

Puronsuu ja Pataluodonpuisto asemakaavan luonnos

KRAKLIK 08.11.2022 § 152

Puronsuun ja Pataluodonpuiston asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on tutkia Pielisjoen rannan virkistyskäytön sekä uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja rajoituksia Ranta-Mutalantien varrella, lähellä kaupunginosan ydinkeskustaa ja noin kolmen kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Asemakaavamuutos toteuttaa osaltaan vuonna 2020 hyväksyttyä Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavaluonnoksen ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin.

Asemakaavamuutoksen vireilletulovaiheessa hanke herätti Rantakylän alueen asukkaissa paljon huolta ja kaavahankkeesta annettiin runsaasti kielteistä palautetta. Suurin huolenaihe on puistoalueiden virkistyskäyttö ja luontoarvojen hävittäminen. Puiston säilyttämisestä jätettiin myös adressi ja kuntalaisaloite sekä valtuustoaloite. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt vastauksen kuntalaisaloitteeseen kokouksessaan 21.12.2021 §176.

Kuntalaisaloitteessa ja jätetyissä palautteissa esille tulleen huolen johdosta ja kaavahankkeen tueksi laadittiin ideasuunnitelma (21.01.2022, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy), joka sisältää luonnoksia alueen maankäytöstä niin asuntorakentamisen kuin virkistyskäytön ja luonnontilaisten alueiden näkökulmista, ja keinoja hiilineutraalin alueen toteuttamiseksi. Lisäksi on tilattu täydennystä aikaisemmin tehtyyn luontoselvitykseen (3.10.2022, Faunatica Oy).

Tutkittujen ideavaihtoehtojen ja laadittujen selvitysten tulosten pohjalta käytiin keskustelua kaupunkirakennelautakunnan kokouksen yhteydessä (30.8.2022). Asemakaavaluonnos on laadittu keskustelun perustella ja se pohjautuu ideavaihtoehtoon VE 2. Keskustelussa on sovittu, että lautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakentaminen on osayleiskaavan ratkaisua hillitympi, sillä uudisrakentamiselle varattu alue on moninkertaisesti osayleiskaavassa esitettyä pienempi. Purouoma-alue säilyy osana puistoaluetta ja se osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Vastaavasti Puronsuunpuistossa sijaitseva muinaisjäänös rauhoitetaan kaavamerkinnällä sm.

Kaavaratkaisussa osoitetaan uudisrakennettavaksi kaksi aluetta. Ranta-Mutalantien varsi Puronsuun kohdalla merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli on suuruudeltaan hieman alle 1,5 ha. ja sen tehokkuusluku on noin $e=0,7$. Esitetty kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen.

Kuikankadun Pataluodonpuiston puoli esitetään erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli käsittää neljä noin 800 m² kokoista tonttia, joiden tehokkuusluku ($e=0,25$) mukautuu Ranta-Mutalan alueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaan rakennusoikeuteen. Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Nykyisten pientalokortteleiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy ennallaan. Pielisjoen läheisyydessä sijaitsevat tontit muutetaan omantarhoiksi. Tontteihin liitettävä ranta-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tonttien muuttamiseen liittyvät maankäyttösopimustarpeet tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheen yhteydessä.

Kaavahanke on Joensuun konsernistrategian 2021–2025 mukainen. Asutuksen tiivistäminen lähellä taajamaa, palveluita ja liikenneyhteyksiä pienentää asumisen ja palveluiden tuottamisen hiilijalanjälkeä verrattuna vastaavaan toteutukseen kaukana keskustataajamasta.

Toteutus edistää kestävästä kaupunkirakenteesta syntymistä ja houkuttelevien, hyvien asumisen ja elämisen paikkojen tarjontaa Joensuussa. Turvallisen arjen muotoutumista elinympäristössä edistää liikennejärjestelyjen päälinjojen sitova esittäminen kaavalla.

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja luonnonympäristön läsnäolo asukkaiden arjessa vakiintuvat asemakaavalla. Maankäytön epävarmuus erityisesti arvokkaiksi todettujen kohteiden osalta poistuu. Rakentaminen ja muut toimenpiteet ohjataan luonnonarvoiltaan ja maasto-olosuhteiltaan kestäville alueen osille.

Suojeluarvoiltaan ja luonnon monimuotoisuudeltaan arvokkaat vyöhykkeet on luontoselvitysten myötä otettu kaavaluonnoksessa paremmin huomioon verrattuna osayleiskaavan ratkaisuun ja siinä esitettyihin varauksiin.

Asemakaavan muutos koskee Rantakylän (11) kaupunginosan kortteleita 1101, 1102, 1107, 1112 ja 1116 sekä virkistys-, katu- ja vesialuetta. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1776.

Valmistelija: va. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

jatkaa Puronsuun ja Pataluodonpuiston asemakaavamuutoksen laatimista,

asettaa edellä selostetun asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja

pyytää tarvittavat lausunnot mm. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta ja Ympäristönsuojelulta.

Päätös:

Keskustelun aikana Timo Vornanen ehdotti kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotuksen hylkäämistä ja kaavan valmistelun lopettamista Puronsuunpuiston osalta. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Keskustelun aikana Sonja Nyrönen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Saatteena, että asumisen korttelivaraus poistetaan Ranta-Mutalantien varresta Puronsuun kohdalta ja alue merkitään lähivirkistysalueen VL kaavamerkinnällä Wilma Poutanen, Juuso Myller ja Timo Vornanen kannattivat Sonja Nyrösen tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa äänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Sonja Nyrösen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Vuojärvi Petja, Puustinen Timo, Ikonen Enni, Puhakka Paula ja Bogdanoff Eero) ja 6 EI- ääntä (Mutanen Jukka, Myller Juuso, Väänänen Päivi, Vornanen Timo, Nyrönen Sonja ja Poutanen Wilma). Kaupunkirakennelautakunta päätti siten palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Petja Vuojärvi, Timo Puustinen, Eero Bogdanoff, Enni Ikonen ja kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen jättivät eriävän mielipiteen päätökseen.

Va. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka ja maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja on käyttänyt kaupunginhallituksen kokouksessa 14.11.2022 § 418 otto-oikeuttaan kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 8.11.2022 § 152 Puronsuu ja Pataluodonpuisto asemakaavan luonnos.

Oikeuskirjallisuudessa (Harjula-Prättälä, Kuntalaki – Tausta ja tulkinnot, Helsinki 2019 s. 639) on todettu, että otto-oikeuden käyttämisen edellytys ei ole, että asiassa tehty päätös on oikaisuvaatimus- tai muutoksenhakukelpoinen. Otto-oikeus voi näin ollen koskea myös valmistelu- ja täytäntöönpanopäätöksiä. Myös oikeuskäytännössä (KHO 2003:29) on vahvistettu, että otto-oikeuden kohteena voi olla valmistelupäätös. Tapauksessa kaupunginhallituksen puheenjohtaja oli käyttänyt otto-oikeuttaan lautakunnan päätökseen, jolla lautakunta oli päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Otto-oikeuden käyttäminen merkitsee sitä, että asia on siirtynyt kokonaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Lautakunnan tekemät ratkaisut eivät millään tavalla sido kaupunginhallitusta.

Kun kaupunginhallitus käsittelee otto-oikeudella otettua asiaa, voi se:

- tehdä asiassa uuden päätöksen
- päättää, että aikaisempi päätös pidetään voimassa, kumotaan tai muutetaan
- palauttaa asian päätöksen tehneen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määritellään yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Ao. kohdan mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset ja kyseisen pykälän 1. mom määrää, että asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä edellä säädetään.

Koska yleiskaava on asemakaavaa yleispiirteisempi, on tarkoituksenmukainen joustavuus mahdollista ja esimerkiksi yksityiskohtaisempien luonto- tai kulttuuriympäristöselvitysten perusteella maankäyttö voi edelleen tarkentua asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavan tulee kuitenkin tukea yleiskaavan tavoitteita.

Puronsuu ja Pataluodonpuisto asemakaavaluonnoksen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rantakylä-Utra osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 27.1.2020 § 4 ja osayleiskaava on saanut lainvoiman 12.3.2020.

Osayleiskaavan merkittävin kaupungin asettama strategisen tason tavoite on tukea ja lisätä Rantakylän elinvoimaa. Asukasmäärältään suurimman kaupunginosan myönteisellä kehityksellä on merkitystä koko kantakaupungin kannalta. Rantakylä on käytännössä maakunnan ainoa todellinen kaupungin alakeskus, eli monipuolinen toimintojen, kuten kaupan, työpaikkojen ja palvelujen keskittymä. Rantakylä-Utra osayleiskaavassa maankäytön suunnittelun peruslähtökohtana on kaupunkirakenteen tiivistäminen Rantakylän keskuksen kattavien palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Osayleiskaavan keskeisimmät tavoitteet pyrkivät lisäämään Rantakylän vetovoimaisuutta. Kaupunkikuvan ja rakennuskannan uudistaminen lisää alueen arvostusta ja houkuttelee alueelle uusia asukkaita. Lukumääräisesti uudiskohteiden asukasmäärä voi olla yhteensä 1300 – 1500 asukasta, jopa enemmän.

Osayleiskaavassa merkittävin kehityskohde on Puronsuun uusi kerrostalovaltainen alue, jonne on asumisen tarpeisiin mitoitettu noin 23 200 k-m2 (noin 600 asukasta)

eli asukasmäärältään yli 40 % koko osayleiskaavassa määritellystä uudiskohteiden asukasmäärästä. Rantakylän asukasmäärä on saatava kasvuun, koska näin mahdollistetaan alueen palvelujen säilyminen ja myös uusien palvelujen syntyminen. Tämän seurauksena kaupunginosan alue säilyy aidosti elinvoimaisena.

Puronsuu ja Pataluodonpuisto asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu tarkempi luontoselvitys, jonka johtopäätöksiä on käytetty kaavan laadinnan lähtökohtana. Luontoselvityksessä esille tulleiden luontoarvojen vuoksi Puronsuun asuinkerrostalojen korttelialuetta on pienennetty merkittävästi osayleiskaavassa määrätystä alueesta. Luonnoksessa asumiseen on Puronsuun AK-alueella mitoitettu noin 9800 k-m² (noin 220 asukasta) eli asumisen mitoitus on Puronsuun AK-alueella jo pienentynyt merkittävästi. Asemakaavaluonnoksessa AK-alueeksi merkityllä alueella ei ole luontoselvityksen perusteella merkittäviä luontoarvoja ja alue on käytännössä sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa oleva Y-korttelialue.

Kaupunkirakennelautakunta palautti 8.11.2022 § 152 asemakaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi jo ennen nähtäväksi asettamista saatteena, että asumisen korttelivaraus poistetaan Ranta-Mutalantien varresta Puronsuun kohdalta ja alue merkitään lähivirkistysalueen VL kaavamerkinnällä. Tämän päätöksen mukainen ratkaisu johtaisi siihen, että Rantakylä-Utra osayleiskaavassa määritellyn asumisen määrän lisääminen osayleiskaavan alueella ei toteudu, ellei osayleiskaavan alueelta löydy kooltaan ja sijainniltaan toista yhtä merkittävää täydennysrakentamiseen soveltuvaa aluetta. Näin ollen merkittävä osa Rantakylä-Utra osayleiskaavan tavoitteista jäisi toteutumatta, ja asemakaava voisi olla maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Valmistelija: hallintopalvelut

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja antaa valmisteluun seuraavat evästykset:

- valmistelussa tutkitaan tarkemmin, mitkä asemakaavaratkaisut tukevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti Rantakylä-Utra osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista ja
- asemakaavaratkaisuissa tarkastellaan erityisesti asumisen osalta eri vaihtoehtoja koko Rantakylä-Utra osayleiskaava-alueelta ja vaihtoehtoista laaditaan osayleiskaavan tavoitteiden mukaiset vertailut.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Anni Järvinen ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että evästyksiin lisätään seuraava kolmas kohta:

- Asemakaavaratkaisussa Puronsuun lähimetsä pidetään nykytilassa, ilman lisärakentamista, kuten lautakunta on omassa evästyksessään linjannut.

Joakim Kärkäs kannatti Anni Järvisen tekemää ehdotusta.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa nimenhuutoäänestys siten, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Anni Järvisen tekemää kannatettua päätösehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA-ääntä (Jere Nuutinen, Seppo Eskelinen, Sari Koskinen, Eila Heinonen, Matti Väistö, Helena Hulmi Heli Hjälmi ja Matti Ketonen) ja 2 EI-ääntä (Anni Järvinen ja Joakim Kärkäs). Puheenjohtaja totesi äänestyksen tulokseksi tulleen 8-2.

Kaupunginhallitus päätti siten hyväksyä kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen.

Jussi Wihonen ei esteellisenä (osallisuusjäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksen tekoon.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Merja Mäkisalo-Ropponen ja Jussi Wihonen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn päätyttyä.