

Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 25.10.2022 § 143

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) suojele 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 innovatiivisemman 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. Juhanalalan koulun tontti tulisi kaavoittaa monipuoliseksi kauppa-, matkailu-, majoitus-, ravintola- ja palvelualojen 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 liiketilojen 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 jätteiden keräilyä järjestämiseen Tikkamäki-Mustolankatu-Tikkarinne-Suvikatu-risteysalueella, risteyksen 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.

KRAKLIK 28.02.2023 § 30
465/10.02.03.00/2020

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.11. - 12.12.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot edellisessä päätöksessä mainituilta tahoilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan vastuumuseon ja Joensuun kaupungin ympäristönsuojelun lausunnot. Kaavaselostuksen liitteeksi 5 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnossa todetaan, ettei Juhanalan koulurakennus ole korjauskelvoton ja, että sen käyttömahdollisuuksia olisi syytä selvittää kattavammin. Koulurakennuksen purkaminen nähdään Joensuun kaupungin ilmastotavoitteiden ja hiilineutraalisyöpyrkimysten vastaisena.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pyytää kaava-asiakirjoihin liitettäväksi jo aiemmin pyytämänsä selvitystä koulurakennuksen kunnosta ja sisäilmasta, sekä havainnekuvia tulevasta rakentamisesta katutasen näkökulmasta.

Kaavamuutos pohjautuu tontin omistajana olevan kaupungin esittämiin tarpeisiin. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on saada tontti myydyksi, joten koulurakennuksen säilyttämistä ei pidetä ehdottomana eikä sitä osoiteta suojeltavaksi. Vastineessa kaavanlaatija toteaa, että päätös rakennusten säilyttämisestä tai purkamisesta jää viime kädessä tontin haltijalle.

Vaikka kaavan toteuttaminen edellyttää koulurakennuksen purkua, kaavalla edistetään kaupungin ilmastotavoitteita muilla tavoin. Kaavaselostuksessa ei ole tuotu tarkemmin näkyväksi kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia, koska kaavoituksella ei tällä hetkellä ole käytössään asemakaavojen päästövaikutusten arviointiin soveltuvaa työkalua. Kaupunki on lähtenyt mukaan hankkeeseen, jossa kehitetään asemakaavojen kasvihuonekaasupäästöjen arviointityökalua (AVA), joka valmistuu vuosien 2023 ja 2024 aikana.

Vastuumuseon pyytämät havainnekuvat lisättiin selostuksen Kaavan vaikutukset -kappaleeseen ennen ehdotuksen asettamista nähtäville. Kuvat korvataan uusilla eri perspektiivistä otettuina. Selvitykset lisätään osaksi kaavaselostuksen oheisaineistoa.

ELY-keskus toteaa antamassaan lausunnossa, että vaikka yleiskaavasta poikkeaminen on MRL:n mukaan tietyissä tilanteissa mahdollista, yleiskaavan vastaista ratkaisua tulisi perustella kattavammin. Lisäksi pyydetään noudattamaan varovaisuutta rakennushistoriallisesti arvokkaaseen vanhaan vesisäiliöön liittyvän lisärakentamisen suhteen ja toivotaan vaikutusten arvioinnin tarkastelua vanhan vesisäiliön laajentamisesta sekä havainnekuvia mahdollisesta lisärakentamisesta.

Lopuksi suositellaan osayleiskaavan laatimista Niinivaaran alueelle.

Vastineessa todetaan, että kaavaselostukseen lisätään perusteluja yleiskaavan vastaisille ratkaisuille. Niinivaaran vanhan vesisäiliön vaikutuksia kaupunkikuvaan on myös täydennetty.

Lisäksi kaavanlaatija toteaa, että vanhan vesisäiliön potentiaalisen ostajan tai kehittäjän puuttuessa on vaikea arvioida minkälaista rakentamista tai mikä käyttötarkoitus siinä tulee olemaan. Havainnekuvien esittämisellä olisi riski, että niissä olevien ratkaisujen luullaan olevan lukkoon lyöty eikä uusia vaihtoehtoja voitaisi esittää. Suojeltavan kohteen arvojen turvaamiseksi paremmin ja todellisen lisärakentamisen vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi, asemakaavaan lisätään määräys, jonka mukaan korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa ja rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten on toimitettava suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus. Rakennus- tai toimenpidelupavaiheessa on mahdollista vaatia havainnekuvien esittämistä.

Viimeiseksi todetaan, että lähivuosina on mahdollista käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta Niinivaaran ja Hukanhaudan kaupunginosille. Osayleiskaavassa voidaan käsitellä muun muassa täydennysrakentamisen, kaupunkikuvan, liikenteen ja rakennussuojelun kysymyksiä.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Yhdessä muistutuksessa pyydetään korjaamaan virhe koskien korttelin 574 tontin nro 5 rakennusoikeutta.

Kaavoittaja toteaa vastineessa, että korttelin 574 tonttien rakennusoikeus on päivitetty vastaamaan toteutettua tilannetta. Tehokkuusluvun sijaan tonttien rakennusoikeus on merkitty kerrosneliöinä. Kaavakarttaan on osoitettu tonttien 5 ja 6 rakennusalat virheellisesti väärin päin. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen rakennusoikeudet on korjattu muistutuksen mukaisesti.

Toisessa muistutuksessa kritisoidaan tiivistä kerrostalorakentamista. Siinä toivotaan Niinivaaralle lisää palveluja, kuten esimerkiksi liikuntasali, uimahalli tai sairaalahotelli. Muistutuksessa todetaan, että sairaalalla saattaa olla jatkossa lisää laajentumispaineita, mikä puoltaa väljempää rakentamista.

Vastineessa toistetaan edellisen vaiheen vastineissa ollut toteamus siitä, että kaupunki on kaavoittanut useita alueita, joihin on mahdollista rakentaa asuntojen lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloja ja jotka ovat jääneet toteuttamatta, koska niille ei ole ollut kysyntää. Asemakaavamuutoksen käynnistämävaiheessa Siun Sote totesi, ettei heillä ole investointimahdollisuuksia, eikä näin ollen koulutontille käyttöä. Kaupungin ei kannata osoittaa omistuksessaan oleviin alueisiin käyttötarkoituksia, joista ei ole varmuutta. Mikäli Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella tai muulla taholla on tulevaisuudessa kehitys- tai laajennustarpeita ja käyttöä entisen Juhanalan koulun tontille, alueelle on mahdollista laatia uusi asemakaavamuutos, jos maankäytön toteutumistilanne sen mahdollistaa.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen perusteella seuraavia muutoksia:

- Poistettu ajo -merkintä Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikaturisteyksen katualueelta.
- Täydennetty Niinivaaranpuistoa koskevia määräyksiä.
- Korjattu korttelin 574 tonttien 5 ja 6 rakennusoikeudet.

Kaavaselostus on täydennetty vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavaprosessin ja kaavan vaikutusten arvioinnin kohtia on täydennetty. Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset ovat kursivoidulla tekstillä.

Muilta osiltaan kaavaehdotus säilytetään ennallaan. Kaavaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, minkä vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeen

asettaa uudelleen nähtäville.

Liikennejärjestelyjen rakentaminen Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksessä on tarkoitus aloittaa ennen kesää 2023. Rakennustöiden aloittaminen edellyttää, että asemakaavan mukainen tonttijako on suoritettu.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,

hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen sekä 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 Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Kaupunkirakennelautakunta päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle kaupunkirakennelautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.