

## Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 17.01.2023 § 5

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta alkuvuonna 2022. Utran siirtolapuutarhan itäosaan, Konstankadun varteeseen osoitetaan uusia pientalotontteja osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Osayleiskaavan ratkaisulla tavoitellaan asukasmäärän kasvua keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä. Uusilla erillispientalojen tonteilla lisätään monipuolista asuntotarjontaa ja vastataan pientalotonttien kysyntään Utrassa. Pielisjoen ranta-alueen virkistyskäyttöä kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti antamalla Utran uimarannan alueelle rakennusoikeutta ja pysyvä sijainti uimarannan ravintolatoimintaa varten. Ratkaisulla tuetaan alueella vakiintunutta kesäravintola- ja uimarantatoimintaa. Toistaiseksi kesäravintola on toiminut tilapäisillä rakennusluvilla. Kaava-alue säilytetään muutoin ennallaan pääosin virkistyskäytössä. Osayleiskaavassa rajattu luo-alue juurtokaislan suojelemiseksi huomioidaan kaavamuutoksessa. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja pyörätiereitit saatetaan kaavallisesti ajan tasalle vastaamaan toteutunutta tilannetta ranta-alueilla.

Hanke on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Se toteuttaa osaltaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavamuutoksen ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualue sijaitsee Utran kaupunginosassa Pielisjoen ranta-alueella. Siihen kuuluvat Utran uimaranta, venevalkama, osa siirtolapuutarhasta ja rantapuistot niiden välillä.

Savikujan uudelle asuntoalueelle on osoitettu 10 uutta erillispientalojen tonttia (merkintä AO). Korttelialueiden rajausta poikkeaa jonkin verran Rantakylä-Utra osayleiskaavan aluerajauksesta. Uusi asuntokatu Savikuja on myös linjattu osayleiskaavasta poikkeavalla tavalla. Asemakaavan ratkaisulla uusi asuntoalue on toteutettavissa taloudellisesti ja käytännöllisesti, eikä se poikkeaa oleellisesti osayleiskaavasta. Asuinalue laajentaa luontevasti Utran rannan jo toteutettua asuntoaluetta.

Utran uimaranta-aluetta on laajennettu idän suuntaan kahvila-ravintolan uuden rakennuspaikan vuoksi. Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta ravintolaa, yleistää saunaa ja vesiuheiluvälineiden vuokraustoimintaa varten. Tarkoituksena on mahdollistaa vakiintuneiden ravintolapalvelujen jatkuminen ja lisäksi monipuolistaa uimarannan alueen palveluja. Sijainnin valinnassa korostuu toiminnan aiheuttamien, asuntoalueilla koettujen ympäristöhäiriöiden vähentäminen.

Alueen viheryhteydet, luonnonympäristö sekä ulkoilun, jalankulun ja pyöräilyn verkostot säilyvät pääpiirteissään ennallaan. Alueen luontoarvot turvataan juurtokaislaa koskevilla suojelumerkinnöillä. Alueella ei ole kulttuuri- ja rakennushistoriallisia suojelutarpeita.

Alueen kiinteistöjaotus, joka ei ole alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen, muuttuu vastaamaan alueen oloja muun muassa rantapuistojen ja vesialueen rajan osalta. Myös venevalkaman aluetta muutetaan vastaamaan toteutunutta.

Asemakaavatyön ja aiemman Utran rantaterassia koskevan poikkeamiskäsittelyn aikana kaupunkirakennepalveluissa laadittiin kahvila-ravintolaa koskevia sijaintitarkasteluja. Nämä ovat koosteena kaavaehdotuksen liitteenä 5.

Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.-28.11.2022. Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Kaavamuutoksesta saatiin 13 lausuntoa, joista neljässä ei ollut huomautettavaa, ja neljä mielipidettä, joista kaksi osin samansisältöistä on samalta mielipiteen jättäjältä. Saatujen lausuntojen

ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.

Vireilletulovaiheessa saatu palaute koski pääasiassa Utran rantaravintolan toimintaa ja sen toiminnan aiheuttamaa ympäristöhäiriötä naapuruston asukkaille. Kaavaluonnoksesta saatu palaute osoitti, että ravintolan rakennuspaikan siirto uimarannan itäpuolelle siirsi myös sitä koskevan kielteisen palautteen uimarannan itäpuoliseen naapurustoon. Kielteinen palaute myös väheni. Asiaa käsiteltiin kaikissa neljässä kaavaluonnoksesta saadussa mielipiteessä. Kielteisistä mielipiteistä kaksi oli samalta mielipiteen jättäjältä. Yhdessä mielipiteessä ravintolatoimintaa kannatettiin. Alkoholin anniskelu herätti eniten huolta ja sen mahdollistamista asemakaavalla kyseenalaistettiin voimakkaasti. Myös huono pohjamaan laatu, sekä teknisten verkkojen ja esirakentamisen kaupungille aiheuttamat kustannukset herättivät huolta sekä mielipiteissä, että saaduissa viranomaislausunnoissa. Yhdessä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota rantaraitille osoitetun kahvila-ravintolan huoltoliikenteen erityisesti lapsille aiheuttamasta turvallisuusriskistä.

Saaduissa lausunnoissa otettiin kantaa muun muassa kahvila-ravintolan rakennuspaikan esirakentamiseen, teknisten verkkojen toteuttamiseen ja niistä aiheutuviin kustannuksiin. Kahvila-ravintolan rakennuspaikan sijaintiin kehoitettiin kiinnittämään huomiota niin, että se aiheuttaisi mahdollisimman vähän häiriötä asuntoalueille. Ely-keskus huomautti sisällöltään virheellisestä, juurtokaislan suojelemiseksi osoitetusta sl-alueerajauksesta.

Vastineissaan kaavoittaja korosti vakiintuneen palvelun jatkuvuutta ja ravintolatoiminnan mahdollistamia hyvätasoisia WC-palveluja uimarannalle. Kaupungin liikuntatoimella ja ravintolayrittäjällä on ollut sopimus WC-tilojen käytöstä uimarannan tarpeisiin. Tästä syystä kaupungin yhdyskuntasuunnittelun tavoitteena kaavahankkeessa on, että ravintolatoiminta alueella jatkuu. Tavoitteena on myös, että toiminta monipuolistuu mahdollisilla sauna- ja vesiuurheiluvälineiden vuokrauspalveluilla. Alkoholin anniskelu on luvanvaraista toimintaa, johon asemakaavalla ei voida vaikuttaa. Kahvila-ravintolan rakennuspaikka on valikoitunut kaavaprosessin aikana, eikä kaava-alueella ole sellaista soveliaampaa paikkaa, missä Utranrannan naapurusto ei kokisi häiriötä toiminnasta. Kaavassa on esitetty kahvila-ravintolalle sijaintia, joka olisi Utranrannan asukkaiden hyväksyttävissä.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia. Määräyksiä tarkennettiin kahvila-ravintolan ja siihen mahdollisesti liittyvien terassin ja laiturin pinta-alojen osalta. Polkupyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys poistettiin, koska asiasta määrätään samansisältöisesti rakennusjärjestyksessä. Myös matalaenergiarakentamista ja uusiutuvan energian hyödyntämistä koskeva määräys 10. poistettiin sen epäselvän määräysvaikutuksen vuoksi.

Konstankadun 155 ja Savikujan 160 -korttelien väliin jäävä pyörätienosa poistetaan, koska se ei ole tärkeässä asemassa kattavan pyötätieverkoston osana.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia ja joitakin puutteita on täydennetty. Suurin muutos on juurtokaislan suojelua koskevan, sisällöltään virheellisen sl-alueerajauksen korvaaminen suojelelutarvetta paremmin vastaavilla kaavamerkinnöillä (maa-alueella VL-sy2 ja vesialueella W-sy1).

Kaavaehdotuksessa huomioidaan alueella kulkeva 20 kV maakaapeli niin, että Savikujan AO-korttelin rajaa on muutettu pohjoisreunalla. Tällöin johtoalue (leveys 6 m) sijaitsee kokonaisuudessaan kaavan yleisellä alueella (VL).

Jäteveden pumppaamoille on osoitettu alueerajaus Konstankadun kääntöpaikan viereen toteutuneen sijainnin mukaisesti ja ohjeellinen alueerajaus Savikujan kääntöpaikan viereen.

Lähtökohta on, että kahvila-ravintolan rakennuspaikan tuleva haltija toteuttaa esirakentamisen ja teknisten verkkojen rakentamisen kustannuksellaan. Sama koskee mahdollisia huoltoliikenteen reitin rakentamisesta johtuvia kustannuksia.

Kahvila-ravintolan huoltoliikenteen aiheuttamia turvallisuusriskejä on mahdollista vähentää hyvällä yleissuunnittelulla. Huoltoliikenteen aiheuttama ongelma on tunnistettu kaavoituksessa. Huoltoliikennettä on kuitenkin käytännössä mahdotonta järjestää muuten, kuin olemassa olevaa rantaraittia pitkin.

Asemakaavan muutos koskee Utran (12) kaupunginosan virkistys-, ryhmäpuutarha-, katu-, liikenne- ja vesialueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuvat Joensuun kaupungin Utran (12) kaupunginosan korttelin 159 tontit 1-3, korttelin 160 tontit 1-5 ja korttelin 161 tontit 1-2, virkistys-, sekä katu-, liikenne- ja vesialueita.

Tonttijaolla muodostuvat Joensuun kaupungin Utran (12) kaupunginosan korttelin 159 tontit 1-3, korttelin 160 tontit 1-5 ja korttelin 161 tontit 1-2, virkistys-, sekä katu-, liikenne- ja vesialueita.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1786.

Valmistelija: maankäytönsuunnittelija Minna Tolvanen / lupa-arkkitehti Simo Vaskonen / PS

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKCLK 28.03.2023 § 48  
2855/10.02.03.00/2021

#### **Jatkokäsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 26.1.–27.2.2023.

Kaavahankkeesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa. Lisäksi saatiin 1 muistutus, jossa oli huomautettavaa.

Lausunnot ja muistutus sekä kaavoituksen vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 6.

Saadussa palautteessa kaavamutosta pidetään pääosin hyvänä. Mielenpiteessä kiinnitettiin huomiota rantaraitille osoitetun kahvila-ravintolan huoltoliikenteen aiheuttamaan turvallisuusriskiin. Lisäksi teknisten verkkojen rakentamiseen kiinnitettiin huomiota. Esille tuotiin myös huoli kahvila-ravintolan ulkonäöstä.

Vastineissaan kaavoittaja korostaa, että kahvila-ravintolan huoltoliikenteen aiheuttamia turvallisuusriskejä on mahdollista vähentää hyvällä yleissuunnittelulla. Huoltoliikenteen aiheuttama ongelma on tunnistettu kaavoituksessa. Huoltoliikennettä on kuitenkin käytännössä mahdotonta järjestää muuten, kuin olemassa olevaa rantaraittia pitkin.

Teknisten verkkojen osalta lähtökohta on, että kahvila-ravintolan rakennuspaikan tuleva haltija toteuttaa esirakentamisen ja teknisten verkkojen rakentamisen kustannuksellaan ja sopii liittymäpisteet verkonhaltijan kanssa. Kaavassa ei määrätä teknisten verkkojen rakentamisen paikkaa tai liittymäpisteitä.

Kahvila-ravintolan vaikutuksia kaupunkikuvaan ei kaavassa ole tarpeen määrätä tarkemmin, koska Joensuun kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista riittävästi.

Valmistelija: maankäytönsuunnittelija Minna Tolvanen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen,

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 Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavamutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutettuna siten, että teknisenä korjauksena kahvila-ravintolan rakennuspaikka siirretään lounaseen päin pois ojan päältä.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.