rakennuskokonaisuuteen.

Kaupunkikuvallisesti kaavaratkaisu tarkoittaa nykyistä korkeampaa rakentamista. Korkeampi rakentaminen tarkoittaa tiiviimpää katutilaa. Muutokset ovat katu ympäristössä havaittavia ja rakentaminen osin ympäristöään korkeampaa. Muutokset ovat kuitenkin kerrostalomittakaavaan soveltuvia.

Uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkitilassa niin, että 45 asteen valokulmatarkastelussa naapurikiinteistöille ei aiheudu merkittävää varjostavaa vaikutusta. Vuoden pimeimpinä aikoina valoisuus on Suomen korkeusasteilla joka tapauksessa heikompaa.



Valokulmatarkastelu. Vasemmalla on Kalevankatu 21 (Suvantokatu 22).

Suvantokadun pohjoispuolinen naapuri Kalevankatu 21 (Suvantokatu 22) sijoittuu riittävän kauas suunnittelukohteesta. Etäisyyttä rakennusten välille tulee noin 23-



24 m. Etäisyys täyttää ympäristöministeriön asetuksen mukaisen vaatimuksen (ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n muuttamisesta, 14.2.2018). Asetuksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Ehdotuksen mukaan 6-kerroksinen uudisrakennus on korkeudeltaan n. 20,0 metriä, jolloin vapaata tilaa olisi asuinhuoneen pääikkunan edessä oltava tuo sama etäisyys n. 20,0 metriä.

4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavahanke lisää ruutukaavakeskustan väestön määrää ja tukee alueen olemassa olevaa palvelurakennetta sekä täydentää sitä. Lisääntyvät palvelut lisäävät alueen vetovoimaa.

4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä ei ole luonnonympäristöä.

4.2.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Kaavahanke on luonteeltaan täydennysrakentamiskohde, joka ei lisää yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, vaan tehostaa jo olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Keskustan asukasmäärä lisääntyy. Valmiit palvelut ja tekniset verkostot ovat olemassa. Palveluverkko sijaitsee pääosin kävely- ja pyörämatkan päässä, jolloin oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Palveluverkko myös täydentyy kaava-alueelle sijoittuvien lähipalvelujen myötä. Myös joukkoliikenteen pysäkit ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä häiriötekijöitä ympäristöönsä.



5 Toteutus

Alueen rakentaminen on mahdollista heti kaavan saadessa lainvoiman. Rakentaminen on ajoitettu alkavaksi vuonna 2022 ja rakentaminen eteenpäin on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

6 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt PKO:n aloitteesta. Kaavamuutoksen 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 toteuttaa mm. päivittäistavarakauppa ja asumista. Lisäksi Suomen Seniorikodit ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä ja kaupungin internetsivuilla 4.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.3.-30.3.2020. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuutta ei voitu järjestää koronavirusepidemian vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa.

Liite 3. Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.2.–1.3.2021. Kaavaluonnos esiteltiin etäyleisötilaisuudessa internetissä ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläpidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotettiin kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä.

Liite 4. Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet.



Kaavaehdotus

Ensimmäistä nähtävillä ollutta asemakaavaehdotusta on muutettu saadun palautteen pohjalta. Uusi toinen asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee kesällä 2022.

Liite 5. Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet.

Kaavan laatija: Simo Vaskonen, Vesa Huohvanainen

Kartat: Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	12.04.2022
Kaavan nimi	Suvantokatu 21 ja ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671677
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6377	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6377

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	0,6377	100,0	11380	1,78	0,0000	8033
A yhteensä	0,6369	99,9	11380	1,79	0,0000	8033
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0008	0,1			0,0000	
E yhteensä						
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	0,6377	100,0	11380	1,78	0,0000	8033
A yhteensä	0,6369	99,9	11380	1,79	0,0000	8033
AK	0,3199	50,2	5100	1,59	0,0000	3021
AL	0,3170	49,8	6280	1,98	0,0000	5012
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0008	0,1			0,0000	
Kadut	0,0008	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa tontin 9 käyttötarkoitusta, sekä lisätä tonttien 9, 10 ja 11 rakennusoikeutta ja kerroslukua. Hakijan tavoitteena on lisäksi jakaa tontti 9 kahdeksi tontiksi.

Väylät

Katualueella joudutaan tekemään muutostöitä, koska tonttiliittymien paikkoihin tulee muutoksia. Tonttiliittymien kustannukset kuuluvat kiinteistönhaltijan maksettaviksi.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Hulevesien käsittely ratkaistaan.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamutosta on hakenut PKO. Tavoitteena on purkaa tontilla 9 sijaitseva nykyinen liikerakennus ja mahdollistaa tonttien 9 ja 10 tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Suomen Seniorikodit ry:n tavoitteena on kehittää tonttia 11.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole yleisiä alueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alueen omistavat PKO ja Suomen Seniorikodit ry. Tontti 9 lohkotaan kahdeksi tontiksi. Lohkomiskustannukset kuuluvat kiinteistönhaltijan maksettaviksi.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2021. Toteutus on mahdollista, kun rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa. Katuliittymien siirrot on toteutettava yhtäaikaaisesti.

Eryistä huomioitavaa

Rasitesopimukset on laadittava lohkottavalla tontilla 9 pysäköinnin, maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyden ja ajoneuvoliittymien järjestämistä varten.

Vaikutukset

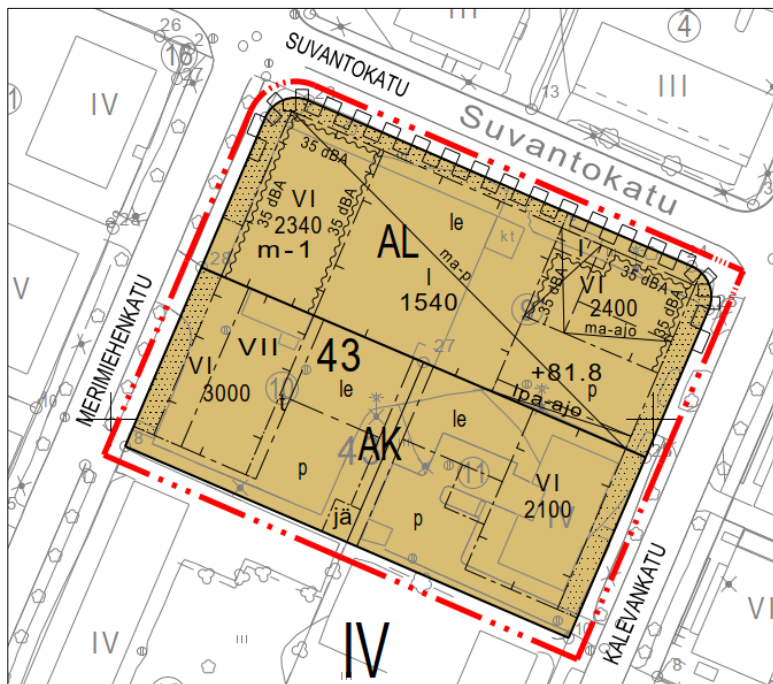
Kaupunkirakenne tiivistyy. Alueelle tulee lisää asukkaita. Alueen kaupunkikuva muuttuu ja palvelutaso paranee. Kaavahanke tukee keskustan elinvoimaisuutta.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan sekä maaomaisuuden kanssa, sekä Joensuun Veden ja Savon Voima Oy:n kanssa.

Kustannukset

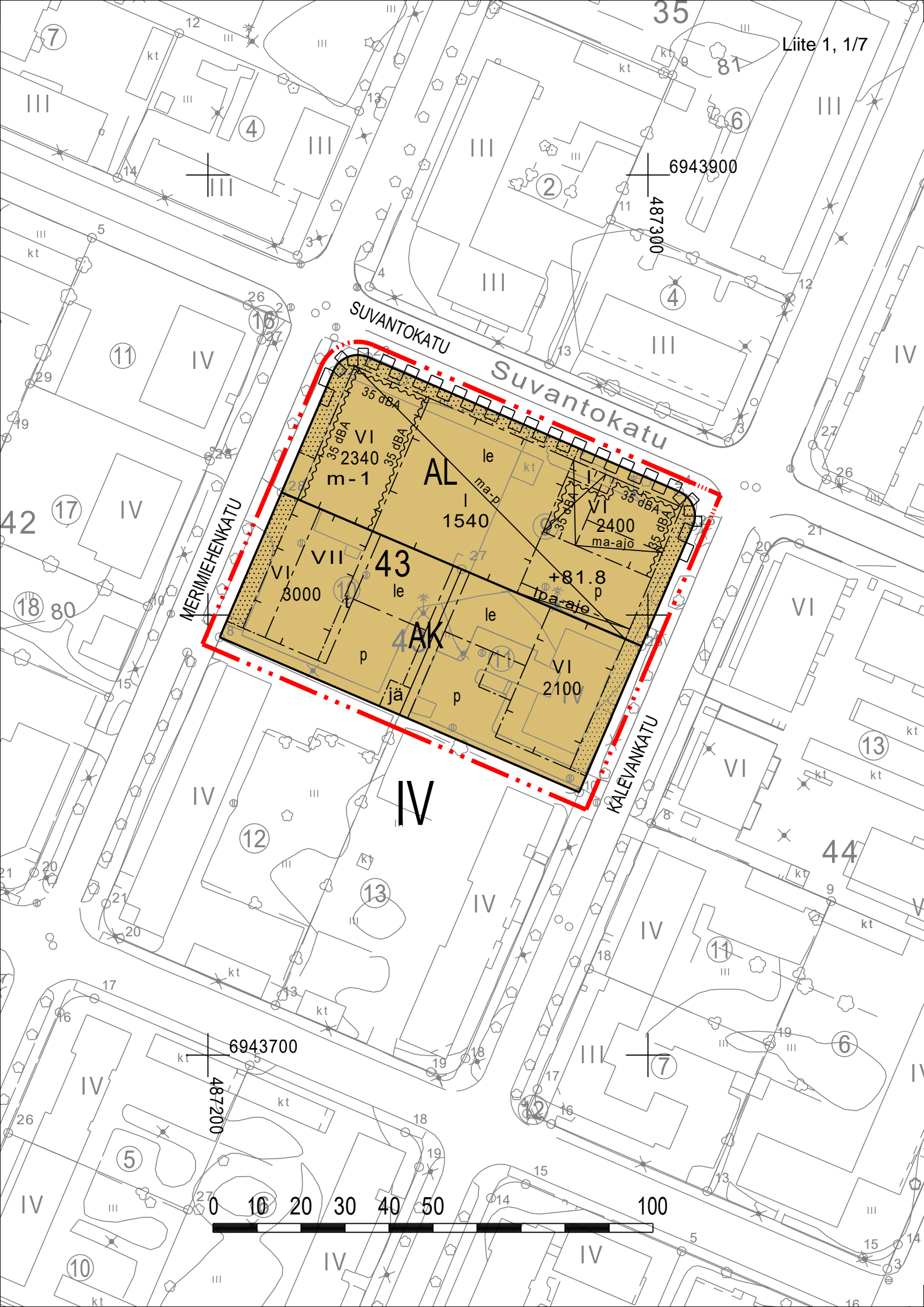
Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta ja mahdollisten suoraan hankkeesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta kaupungille.



Asemakaavaehdotus

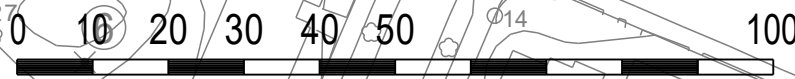
Laatija: Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi










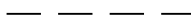
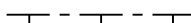
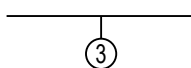

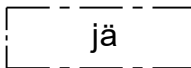
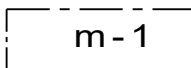
6943700
487200

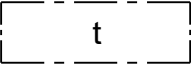
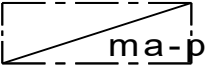
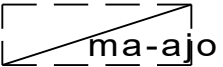
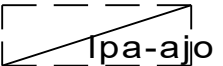

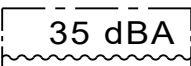
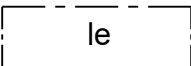

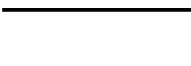
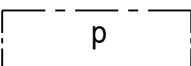

6943900
487300



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liite 1, 2/7

	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0060000 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
IV	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
43	0930000 Korttelin numero.
SUVANTOKAT	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1540	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 81.8	1070100 Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	1130000 Rakennusala.
	1130120 Jätteiden keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.
	1150001 Rakennusalan osa, jonka ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liiketiloja.

	1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1220200 Maanalainen tila pysäköintiä varten.
	1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
	1240200 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.
	1270100 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Uudisrakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Julkisivumateriaalien värisävyjen tulee vaihdella rakennuksittain ja niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus. Maantasokerroksen julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin kiviaineista laattaa kuten puristelaattaa, luonnonkivilaattaa tai paikalla muurattua tiiltä.
 2. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
 3. Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksien ja materiaalien avulla.
 4. Rakennusten arkkitehtuuria on korostettava julkisivuvalaistuksella.
 5. Katujulkisivujen parvekkeet on toteutettava yhtenäisiksi osiksi kappalemaista rakennusmassaa tai niiden tulee olla sisäänvedettyjä tai muodostaa selkeä arkkitehtonisesti arvokas julkisivukokonaisuus. Suvantokadun katusivulle ei saa rakentaa parveketorneja.
 6. Katualueen puoleisilla julkisivuilla ei sallita näkyvää betonisokkeliä.
 7. Ensimmäisen kerroksen liike-, palvelu- ja toimistotilojen julkisivujen pituudesta vähintään 50 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia näyteikkunoita.
 8. Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saa ulottaa enintään 2 metriä katualueelle.
 9. 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 k-m² tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
 - rakennuksen ensimmäisen ja kellarikerroksen pysäköintitilat.
- Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen. Autopaikkoja ei tarvitse tehdä myöskään sitä kerrosalaa varten, joka on käytetty autopysäköintiin.
10. Asuinrakennusten korttelialueilla asunnot voidaan toteuttaa myös palveluasuntoina.
 11. Asuinrakennuksissa saa maantaso- tai kellarikerrokseen sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, liike-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä työhuoneita. Näitä tiloja voidaan käyttää myös lähipalvelujen järjestämiseen.
 12. Rakennusten ja tonttialueiden järjestelyissä tulee ottaa huomioon apuvälineiden ja polkupyörien säilytyspaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Pääsisäänkäynneistä tulee olla esteetön kulkuyhteys kadulle ja piha-alueelle.
 13. Tonttirajalle sijoittuvan rakentamisen vuoksi tarpeelliset rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava perustettavissa rasitteissa.

14. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. AL-korttelialueen ulko-oleskelualue (le) toteutetaan 1-kr rakennusosan katolle. Alueen on oltava esteetön ja kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava palvelemaan alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
15. Pihakannen I-kerroksiselle rakennusalalle toiseen kerrokseen saa sijoittaa talousrakennuksen ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja varasto-, katos- yms. tiloja. Rakennusten ja katosten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 175 m² ja ne tulee sijoittaa siten, että ne lisäävät oleskelupihan viihtyisyyttä.
16. Tontit saa aidata. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
17. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
18. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
19. Asumisen aputilat, talotekniset- ja saunatilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Näiden tilojen etäisyyden rakennusten julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin rakennettavien tilojen korkeus. Saunaan liittyvä terassi on oltava kattamaton. Edellä mainittu rakentaminen ei ole sallittua Suvantokadun ja Kalevankadun kulmauksessa sijaitsevassa rakennuksessa. Merimiehenkatuun rajoittuvien rakennusten harjakorkeuksien on oltava samat.
20. Rakennusten katutasolla sijaitseviin kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja katualueen puolelle. Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja tai muita julkisivuiltaan laajasti aukotettuja tiloja.
21. Maanvaraisilla alueilla tonttien piha-alueet ja autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi.
22. Suvanto- ja Kalevankadun kulmauksen rakennuksen 1. kerrokseen on rakennettava vähintään 100 k-m² liiketilaa.
23. Kaavan alueelle saa laatia 3D-tonttijaon.

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - 1 ap / asuntojen kerrosalan 100 m²
 - 1 ap / liiketilojen kerrosalan 50 m²
 - 1 ap / toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 m²
 - 1 ap / tehostetun palveluasumisen kerrosalan 190 m²
 - 1 ap / erityisryhmien ARA-tuetun vuokra-asumisen kerrosalan 160 m²
 - asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti

Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on osoitettava:

- 1 ap / asuntojen kerrosalan 110 m²
 - 1 ap / liiketilojen kerrosalan 65 m²
 - 1 ap / toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 85 m².
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Vähennystä ei sovelleta tehostetussa palveluasumisessa. Kohdan 1. mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautolla korvata enintään 10 %.
 3. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa autopaikkoja, jolloin pysäköintiin käytettyä kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon pysäköintilaskelmassa.
 4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
 5. Enintään neljä autopaikkaa voidaan siirtää tonttien 9 ja 10 kesken.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ²
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ²
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / as
Palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Osa polkupyöräpaikoista voidaan osoittaa kellarin autopaikalle.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

IV kaupunginosan korttelin 43 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

SUVANTOKATU 21 JA YMPÄRISTÖ

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	20.4.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Vaskonen, Huohvanainen	Diaarinumero 213/10.02.03.00/2020
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Piirtäjä	Kajja Kinnunen	Arkisto IV/1677

19.2.2020



Asemakaavamutoksen suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä



Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelutehtävä

Hanke on lähtenyt liikkeelle PKO:n kaavamutoshakemuksesta, joka koskee korttelin 43 tontteja 9 ja 10. PKO:n tavoitteena on purkaa tontilla 9 sekä osittain tontin 10 puolella sijaitseva nykyinen yksikerroksinen liikerakennus ja mahdollistaa molempien tonttien tehokkaampi käyttö sekä asuin- että liikerakentamiseen. Lisäksi Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on kehittää omistamaansa tonttia 11. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan mm.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

tonttien enimmäisrakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja rakennusten kerrosluku. Lisäksi tarkastellaan tonttien piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisut sekä eri toimintojen sijoittelu.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Lisämerkinnällä e2 tarkoitetaan aluetta, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4 – 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katu- julkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1970 ja 1988 tontti 9 on yhdistettyjen liikera- kennusten 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.

PKO:n ja Suomen Seniorikodit Ry:n tavoitteena on lisätä tonttien rakennusoikeutta. Kau- punki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan omistajan osal- listumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava- selostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huo- mattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitel- lään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteis-
tönomistajat, asukkaat, työntekijät ja
yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Siun Sote
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla.

Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja täydentyvät työn edetessä. Paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **5.3. - 30.3.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **tiistaina 17.3.2020 kello 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa** (Torikatu 21 C).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2020. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti loppuvuodesta 2020. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

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 toki 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 Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi, puh. 050 3156 623
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 4092 127



Asemakaavaprosessi



Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos VIREILLETULOVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.3.-30.3.2020.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan vireilletulovaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelu.

Kirjallisia mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 9 kpl. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuutta ei voitu järjestää koronavirusepidemian vuoksi.

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1. Mielipide 1, 4.3.2020

Hei! Miten tällainen monopoli sallitaan??

Ei tarvetta vastineelle. Mielipide ei koske kaavaratkaisuja eikä kaavan sisältöä.

2. Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu 5.3.2020

Yleisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on myönteistä, sillä se tukee keskusta-alueen palveluiden säilymistä. Suunnittelualueen hulevesien hallinta on tärkeää ja tulee huomioida kaavamääräyksissä selvittämällä viherkattojen ja vettä läpäisevien pintojen sijoitusmahdollisuuksia. Liikennemelu ei ole merkittävä tekijä suunnittelualueella.

Vastine:

- Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä. Kaavaluonnoksessa sallitaan yleisellä määräyksellä viherkattojen toteuttaminen. Viherkaton toteuttaminen on kallista ja teknisesti haastavaa, eikä sellaista ole syytä vaatia toteutettavaksi.*

3. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys 5.3.2020

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydellä ei ole prosessin tässä vaiheessa lausuttavaa kaavahankkeesta.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Eltel Networks Oy 9.3.2020

Ei Elisan osalta lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

5. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 13.3.2020

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

6. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.3.2020

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut 124.3.2020

Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ei ole lausuttavaa ko. asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

8. Caruna Espoo Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy) 26.3.2020

Nykyinen sähköverkko 20 ja 0,4 kV

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot on esitetty sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Alue on maakaapeloitu.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.

Ei tarvetta vastineelle.

9. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 25.3.2020

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk-1). Maakuntakaava 2040 ehdotus on parhaillaan nähtävillä. Maakuntakaava 2040:ssä alueelle ei ole osoitettu muutoksia kaavamerkintöihin.

Maakuntaliitto pitää hyvänä jo rakennettujen alueiden tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Myös ehdotusvaiheessa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 täydennysrakentaminen nähdään yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja sitä kautta myös ilmastovaikutusten vähentämisen kannalta tavoiteltavana.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 4.2.-1.3.2021. Kaavamuutoksesta annettiin 10 lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnoissa seuraavilla ei ollut kommentoitavaa: Caruna Espoo Oy (pyyntö saada tiedoksi kaavan hyväksyminen), liikuntapalvelut, Eltel Network Oy, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristönsuojelu, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja itä-Suomen poliisilaitos.

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

LAUSUNNOT

Joensuun Vesi-liikelaitos

Tontit 9 ja 11 on liitetty Joensuun Veden verkostoihin. Tontilla 10 ei ole liittymiä. Rakentaja vastaa kustannuksellaan runkolinjaan saakka uusien tonttijohdojen rakentamisesta. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden poisjohtamista.

[Vastine: Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Vesi- ja viemärijohtojen liittymäsopimukset eivät kuulu asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.](#)

Siun Sote/Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Kaavamääräyksissä ja myöhemmin rakennusluvuissa 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.

Osa kaavamuutosalueelle suunniteltavasta asumisesta toteutetaan luultavimmin palveluasumisena. Esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökohdat on huomioitava rakentamisen suunnittelussa tavallista tarkemmin.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota palveluasumisen ja päivittäistavara-kaupan vaatiman huoltoliikenteen järjestämiseen sekä kohteissa vierailevien henkilöiden pysäköintimahdollisuuksiin.

Kaavamuutoksen kaupunkirakenteen tiivistymiselle ja palvelurakenteen ylläpitämiselle aiheuttamat muutokset on nähtävä ehdottomasti positiivisina.

Vastine: Kaavassa on määräykset rakennusten äänieristävyttä koskien, määräys kuuluu: "merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA). Merkinnällä on osoitettu kaavassa ne rakennusten sivut, jotka ovat alttiina liikennemelulle. Lisäksi parvekkeiden rakenteita koskeva määräys kuuluu: "Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella". Päivittäistavarakaupan huoltoajo on tarkoitus ohjata Merimiehenkadulta. Kaavamääräyksissä on huomioitu vieraspysäköinti.

MIELIPITEET

Mielipide 1

Hieno asia! Ja toivottavasti saisimme S- ryhmän kaupan rakennettavaan kerrostaloon. Mistä saisin tietoa, kuka on rakennuttaja, keneltä voisi kysyä rakennettavasta talosta asuntoja.

Vastine: Kaava-alueen omistaja on Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ja on hyvin mahdollista, että liikerakennus on S-ryhmää. Asuinrakentamisen aikataulusta ei ole tarkkaa tietoa. Kun asunnot ovat valmistumassa, tai jopa aiemmin, alkaa niiden ennakkomarkkinointi. Silloin kannattaa olla yhteydessä myyntiä harjoittavaan yritykseen/välittäjään.

As.oy Joensuun Merimiehenkatu 20

Määräys 11. on muutettava muotoon:

Tontit on aidattava. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Perusteluna mm. lasten leikkipaikan turvallisuus, ilkvallan torjuminen ja ei-toivottujen oikopolkuyhteyksien katkaiseminen.

Vastine: Tontin aitaamista koskeva määräys kuuluu: "Tontit saa aidata. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön". Liikerakennusten tonteilta ei edellytetä aitaamista, vaan aidan rakentamiselle annetaan pelkästään suositukset sen korkeudesta ja materiaaleista.

Puhtaasti asuinrakentamiseen tulevat rakennuspaikat yleensä aidataan juurikin mielipiteessä mainittujen seikkojen takia.

Mielipide 2

Mielestäni PKO:n suunnittelemat kerrostalot ovat liian korkeita kyseiselle Suvantokatu 21 tontille. Tällä hetkellä korttelin lähialueen maamerkinä toimivat vanhan poliisilaitoksen tontille rakennetut kerrostalot. Jos niiden viereen rakennetaan yhtä korkeita kerrostaloja, kärsii niiden asema ns. maamerkinä ja kortteli muuttuu liian raskaan näköiseksi. Suvantokatu 21 tontille sopisi paremmin matalammat kerrostalot, jotka olisivat yhtenäiset muihin lähi- ja asuinrakennuksiin. Tämä toisi yhtenäisen ja toimivan kaupunkikuvan, joka palvelisi lähialueiden asukkaita myös arkkitehtuurisesta näkökulmasta ja uudet tontille suunnitellut rakennukset sulautuisivat paremmin muuhun ympäristöön. Kun Suvantokatu 21 tontille suunnitellut rakennukset olisivat korkeudeltaan enintään 3-4 kerroksisia sopisivat se yhtenäisesti alueen arkkitehtuuriin ja vaikuttaisivat siten positiivisesti koko lähiympäristöön. Suunnitelmassa olevat korkeat kerrostalot peittävät liikaa lähialueiden asukkaiden näkymää ja poikkeavat liikaa korttelin muusta tyylistä. Muut uudiskohteet, jotka on rakennettu lähialueille noudattavat yhtenäistä rakentamista. Myös muualla, kuten esimerkiksi Kuopiossa satama-alueella ja keskustassa uudiskohteet sulautuvat hyvin vanhempiin rakennuksiin juurikin rakennustyyliinsä ja samanlaisen korkeuden ansiosta. Lisäksi tällä hetkellä trendi suosii maailmalla matalampaa rakentamista ja tulee todennäköisesti jatkumaan. Kaupunkikuva halutaan pitää ilmavana ja viihtyisänä.

Vastine: Kaavassa sallitaan rakentaa enintään kahdensan kerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liike- ja toimistotiloja. Kyseinen rakennus erottuu selvästi ympäristöstä, mutta kokonsa ja massoittelemisen näkökulmasta se soveltuu hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Entisellä poliisitalon korttelialueella sijaitsee seitsemän kerroksinen asuinrakennus ja tähän nähden kerroslukua voidaan pitää vielä maltillisena. Muut uudisrakennukset saa rakentaa enintään kuusikerroksisina. Kaavan mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa ympäröivästä rakennusmassasta, on vivahteikkaampaa, monipuolisempaa ja antaa uusia näkökulmia kaupunkirakenteeseen. Uudisrakentaminen ei aiheuta häiritsevää varjostusta tai merkittävää maisemallista estettä kadun vastakkaisen puolen asumiselle. Rakentamista ei ole tarkoituksen mukaista

verrata Kuopion satama- tai keskusta-alueeseen. Jokaisen kaupungin tavoitteena on suunnitella ja rakentaa omanlaistaan kaupunkiympäristöä.

Suomen Seniorikodit

Tontin 11 pohjoisreunaan tontin rajaan kiinni tulee n. 5 m korkea seinä, joka rajoittuu tontin 11 ulko-oleskelualueeseen. Kalevankatu 19a edellyttää, että seinä verhotaan köynnöskasvein (esim. villiviini) aikakin tontin 11 rajan osalta. Kaavaluonnoksen pohjana olevassa asemapiirrosluonnoksessa on pysäköinti mahdollistettu rajaan kiinni! Rakennusjärjestyksessä vaadittava 2 m:n suojaetäisyys on suotava. Muuten on vaarana, että lumen säilytys tapahtuu tontin 11 puolella.

Edellytämme, että pohjois- ja länsiraja suljetaan pensasaidalla läpikulkuliikenteen estämiseksi. Pensasaidat tulisivat tonttien 9 ja 10 puolelle ja niiden hoito ja kunnossapito kuuluisi ao. kiinteistöille.

Vastine: 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. Rakennusjärjestyksen 14 §:ssä on määräykset raja-aidan istuttamisesta ja kuuluu seuraavasti: ”Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliiksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.” Aidan rakentamista tai istuttamista koskeva asia on ratkaistavissa rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Suvantokatu 21 ja ympäristö asemakaavan muutos Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavam muutoksen ehdotus oli nähtävänä 27.1.-28.2.2022. Kaavam muutoksesta annettiin 5 lausuntoa ja 5 muistutusta. Lausunnoissa ympäristönsuojelulla, Joensuun Vesi liikelaitoksella ja Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydellä ei ollut kommentoitavaa. Kaikissa muistutuksissa on kommentoitavaa.

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

LAUSUNNOT

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

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. Asemakaavamuutosta ohjaavassa Joensuun keskustan osayleiskaavan kaavaselostuksessa (sivut 14, 23) ruutukaava-alueen täydennysrakentamista linjataan mm. seuraavasti: Kortteleiden kerroslukuihin on sovellettu eri vuosikymmeninä vaihtuvia periaatteita. Keskustan osayleiskaavassa liikekeskustan korkeimmaksi suositeltavaksi kerrosluvuksi vahvistuu 6. Asuinkerrostalokorttelien yhdenmukaisesta nelikerroksisuudesta johtuvaa monotonisuutta voidaan vähentää täydennysrakentamisen viisi- tai kuusikerroksisilla rakennuksilla. Kaupunkikuvalliset merkittävät poikkeamat ylöspäin halutaan kuitenkin lähtökohtaisesti jatkossakin rajata torin ympärille, eikä korkeaa rakentamista ripotella etäämmälle. Lisäksi on tuotu esille maankäyttö- ja rakennuslain 42 § ja 54 §:n mukaiset asiat. Lausunnon mukaan osayleiskaavan tavoitteita ei oteta huomioon, sillä kaavaehdotuksessa tontille 9 mahdollistetaan kahdeksankerroksista rakentamista osayleiskaavan suosituksen vastaisesti. Vielä kaavaluonnosvaiheessa ko. tontille osoitettu suurin sallittu kerrosluku oli kuusi (VI). 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 museoviranomaista (alueellinen vastuumuseo tai Museovirasto) eikä kummallekaan em. taholle ole esitetty lausuntopyyntöä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, -luonnoksesta tai -ehdotuksesta.

Vastine: Jokaisessa kaavahankkeessa lausuntopyyntöt 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 uudisrakentamisen tyyliin tai rakentamistapaan tai asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.

Kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtävillä pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäskerros ei näy katutilaan ja sen räystäs-korkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvusta huolimatta.

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tavoitteena oli luoda kaavamutosalueen 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 uusia rakennusmuotisuuntauksia, joita on käytössä Etelä-Suomessa ja Euroopassa. Uutta kerroksellista muotisuuntauksia noudattavaa rakennuskantaa ei ole syntynyt. Kaavaehdotuksen tavoite oli kääntää arkkitehtuurin suunta nykyaikaisten kaupunkisuunnittelun trendien mukaisiksi. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden

korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino monotonisuuden purkamisessa kaupunkisuunnittelussa.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on useita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä. Yleiskaava tai osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavoitettaessa pää-sääntöisesti yleiskaavan mukaisesti, on oikeus todennut MRL 54§1 mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuneen. Jos oikeuskäytännössä noudatettaisiin 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

Kaavassa osoitetut uudisrakennuskohteet muodostavat rakennettuun ympäristöönsä joensuulaisittain poikkeuksellisen massiivista ja urbaania kaupunkitilaa. Varsinkin kahdeksankerroksisesta asuinkerrostalosta 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.

Vastine:

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

ELY-keskuksen suhtautuminen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen ratkaisuun on rakentava. Arkkitehtuurikilpailu rinnakkaistoimeksiantona valittujen toimien 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 nähtävillä 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

Suomen Seniorikodit ry

Korttelin 43 tontin 9:n rakennusoikeus on noussut verrattuna edelliseen luonnokseen 700 m² ja kerrosluku VIII on osayleiskaavan suosittellemaa maksimikerrosmäärää (VI) suurempi.

Lisäksi tontin 10 rakennusoikeus on 300 m² suurempi kuin tontin 11, vaikka tontti 10 on pienempi. Edellä esitetyt kohdat huomioiden tontin omistajien tasavertainen kohtelu ei toteudu ehdotuksessa.

Edellytämme myös tontin 11 osalta rakennusoikeuden ja sallitun enimmäiskerrosluvun korottamista siten, että yhdenvertaisuus toteutuu.

Tontit 10 ja 11 eivät ole liiketontteja. Niiden välisen rajan aitaamiselle on kaavassa mahdollista. Aitaaminen estää mahdollisen läpikulun.

Vastine:

Kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamuutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäskerros ei näy katutilaan ja sen harjakorkeus on sama, kuin Suvantokadun varren kuusikerroksisella rakennuksella.

Rakennusoikeuden korottamiseksi Suomen Seniorikotien tulee esittää suunnitelma, jossa pysäköinti toteutuu vaatimusten mukaisesti. Rakennusoikeuden korottaminen johtaa palveluasumisen väljempääkin pysäköintinormia noudatettaessa ratkaisuun, jolloin pysäköintiä pitäisi rakentaa pihakannen alle, kuten naapurikorttelissa. Seniorikotien tontin osalta asemakaavan tutkimista voidaan jatkaa omana prosessinaan, jos Seniorikodit pitää sitä tarpeellisenä.

Kaupungilla on kaavoitustoimivallan perusteella oikeus päättää hyväksyttävistä suunnitteluratkaisuista, joilla kaupunkitilaa muodostetaan suunnitellunlaiseksi 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.

Palaute 1

Palautteessa rakentamista ei vastusteta ja odotetaan innolla lähikaupan valmistumista. Toivotaan huomioitavan, että rakentamisesta ei aiheudu liikaa tärinää. Aiemmassa viereisen korttelin rakennushankkeessa taloyhtiön seiniin tuli halkeilua ja putkirikko, joista As. Oy ei saanut korvauksia. Toivotaan, että purku- ja rakennustyöt aiheuttavat mahdollisimman vähän haittoja. Tiedustellaan rakentamisen ajankohtaan.

Vastine:

Vastuu naapurirakennuksille aiheutuvista vaurioista kuuluu uusien rakennuksien rakentajalle. Kaupunki ei ole korvausvelvollinen toisen tahon aiheuttamista vaurioista. Naapurissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden kannattaa heti rakentamisen alkuvaiheessa vaatia rakentajalta katselmusta naapuritonttien rakennuksista. Mahdollisessa katselmuksessa rakennusten kunto dokumentoidaan pinnallisesti valokuvin ja kirjauksin, jotta myöhemmin voidaan todentaa mahdolliset naapuritontin rakentamisesta aiheutuneet vauriot. Naapuriinteistöjen omistajat ja haltijat voivat rakennuslupavaiheen kuulemisessa jättää mielipiteensä purkamisesta ja uudisrakentamisesta. Tässä vaiheessa kannattaa pyytää katselmusta naapuritalojen kunnosta. Rakentamisen tarkempi aikataulu selviää vasta myöhemmin kaavamuutoksen valmistuttua.

Palaute 2

Keskustan osayleiskaavan mukaan kyseisen korttelin suositeltava rakennuskorkeus on kuitenkin 4-6 kerrosta. Millä perustein yleiskaavan linjaus on mahdollista jättää tällä tavalla huomiotta?

Vastine:

Yhteinen vastine palautteisiin 2, 3 ja 4 on palautteen 4 alapuolella.

Palaute 3

Asunto Oy Kalevankatu 21

Asunto Oy Joensuun Joonaksenkulma, Kalevankatu 20b

Asunto Oy Joensuun Suvantokatu 24

Palautteessa ihmetellään aiemman rakennuskorkeuksiltaan kuusikerroksisen asemakaavaluonnoksen muuttumista kahdeksankerroksiseksi Kalevankadun ja Suvantokadun kulmassa asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Palautteessa vastustetaan kahdeksankerroksisen kerrostalon rakentamista suoraan talojemme eteen. Se peittää koko maiseman ja auringonvalon taloihimme ja varjostaa myös naapuritaloja. Ihmetellään kahdeksankerroksisen kerrostalon rakentamista, koska kaikissa kaavoituksen aiemmissa kirjoituksissa on aiemmin esitetty, että keskustan kerrostalot tulee suunnitella kuusi-kerroksiksi. Rakennus varjostaa naapurirakennuksia suurimman osan vuodesta keskikesää lukuun ottamatta. Lisäksi korkea rakennus peittää koko näkyvän naapuritalojen ikkunoista ja parvekkeilta.

Palautteessa ehdotetaan, että tonttien 9 ja 10 kaava kiepautetaan ympäri, jolloin parkkipaikasta voisi tehdä istutuksineen myös monikäyttötilan, jota ympärillä asuvat voisivat käyttää alustana luovuudelle ja innovaatioille, kuten tähänkin asti. (mm. marjanmyynti, kalasavustusta, koirien koulutusta) Tällöin myös kerrostalojen varjostus- ja näköestevaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi.

Mielipiteessä viitataan Joensuun keskustan osayleiskaavan selostukseen. *Keskustan osayleiskaavassa liikekeskustan suositeltavaksi kerrosluvuksi vahvistuu kuusi, jota kuitenkin yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tarvittaessa tarkistetaan alaspäin, jotta uudisrakentaminen saadaan sovitettua kokonaisuudeksi nykyisen rakenteen kanssa. Asuinkerrostalokortteleiden yhdenmukaisesta nelikerroksisuudesta johtuvaa monotonisuutta voidaan vähentää täydennysrakentamisen viisi- tai kuusikerroksisilla rakennuksilla.*

Erityisesti näymät ja valoisuus nykyisten asuntojen ja niiden parvekkeiden osalta tulee suunnittelussa ottaa huomioon huolellisesti. Nykyisten nelikerroksisten rakennusmassojen korottaminen on suunniteltava huolellisesti, jotta korttelien pidempien sivujen kattolinjat pysyvät harmonisina ja hallittuina.

Palautteen jättäjät kokevat, että palautteen jättäjien mahdollisuudet vaikuttaa suuria varakkaita tahoja vastaan ovat vähäisiä. Palautteessa viitataan Suomen lakiin, Joensuun kaupungin luomiin ja päättämiin ohjeisiin, sääntöihin ja määräyksiin. Kannanotossa palautteen jättäjät tukeutuvat erityisesti Joensuun keskustan osayleiskaavaan 2012 ja Maankäyttö- ja rakennuslakiin (54 §). Palautteessa ihmetellään miksi kaupungin ydinkeskustan uudisrakennuksia tehtäessä ei ole rakennettu kahdeksankerroksisia taloja, jos kaupungin

kaavoituslinja on muuttunut, vaikka sieltä käsin kuvittelisi kaupunkiprofiiliin lähtevän muuttumaan.

Vastine:

Yhteinen vastine palautteisiin 2, 3 ja 4 on palautteen 4 alapuolella.

Palaute 4

Palautteessa vastustetaan kahdeksankerroksista rakentamista ja syytetään kaupungin kaavoitusta linjattomuudesta ja PKO:n suosimisesta. Aiemmissä kaavoituksen vaiheissa paikalle on esitetty korkeimmillaan kuusikerroksista rakentamista, jota pidetään hyväksyttävämpänä ratkaisuna.

Vastine palautteisiin 2, 3 ja 4.

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

nykyaikaisten kaupunkisuunnittelun trendien mukaisiksi. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino monotonisuuden välttämiseksi kaupunkisuunnittelussa.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on useita Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä. Yleiskaava tai osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavoitettaessa pää-sääntöisesti yleiskaavan mukaisesti, on oikeus todennut MRL 54§1 mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuneen. Jos oikeuskäytännössä noudatettaisiin 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.

Palautteessa 3 ehdotettu pysäköintialueen ja rakennuksen paikan vaihtaminen keskenään toisi pysäköintipaikan kaupunkikuvallisesti keskeiselle sijainnille korttelin kulmaan, mikä ei ole suotavaa. Pysäköintialue on tarpeellinen kaupan asiakaspysäköintiä varten suurimman osan ajasta ja alue on kooltaan melko pieni. Sen käyttäminen monitoimialueena olisi hankalaa.

Palaute 5

Palautteessa vaaditaan asemakaavan muutosehdotusta palautettavan valmisteltavaksi ja muutettavan niin, että kerrosluku kaava-alueella ei ylitä kuutta kerrosta. Perusteluna käytetään maankäyttö- ja hallintolain vastaisuutta vedoten keskustan osayleiskaavan vastaisuuteen. Palautteen mukaan osayleiskaavassa ei sallita kahdeksankerroksista rakentamista. Korkeintaan kuusikerroksinen rakentaminen olisi sallittua. Lisäksi viitataan naapureiden asumisen laadun heikkenemiseen varjostuksen vuoksi perustelemattomasta syystä. Varjostus voitaisiin välttää muunlaisella ratkaisulla.

Palautteessa väitetään Joensuun kaupungin toimintaa hallintolain vastaiseksi, koska keskustan osayleiskaava luo naapurustolle oikeutettuja odotuksia ohjausvaikutuksensa kautta korkeintaan kuusikerroksisesta rakentamisesta.

Palautteessa painotetaan, että keskustan osayleiskaava ohjaa asemakaavoittamaan 4-6 – kerroksista rakentamista ja korttelitehokkuutta 1,0-2,0. Palautteen jättäjän mielestä ei ole riittävää perustetta poiketa rakentamisen korkeudesta ja paikka ei ole oikea, eikä perusteltu, kahdeksankerroksisen rakennuksen rakentamiselle.

Palautteessa 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:

Kahdeksankerroksisen dominantin suunnittelusta on luovuttu kaavamuutoksessa saadun palautteen johdosta. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtävillä pääsääntöisesti kuusikerroksisella rakennusten enimmäiskorkeudella. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on Merimiehenkadun varressa kuusi ja sisäpihan puolella seitsemän. Seitsemäskerros ei näy katutilaan ja sen räystäskorkeus on sovitettu kuusikerroksiseen Suvantokadun ja Merimiehenkadun kulmaan osoitettuun rakennukseen. Kulmassa sijaitseva rakennus on alakerassa sijaitsevien kaupan tilojen vuoksi yhtä korkea matalammasta kerrosluvusta huolimatta. Suvantokadun ja Kalevankadun kulman rakennuksen kerrosluku on uudessa kaavaehdotuksessa kuusi.

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tavoitteena oli luoda kaavamuutosalueen viereisen jo rakennetun entisen poliisi- ja oikeustalon kuusikerroksisen korttelikonaisuuden 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 nyky-aikaisten kaupunkisuunnittelun trendien mukaisiksi. Korkeampi ja laadultaan poikkeavasti rakennettu rakennus, muutoin tasaisen rakentamiskorkeuden korttelin nurkassa, on usein käytetty tehostekeino monotonisuuden välttämiseksi kaupunkisuunnittelussa.

Edellä selostetusta kaupunkisuunnittelun linjasta on poikettu hyvällä menestyksellä Rantakadun ja Rauhankadun kulmassa, Senioripihan korttelissa. Katujen kulmauksessa sijaitsee kahdeksankerroksinen asemakaavassa sallitun kerrosluvun mukainen rakennus, joka on Rauhakadun suuntaiseen viisikerroksisen rakennuksen kanssa rinnan. Asemakaava on valmistunut vuonna 2010 ja on ratkaisultaan erilainen vuonna 2012 kaupunginvaltuustossa hyväksytyin keskustan osayleiskaavan kerroslukuosuudesta 4-6. Senioripihan rakennuskokonaisuus on yksi Joensuun keskustan tyylikkäämmistä, muodostaen tavanomaista keskustakaavoitusta vivahteikkaamman kokonaisuuden niin rakennuskorkeuden vaihtelulta kuin julkisivujen aukotuksen ja käsittelyn osalta.

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 noudatettaisiin 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 tietyntyyliseksi kaupungin perustelemista syistä. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten ei voi ohittaa kaavoitustoimivallan kautta muodostettavaa kaupungin perustelemaa ratkaisua. Hallintolaki ei liity kaavaratkaisun suunnitteluun tai kaavaratkaisun perusteluun. Maankäyttö- ja rakennuslaki erityislakina ohjaa maankäytön suunnittelua Suomessa.

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.