

## **Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen**

KRAKLIK 24.05.2022 § 84

Hanke on lähtenyt liikkeelle maanomistajan hakemuksesta. Suunnitteluala sijaitsee Otsolassa Tulliportinkadun varrella Petrankadun risteyksessä ja siihen kuuluvat rakennettu tontti ja katualuetta. Maanomistajan tavoitteena on purkaa tontin vanhat rakennukset ja lisätä asuntorakentamisen määrää. Tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksikerroksinen asuinkerrostalo.

Kaavahankkeen yhteydessä on tarpeen muuttaa tontin ja Petrankadun katualueen välistä rajaa. Suunniteltu rakentaminen edellyttää katualueen osan liittämistä tonttiin. Suunnitteluala on kaavamutoksen hakijan omistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

Tätä asemakaavan muutosta koskeva asemakaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä (KRAKLIK 22.02.2022 § 26). Petrankatu 2 kaavahankkeessa tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla alueen rakennusoikeutta korotetaan ja asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta muutetaan. Kaupunki valmisteli lopullisen asemakaavan muutosehdotuksen maanomistajan valitseman kaavan laatijan (suunnittelukonsultti) työn pohjalta ja esittää sen nyt kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Kaupunki ohjasi suunnittelukonsultin työtä. Työ on toteutettu konsernistrategian ja sen alaisten ohjelmien tavoitteita noudattaen.

Petrankatu 2 asemakaavamutoksen vireilletulon yhteydessä julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä suunnittelukonsultin laatima kaavan valmisteluaineisto. Varsinaista asemakaavaluonnosta ei laadittu hankkeen pienen koon ja tavoitellun rakentamisen kokoluokan vuoksi. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti alkukesällä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

Ehdotusvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Tilaisuudessa esitellään kaavaratkaisu kaavamääräyksineen, kaavaratkaisun perustelut ja OAS-vaiheen palaute.

### **Vireilletulovaiheessa saatu palaute**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. OAS:sta annettiin annettiin kahdeksan lausuntoa, joista seitsemässä oli kommentoitavaa sekä neljä mielipidettä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 8. Saadussa palautteessa kiinnitettiin huomioita mm. kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen mahdolliseen säilyttämiseen, aiotun rakentamisen soveltuvuuteen ympäristöönsä sekä liiketilojen ja palveluiden tarjontaan Otsolan alueella.

ELY-keskuksen lausunnossa esitetään, että kaavan yhteydessä olisi tehtävä myös vaihtoehtoinen tarkastelu, jossa olemassa oleva asuin- ja liikerakennus säilytettäisiin. Vaihtoehtoista tarkastelua varten ko. rakennus olisi inventoitava ja kaavahankkeen yhteydessä olisi tarkasteltava tai selvítettävä liike- ja asuinrakennuksen kunto. Lisäksi ELY-keskus edellyttää, että kaavassa kiinnitettäisiin erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esittää lausunnossaan, että rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvien kaavan vaikutusten, sekä mahdollisten suojelutarpeiden arvioimiseksi, tulee tontin nykyisen rakennuksen arvot tutkia kaavahankkeen yhteydessä.

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelun lausunnossa kiinnitetään huomiota

liikennemeluun, joka tulee huomioida kaavamääräyksissä. Määräyksissä tulee huomioida myös alueen ominaispiirteet ja se että uudisrakentaminen sopii muuhun rakennettuun ympäristöön.

Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistyksen hallituksen lausunnossa alustava rakennussuunnitelma saa hyväksyntää. Yhdistys kantaa huolta auto- ja polkupyöräpysäköinnin riittävydestä. Kaksikerroksisen rakennuksen ja liiketilojen säilyttämistä esitetään.

Kahdessa mielipiteessä toivotaan Otsolan alueelle pieniä liiketiloja, esim. kioskia ja lähikauppaa varten. Toisessa mielipiteessä esitetty suunnitelma saa myös hyväksyntää.

Yhdessä mielipiteessä aiottua uudisrakentamista pidetään mittasuhteiltaan ympäristöönsä sopimattomana. Vähintään vanhemman, kaksikerroksisen osan säilyttämistä esitetään. Kaavaesitystä pidetään maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksen vastaisena, koska ”rakennuslainsäädännön uudistamisen lähtökohta oli siirtyminen uudisrakentamisesta olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja korjaamiseen”.

Yhdessä mielipiteessä aiottua rakentamista pidetään liian korkeana ja naapuruston yksityisyyden pelätään kärsivän. Uudisrakennus muuttaisi alueen nykyistä henkeä, identiteettiä ja kaupunkikuvaa.

### **Laaditut selvitykset**

Maanomistaja on teettänyt Petrankatu 2 rakennuksesta kolme selvitystä kaavatyötä varten. Selvitykset olivat nähtävillä OAS:n yhteydessä ja ne ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 4, 5 ja 6).

*Rakennuksen riskirakenteiden kartoituksen* (liite 4, Raksystems Oy) mukaan Petrankatu 2 rakennus on teknisen iän, rakennuksen kunnon sekä teknisten järjestelmien osalta siinä kunnossa, että siihen on tarvetta kohdistaa laajoja ja kattavia korjaustoimenpiteitä, jos rakennusta on tarkoitus säilyttää ja käyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Korjaamattomana tai uusimattomana rakennus tai sen osa voi aiheuttaa tilojen käyttäjille haittoja. Riskirakenteiden tarkastelun perusteella kellaritiloissa ja asuinkerroksissa on sen kaltaisia rakenteita, joihin kohdistuvilla kosteusrasituksilla voi aiheutua rakenteisiin suuriakin korjaustarpeita. Korjauskustannukset tämän hetkisen tiedon (tekninen kunto ja korjaustarpeet) perusteella tulevat olemaan yli 80% uudisrakentamisen kustannuksista.

*Suppean rakennusinventoinnin* (liite 5, Arkkitehdit OK, 2021) mukaan 1950-luvun jälkifunktionalismia edustava päärakennus on säilyttänyt perustyyliinsä siihen tehdystä merkittävistä muutoksista (mm. korottaminen) huolimatta. Yksikerroksinen 1970-luvun liikesiipi on rakennuksen pääosaa karumpi. Rakennuksen sijainti pientaloalueen liikerakennuksena on ollut oivallinen. Kadun toisella puolella olleisiin seminaari- ym. rakennuksiin nähden rakennus toimii välittävänä elementtinä pientaloalueen suuntaan. Ympäristön luonne on tältä osin Tulliportinkadun toisella puolella tosin muuttumassa entistä massiivisemmaksi.

Rakennuksen käyttöä haittaa sen päätilojen sijainti maantasoa huomattavasti korkeammalla. Portaat kellariin ja toiseen kerrokseen ovat ahtaita, eivätkä mahdollista esteettömiä ratkaisuja. Myöskin rakennuksen tilamitoitus varsinkin eteis-, apu- ja pesutiloissa on varsin ahdasta. Rakennuksen tekninen kunto asettaa sen mahdolliselle jatkokäytölle monia haasteita.

Selvityksessä ei oteta kantaa rakennuskokonaisuuden kulttuuri- ja rakennushistorialliseen arvoon, vaan arvottaminen on jätetty asemakaavaprosessissa käsiteltäväksi.

*Peruskorjauksen ja muutostyön korjausasteen arvioinnin* (liite 6, Rakennuttaja-toimisto Protiimi Oy, 2021) mukaan korjausasteprosentti on laadittujen arvioiden (liitteet 4 ja 5) perusteella vähintään 107-114 %. Korjattavan rakennuksen laajuudeksi on merkitty 465 brm<sup>2</sup>, jolloin mukana ei ole matalaa

liikerakennussiipeä. Peruskorjauksen kustannukseksi on arvioitu n. 1,0 miljoonaa euroa (alv 0%).

### **Vaihtoehtotarkastelu**

Kaavan laatija on tehnyt myös ELY:n palautteessa mainitun vaihtoehtoisen tarkastelun (kaavaselostuksen sivut 16-17, Ve1: Hakijan tavoitteet, purkava uudisrakentaminen ja Ve2: Vaihtoehtoiset tavoitteet, säilyttävä uudisrakentaminen).

Vaihtoehdossa Ve2 korjauskustannusten suuruus (1,0 milj. euroa) yhdessä uudisrakentamisen vähäisen määrän (500 k-m<sup>2</sup>) kanssa poikkeaa hakijan esittämistä tavoitteista paljon ja vaikuttaa muutoksen hakijalle kohtuuttomalta. Tästä syystä kaavaratkaisun pohjaksi on valittu hakijan tavoitteiden mukainen vaihtoehto 1.

Laadittujen selvitysten perusteella kaksikerroksisen osan peruskorjaamisen mielekkyyttä voidaan kyseenalaistaa muutenkin kuin taloudellisen tarkastelun perusteella. Kattavastakin korjausrakentamisesta huolimatta rakennukseen saattaa jäädä merkittäviä rakenteellisia ja asumisterveydellisiä riskejä. Esteettömyysvaatimus uudisrakentamiseen verrattavissa olevassa korjausrakentamisessa voi estää rakennuksen nykyisessä kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen käytön asuin- ja liikerakennuksena.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä. Tonttiin liitettävästä katualueesta tehdään maakaupat kaupungin ja maanomistajan tai kokonaisuuden tulevan rakentajan välillä.

Asemakaavan muutos koskee Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 tonttia 7 ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 tontti 15. Kaavoitusohjelman työ nro 1787.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä,

sekä, jos asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia ja jos lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.6. - 4.7.2022. Nähtävilläolonaikana ehdotuksesta annettiin 2 muistutusta.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lisäksi Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan museon, Joensuun kaupungin ympäristönsuojelun ja Caruna Espoo Oy:n lausunnot. Kahdessa lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Ensimmäisessä muistutuksessa kiinnitetään huomiota uudisrakentamisen mittakaavaan ja esitetään, että massiivinen rakennus poikkeaisi huomattavasti ympäristöstään.

Toisessa muistutuksessa kiinnitetään huomiota tontin takanurkassa olevaan vanhojen mäntypuiden ryhmään, jota ei saisi kaavalla tuhota. Muistutuksessa esitetään mäntyjen nurkkaukseen oleskelu-leikkialuetta ja vaihtoehtoista autopaikkajärjestelyä.

Caruna Oy Espoo kiinnittää lausunnossaan huomiota mahdollisiin uusista kaapeloinneista ja johtojen siirroista johtuviin kustannuksiin ja pyytää saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pyytää huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen merkintään kohdistuvat määräykset kaavatyössä. Muutoin maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Petrankatu 2 asemakaavaehdotukseen.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toivoo lausunnossaan, että Voutila voitaisiin säilyttää, mutta näkee, että rakennuksen suojelu voi olla omistajalleen kohtuutonta. Muutoin lausunto tukee kaavaratkaisua.

Lausunnot ja muistutukset sekä kaavoituksen vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty saadun palautteen perusteella muutoksia. Sen sijaan kaavaselostusta on täydennetty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Merkittävin muutos on ohjeellisia rakennusaloja koskeneen, virheellisen tekstin poistaminen. Muut muutokset ovat luonteeltaan teknisiä. Muutokset eivät ole olennaisia eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus, 895/1999, 32 §).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä. Tonttiin liitettävästä katualueesta tehdään maakaupat kaupungin ja maanomistajan tai kokonaisuuden tulevan rakentajan välillä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**  
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,

hyväksyä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.