

Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 25.10.2022 § 143
465/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen tyhjillään olevan Juhanalan koulun tontille. Samassa yhteydessä varataan tilaa liikennejärjestelyille Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksessä, ratkaistaan Niinivaaranpuistossa sijaitsevan vanhan vesisäiliön (rakennettu vuonna 1927) suojelu ja osoitetaan sille uusi käyttötarkoitus. Liikennejärjestelyiden myötä myös kortteliin 574 kohdistuu muutoksia. Tämän takia korttelin tontit 4,5 ja 6 on otettu osaksi kaavamuutosta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkamäentien varrella Pohjois-Karjalan keskussairaalaan vastapäätä. Kaava-alueeseen kuuluvat Juhanalan koulun tontti, sen vieressä sijaitsevat pysäköintialueet ja osa Niinivaaranpuistoa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Niinivaaran vesitornin (rakennettu vuonna 1957) tontti, Vesitorninkatu sekä sen ja Suvikadun välissä sijaitseva kerrostalokortteli ja Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteysalue.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Kaavaratkaisu mahdollistaa 7-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Juhanalan koulun tontille. Tonttijako muuttuu nykyisestä. Koulukortteliin muodostetaan kaksi kerrostalotonttia ja osa Niinivaaranpuiston aluetta, johon saa sijoittaa pysäköimispaikan. Loppuosa tontista liitetään ympäröivään katualueeseen liikennejärjestelyiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tonttitehokkuus kasvaa. Ehdotettu tehokkuusluku (n. 1,0) on lähellä Niinivaaran alueen kerrostalotonttien tonttitehokkuutta. Rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m². Maantaso- tai kellarikerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, vaan asuminen on sallittua toisesta kerroksesta alkaen ylöspäin. Maantasokerrokseen sijoittuu pysäköinnin lisäksi asumista palvelevia tiloja, joiden tulee Tikkamäentien puolella olla ikkunallisia ja liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi helposti muunnettavia.

Autopysäköintialueet sijoitetaan pääosin tontille Niinivaaranpuiston puoleisille tontin osille ja pihakannen alle, pois päin Tikkamäentiestä negatiivisten vaikutusten vähentämiseksi katukuvaan. Osan autopaikoista saa toteuttaa myös korttelin 580 LPA-alueelle. Asemakaava ei edellytä pysäköintihallin rakentamista, mutta mahdollistaa sen. Rakenteellinen pysäköinti kannen alla mahdollistaisi tontin tehokkaamman ja hyödyllisemmän käytön, jolloin leikki- ja oleskelualueelle jäisi enemmän tilaa. Ratkaisumalli täydentää Tikkamäen alueen rakennetta nykyistä kaupunkimaisemmaksi.

Suunnittelussa olevien liikennejärjestelyiden myötä Mustolankadun varrella oleva pysäköintialue muuttuu katualueeksi. Pysäköintialueen poistuminen edellyttää, että Mustolankadun LPA-alueella olleet Suvikadun kerrostalojen autopaikat (9 kpl) sijoitetaan kortteliin 574 .

Niinivaaran Vesitornin (1957) korttelin voimassa olevan asemakaavan YT-merkintä (kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue) muuttuu ET-merkinnäksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) kaupungin nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Merkintä osoittaa siis samaa käyttötarkoitusta.

Vanhalle vesisäiliölle (1927) osoitetaan suojeltava rakennusosa ja sen ympärille ohjeellisia rakennusaloja terassin ja liiketilan sijoittamiselle.

Keskussairaalan vastapäätä olevan yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitus muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueelle voi sijoittaa osan korttelin 580 autopaikoista.

Kaavassa määrätään muun muassa julkisivumateriaali, kattomuoto ja kaltevuus. Tällä pyritään siihen, että uudisrakentaminen soveltuu sairaalan, Tikkamäen vanhempien rakennusten ja Pielisensuun kirkon suunnittelualueen puoleisen julkisivun tyyliin.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 26.11.-21.12.2020. Kaavamuutoksesta annettiin neljä mielipidettä ja 11 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Puhas Oy:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa OAS-vaiheessa. Osallistumis- ja arviointivaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen palautteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 25.11. - 20.12.2021. Luonnoksesta annettiin kolme mielipidettä ja 11 lausuntoa, joista seitsemässä oli kommentoitavaa. Caruna Oy:llä, Joensuun Vedellä, Joensuun liikuntapalveluilla ja hyvinvointipalveluilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Merkittävimmät lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo.

ELY-keskus pitää valitettavana, että Juhanalan koulun myötä poistuu harvinaisemmaksi käynyt, vuosina 1945–1960 valmistunut koulutyyppi ja suhtautuu kielteisesti vanhan vesitornin torniosan korottamismahdollisuuteen. Toisaalta ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavassa on otettu huomioon uusia kerrostaloja koskevia julkisivuja ja kattokaltevuuksia koskevia määräyksiä, joiden avulla uudisrakentamista sopeutetaan ympäristöön. ELY-keskuksen mielestä olisi tärkeää laatia vastaavantyyppiset ympäristöön sopeutumista ja rakentamisen laatua koskevat kaavamääräykset myös tulevaan vesisäiliöön. Rakennuksesta tulee yksi Joensuun maamerkeistä.

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon todetaan, että Joensuussa 1940–1960-aikakauden kouluja on jäljellä suojeltu Lyseo lukio ja käytössä olevat Mutalan ja liksenvaaran koulut. Kaavaluonnoksen jälkeen vanhan vesisäiliön korotuksen mahdollistama kaavamääräys on poistettu. Kaavaehdotuksessa ei oteta kantaa Niinivaaran rakentuvan vesitornin ulkoasuun, koska rakennuksen ja sen toiminnan erityisluonne mahdollistaa ympäristöstään poikkeavan ja innovatiivisemmän arkkitehtuurin. Vesitornin asema kaupungin tärkeänä ja kauas näkyvänä maamerkinä korostuu uuden arkkitehtuurin myötä.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnossa toivotaan, että koulurakennusten kunto- ja kustannusarviot lisätään kaavan nähtävillä oleviin asiakirjoihin. Vastuumuseo pitää myös valitettavana, että Juhanalan koulu poistuu kaavaratkaisun myötä.

Lausuntoon annetussa vastineessa todetaan, että vanhan koulurakennuksen korjaaminen ja sen soveltaminen uuteen käyttöön on korkeiden kustannusten vuoksi vaikea toteuttaa. Juhanalan koulu on kooltaan poikkeuksellisen iso ja sijoittuu keskelle tonttia. Kaupunki tavoittelee tontin myyntiä ja koulun huono soveltuvuus muihin käyttötarkoituksiin voi vaikuttaa kiinteistön ostohalukkuuteen. Täydennysrakentaminen ei ole myöskään helposti toteuttavissa, sillä tontti pienenee liikennejärjestelyiden myötä. Haasteina olisivat pääosin etäisyydet rakennusten välissä, oleskelutilojen sijoittelu ja pysäköintijärjestelyt.

Kaupungin omistuksessa on useita kohteita, joille ei ole enää käyttöä ja joista useita on jo asemakaavamuutoksella osoitettu suojeltavaksi. Näiden rakennusten omistustilanteen ratkaiseminen ja soveltuvuus uuteen käyttöön ovat ensisijaisia.

Vesisäiliön soveltaminen uuteen käyttöön vaatii merkittäviäkin muutoksia, jotta tilat ovat toimivat ja turvalliset. Kustannukset voivat olla niin korkeat, ettei uusi käyttö ole välttämättä kannatettavaa. Tämän takia kaavaratkaisussa mahdollistetaan

kevyen oloinen rakentaminen vesisäiliön ympärillä. Kaikista korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Useassa mielipiteisessä esitetään, että sairaalan läheisyydelle ei tulisi kaavoittaa vain asuinalueita, vaan mieluummin käyttötarkoitukseltaan monipuolisempia kortteleita. Juhanalankoulun tontti tulisi kaavoittaa monipuoliseksi kauppa-, matkailu-, majoitus-, ravintola- ja palvelualueiden kokonaisuudeksi, joka palvelisi keskussairaalan kävijöitä.

Palautteiden antajien mielestä asunnoille ei ole Joensuussa enää tarvetta, sillä ympäri kaupunkia on paljon tyhjillään olevia asuntoja.

Lisäksi palautteissa esitetään huolta alun perin olleesta kahvilavaihtoehdosta uuden vesitornin yläosaan.

Vastineessa todetaan, että kaupungilla ei ole tiedossa toimijaa, joka olisi kiinnostunut palautteissa esitetyn tyyppisten tilojen rakentamisesta. Kaupungin ei kannata osoittaa omistuksessaan oleviin alueisiin käyttötarkoituksia, joista ei ole varmuutta. Joensuussa on tarjolla runsaasti tyhjiä liiketiloja, etenkin Joensuun keskustassa. Keskustan elpymisen ja olemassa olevien liiketiloiden hyödyntäminen on ensisijaista. Ei ole järkevää muodostaa uusia palvelu- ja liikekeskittymiä ympäri kaupunkia ennen kuin olemassa olevien käyttö on taattu.

Vaikka muutokset kaupungin väestön määrässä eivät ole merkittäviä, uusille asunnoille on jatkuvasti tarvetta. Syynä on mm. se, että ihmiset asuvat nykyään enemmän asunnossaan yksin tai enintään kaksin. Lisäksi suositaan uusia asuntoja vanhojen sijaan. Rakennusliikkeet seuraavat hyvin tarkasti kohteidensa kannattavuutta, eivätkä rakenna uusia kohteita, jos niitä ei saada nopeasti kaupaksi.

Kaavaluonnoksen jälkeen on luovuttu mahdollisuudesta rakentaa monikäyttötiloja uuden vesitornin ylimpään kerrokseen (kaupunginvaltuuston päätös 31.01.2022 § 7).

Mielipiteissä toivotaan lisäksi mm., että varattaisiin alue jätteen keräilyjärjestämiseen Tikkamäki-Mustolankatu-Tikkarinne-Suvikatu-risteysalueella, risteuksen kautta kulkevaa liikennettä rajattaisiin hälytysajoneuvojen kulun helpottamiseksi ja selvitetäisiin mahdollisuus järjestää korttelin 574 tontin 4 eri tavalla kuin kaavaluonnoksessa.

Vastineessa todetaan, että katusuunnittelu on kaupunkirakennepalveluiden yhdyskuntatekniikan vastuulla. Kaavaratkaisu pohjautuu kadun yleissuunnitelmiin. Yleissuunnitelmassa esitetty ratkaisu on turvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden kannalta soveltuvin.

Hyötyjätteen keräyspisteen sijoittaminen on tutkittu mm. vuonna 2019 Rinnekadun kaavamuutoksen yhteydessä. Suvikadun varrella oleva paikka on ahdas ja sen laajentaminen on haasteellista. Kaupunki selvittää edelleen hyötyjätteen keräyspisteen sijoittamista johonkin toiseen, nykyistä parempaan sijaintiin Suvikujan ympäristössä.

Tikkamäentie ja Suvikatu muodostavat yhdessä alueellisen pääkadun. Liikenteen rajoittaminen pääkadulla ei ole tarkoituksenmukaista.

Tonttijaolla muodostuvat Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelit 574 ja 580, korttelin 575 osa, sekä virkistys- ja katualuetta. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1771.

Valmistelija: va. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka/AV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta,

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päätää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.