

Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 13.06.2023 § 83
253/10.02.03.00/2020

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun Kodit Oy:n hakemuksesta ja se koskee hakijan omistamaa tonttia osoitteessa Latolankatu 23 (167-11-107-2). Hankkeen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja korttelissa sallittua kerroslukua. Kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu 80-luvun loppupuoliskolla kahdessa eri vaiheessa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei lainoita peruskorjauksissa olevien 1. rakennusvaiheen rakennusten peruskorjausta, joten ne on tarkoituksena purkaa uusien asuinkerrostalojen tieltä. 2. rakennusvaiheen kerrostalot on peruskorjattu vuonna 2021 ja niille voi odottaa vielä 25-30 vuotta käyttöaikaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Rantakylässä Latolankadun ja Soutajanpuiston välissä noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Alue rajautuu lännessä Soutajanpuistoon, etelässä asuinkerrostalotonttiin, pohjoisessa Patotiehen ja idässä Latolankatuun. Alueen pinta-ala on 17049 m².

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983. Suunnittelualue on asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), sen tonttitehokkuus on 0,50 ja enimmäiskerrosluku III. Kaavamuutosta ohjaa vuonna 2020 voimaan tullut Rantakylä-Utra-osayleiskaava, jonka tavoitteina on mm. rakennuskannan uudistaminen ja rakentamistehokkuuden kasvattaminen keskeisillä alueilla palveluiden läheisyydessä ja alueen kaupunkikuvan uudistaminen ja arvostuksen lisääminen siten, että se houkuttelisi uusia asukkaita. RU-osayleiskaavan tavoitteita toteutetaan kaava-alueen osalta.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Suunnittelualueen nykyinen käyttötarkoitus (asuinkerros- ja rivitalokorttelialue, AKR) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle saa toteuttaa myös palveluasuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu rakennus-alakohtaisesti kerrosneliömetreinä. Pohjoispuoleisen tontin osan rakennus-alakohtaiset kerrosneliöt vastaavat toteutunutta rakentamista, kun taas eteläpuoleisen tontin osan rakennusoikeus vastaa hakijan tavoittamaa rakentamismäärää. Kyseessä on tontin sisäinen maankäyttöratkaisu, eikä katualueelle tule muutoksia.

Pohjoispuoleisen tontin osan rakennusoikeus, kerrosluvut (I ja III) ja rakennusalat on määritetty toteutuneen rakentamisen mukaan. Tälle tontin osalle ei osoiteta lisärakentamista. Soutajanpuiston puoleista pysäköintialuetta on laajennettu peruskorjaushankkeen yhteydessä. Toinen pysäköintialue säilyy nykyisellään.

Eteläpuoleiselle tontin uudisrakennettavalle osalle osoitetaan kaksi rakennusala kuusikerroksisille (VI) asuinkerrostaloille ja yksi rakennusala yksikerroksiselle (I) talousrakennukselle. Molemmat pysäköintialueet ja ajoneuvoliittymät Latolankadulta säilyvät sijainniltaan entisellään.

Suunnittelualueen pysäköinti perustuu pääosin entisenlaiseen avonaiseen maantasopysäköintiin, lukuun ottamatta tontin eteläisintä pysäköintialuetta, johon on mahdollista rakentaa autokatos.

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9910 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua noin e=0,58. Tontin pohjoisosan rakennusoikeus on 4160 k-m². Uudisrakennettavalle osalle on osoitettu 5750 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa voimassa olevan kaavan sallimasta (8525,5 k-m², tonttitehokkuus e=0,5) 1386 k-m²:ä, mitä voidaan pitää maltillisena. Sallitun kerrosluvun lisäämisellä kolmesta kuuteen on sen sijaan enemmän vaikutusta ympäristöönsä.

Eri kaavavaiheiden nähtävilläolot ja palautteet

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.5.–14.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kymmenen lausuntoa, joista viidessä ei ollut lausuttavaa. Mielipiteitä ei saatu. Osallistumis- ja arviointivaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 2.6.–27.6.2022 välisen ajan. Luonnoksesta annettiin 2 mielipidettä ja 7 lausuntoa, joista kolmessa ei ollut kommentoitavaa. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

OAS:sta jätetyissä lausunnoissa esitettiin muun muassa tarvetta huomioida jo kaavan laadinnassa pelastus- ja sammuustyön edellytykset. Myös eri verkostojen saatavuus, niiden riittävyys ja johtojen siirron tarve, sekä olemassa olevat ja mahdolliset uudet rasitteet on huomioitava kaavassa.

Merkittävimmän lausunnon kaavaluonnoksesta jätti Pohjois-karjalan maakuntaliitto.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää asemakaavamuutoksen tavoitteita hyvinä ja kannatettavina, eikä sillä ole niihin huomautettavaa. Maakuntaliitto korostaa kuitenkin taajaman sisäisen viherverkon huomioimista kaavatyössä. Lisäksi maakuntaliitto toteaa Circwaste-hankkeen kokemusten myötä, että rakennus- ja purkutöissä tulisi hyödyntää työmenetelmiä, jotka auttavat minimoimaan rakentamisessa ja purkamisessa syntyvien jätteiden määrää sekä edistämään jätteiden kierrätystä. Rakentamisessa tulisi myös huomioida rakennusten pitkäikäisyys, jolloin rakentamisen ympäristövaikutus olisi pitkällä aikavälillä pienempi.

Vastineessa maakuntaliiton lausuntoon todetaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin, koska kaava-alue ei sisällä lähivirkistysalueita. Kaavaselostukseen on kuitenkin lisätty kohta, jossa arvioidaan kaavavaikutuksia Rantakylän viherverkostoon.

Vastineen mukaan rakennuksen vähähiilisyyttä, elinkaariominaisuuksia, eikä purkumateriaalien uusiokäyttöä koskevien määräyksien lisäämistä asemakaavaan ei katsota tarpeelliseksi, koska 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain myötä rakennus- ja purkumateriaali- ja ilmastaselvityksen sekä materiaaliselosteen laatimista tullaan vaatimaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Myös rakennusten elinkaariominaisuuksien vaatimukset korostetaan.

Caruna Espoo Oy:n ja Savon Voima Oy:n lausunnot liittyvät teknisten verkostojen saatavuuteen ja johtojen mahdollisiin siirtokustannuksiin. Lausunnot eivät aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Ympäristönsuojelu toteaa antamassaan launnossa, että kaavassa on huomioitu ilmasto- ja ympäristönäkökulma muun muassa liikennemelun osalta. Lausuntoon tehdyssä vastineessa on todettu, että äänieristävyysmerkintä on poistettu, koska uudisrakennuksille osoitetut rakennusalat sijoittuvat kauemmaksi kadulta. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

Jättämässään palautteessa asukas esittää huolta asemakaavan mahdollistamasta kerrosluvusta, korkeiden kerrostalojen soveltavuudesta ympäristöön ja entistä isompien vuokratilojen vaikutuksista läheisyydessä olevien omistusasuntojen hintaan.

Toisessa kaavaluonnoksesta jätetyssä mielipiteessä vastustetaan 80-luvun puolivälissä rakennettujen kerrostalojen purkua. Vastineessa todetaan, että tontin omistaja ei ole saanut lainoitusta tontin eteläpuoleisten rakennusten korjaamisen, joten ainut vaihtoehto on rakennusten korvaaminen uusilla kerrostaloilla.

Asemakaavoitettavan alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus MRL 12a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu

maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusta ei ole kuitenkaan vielä allekirjoitettu. Asemakaavan ehdotusta ei viedä hyväksymisvaiheeseen ennen kuin kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1778.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnon maakuntaliitolta,

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.