

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 30.08.2022 klo 18:22 - 19:45

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu / Teams-kokous

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 114	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 115	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 116	Merkintöjä	5
§ 117	Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	6
§ 118	Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-6-127-7 ja kiinteistön 167-6-9901-0 määräalan luovutuksesta sopiminen	11
§ 119	Joensuun keskustan suojelukaavan määrittäminen tulemaan osittain voimaan	13
§ 120	Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Joensuun keskustan suojelukaavan hyväksymistä koskevaan kunnallisvalitukseen	15
§ 121	Valtuutettu Jaakko Leppäsen ynnä muiden valtuustoaloite arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimiseksi	21
§ 122	Rantakatu 31 asemakaavan muutokseen liittyvä tontinluovutuskilpailu	25
§ 123	Kaupunkirakennelautakunnan osavuositarkastus 1.1. - 31.7.2022 ja talousarviomuutos vuodelle 2022	27
§ 124	Viranhaltijapäätökset	30

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Ikonen Enni Kuivalainen Maija Myller Juuso Poutanen Wilma Puhakka Paula Vornanen Timo Väänänen Päivi Haapiainen Olli Kärkäs Joakim Mannelin Oskar	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja		Läsnä sähköisesti. Läsnä sähköisesti.
Muu läsnäolo	Varonen Ari Salminen Tiina Vartiainen Juha-Pekka Musikka Natalia	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaavoituspäällikkö kaavoitusarkkitehti		Paikalla klo 18.22- 19.33 Paikalla klo 18.22- 19.33
Poissa	Mutanen Jukka	jäsen		
Allekirjoitukset				
	Petja Vuojärvi puheenjohtaja		Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 30.8.2022. Wilma Poutanen pöytäkirjantarkastaja Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		Päivi Väänänen pöytäkirjantarkastaja	
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä				
	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 30.8.2022 yleisessä tietoverkossa.			
	Pöytäkirjanpitäjä		Tiina Salminen	

Kaupunkirakennelautakunta § 114

30.08.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 30.08.2022 § 114

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 115

30.08.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 30.08.2022 § 115

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Wilma Poutasen ja Päivi Väänäsen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 116

30.08.2022

Merkintöjä

KRAKLIK 30.08.2022 § 116

Puronsuun ja Pataluodonpuiston asemakaavan valmistelun esittely- ja keskustelutilaisuus pidetään 30.8.2022 ennen lautakunnan kokousta klo 16.30 - 17.30.

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 18.8. - 2.9.2022 kaupungin internetsivuilla osoite www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraava katu- ja yleisten alueiden suunnitelma; Karsikon kaupunginosa, Karsikonpuisto, frisbeegolfrata.

Joensuun kaupungin vastaus kuntalaisaloitteeseen Penttilän sahaa koskevan poikkeamispäätöksen kuomoamiseksi. Vastaus löytyy tästä linkistä: <https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/aloite/27934>.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

[1] Kuulutus: Karsikonpuisto, frisbeegolfrata

Kaupunkirakennelautakunta	§ 84	24.05.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 117	30.08.2022

Petrankatu 2 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 24.05.2022 § 84

Hanke on lähtenyt liikkeelle maanomistajan hakemuksesta. Suunnittelualue 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. Suunnittelualue on kaavamuutoksen 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 asemakaavamuutoksen 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.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 84	24.05.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 117	30.08.2022

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 liikeyhtiön säilyttämistä esitetään.

Kahdessa mielipiteessä toivotaan Otsolan alueelle pieniä liikeyhtiöitä, 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 tehdyistä 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

Kaupunkirakennelautakunta	§ 84	24.05.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 117	30.08.2022

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 brm², 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-m²) 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 katualuetta. 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,

Kaupunkirakennelautakunta	§ 84	24.05.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 117	30.08.2022

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päätää 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.

KRAKLIK 30.08.2022 § 117
1802/10.02.03.00/2021

Jatkokäsittely:

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.6. - 4.7.2022. Nähtävilläoloaikana 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 uusiin 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 §).

Kaupunkirakennelautakunta	§ 84	24.05.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 117	30.08.2022

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäytösopimus 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.

Liitteet

- [2] Kaavaselostus 2, Petrankatu 2, asemakaavan muutos 24.8.2022
- [3] Kaavakartta, Petrankatu 2

Kaupunkirakennelautakunta

§ 118

30.08.2022

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-6-127-7 ja kiinteistön 167-6-9901-0 määräalan luovutuksesta sopiminenKRAKLIK 30.08.2022 § 118
4064/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Petrankatu 2 sijaitsevan kiinteistön 167-6-127-7 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa Ympäristöministeriön 12.8.1992 hyväksymä asemakaava nro 1232. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin pinta-ala on 1546 m², sallittu kerrosluku on osin yksi- ja osin kaksikerroksinen ja tonttitehokkuus 0,45. Tontin rakennusoikeus on 700 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Petrankatu 2 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1787), joka on ollut nähtävillä 2.6. - 4.7.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on osa tonttia 167-6-127-15. Alue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1691 m² ja kerrosluku II. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1190 k-m². Asemakaavamuutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta katualueesta 167-6-9901-0.

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaamman asuinrakentamisen korttelialueella, kun rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 490 k-m². Asemakaavan mukaisesti muodostettavan tontin 167-6-127-15 pinta-ala on noin 145 m² suurempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen tontti 167-6-127-7.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1787 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena neljäkymmentäyksiuhatta yhdeksänsataa (41 900) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuuden.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Samalla tehdään myös esisopimus määräalan luovutuksesta Joensuun kaupungin ja Maanomistajan välillä. Joensuun kaupunki myy omistamastaan yleisestä alueesta 167-6-9901-0 noin 145 m² suuruisen määräalan Maanomistajalle

Kaupunkirakennelautakunta

§ 118

30.08.2022

asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitettuun tonttiin liitettäväksi. Määräalan kauppahinta on kolmekymmentäkuusituhatta seitsemänsataakolmekymmentäneljä (36 734) euroa. Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä erillisellä luovutuskirjalla, joka allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan tai sen sopimusaluetta koskevan alueen lainvoimaistumisesta lukien. Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimuksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-6-127-7 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistön 167-6-9901-0 määräalan luovutuksen esisopimuksen, sekä päättää myydä määräala esisopimuksen mukaisin ehdoin.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[4]

Maankäyttösopimusluonnos koskien tonttia 167-6-127-7

Kaupunkirakennelautakunta

§ 119

30.08.2022

Joensuun keskustan suojelukaavan määrittäminen tulemaan osittain voimaanKRAKLIK 30.08.2022 § 119
48/10.02.03.00/2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2022 § 65 Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon. Hyväksymispäätöksestä As Oy Joensuun Kalevanhaka on tehnyt valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus koskee suojelukaavaa vain kohteen T (kiinteistö 167-4-60-2) osalta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta Joensuun kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa asiasta ja toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muun tarvittavan selvityksen. Lausunto- ja asiakirjapyyntö sekä valitus ovat esityslistan liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (28/2016) 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan.

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitettu valitus kohdistuu kiinteistöön 167-4-60-2 osoitteessa Kalevankatu 10, Joensuu (As Oy Joensuun Kalevanhaka). Alue on yksiselitteisesti rajattavissa. Rajausta on lisätty liitteenä olevalle kaavakartalle.

On syytä käyttää mahdollisuutta määrätä suojelukaava osittain voimaan riidattomilta osiltaan, koska tällä tavalla varmistetaan Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttaminen ja turvataan iso osa Joensuun keskustan arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä.

Suojelukaavan kohteissa on voimassa MRL 53.3 §:n mukainen rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Kohteet ovat olleet rakennuskiellossa keskustan osayleiskaavan (2012) laadinnasta lähtien. Usean kohteen osalta on kuitenkin tuotu esiin tarvetta saneeraus- ja muihin rakentamistoimenpiteisiin.

Keskustan suojelukaavan toteuttaminen muilta osin ei vaaranna valittajien etuja valitusten käsittelyn ollessa kesken. Jos päätösesitys hyväksytään, Joensuun keskustan suojelukaava tulee voimaan tässä määrättyiltä osiltaan, kun siitä on kuulutettu asianmukaisesti.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

- 1) määrää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n perusteella Joensuun keskustan suojelukaavan tulemaan voimaan lukuun ottamatta liitekartalla esitettyä aluetta, johon valitus kohdistuu,
- 2) antaa päätöksen viivytyksettä tiedoksi valituksen tehneelle ja Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ja
- 3) kuuluttaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti keskustan suojelukaavan määrittämisestä tulemaan voimaan muilta kuin valituksen alaisilta osin.

Päätös:

Kaupunkirakennelautakunta

§ 119

30.08.2022

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- [5] Joensuun keskustan suojelukaavan määrittäminen tulemaan osittain voimaan. Kaavakartta
- [6] Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö kaupunginvaltuuston 13.6.2022, 65, antamasta päätöksestä koskien Joensuun keskustan suojelukaavan hyväksymistä
- [7] Valitus kaavasta, As Oy Joensuun Kalevanhaka

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Joensuun keskustan suojelukaavan hyväksymistä koskevaan kunnallisvalitukseenKRAKLIK 30.08.2022 § 120
48/10.02.03.00/2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2022 (§ 65) Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon. Hyväksymispäätöksestä As Oy Joensuun Kalevanhaka on tehnyt valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus koskee rakennussuojeluratkaisua valittajan kiinteistöllä 167-4-60-2.

Valittaja vaatii, että Joensuun kaupunginvaltuuston päätös kumotaan siltä osin kuin Joensuun keskustan suojelukaavaan on merkitty Asunto Oy Joensuun Kalevanhaan omistamille rakennuksille (kiinteistötunnus 167-4-60-2) suojelumerkintä sr- I. Lisäksi valittaja vaatii oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.

Valituksen mukaan kiinteistöllä sijaitsevilla rakennuksilla ei ole sellaista arvoa, että niitä voitaisiin suojella. Valittaja perustelee näkemystään erityisesti sillä, että rakennukset ovat muuttuneet merkittävästi niiden rakentamisen jälkeen sekä lisäksi sillä, että sr-1-merkittyjen rakennusten väliin vuonna 1978 rakennettu liiketila poistaa vähäisenkin suojeluperusteen ja sillä, että suunnittelijan naissukupuolelle ei voi asettaa merkittävää rakennusten suojelua puoltavaa arvoa. Valittaja pyytää katselmuksen järjestämistä kiinteistöllä. Valitus kokonaisuudessaan on liitteenä

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta Joensuun kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa asiasta ja toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muun tarvittavan selvityksen 9.9.2022 mennessä. Lausunto- ja asiakirjapyyntö on liitteenä.

Yleistä

Asemakaavoitusta, siihen liittyvää päättämistä ja muutoksenhakua sääntelevät maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) ja kuntalaki (410/2015). Täydentäviä säännöksiä mm. kaavoituksessa noudatettavista menettelytavoista on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (895/1999, MRA). Muutoksenhakua koskee lisäksi laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019, HOL). Rakennussuojelun osalta voi tulla sovellettavaksi myös laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010, rakennusperintölaki).

Asemakaavan hyväksymisestä päättää MRL 52 §:n (230/2017) pääsäännön mukaan kunnanvaltuusto. Muutoksenhaussa kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen sovelletaan MRL 188.1 §:n (976/2017) mukaan kuntalakia. Kuntalain 135 §:n mukaan kunnanvaltuuston tekemästä päätöksestä saa tehdä valituksen sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Kyseessä on laillisuusvalitus, mikä tarkoittaa, että kunnanvaltuuston päätös voidaan kumota muutoksenhaussa vain, jos se on jollain kuntalain 135 §:ssä mainitulla tavalla lainvastainen. Lisäksi kunnallisvalitukselle on ominaista, että hallinto-oikeus voi tutkia vain niitä vaatimuksia ja perusteita, jotka valittaja on esittänyt ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen väitteet ja niihin liittyvä säännökset

Päätöksen lainvastaisuutta koskevat väitteet liittyvät tässä siihen, onko valittajan kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten suojelemiseksi valituksenalaisessa alaisessa kaavassa esitetyllä tavalla (suojelumerkintä sr-1) ollut laillisia perusteita. Tämän osalta ensisijaisesti sovellettava säännös on MRL 57.2 §, jonka mukaan

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

asemakaavassa voidaan antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä, jos jotakin rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava. Lisäksi on sovellettava lakia rakennusperintölakia sen selvittämiseksi, millaisin kriteerin on arvioitava rakennuskohteen suojelun edellytyksiä (8 §).

Tässä kaavahankkeessa on rakennussuojelun osalta merkitystä myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksella (MRL 42 § ja 54.1 §). Lisäksi valittajan väitettä siitä, että valittajan tekemiä muistutuksia rakennuksissa tehdyistä muutoksista ei olisi otettu huomioon, on tutkittava siitä näkökulmasta, onko kaavan vuorovaikutus toteutettu MRL 8 luvun edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaava. Tähän vaatimukseen viittaa myös asemakaavan sisältövaatimusten 1 momentti (MRL 54.1 §). Joensuun keskustan suojelukaavan koko suunnittelualueella on voimassa Joensuun keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2012 (§ 175). Joensuun keskustan suojelukaavalla toteutetaan nimenomaisesti Joensuun keskustan osayleiskaavaan (2012) sisältyvää rakennussuojeluratkaisua.

Valittajan kiinteistön osalta osayleiskaava tuli voimaan kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä 14.4.2014 (§ 169), koska osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset eivät koskeneet valittajan kiinteistöä. Osayleiskaavan rakennussuojeluun liittyvä olennainen sisältö valittajan kiinteistön osalta on ilmaistu osayleiskaavan merkinnällä sr (99). Kyseessä on rakennussuojelukohde (sr), jossa suluissa oleva numero viittaa osayleiskaavan yhteydessä tehdyn kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen (Piiparinen 2011) kohdenumeroon 99. Merkintä kohdistuu valittajan kiinteistöllä sijaitseviin kahteen asuinrakennukseen.

Osayleiskaavan sr-merkintä edellyttää, että suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla, ja että rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen. Osayleiskaavan merkintä on ollut MRL 42.1 §:n mukaan oikeudellisesti ohjeena laadittaessa Joensuun keskustan suojelukaavaa, jota valitus koskee.

Valittajan voi katsoa hyväksyneen osaltaan suojelun, koska ei ole hakenut muutosta osayleiskaavaratkaisuun. Valittajalle annettiin useaan otteeseen tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta osayleiskaavan laatimisen aikana.

Suojelumääräysten antaminen asemakaavassa ja niiden perusteet tässä tapauksessa

MRL 57.2 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä, jos jotakin rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava. Lisäksi asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54.2 §). Rakennussuojeluperusteita voi pitää sellaisina erityisinä arvoina, joiden hävittäminen on kielletty.

Kiinteistön 167-4-60-2 suojeluperusteet on kirjattu Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) yhteydessä laadittuun kulttuuri- ja rakennushistorialliseen selvitykseen (Piiparinen 2011). Kohteen keskeinen suojeluperuste on se, että se kuvastaa historiallisesti Joensuun ruutukaava-alueen kaupunkirakenteen muutosta ja kaupungin kasvua 1950- ja 1960-lukujen taitteessa, mikä käy ilmi kohteesta laaditusta kohdekortista. Kohdekortit ovat laaditun kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen liite. Kohde on todettu paikallisesti arvokkaaksi

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

ja sen suojeluperuste on ensi sijassa historiallinen. Arvoa lisää se, että kohde on naisarkkitehdin suunnittelema, mikä on tuona aikana ollut harvinaista, erityisesti paikallisesti Joensuussa. Paikallisuudella ei siis tässä yhteydessä viitata suunnittelijan kotiseutuun vaan joensuulaiseen suunnittelukulttuuriin ja sen tuolloiseen miesvaltaisuuteen.

Joensuun keskustan kaupunkirakenteellista muutosta on kuvattu laajemmin kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen raporttiosassa (Piiparinen 2011), erityisesti sen luvussa 4.2 Korttelit ja tontit kaupunkirakenteen muutoksessa (ss. 27-32). Luvussa kuvataan Joensuun sodanjälkeisen kasvun ja modernismin liikkeellepanemaa laajaa ja kauaskantoista muutosta 1800-luvun puutalokaupungista modernismin hengessä suunnitelluksi ja toteutetuksi kerrostalokaupungiksi. Valittajan kiinteistön asuinrakennukset on rakennettu vuonna 1960, joten ne kuvastavat Joensuun ruutukaava-alueen modernisoinnin ensimmäistä vaihetta, toisen vaiheen ajoittuessa vasta 1960-luvun laajojen asemakaavauudistusten jälkeiseen aikaan (selvityksen luku 4.4 Rakennusten rakennustapa 1960-luvulta lähtien, ss. 35-39).

Kohteen ensisijainen suojeluperuste on siis se, että se todistaa historiallisesti merkittävästä paikallisesta rakennus- ja kaupunkisuunnittelukulttuuriin muutoksesta. Tätä täydentää suunnittelijan sukupuoleen liittyvä harvinaisuus, mikä puolestaan liittyy historiallisesti rakennusten rakentamisaikana vallinneeseen rakennusalan kulttuuriin.

Rakennuksen merkittävyyden arviointi suojeluharkinnassa

Rakennusperintölain 8 §:n mukaan rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Saman lainkohdan mukaan rakennuksen merkittävyyttä arvioidaan sen harvinaisuuden, tyypillisyyden, edustavuuden, alkuperäisyyden, historiallisen todistusvoimaisuuden tai historiallisen kerroksisuuden perusteella. Kaikkien rakennuksen merkittävyyden arviointikriteerien ei tarvitse toteutua yhtä aikaa. Näitä merkittävyyden kriteerejä on syytä soveltaa myös arvioitaessa asemakaavalla ratkaistavaa rakennussuojelua, mikä on rakennusperintölain 2 §:n mukaan pääsääntö asemakaava- ja rakennuskieltoalueilla.

Kuten aiemmin on sanottu, valittajan kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi. Lisäksi niiden arvon on todettu koostuvan historiallisesta todistusvoimaisuudesta ja suunnittelijan sukupuoleen liittyvästä harvinaisuudesta, millä on samalla nähtävä historiallista merkitystä. Suojeluratkaisua ei siten ole pääasiallisesti perusteltu alkuperäisyydellä, mikä tuodaan esille myös kohteen 99 kohdekortissa, kun siinä todetaan kohteessa tehty julkisivuremontti. Luonnollisesti on katsottu, että kohde on riittävästi säilynyt ottaen huomioon suojeluratkaisun aiemmin mainitut keskeiset perusteet.

Valituksessa keskitytään korostamaan rakennuksissa tehtyjä muutoksia ja pyritään tämän avulla esittämään, että kohde ei olisi säilynyt riittävän alkuperäisenä, että se voitaisiin suojella. Alkuperäisyys on vain yksi merkittävyyden kriteereistä, eikä se ole tässä kohteessa ollenkaan olennaisin seikka. Kun otetaan huomioon suojelun historiallinen peruste, ei rakennusten säilyminen kaikilta detaljeiltaan ja julkisivuratkaisuiltaan ole välttämätöntä vaan olennaista on rakennusten kokonaishahmon, laajuuden, korkeuden ja sijoittelun sekä rakentamistavan perusteiden säilyminen.

Lisäksi valituksessa todetaan, että asuinrakennusten väliin rakennettu liikerakennus *'poistaa vähäisenkään suojelluksen perusteen'*. Vuonna 1978 rakennetun liikerakennuksen rakentamismahdollisuus perustuu 16.2.1970 hyväksyttyyn asemakaavamuutokseen. Se taas on olennaisilta osiltaan – myös *liikerakennuksen rakentamismahdollisuuden, sijainnin, laajuuden ja kerrosluvun osalta* - sisällöltään vastaava kuin vuonna 1960 laadittu ja 30.10.1962 hyväksytty

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

aiempi asemakaava. Vuoden 1962 kaavan pohjakartan ja vuonna 1964 Joensuusta otetun ortoilmakuvan perusteella liikerakennuksen paikalla on ollut vuonna 1978 rakennettua liikerakennusta varhaisempi rakennus, joka on ollut osa kohteen kokonaisuutta ja liittynyt suojelun perusteena olevaan kaupunkirakenteen murrokseen. Liikerakennus on myöhemmin uudistettu, muuttamatta kuitenkaan kaavaratkaisun perusteita.

Suojelumääräysten kohtuullisuus

MRL 57.2 mom edellyttää, että suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Valittaja ei ole vedonnut tähän, mutta asia on silti syytä käydä lyhyesti läpi. Kohtuullisuudella tarkoitetaan vastaavissa yhteyksissä yleisesti mahdollisuutta käyttää omaisuutta hyväksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumääräys ei estä sr-1-merkittyjen asuinrakennusten käyttämistä asumiseen, mikä on rakennusten rakennusluvan ja asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus. Suojelumääräys ei estä tarpeellisia korjauksia, joita rakennusten ikääntyminen edellyttää. Suojelu ei edellytä museaalista korjaustapaa vaan sitä, että rakennuksissa ei suoriteta sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat niiden rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Suojelu edellyttää säilyttämään rakennukset ja estää merkittävän lisärakentamisen. Suojelumääräys ei muodostu kohtuuttomaksi, koska tavanomainen, taloudellisesti kestävä käyttömahdollisuus säilyy.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

MRL 8 luku koskee kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Tiiviisti ilmaisten vuorovaikutukselta edellytetään kaavaa laadittaessa sitä, että maanomistajilla ja osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62.1 §). Kaavaehdotusvaiheessa annettuja mielipiteitä kutsutaan muistutuksiksi (MRL 65.1 §).

Vuorovaikutuksen kautta saatu palauteaineisto on osa aineistoa, jonka perusteella kaavan laatimisvaiheessa harkitaan päätettäväksi vietävän kaavaratkaisun sisältöä. Se on kaavan hyväksymisestä päättävän toimielimen käytettävissä sen tehdessä ratkaisua kaavan hyväksymisestä. Mielipiteiden ja muistutusten huomioon ottaminen tarkoittaa sitä, että ne ovat läpinäkyvä osa kaavan valmistelua, niiden sisältämät argumentit huomioidaan ja kaavaratkaisu tehdään perustellusti ja nämä argumentit tunnistaen. Huomioon ottaminen ei puolestaan tarkoita, että kaavaratkaisu olisi tehtävä mielipiteissä esitetyn mukaisesti.

Valittaja on jättänyt mielipiteen kaavan luonnosvaiheessa. Mielipide sisältyy kaavaselostuksen koosteeseen luonnosvaiheen palautteesta (kaavaselostuksen liite 5), ja siihen on annettu vastine. Valittaja on tehnyt muistutuksen nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Muistutus sisältyy kaavaselostuksen koosteeseen ehdotusvaiheen palautteesta (kaavaselostuksen liite 6), ja siihen on annettu vastine. Mielipide ja muistutus eivät ole antaneet perusteita muuttaa suojeluratkaisua, mitä on selostettu niihin annetuissa vastineissa. Mielipide ja muistutus ovat olleet kaavan hyväksyneen kaupunginvaltuuston tiedossa sen hyväksyessä kaavan.

Valittajalla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Valittajan esittämät näkemykset on huomioitu kaavan laatimisen yhteydessä ja niihin on annettu asialliset vastineet. Kaavaratkaisu on tehty tietoisena näistä valittajan näkemyksistä, jotka ovat siten olleet osa sitä aineistoa, jonka perusteella kaavaratkaisu on valmisteltu ja hyväksytty. Menettely täyttää MRL:n vaatimukset, jotka koskevat kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa.

Katselmuksen järjestäminen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

Valittaja esittää katselmuksen järjestämistä valittajan omistamalla kiinteistöllä. Kaupunki ei vastusta katselmuksen järjestämistä, mutta toteaa, että koska keskeiset suojeluperusteet eivät ole rakennusten alkuperäisyyteen tai muuttuneisuuteen liittyviä, ei katselmuksella ole asian ratkaisemisessa sellaista merkitystä kuin valittaja olettaa sillä olevan.

Yhteenveto

Kaiken edelle kirjoitetun sekä Joensuun keskustan suojelukaavan valmistelu- ja päätöksentekoaikoinen perusteella voidaan todeta, että Joensuun kaupunginvaltuuston 13.6.2022 (§ 65) hyväksymä Joensuun keskustan suojelukaava on valmisteltu ja siihen liittyvä vuorovaikutus järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Valittajan kiinteistöä koskeva rakennussuojeluratkaisu on lainmukainen ja perusteltu eikä se ole maanomistajan kannalta kohtuuton. Valitus on hylättävä kokonaisuudessaan.

Joensuun kaupunki on valmis antamaan tarvittaessa lisätietoja asiassa ja täydentämään asiakirja-aineistoa, jos hallinto-oikeus näkee sen tarpeelliseksi.

Hallinto-oikeudelle lähetettävä aineisto

Hallinto-oikeudelle lähetetään sen pyytämä aineisto, joka koostuu seuraavista asiakirjoista:

- 1) värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen,
- 2) pöytäkirja ote, kaupunginvaltuusto 13.6.2022 § 65
- 3) kaavaselostus lopullisessa muodossaan (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelma),
- 4) Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen 2011); selvitysraportti ja valituksen kohdetta koskeva kohdekortti,
- 5) kaavasta kaikissa sen vaiheissa annetut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset kopioina alkuperäisistä asiakirjoista sekä vastineet,
- 6) valituksen kohdekiinteistöllä voimassa oleva värillinen asemakaavakartta kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen
- 7) valituksen kohdekiinteistöllä voimassa olevan kaavan kaavaselostus ja vahvistusteksti
- 8) hyväksymismerkinnöillä varustettu värillinen Joensuun keskustan osayleiskaavakartta (2012) kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen
- 9) Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) selostus
- 10) karttaselvitys valituksenalaisen kiinteistön sijainnista, maanomistajasta ja rekisterinumerosta

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa edelle kirjoitetun vastauksen kunnallisvalitukseen, joka koskee Joensuun kaupunginvaltuuston päätöstä 13.6.2022 (§ 65), jolla se hyväksyi Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 120

30.08.2022

- [8] Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö kaupunginvaltuuston 13.6.2022, 65, antamasta päätöksestä koskien Joensuun keskusta suojelukaavan hyväksymistä
- [9] Valitus kaavasta, As Oy Joensuun Kalevanhaka

Kaupunginvaltuusto	§ 78	13.06.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 121	30.08.2022

Valtuutettu Jaakko Leppäsen ynnä muiden valtuustoaloite arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimiseksi

KV 13.06.2022 § 78

Valtuutettu Jaakko Leppänen jätti 13.6.2022 valtuuston puheenjohtajalle valtuustoaloitteen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimiseksi.

Valtuustoaloitteen olivat allekirjoittaneet myös Maija Kuivalainen, Petteri Tahvanainen, Ella Partanen, Sari Huovinen, Eero Bogdanoff, Jari Korhonen, Marjatta Rätty, Tapani Nuutinen, Päivi Eteläpää, Helena Hulmi, Matti Ketonen, Pekka Rätty, Outi Mara ja Jussi Wihonen.

Päätös:

Lähetettiin kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KRAKLIK 30.08.2022 § 121
3826/00.02.00.03/2022

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.6.2022 § 251 lähettää asian kaupunkiympäristön valmisteltavaksi.

Jaakko Leppänen ja 15 muuta valtuutettua ovat allekirjoittaneet 13.6.2022 päivätyyn valtuustoaloitteen, jossa esitetään laadittavaksi arkkitehtuuripoliittinen ohjelma Joensuuhun. Ohjelman laatimista perustellaan ensisijaisesti kaupungin vetovoimaisuuden ja kaupunkikuvan vaalimisella ja parantamisella sekä kuntalaisten osallistamisen lisäämisellä. Nykyisten kaupunkikuvatoimikunnan ja Penta-ryhmän harkinta- ja toimivaltaa pidetään tarpeettoman laajana ja epäedustavana. Aloite kokonaisuudessaan on liitteenä.

Valtioneuvosto on hyväksynyt **Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022–2035** (Valtioneuvoston julkaisuja 2022:1, liitteenä). Julkaisun tiivistelmän mukaan ohjelman ytimessä ovat rakennetun ympäristön ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys ja se tarjoaa kokonaisvaltaisen näkökulman rakennetun ympäristön tavoitteelliseen kehittämiseen. Ohjelmaan sisältyvän määritelmän mukaan arkkitehtuuripoliitiikalla tarkoitetaan rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista laatua edistäviä strategisia toimintalinjoja.

Ohjelmasta on nähtävissä pyrkimys käsitellä aihetta erittäin laajasti, lähes kaikenkattavasti. Useat niistä teemoista, joita valtakunnallinen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma käsittelee, eivät ole sellaisinaan sovitettavissa kunnan toimintaan (mm. talous ja kansainvälisyys sekä koulutus ja tutkimus) ja monet teemat ovat päällekkäisiä kuntien muun toiminnan ja linjausten kanssa (mm. ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus sekä yhdenvertaisuus ja osallisuus). Linjaukset ovat rinnakkaisia tai päällekkäisiä usean kuntien toimintaa ohjaavan lain, kuten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL), luonnonsuojelulain (1096/1996, LSL), ilmastolain (423/2022) ja kuntalain (410/2105, KuntaL) kanssa. Valtakunnallisella ohjelmalla pyritään ylätason ohjausvaikutukseen Suomen rakennuskulttuuriin ja sen myötä positiivisiin seurausvaikutuksiin muussakin yhteiskuntakehityksessä. Kyse on pehmeästä ns. soft law -ohjauksesta, ei varsinaisesta sääntelystä.

Kaupungit ovat laatineet arkkitehtuuripoliittisia ohjelmia 2000-luvun ensimmäiseltä vuosikymmeneltä alkaen. Laatiminen perustuu vapaaehtoisuuteen, joten ohjelmien määrä ei ole suuri, vuoden 2021 tiedon perusteella 13 kappaletta.

Kaupunginvaltuusto	§ 78	13.06.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 121	30.08.2022

Nykyiset ohjelmat perustuvat pääosin edelliseen valtakunnalliseen arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan vuodelta 1998. Kuopiossa on laadittu arkkitehtuuripoliittinen ohjelma jo kahdesti ja Lahdessa on toinen laatimiskierros käynnissä.

Helsingin arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (2009) koostuu kolmesta yhtä laajasta osasta – kirjailija Kjell Westön subjektiivisesta Helsingin sielun kuvauksesta, neutraalimmin rakennetusta kaupunkirakentamisen historiikista ja varsinaisesta ohjelmaosasta. Ohjelman seitsemän teemaa kytkeytyvät puhtaasti arkkitehtuuriin ja kaupungin toimintatapoihin hyvän arkkitehtuurin edistämiseksi. Keinoja ovat mm. tiedon ja koulutuksen lisääminen, palkitseminen ja kilpailujen lisääminen. Ohjelma ei pyri sellaiseen kokonaisvaltaisuuteen kuin uusin valtakunnallinen ohjelma. Helsinki lienee uudistamassa ohjelmaansa. Ohjelma verkossa: https://www.hel.fi/static/rakvv/syr_apoli_preflight15.pdf

Lahden voimassa oleva arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (2010) painottuu arkkitehtuuriin, kuten Helsinginkin ohjelma, mutta asettaa ohessa tavoitteita kaavoitukselle, rakennusjärjestykselle, yleisten alueiden suunnittelulle, rakentamiselle ja ylläpidolle ja rakentamisen lupien arvioinnille. Historian ja identiteetin kuvauksen jälkeinen ohjelmallinen osa on otsikoitu rakennetun ympäristön eriteemaisiksi laatutavoitteiksi. Valmisteltavana olevan Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman luonnos (2021) kertoo olevansa hyvän rakentamisen opas julkisen ja yksityisen sektorin rakennusalan ammattilaisille ja asukkaille. Luonnoksen johtavat teemat ovat Lahden imago, maisema ja kaupunkivihreä, rakennettu ympäristö ja kaupunkitilat. Hyvän ympäristön saavuttamisen keinoiksi nostetaan otsikkotasolla kilpailut ja hyvä suunnittelu, tieto, riittävä aika suunnittelulle sekä osallistuminen ja viestintä. Ohjelmat verkossa: <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/lahden-arkkitehtuuripoliittinen-ohjelma/>

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vuodelta 2017 asettaa tavoitteita kaupunkiympäristölle, antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi, tukee hyvää rakentamista kaupunkiympäristöön ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa ja on oppaana rakennetun ympäristön kanssa toimiville. Ohjelmalla tavoitellaan Kuopion ominaispiirteiden tunnistamista, ymmärtämistä ja vahvistamista, tavoitellaan kestävää ja laadukasta kaupunkiympäristöä ja viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittämistä. Ohjelman konkreettista antia ovat kävelykeskustan toteuttamiselle ja viheralueille sekä muille erityyppisille alueille asetetut laatutavoitteet, joiden toimintaa ohjaava vaikutus voi olla vahva, koska ohjelma on hyväksytty valtuustotasolla. Ohjelma verkossa: https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7450879/Apoli_250x210_FINAL_web.pdf/00136840-82ff-493f-a8e4-c559a522bc0d

Kaupunkien **ohjelmien sitovuus** määrittyy sen mukaan, kuinka niistä päätetään. Helsingin vuoden 2009 ohjelma on merkitty kaupunginhallituksessa tiedoksi, joten ohjausvaikutus on lähtökohtaisesti hyvin heikko. Kaupunginvaltuuston hyväksymät ohjelmat rinnastuvat ohjausvaikutukseltaan kaupunkistrategiaan ja talousarvion tavoitteisiin. Luontevaa olisi nojata arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa KuntaL 37 §:ään kirjattuihin kuntastrategiaan koskeviin säännöksiin, jolloin ohjelma voidaan kytkeä talousarvioon ja olemassa oleviin käytäntöihin, kuten raportointiin. Useissa ohjelmissa puhutaan ohjelmien toteutumisen seurannasta, mutta ohjelmiin kirjoitetun perusteella seuranta ei vaikuta systemaattisesti järjestetyltä.

Joensuun kaupunkistrategia on muutaman viime valtuustokauden aikana laadittu yhtenä, kaupungin kaikki toimialat kattavana. Strategiaa **konkretisoidaan lukuisilla ohjelmilla**. Kuluvalle vaalikaudella on hyväksytty ilmasto-ohjelma (KH 10.1.2022), osallisuusohjelma (KV 31.1.2022), maaseutuohjelma (KV 31.1.2022),

Kaupunginvaltuusto	§ 78	13.06.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 121	30.08.2022

henkilöstöohjelma (HETYJ 12.4.2022), Urheilukaupunki Joensuu -ohjelma (KH 6.6.2022) ja digiohjelma (KH 20.6.2022). Lisäksi yhtiöitä koskevat linjaukset on hyväksytty niiden tavoite- ja tulossopimuksissa (OMOHJ 22.2., 21.3. ja 28.3.2022). Valmistelussa ovat omistajapoliittinen ohjelma (aiempi KV 2017), maapoliittinen ohjelma (aiempi KV 2018), asuntopoliittinen ohjelma (uusi) ja Opiskelijakaupunki Joensuu -ohjelma (uusi). Muita lakiin perustuvia ohjelmia ovat kotouttamisohjelma (KV 31.1.2022), tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma (KV 30.9.2019), lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma 2021–2025 (KV 9.11.2020) ja kaavoituskatsaus (KH 17.1.2022). Strategian toimeenpanoa tukevat lisäksi metsänhoidon linjaus (KH 3.12.2018), liikuntapaikkasuunnitelma (KV 24.2.2019), kulttuuripaikkasuunnitelma (KV 31.8.2020), hankintaohje (KH 7.9.2020), kulttuuriohjelma (KH 13.11.2021) ja maankäytön toteutusohjelma ja väestöennuste MATO (KH 25.1.2021).

Ohjelmat kattavat kaupungin toiminnot varsin laajasti. On totta, että erillistä kaupungin ulkoiseen ilmeeseen, kaupunkikuvaan ja rakentamistapaan kohdistuvaa ohjelmaa ei ole. Sen sijaan mm. kestävän kehitykseen, ilmastonmuutoksen torjumiseen ja siihen sopeutumiseen, maapolitiikkaan, maankäytön toteuttamiseen, kaupunkiympäristöön ja elinvoimaan liittyvät ohjelmat on jo laadittu tai ovat laadittavana, ja nykyisen käytännön mukaan ne uudistetaan valtuustokausittain. Nämä teemat ovat monelta osin päällekkäisiä sen kanssa, mitä valtakunnallisessa esityksessä arkkitehtuuripoliittisen ohjelman sisällöstä on kuvattu. Ei ole tarkoituksenmukaista laatia samoja toimintoja koskevia eri ohjelmia, koska siten aiheutetaan vain hämminkiä ja sekaannuksia eikä tavoiteta johdonmukaista ohjaavuutta. Jos Joensuulle päätetään laatia arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, on sen asema osana kaupungin strategiaa täsmentäviä ohjelmia harkittava ja rajattava tarkkaan. Luontevin ajankohta laatimiselle on silloin, kun strategiaa ja siihen liittyvä ohjelmien kokonaisuutta lähdetään uudistamaan.

Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman **suhde maankäytön suunnitteluun** on myös syytä hahmottaa. Kaavoitus, siihen liittyvät lupamenettelyt ja rakentamisen lupamenettelyt ovat kunnan lakisääteistä toimintaa, joissa keskeinen ohjausväline on maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sekä sen nojalla annetut asetukset ja muut määräykset. Määräyksistä esimerkkeinä voi mainita asema- ja yleiskaavat sekä rakennusjärjestyksen. Maankäytön suunnittelussa on perustana lisäksi lakisääteinen kaavahierarkia – yleispiirteisempi oikeusvaikutteinen kaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yksityiskohtaisempaa kaava. Maakuntakaava ohjaa siten yleiskaavaa tai asemakaavaa ja yleiskaava asemakaavaa. Lisäksi on ymmärrettävä, että kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava tai osayleiskaava on samalla kaupungin virkaorganisaatiolle toimeksianto laatia yleiskaavan toteuttavia asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia. Se on siten sinällään asemakaavoitusohjelma, joskin yleensä ilman täsmällistä ajoitusta. Joensuulaisen toimintatavan mukaan ajoitus täsmennetään MATO-ohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa.

Kaavat sisältävät pääosin toiminnallista ja määrällistä ohjausta, mutta erityisesti yksityiskohtaiset kaavat sisältävät myös kaupunkikuvaan liittyvää ohjausta. Viime mainituista keskeisimpiä ovat mm. eri käyttöön varattavien alueiden tarkkojen rajojen osoittaminen, rakennusten täsmällisen sijainnin ohjaaminen rakennuslalla, rakennuksen korkeuden ohjaaminen kerrosluvulla ja julkisivumateriaaleihin liittyvä ohjaaminen. Edellä kuvatut ohjausvaikutukset ovat lakiin perustuvia eivätkä esimerkiksi kunnan tekemät arkkitehtuuripoliittiset linjaukset voi ohittaa niitä oikeusvaikutuksiltaan.

On huomattava, että linjauksilla, ohjeilla ja määräyksillä on erittäin vaikeaa ohjata kaupunkikuvallista ja esteettistä laatua. Ääripäistä voisi sanoa, että kireälle asetettu sitova ohjaus tekee luovan kaupunki- ja rakennussuunnittelun

Kaupunginvaltuusto	§ 78	13.06.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 121	30.08.2022

mahdottomaksi poistamalla liikkumavaran suunnittelusta ja saattaa johtaa esimerkiksi porsaanreikien etsimiseen. Liian väljä ohjaus taas ei yleensä johda muutoksiin käytännössä, mahdollistaa liikaa variaatioita eikä anna tukea yksittäisten hankkeiden arvioimiseen. Ylipäättään on vaikeaa muuttaa sanallisesti asetettuja tavoitteita suunnitelmaksi ja varsinkin valmiiksi rakennetuksi ympäristöksi. Itse asiassa kaavat ovat tähän tarkoitukseen luotuja välineitä, joissa toteuttamista ohjataan sekä kartalla että karttamerkinnoilla selityksineen ja sanallisilla määräyksillä.

Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman sisältö on syytä sovittaa edellä mainittuihin reunaehtoihin; strategiaan, muihin ohjelmiin ja kunnan lakisääteisten tehtävien sisältöön ja säännösperstiaan. Arkkitehtuuripoliittiselle ohjelmalle sopiva sisältö olisi Joensuun kaupunkikuvan, rakennusten ja kaupunkirakentamisen historian ominaispiirteiden tunnetuksi tekeminen ja tavoitteiden asettaminen alueiden ja rakennusten kaupunkikuvalliselle laadulle. Ohjelma olisi selkeintä kohdentaa ensimmäisessä vaiheessa enintään kantakaupungin yhtenäiselle asemakaava-alueelle, millä voitaisiin rajata työhön tarvittavaa työmäärää ja kohdentaa työ yhtenäiselle alueelle. Myöhemmässä vaiheessa ohjelman laajentaminen identiteetiltään erilaisille maaseutualueille ratkaistaisiin ensimmäisen vaiheen kokemusten perusteella.

Ensimmäisen arkkitehtuuripoliittisen **ohjelman laatiminen olisi hyvä ajoittaa osaksi kaupungin seuraavan strategian ja sen toimeenpano-ohjelmien laatimisprosessia**. Valmistelevat työt (historiaa, ominaispiirteitä ja identiteettiä kuvaavat osat) voitaisiin tehdä nykyisen valtuustokauden lopulla. Tulevaisuuteen linjaavat tavoitteet ja toimenpiteet ideoitaisiin ja ratkaistaisiin osana strategia- ja ohjelmaprosessia.

Kaupunkikuvatoimikunnan asema, kokoonpano ja mahdolliset täydentävät menettelyt ratkaistaisiin osana kokonaisuutta. Penta-ryhmän asemasta on syytä päättää arkkitehtuuripoliittisesta ohjelmasta irrallaan, koska se kytkeytyy pikemmin kulttuurin kuin kaupunkirakenteen toimialaan. Julkisen taiteen ohjelman laatimisesta on keskusteltu. Tältä osin aloitteen kuuluu olla kulttuuripalveluilla.

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi edelle kirjoitetun vastauksen valtuutettu Jaakko Leppäsen ynnä muiden valtuustoaloitteeseen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- [10] Valtuutettu Jaakko Leppäsen ynnä muiden valtuustoaloite arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimiseksi
- [11] VN_2022_1_Suomen_arkkitehtuuripoliittinen_ohjelma

Kaupunkirakennelautakunta

§ 122

30.08.2022

Rantakatu 31 asemakaavan muutokseen liittyvä tontinluovutuskilpailuKRAKLIK 30.08.2022 § 122
4121/10.00.02.01/2022

Kaupunkirakennepalvelut on valmistellut tarjouskilpailun järjestämistä tontista osoitteessa Rantakatu 31, Joensuu (ent. konservatorio, ent. kauppaoppilaitos). Samanaikaisesti on valmisteltu kiinteistöä ja viereistä katualuetta koskevaa asemakaavan muutosta. Tarkoitus on, että tontinluovutuskilpailu järjestettäisiin kaavaluonnoksen nähtävillä pidon ja palautteen analysoimisen jälkeen ja että kaavaluonnos työstettäisiin kaavaehdotukseksi yhdessä kilpailun voittajan kanssa.

Menettelyä voidaan kutsua kumppanuuskaavoitukseksi. Tarkoituksena on huolehtia kaupungin tavoitteiden toteutumisesta, lainmukaisesta avoimesta kaavoitusmenettelystä ja mahdollistaa tarjouskilpailuun liittyvä innovointi.

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tontti varattaisiin tarjouskilpailun voittajalle, laadittaisiin asemakaavaehdotus yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa ja luovutettaisiin tontti tarjouskilpailun voittajalle. Tontin luovuttaminen edellyttää luonnollisesti, että laadittu asemakaavamuutos hyväksytään ja se saa lainvoiman.

Kilpailun järjestelyt on tarkoitus toteuttaa liitteenä olevan kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisesti. Kyseessä olisi laatu- ja hintakilpailu. Kilpailuehdotusten laatu arvioitaisiin viiden eri osatekijän suhteen. Laatuarvioinnin perusteena olisivat tarjoukseen sisältyvät suunnitelma-asiakirjat. Hinta arvioitaisiin suhteessa vähimmäishintaan siten, että myös vähimmäishinta tuottaisi tietyn pistemäärän. Laadun vähimmäistason ja vähimmäishinnan alittavat tarjoukset hylättäisiin. Arvioinnista vastaisi ryhmä, jonka puheenjohtajana toimisi va. kaavoituspäällikkö.

Vähimmäishinnan määrittely on toistaiseksi kesken ja se on tarkoitus lisätä kilpailuohjelmaan myöhemmin. Vähimmäishinta määritellään tontin käypää arvoa vastaavaksi kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään kaupungin kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoitteluun ja markkinavuoropuheluun pohjautuen. Hinnan määrittäminen voi tukeutua myös ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoon tai pohjautua siihen yksinomaan.

Kilpailuohjelmaluonnos on liitteenä.

Keskeinen osa kilpailuaineistoa on kilpailun kohteena olevalle tontille laadittu asemakaavaluonnos. Se asettaa reunaehdot hyväksyttävälle tarjouksille kilpailuohjelman muiden ehtojen ohella.

Tontti 167-2-14-12 sijaitsee Sirkkalan sillan länsipäässä Rantakadun varrella Joensuun keskustassa. Tontin pinta-ala on nykyisellään 3006 m² ja se rajoittuu Rantakadun ja Yläsatamakadun katualueisiin.

Kaavamuutoksen myötä tontti tulisi pienenemään 265 m²:llä, kun pyörätienä käytettävä osa liitettäisiin Rantakadun katualueeseen. Luonnoksen peruslähdekohtana on, että Yläsatamakadun puoleinen osa tontilla sijaitsevasta entisestä kauppaoppilaitoksen rakennuksesta suojeltaisiin ja Rantakadun puoleiselle tontin osalle olisi mahdollista rakentaa enintään viisikerroksinen uudisrakennus.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kilpailuohjelman hyväksymisen jälkeen. Ennen kilpailun käynnistämistä aineistoon liitettäisiin kaavaluonnoksesta saatu palaute ja palautteeseen annetut, viranhaltijoiden

Kaupunkirakennelautakunta

§ 122

30.08.2022

kirjoittamat vastineet. Tällä tavoitellaan sitä, että myös palaute voisi vaikuttaa tehtäviin tarjouksiin. Kilpailu ajoittuisi siten loka-marraskuulle.

Luonnoksen asiakirjat ovat oheisaineistona.

Valmistelija kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Rantakatu 31:n tontinluovutuskilpailun järjestämisen liitteenä olevan kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisesti. Viranhaltijat ovat oikeutettuja lisäämään kilpailuohjelmaan edellä listatekstissä kuvatulla tavalla määriteltävän vähimmäishinnan ja tarkentamaan kilpailuohjelmaa muiden kuin oleellisten seikkojen osalta ennen kilpailun käynnistämistä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen ja kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Liitteet

[12] Rantakatu 31 kilpailuohjelmaluonnos 20220824

Kaupunkirakennelautakunta

§ 123

30.08.2022

Kaupunkirakennelautakunnan osavuositarkastus 1.1. - 31.7.2022 ja talousarviomuutos vuodelle 2022KRAK 30.08.2022 § 123
3250/02.02.01/2022

Talouden ja toiminnan tilasta ja tulosennusteesta raportoidaan vuoden 2022 talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan lautakunnille pääsääntöisesti kuukausittain. Osavuositarkastusten yhteydessä raportoidaan lisäksi talousarviossa asetettujen strategiasta johdettujen toiminnallisten tavoitteiden sekä taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutumisen tilanne.

Täytäntöönpano-ohjeiden mukaan talouden toteutumista on arvioitava kokonaisuutena ja tarvittaessa on ryhdyttävä toimenpiteisiin talousarviossa pysymiseksi. Lautakuntien on päätettävä talousarvion esittävistä muutoksista lautakunnan hyväksymällä, valtuustoon nähdessä sitovalla tasolla. Muutosesityksen yhteydessä on arvioitava myös taloudellisten ja määrällisten sekä toiminnallisten tavoitteiden toteutumista ja esitettävä niihin tarpeelliset muutokset.

Talousarvion sitovuusmääräysten mukaan kaupunkirakennelautakuntaan nähdessä sitovaa ovat tulosalueiden 210, 240, 245, 270 ja 280 käyttötalouden vastuualueiden menot. Tilakeskuksen osalta sitovuustaso lautakuntaan on sama kuin valtuuston sitovuustaso eli taseyksikön tilikauden tulos. Lautakuntaan nähdessä sitovia ovat myös taloudelliset ja määrälliset tavoitteet.

Kaupunkirakennepalvelut

Joukkoliikenteen matkamäärä viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna on kasvanut 18 %. Polttoaineiden hinnannousun vuoksi liikennöintisopimuksiin tehtyjen indeksikorotusten vaikutus sopimuskorvauksiin on noin 5 %. Mikäli valtio osallistuu polttoaineiden hinnan nousun vaikutusten kompensointiin, voidaan maksettua ylimääräistä korvausta periä takaisin. Vastuualueen toimintakatteen toteutumaennuste on noin 218 000 euroa talousarviota heikompi. Ennusteessa ei ole huomioitu mahdollisia valtionavustuksia puhtaisiin käyttövoimiin liittyen ja koronasta johtuviin lipputulomenetyksiin. Tarkempi selvitys vastuualueen talouden ja toiminnan toteutumisesta ja talousarvion muutostarpeesta on käsitelty joukkoliikennejaoston kokouksessa 25.8.2022.

Vastuualueen logistiikka ennusteissa on huomioitu vaikutukset yksikön henkilöstön ja sopimusten siirtymisestä 1.10.2022 lukien Polkka Pohjois-Karjalan tukipalvelut oy:lle.

Maaomaisuuden tulosalueen toimintakatteen ennustetaan toteutuvan noin 350 000 euroa talousarviota parempana. Ennusteeseen vaikuttavat arvioitua suuremmat tonttien vuokratulot ja maankäyttökorvaustulot sekä henkilöstövajauksen vaikutus menojen toteutumaan. Rakentamisen hiljentyminen näkyy tulosalueen tonttien luovusmäärissä ja sillä on vaikutusta myös tulosalueen lakisääteisistä toiminnoista saataviin tuloihin.

Yhdyskuntatekniikan tulosalueen toimintakatteen toteutumaennuste on noin 822 000 euroa talousarviota heikompi. Kunnossapidon vastuualueella ylitystä syntyy erityisesti talvikunnossapidossa lisääntyneistä avaruuskorjauksista, lumenajosta, alueurakan määrämuutosten aiheuttamasta kustannusten noususta ja polttoaineiden hintojen noususta. Tulosalueen muilta vastuualueilta pystytään kattamaan osa kunnossapidon vastuualueen ylityksestä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 123

30.08.2022

Yhdyskuntasuunnittelun ja hallinnon tulosalueilta pyritään henkilöstömenoista ja ostopalveluista syntyvillä säästöillä kertaluonteisesti kattamaan osa, noin 257 000 euroa, yhdyskuntatekniikan tulosalueen ylityksestä.

Kaupunkirakennelautakunnan, valtuuston nähdessä sitovan kaupunkirakennepalvelujen toimintakatteiden ennustetaan toteutuvan noin 433 000 euroa talousarviota heikompana. Talousarviomuutokset vastuualueiden toimintakatteisiin ja tavoitteisiin on esitetty taloudelliset ja määrälliset tavoitteet taulukon ennustesarakkeessa.

Yhdyskuntatekniikan investointien arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, vaikka urakkahinnoissa onkin merkkejä kustannustason ennakoitua suuremmasta noususta. Investointiohjelman hankekohtainen toteutuminen on esitetty sähköisen kokouksen oheismateriaalina.

Tilakeskus

Tilakeskuksen vuokratulot toteutuvat arvioitua suurempina. Ne eivät kuitenkaan riitä kattamaan lisääntyneitä käyttötalouden menoja, kuten mm. tarveselvitys- ja hankesuunnittelulukuja. Taseyksikön tilikauden tuloksen arvioidaan olevan 257 000 euroa alle talousarvion mukaisen tulostavoitteen eli -157 000 euroa. Tältä osin muutosesitys sisältyy kaupunkirakennelautakunnan talousarvioesitykseen.

Toimitilainvestointien osalta valtuustoon nähdessä sitovaa on tulosalueen 295 Tilakeskus investointimenot. Omistajaohjausjaostoon nähdessä sitovaa ovat hankekohtaisesti nimettyjen hankkeiden menot ja pienten hankkeiden yhteenlasketut menot.

Sirkkalan liikkumiskeskuksen investointimenojen toteutumaennuste on tarkentunut osavuosiokatsauksen käsittelyn aikana. Toimitilainvestointimenojen ylitysenennuste on nyt 3,340 milj.euroa. Talousarviomuutosesitys sen osalta on hallintosäännön muutoksen mukaisesti menossa käsittelyyn omistajaohjausjaoston kautta ja otetaan huomioon kaupunkirakennelautakunnan talousarviossa. Muuttuneet tiedot on korjattu liitteenä olevaan lautakunnan osavuosiokatsaukseen.

Lautakunnan talousarviomuutosesityksen vaikutus talousarvioon valtuustoon nähdessä sitovalla tasolla on seuraava:

Kaupunkirakennepalvelut,	1 000 €		
tulosalueet 210 - 280 yhteensä	TA 2022	TA-muutos	MTA 2022
Toimintatulot	32 053	-227	31 826
Toimintamenot	-38 938	-206	-39 144
Toimintakate	-6 885	-433	-7 318
 Tulosalue 295 tilakeskus,			
taseyksikön tilikauden tulos	110	-267	-157

Valmistelijat: tulosalueiden vastuuhenkilöt ja talouspäällikkö.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- merkitä lautakunnan osavuosiokatsauksen ajalta 1.1. - 31.7.2022 tiedokseen
- hyväksyä yhdyskuntatekniikan investointiohjelman tehdyt muutokset hankeryhmätasolla
- esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se muuttaa tulosalueiden 210 - 280 yhteenlasketun toimintakatteiden ja Tilakeskus - taseyksikön, tulosalue 295, tilikauden tuloksen edellä esitetyn mukaisiksi

Kaupunkirakennelautakunta

§ 123

30.08.2022

- hyväksyä muutokset taloudellisiin ja määrällisiin tavoitteisiin osavuosisikatsauksen liitteenä olevan taulukon ennustesarakkeen mukaisina.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[13] Kaupunkirakennelautakunnan osavuosisikatsaus 1.1. - 31.7.2022

Kaupunkirakennelautakunta

§ 124

30.08.2022

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 30.08.2022 § 124
2918/00.02.01.01/2022

Seudullinen joukkoliikennejaosto

25.8.2022

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö

29.08.2022 § 34

Kaupungeingeodeetti

23.08.2022 § 130

17.08.2022 § 131

22.08.2022 § 132

23.08.2022 § 133

26.08.2022 § 134

29.08.2022 § 135

Kaupungininsinööri

26.08.2022 § 52, 53

Kaupunkiympäristöjohtaja

29.08.2022 § 25

Tonttipäällikkö

22.08.2022 § 60

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset
kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla
kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 114, § 115, § 116, § 117, § 119, § 120, § 121, § 123, § 124

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 118, § 122

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Postiosoite: PL 148, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähtetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.