

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 12.12.2023 klo 16:31 - 18:43

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 147	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 148	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 149	Merkintöjä	5
§ 150	Kaupunkirakennelautakunnan kokoontuminen kevätkaudella 2024	6
§ 151	Joensuun kaupungin lausunto Kyyrönsuon osayleiskaavaehdotuksesta	7
§ 152	Repokalliontien liiketontit asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	8
§ 153	Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan hyväksymistä koskevaan kunnallisvalitukseen	11
§ 154	Kaavoituksen maksut ja taksat 1.1.2024 alkaen	16
§ 155	Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla perittävät maksut 2024	17
§ 156	Maaomaisuuden hinnasto 1.1.2024 alkaen	18
§ 157	Liiketontin myyminen Hukanhaudalta	19
§ 158	Vihreän valtuustoryhmän valtuustoaloite Joensuun kaupungin liittymisestä Luontoviisaat kunnat -verkostoon	22
§ 159	Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1 - 11/2023	25
§ 160	Viranhaltijapäätökset	26

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija Mikkonen Tiina Myller Juuso Poutanen Wilma Puhakka Paula Surakka Kari Väänänen Päivi Haapiainen Olli Linjama Tuokko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Salminen Tiina Sonninen Pauli	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaavoituspäällikkö	Paikalla klo 16.31- 17.51.
Poissa	Mutanen Jukka Mainonen Jenni	jäsen kaupunginhallituksen edustaja	
Allekirjoitukset			
	Petja Vuojärvi puheenjohtaja	Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 12.12.2023. Wilma Poutanen pöytäkirjantarkastaja	Päivi Väänänen pöytäkirjantarkastaja	
	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 12.12.2023 yleisessä tietoverkossa.		
	Pöytäkirjanpitäjä	Tiina Salminen	

Kaupunkirakennelautakunta § 147

12.12.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 12.12.2023 § 147

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 148

12.12.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLK 12.12.2023 § 148

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Wilma Poutasen ja Päivi Väänäsen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 149

12.12.2023

Merkintöjä

KRAKLIK 12.12.2023 § 149

Kuulutus: Hillerinkadun, Santalankadun, Notkokadun, Päästäisenkadun ja Majavankadun katusuunnitelmien laadintaan liittyvä esittelyaineisto on saatavissa internetosoitteessa www.joensuu.fi/katusuunnitelmat.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asian tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

- 1 Kuulutus Hillerinkadun, Santalankadun, Notkokadun, Päästäisenkadun ja Majavankadun katusuunnitelmien esittelyaineisto

Kaupunkirakennelautakunta

§ 150

12.12.2023

Kaupunkirakennelautakunnan kokoontuminen kevätkaudella 2024

KRAKLK 12.12.2023 § 150

1611/00.01.02.04/2023

Joensuun kaupungin hallintosäännön 80 §:n mukaan toimitella päättää kokouksensa ajan ja paikan.

Kaupunkirakennelautakunta on kokoontunut pääsääntöisesti parittomien viikkojen tiistaina. Kokoukset pidetään kokoushuone Holvissa, os. Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu. Kesäkuussa esitetään pidettäväksi vain yksi kokous eli 11.6.2024.

Jos johonkin kokoukseen ei tule riittävästi kokousasiota, voidaan kokous perua.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

pitää kokoukset kevätkaudella 2024 tiistaisin klo 16.30 seuraavasti:

Tammikuu:	23.1.2024
Helmikuu:	13.2.2024, 27.2.2024
Maaliskuu:	12.3.2024, 26.3.2024
Huhtikuu:	9.4.2024, 23.4.2024
Toukokuu:	7.5.2024, 21.5.2024
Kesäkuu:	11.6.2024

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 151

12.12.2023

Joensuun kaupungin lausunto Kyyrönsuon osayleiskaavaehdotuksestaKRAKLIK 12.12.2023 § 151
1673/00.01.06/2023

Kontiolahden kunta on laatinut ja asettanut nähtäville Kyyrönsuon osayleiskaavaehdotuksen. Kontiolahden kunta on pyytänyt lausuntoa Joensuun kaupungilta 15.12. mennessä, mutta sen toimittamiselle on pyydetty lisää aikaa 18.12. saakka. Kaava-aineisto löytyy Kontiolahden kunnan sivuilta: <https://www.kontiolahti.fi/nahtavilla-olevat-kaavat> .

Kontiolahden kunnanhallitus teki päätöksen Kyyrönsuon aurinkovoimalan osayleiskaavan käynnistämisestä 13.3.2023 § 60. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä huhti-toukokuussa 2023. Kaavasta on nyt valmistunut ehdotus.

Lausunto

Kaava-asiakirjoista ei löydy mainintaa siitä, miten aurinkovoimala toteutuessaan vaikuttaa alueellisen sähkönsiirtoverkon kapasiteettiin. Joensuun seudun alueen sähkönsiirtoverkon kapasiteetti on nykyisellään jo yleisesti ottaen vähissä, eikä lähivuosille ole suunnitelmia kantaverkon kapasiteetin lisäämisestä (Fingrid, kantaverkon kehittämissuunnitelma 2024-2033). Kaavahankkeessa tulisi täten arvioida miten Kyyrönsuon aurinkovoimalan toteutuminen vaikuttaa nykyiseen sähkönsiirtoverkkoon sekä minkälaisia vaikutuksia tällä on muihin seudulla mahdollisesti toteutettaviin, sähkönsiirtoa vaativiin hankkeisiin, kuten teollisen mittakaavan aurinkovoimaloihin.

Muilta osin Joensuun kaupungilla ei ole lausuttavaa kyseisestä kaavahankkeesta.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi Kontiolahden kunnalle edellä kirjoitetun lausunnon Kyyrönsuon osayleiskaavaehdotuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 152

12.12.2023

Repokalliontien liiketontit asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminenKRAKLIK 12.12.2023 § 152
1656/10.02.03.00/2023

Repokalliontien liiketonttien kaavahankkeen suunnittelu on ollut osana Repokallion asemakaavahanketta. Repokalliontien liiketonttien kaava on irrotettu omaksi kaavaprosessikseen kiireellisyyden takia. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen virkistyskäyttöön jatkuu. Siinä yhteydessä tullaan ratkaisemaan Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus.

Varisinainen Repokallion asemakaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta vuonna 2013. Suunnittelun tavoitteena on ollut laatia asemakaava kaavoittamattomalle Repokallion alueelle. Virkistysalueen tuleva käyttö säilytetään nykyisellään.

Repokallion asemakaavahankkeen yhtenä tavoitteena oli tutkia, voidaanko Repokalliontien asuinalue kaavoittaa pientaloalueeksi. Alueella on 11 olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa. Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen tästä tavoitteesta luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia.

Kaupunki on ostanut Repokalliontien alkupäästä kuusi pientalokiinteistöä yksityisiltä omistajilta. Tämä pääosin kaupungin omistuksessa oleva alue osoitetaan asema-kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialue on nyt siis erotettu omaksi kaavaprosessikseen.

Repokallion kaavahankkeen ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä 14.6.–6.7.2018. Tämän jälkeen Repokalliontien varren maankäyttöratkaisu muuttui, joten toinen asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.9.–16.10.2023 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan kuvaus

Repokalliontien alkupäähän osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 500 k-m², mutta tämä on jaettu kahden tontin kesken. Tontti 1 pinta-ala on noin 1,2 ha ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tontti 2 pinta-ala on noin 1 ha ja rakennusoikeus 2 500 k-m². Tällöin korttelialueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on noin $e=0,25$. Kerrosluku on 1.

Hukanhaudantielle ja Imatrantielle näkyvät rakennusten osat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Maanrakennus ja täytöt tulee suunnitella niin, että rakentaminen sopii ympäristöön eikä aiheuta haittaa.

Korttelialueelle osoitetaan alueet jätevedenpumppaamolle ja puistomuuntamolle.

Osa Repokalliontiestä merkitään kaduksi. Tämä osa siirtyy kaupungin rakennettavaksi ja vastuulle. Loppuosa Repokalliontiestä säilyy yksityistienä.

Toisen luonnosvaiheen palautteet

Toinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.9.–16.10.2023. Siitä saatiin 10 lausuntoa, joista ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Mielenpitoja tuli kolme. Tässä on referoituina palautteet, jotka koskevat liikerakennusten korttelialuetta. Luonnosvaiheen II palautteet ja vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä 5.

Pohjois-Savon ELY-keskus toivoo kaavaselostukseen maininnan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden tarpeesta Ilomantsintieltä kortteliin 184. Lisäksi kaavalla ei saa

Kaupunkirakennelautakunta

§ 152

12.12.2023

estää mahdollisten meluvallien korottamis- ja parantamistoimenpiteitä. ELY-keskus ehdottaa, että korttelin 184 istutettavan alueen osaa laajennetaan llomantsintien varressa niin, että se sisältää meluvallin luiskan ja tämän kuivatusojan. ELY-keskus huomauttaa, että pumppaamon sijainti ja vaikutukset suhteessa meluvalliin tulee selvittää tarkemmin.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve on osoitettu selostuksessa olevassa kartassa. Lisäksi rakennushanketta on tiedotettu yhteystarpeesta. Kaavalla ei estetä meluvallien korottamis- ja parantamistoimenpiteitä. Istutettavan alueen osaa ei laajenneta, koska korttelialuetta on tarkoitus täyttää, jolloin meluvallin luiska ja kuivatusoja jäävät tarpeettomiksi. Pumppaamolle varattua ET-aluetta on laajennettu niin, että pumppaamo voidaan rakentaa meluvallin eteläpuolelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus katsoo, ettei K-korttelialueelle saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Jos alueelle osoitetaan luonnoksessa esitetyn mukainen määrä liiketilaa, on selvítettävä kaupan suuryksikön vaikutukset asianmukaisesti sekä selvítettävä, onko kaupan suuryksikön sijoittaminen alueella mahdollista voimassa olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan. Kaavatyössä ei ole tuotu esiin selkeitä perusteluja, miksi Repokalliontien loppualueen käyttömahdollisuudet on jätetty ratkaistavaksi vasta myöhemmin.

Kaavaselostukseen on lisätty yleiskaavan ohjauksesta poikkeamisen perustelut ja vaikutusten arviointi. Korttelialueen käyttötarkoitusta on muutettu niin, että toimistorakentamismahdollisuus on poistettu ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen on mahdollistettu. Myymäläkeskittymän vaikutukset on arvioitu paikallisiksi. Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa ei edellytä suuryksikkömerkintää maakuntakaavassa. Toisaalta Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 vähittäiskaupan suuryksikön sijaintimerkinnän voi maakuntakaavan esitystarkkuus ja tavoite huomioiden tulkita kohdistuvan Imatrantien ja llomantsintien risteysalueelle ja sen välittömään läheisyyteen, jossa vähittäiskaupan suuryksikön saavutettavuus ja liikenteelliset valmiudet toteutuvat.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toivoo kaavaselostukseen lyhyttä kuvausta kaava-alueen rakennuskannasta. Selostukseen on lisätty Repokalliontien rakennusten valmistumisvuodet ja yleiskuva alueesta.

Kahdessa mielipiteessä tuotiin esille huoli Repokalliontien loppupään tilanteesta. Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus ratkaistaan Repokalliontien asemakaavassa, jonka laadinta jatkuu.

Yhdessä mielipiteessä vaaditaan, että tyhjillään olevien toimisto- ja liiketilojen määrä selvitetään. Repokallion alue Lappeenrannan tiehen rajautuen on Joensuun keskustan läheisyydessä ainoa alue, mikä on jätetty rakentamatta ja on näin ollen virkistys- ja ympäristöarvoiltaan arvokas. Mielipiteen esittäjän mielestä kohde tulee säilyttää samassa tilassa eikä alueelle tule rakentaa liiketiloja vaan säilyttää tämä luontokohde sellaisenaan.

Tyhjien toimisto- ja liiketilojen selvitykselle ei katsota olevan tämän kaavatyön yhteydessä tarvetta. Rakentamaton osa Repokalliosta ja Niittynotkonpuistosta on tarkoitus säilyttää viheralueena, ja se asemakaavoitetaan Repokallion kaavahankkeessa. Liikerakennusten korttelialue on osoitettu Repokalliontien ja Imatrantien väliselle alueelle, joka on jo tällä hetkellä rakennuskäytössä olevaa aluetta. Palvelujen kehittäminen Pielisjoen itäpuolella vastaa kaupungin strategiaa symmetrisestä kaupungista.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen / PS

Kaupunkirakennelautakunta

§ 152

12.12.2023

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Repokalliontien liiketonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

sekä jos asemakaavaa tai asemakaavamuutosta 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 Repokalliontien liiketonttien asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 2 Kaavakartta, Repokalliontien liiketontit
- 3 Kaavaselostus, Repokalliontien liiketontit

Kaupunkirakennelautakunta

§ 153

12.12.2023

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan hyväksymistä koskevaan kunnallisvalitukseenKRAKLIK 12.12.2023 § 153
697/10.02.03.00/2020

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.10.2023 (§ 100) Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon. Hyväksymispäätöksestä on 32 henkilöä tehnyt yhteisen valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Valitus koskee seuraavia kokonaisuuksia:

1. Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksien laiminlyönti
2. Kaavoituspäätös ei ole linjassa aiempien päätösten kanssa
3. Selvitysten puutteellisuus

Muutoksenhakijat vaativat, että Joensuun kaupunginvaltuuston päätös tulee ensisijaisesti kumota ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi sekä toissijaisesti, että asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi (kaupunginvaltuuston 2.10.2023 tekemä päätös § 100). Lisäksi muutoksenhakijat vaativat oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.

Muutoksenhakijoiden mielestä osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet eivät ole toteutuneet asianmukaisesti. Valituksessa arvostellaan perustelujen puutteellisuutta ja lausumien huomiotta jättämistä. Kaavan hyväksymisestä ei ole ilmoitettu asianmukaisesti ja ettei kaava ole linjassa Joensuun strategian ja ohjaavan osayleiskaavan kanssa.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Joensuun kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valitukseen ja toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muut tarvittavat selvitykset 7.12.2023 mennessä. Joensuun kaupunki on anonut lisää aikaa 2023 loppuun saakka. Itä-Suomen hallinto-oikeus on myöntänyt lisää aikaa 29.12.2023 asti. Lausunto- ja asiakirjapyyntö on liitteenä.

Lausuntopyyntö valitukseen, Valitus Itä-Suomen Hallinto-oikeudelle, Vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 2320/2023 ja Asiakirjaluettelo vastineeseen ovat liitteinä.

Tiivistelmä valituksesta

Virkistysalueiden vähenemisen nähdään heikentävän alueen viihtyisyyttä. Osa alueen asukkaiden käytössä olleesta metsästä on kaavoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi ja teollisuudelle varatut rakentamattomat tontit, jotka ovat toimineet asukkaiden virkistysalueena, on osoitettu muutoskaavassa Asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksenhakijoiden mielestä metsä toimii myös meluesteenä ja näkösuojana. Uusien rakennusten rakentamisen koetaan heikentävän olevien asukkaiden yksityisyyttä.

Muutoskaavan nähdään vaikuttavan negatiivisesti onnettomuusturvallisuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Muutoksenhakijoiden mielestä erityisesti Teboilin polttoainevarikon suuronnettomuusvaaran hallinnassa on puutteita, ja Kydön alueen poistumisteiden kapasiteetti ei ole riittävä. Muutoksenhakijoiden mielestä kaupungin turvallisuusselvitykset ovat puutteellisia, eikä TUKESin lausuntoa ole huomioitu asianmukaisesti. Valituksessa todetaan, että yleisten rakennusten alueen rakentamisen Ojalankaarron alkupäässä nähdään lisäävän liikennemäärää ja vaarantavan liikenneturvallisuuden erityisesti koulureitin osalta. Teollisuudelle varattujen tonttien muuttamisen asumiskäyttöön nähdään puolestaan lisäävän liikennettä Ojalankaarron alkupäässä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 153

12.12.2023

Kaavamuutoksen nähdään myös heikentävän liito-oravien elinolosuhteita.

Kaavoitusprosessin aikana kaupunki on saanut palautetta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja kaupungin ympäristönsuojelulta. Muutoksenhakijoiden mukaan päätösten perustelut ovat puutteellisia. Yhdistysrakentamisen osalta mahdollisen ennakkoon tehdyn päätöksen on nähty ohjanneen kaavaratkaisua.

Yleistä

Asemakaavoitusta liittyvää päättämistä ja muutoksenhakua sääntelevät maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) ja kuntalaki (410/2015). Täydentäviä säännöksiä mm. kaavoituksessa noudatettavista menettelytavoista on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (895/1999, MRA). Muutoksenhakua koskee lisäksi laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019, HOL). Liito-oravan elinalueiden osalta voi tulla sovellettavaksi myös Luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta annettu neuvoston direktiivi 92/43/ETY (Luontodirektiivi) ja Luonnonsuojelulaki (9/2023).

Asemakaavan hyväksymisestä päättää MRL 52 §:n (230/2017) pääsäännön mukaan kunnanvaltuusto. Muutoksenhaussa kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen sovelletaan MRL 188.1 §:n (976/2017) mukaan kuntalakia. Kuntalain 135 §:n mukaan kunnanvaltuuston tekemästä päätöksestä saa tehdä valituksen sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Kyseessä on laillisuusvalitus, mikä tarkoittaa, että kunnanvaltuuston päätös voidaan kumota muutoksenhaussa vain, jos se on jollain kuntalain 135 §:ssä mainitulla tavalla lainvastainen. Lisäksi kunnallisvalitukselle on ominaista, että hallinto-oikeus voi tutkia vain niitä vaatimuksia ja perusteita, jotka valituksen jättäjä on esittänyt ennen valitusajan päättymistä.

Muutoksenhaun perustelut

1. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (6 §, 62§, 67 §) eikä maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 27 §). Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksien näkökohdat
 - a. Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet eivät ole toteutuneet asianmukaisesti.
 - b. Asukkaiden ja muiden tahojen lausumien huomiotta jättäminen
 - c. ELY on vaatinut kaavan vaikutusten arviointia ihmisten elinympäristöön, virkistysalueeseen ja luonnonympäristöön.
 - d. Ympäristönsuojelu on kiinnittänyt huomiota perustelutarpeeseen ja metsäalueen mahdollisimman laajaan säilyttämiseen.
 - e. Yhdistysrakentamisen osalta (Yleisten rakennusten korttelialue, Y) päätös on tehty jo ennen kaavaproessia.
 - f. Muutoksen hakijat pyytävät selvitystä siitä, miksi ehdotus on päätetty jättää viemättä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.4.2023 pidetyssä kokouksessa. Kaupunginhallitus on 24.4.2023 tehnyt päätöksen esityksen poistamisesta kaupunginvaltuuston kokouksen esityslistalta.
 - g. Kaavan hyväksymisestä ilmoittamatta jättäminen
2. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 42 §)
Yleiskaava ei ole ollut ohjeena laadittaessa asemakaavaa
 - a. Rakentaminen on Joensuun strategian vastaista
 - b. Rakentaminen on osayleiskaavan vastaista
3. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 5 §, 9 §, 54 §) eikä maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 1 §).

Kaupunkirakennelautakunta

§ 153

12.12.2023

Asemakaava ei täytä sille asetettuja vaatimuksia

a. Viihtyisyyden näkökohdat

- Viheralueen väheneminen heikentää alueen viihtyisyyttä.
- Teollisuudelle varatut tontit Ojalankaarron alkupäässä ovat käytännössä tähän asti toimineet virkistysalueena, ne tulisi säilyttää totutussa käytössä
- Uudet rakennukset Ojalankaarron alkupäässä vaikuttavat negatiivisesti olemassa olevien asukkaiden yksityisyyteen
- Meluesteenä oleva metsä kaventuu, näkösuoja häviää

b. Turvallisuus- ja liikennenäkökohdat

- Puutteet suuronnettomuusvaaran hallinnassa Teboilin polttoainevarikon osalta. Kydön alueen poistumisteiden kapasiteetti ei ole riittävä.
- Kaupungin turvallisuuspalvelut ovat puutteelliset.
- TUKESin lausuntoa ei huomioitu.
- Yhdistysrakentaminen, Y, lisää liikennemääriä ja vaarantaa liikenneturvallisuuden, erityisesti koulureitin osalta.
- Rukous- ja kokoustilojen käyttö keskittyy viikonlopuksi, mutta ei huomioitu arkena toimivaa päiväkotia

c. Luonnonsuojelliset näkökohdat

- Kaavamuutos voi heikentää suojeltujen liito-oravien elinolosuhteita
- Uutta kattavaa selvitystä liito-oravan elinolosuhteista ja levinneisyydestä alueella ei valituksen jättäjän käsityksen mukaan ole laadittu.

Tiivistelmät Kaupungin vastineista edellä esitettyihin valitusperusteisiin:

1. Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista

Kaavan vireilletulo ja suunnitteluvaiheet sekä osallistumistilaisuudet ja palautteiden käsittely on toteutettu kaupungin verkkosivuilla, Karjalan Heilissä ja yleisötilaisuuksissa. Osalliset ovat voineet antaa palautetta suullisesti, kirjallisesti ja sähköpostitse. Tiedottaminen on sisältänyt myös lennäkki-jakelun. Jätettyihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Kaavan eri vaiheiden nähtävillä oloajat ovat noudattaneet säädöksiä, ja kaavan hyväksymisestä on ilmoitettu niille asianosaisille sähköpostitse, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Kaavaprosessi on täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset.

2. Kaavoituksen suhteesta aiempiin päätöksiin sekä Joensuun strategiaan

Yleisten rakennusten korttelialueen osoittaminen Onttolantien suojaviheralueelle ei vähennä merkittävästi asuinalueen virkistysmetsää, koska suurin muutos kohdistuu virkistyskäyttöön liian meluisalle Onttolantien suojaviheralueelle. Asemakaavan muutos noudattelee Joensuun seudun yleiskaavaa 2020 sekä oikeusvaikutuksetonta viherkaavaa, jotka ovat Marjala-Onttola-Pilkko osayleiskaavaa uudemmat tulkinnat Onttolantien suojaviheralueesta. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava on verrattain vanha, eivätkä siinä esitetyt ratkaisut ole enää kaikilta osin ajan tasalla. Muutos muuttaa puutarha- ja kasvihuonealue sekä Ojalankaarron alkupään teollisuustontit asuinpienaloalueiksi, mahdollistaa monipuolisen tonttitarjonnan, joka on Joensuun strategian mukaista.

3. Selvitysten puutteellisuudesta

Asemakaavaselvityksen kohdassa 3.2 Kaavan vaikutukset (s. 24-27) on tarpeellisessa määrin arvioitu asemakaavan muutosta koskevat vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu alueelle tehtyihin selvityksiin.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 153

12.12.2023

Valituksessa on tuotu esille huoli Kydön asuinalueen viihtyisyydestä ja virkistysalueiden pienenemisestä. Asemakaavan muutoksella metsäinen alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja teollisuuskäyttöön osoitettu alue erillispientalojen korttelialueeksi (AP). Yleisten rakennusten korttelialueen osoittaminen virkistysalueeksi ei ole mahdollista, koska se sijaitsee Onttolantien melualueella. Teollisuuskäyttöön osoitetun alueen muuttaminen asuinpienien korttelialueeksi (AP) ei heikennä alueen viihtyisyyttä. Valituksessa mainittu huoli ympäristöhäiriöistä ja liikenteen turvallisuudesta on huomioitu yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osalta.

Luontoarvojen osalta liito-oravaselvitykset on tehty. Uusimman selvityksen mukaan alueella on kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Nämä alueet säilytetään. Ajoyhteys ei heikennä liito-oravan elinoloja tai pesintämahdollisuuksia merkittävästi. Kaavassa on otettu huomioon liito-oravan kulkureitit. Luonnonsuojeluasiat on tarkennettu ELY-keskuksen kanssa käydyn vuoropuhelun perusteella.

Asukasmäärän kasvuun ja liikenteen turvallisuuteen liittyvät huolet on otettu huomioon kaavaprosessissa, ja tarvittavat selvitykset Teboilin polttoaine- ja nestekaasuvaraston vaikutuksista on tehty. Kaavassa on huolehdittu siitä, ettei riskille alttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaarallisia laitoksia ja varastoja.

Liikenteen sujuvuus on varmistettu määrittämällä uusi liittymä kaavaan, jos Ojalankaarron alkupään liikenne ruuhkautuu, eikä sitä saada muutoin toimimaan.

Kaavan valmistelussa on huomioitu viihtyisyys, liikenteellinen turvallisuus ja luontoarvot. Asemakaavan muutos tukee alueen kehittymistä ja vastaa kaupungin strategisia tavoitteita.

Yhteenveto

Kaiken edelle kirjoitetun sekä Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon aineiston perusteella voidaan todeta, että Joensuun kaupunginvaltuuston 2.10.2023 (§ 100) hyväksymä Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutos ja tonttijako on valmisteltu ja siihen liittyvä vuorovaikutus järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Valituksen jättäjän vaikutusmahdollisuudet ovat olleet lainmukaiset, asemakaavamuutos on lain mukainen ja perusteltu, eikä kaavamuutos ole alueen asukkaiden kannalta kohtuuton. Valitus on hylättävä kokonaisuudessaan.

Joensuun kaupunki on valmis antamaan tarvittaessa lisätietoja asiassa ja täydentämään asiakirja-aineistoa, jos hallinto-oikeus näkee sen tarpeelliseksi.

Hallinto-oikeudelle lähetettävä aineisto

Hallinto-oikeudelle lähetetään sen pyytämä aineisto, joka koostuu seuraavista asiakirjoista:

0. Asiakirjaluettelo.pdf

1. Kaavaehdotus, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 KV 2.10.2023.pdf

1. Kaavaselostus, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 KV 2.10.2023.pdf

1. Pöytäkirjanote §100 KV 2.10. 2023.pdf

2. OAS.pdf

3. Joensuun kaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica.pdf

3. Liito-oravaselvitys, Joensuun Ojalankaarto ja Kanavatie 6, Faunatica 2021.pdf

3. Meluselvitys Kydön asuinalueelle, Ramboll 2022.pdf

3. Selvitys raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista 20.10.2020.pdf

3. Vt9 Noljakan eritasoliittymän toimenpideselvitys raportti, 2020.pdf

Kaupunkirakennelautakunta

§ 153

12.12.2023

3. Onttolan koulu Rakennushistoriaselvitys.pdf
4. Kaikki mielipiteet ja lausunnot ja palautteet.pdf
5. 1093 kaavakartta.pdf
5. 1093 kaavaselostus.pdf
5. 1142 kaavakartta.pdf
5. 1142 kaavaselostus.pdf
5. 1386 kaavakartta.pdf
5. 1386 kaavaselostus.pdf
5. 1397 kaavakartta.pdf
5. 1397 kaavaselostus.pdf
5. 1432 kaavakartta.pdf
5. 1432 kaavaselostus.pdf
5. 1679 kaavakartta.pdf
5. 1679 kaavaselostus.pdf
5. Voimassa olevien kaavojen rajaukset ja numerot.pdf
6. Marjala-Onttola-Pilkko OYK.pdf
6. Marjala-Onttola-Pilkko-Kontiolahti OYK selostus.pdf
7. Karttaselvitys.pdf
7. Karttaselvityksen liite.pdf

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa edellä kirjoitetun vastauksen kunnallisvalitukseen, joka koskee Joensuun kaupunginvaltuuston päätöstä 2.10.2023 (§ 100), jolla se hyväksyi Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 4 Lausuntopyyntö valitukseen, kv. 2.10.2023 § 100, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos
- 5 Valitus - Valitus ISHAO, kv. 2.10.2023, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos
- 6 Vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 2320/2023
- 7 Asiakirjaluettelo Vastineeseen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 2320/2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 154

12.12.2023

Kaavoituksen maksut ja taksat 1.1.2024 alkaen

KRAKLIK 12.12.2023 § 154
1565/02.05.00.01.00/2023

Joensuun kaupungin hallintosäännön 19 §:n mukaan kaupunkirakennelautakunnan ratkaisultaan kuuluu muun muassa päättää vastuualueella perittävistä maksuista kaupunginvaltuuston hyväksymän maksu- ja taksapolitiikan yleisperusteiden mukaisesti.

Vuoden 2024 talousarviossa olevien tuloperusteiden mukaan taksojen ja maksujen tason tarkastelu tulee sisällyttää osaksi talouden sopeuttamistoimia ja mahdolliset taksojen ja maksujen tason ja rakenteen muutokset voivat tulla huomioiduksi osana toimenpideohjelmää. Kaikkia kaupungin määräysvallassa olevia taksoja ja maksuja tulee korottaa kuitenkin vähintään ko. palvelun kustannustason muutoksen verran. Hyväksytyn maksu- ja taksapolitiikan yleisperusteluiden mukaan maankäytönsuunnittelun taksojen ja maksujen tulee kattaa kaikki palvelujen kustannukset. Kaupungin ulkopuolelle myytävät palvelut, joilla on kilpaillut yksityiset markkinat, mitoitetaan siten, että toiminnasta syntyy ylijäämää.

Kaavoituksen palvelumaksuja ehdotetaan korotettavaksi 5 %:lla.

Liitteenä on esitys taksaksi.

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen, kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä kaavan laatimisesta, poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuksista perittävät palkkiot ja maksut 1.1.2024 alkaen liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 8 Kaavan laatimisesta, poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuksista perittävät taksat, 2024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 155

12.12.2023

Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla perittävät maksut 2024KRAKLIK 12.12.2023 § 155
1565/02.05.00.01.00/2023

Joensuun kaupungin hallintosäännön 19 §:n mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan ratkaisultaan kuuluu muun muassa päättää vastuualueellaan perittävistä maksuista ja myönnettävistä avustuksista kaupunginvaltuuston hyväksymän maksu- ja taksapolitiikan yleisperusteiden mukaisesti. Hallintosäännön mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan tehtävä on myös ratkaista tapahtumien järjestämiseen ja torikauppaan liittyvät taksat, ehdot ja muut yleiset periaatteet.

Kaupungin päätösvallassa olevia asiakasmaksuja on yleensä korotettu kustannusten nousua vastaavasti.

Asian valmistelussa on maksuista pyydetty Joensuun kaupunkikeskustan yhteistyö- ja käyttösopimuksen mukaisesti lausunto Joensuun Kaupunkikeskustayhdistys ry:ltä. Lausunnossaan Joensuun Kaupunkikeskustayhdistys ry esittää, ettei kauppatorin maksuja koroteta vuodelle 2024. Torin edelleen elävöittämisen kannalta on tärkeää saada lisättyä myyjien määrää remonttivuosien jälkeen.

Joensuun kauppatorin ja markkinapaikkojen ehdot on tarkistettu yhteistyössä tapahtumapalveluiden, Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry:n ja Pohjois-Karjalan ympäristöterveyden kanssa. Ehtoihin lisättiin myyntipaikkojen rakenteita koskevia määräyksiä ja lisättiin, että Joensuun tapahtumapalveluilla ja Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry:llä on tarvittaessa oikeus antaa ehtoja tarkentavia ohjeita ja määräyksiä. Lisäksi tarkennettiin, että yleistötapahtuman järjestäjän on tehtävä ilmoitus yleisötapahtumasta Pohjois-Karjalan Ympäristöterveyteen. Tekstiin tehtiin myös pieni korjaus koskien elintarvikkeiden myyntiä ja tarjoilua.

Katu- ja muiden yleisten alueiden käytön maksuihin sekä tapahtumien järjestämiseen on valmisteltu muutokset talousarviolinjausten mukaisesti. Maksujen keskimääräinen korotus on noin 5 %.

Valmistelija: yhdyskuntainsinööri Laura Koskela

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä katu- ja muiden yleisten alueiden käytön maksut ja maksualueet, tapahtumien järjestämiseen ja torikauppaan liittyvät maksut sekä ehdot liitteiden mukaisesti ja määrätä maksut sekä ehdot tulemaan voimaan 1.1.2024.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 9 Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla perittävät maksut 2024
- 10 Maksualueet 2024
- 11 Kauppatorin ja markkinoiden yleiset ehdot 2024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 156

12.12.2023

Maaomaisuuden hinnasto 1.1.2024 alkaen

KRAKLK 12.12.2023 § 156

1565/02.05.00.01.00/2023

Vuoden 2024 talousarviossa olevien tuloperusteiden mukaan taksojen ja maksujen tason tarkastelu tulee sisällyttää osaksi talouden sopeuttamistoimia ja mahdolliset taksojen ja maksujen tason ja rakenteen muutokset voivat tulla huomioiduksi osana toimenpideohjelmää. Kaikkia kaupungin määräysvallassa olevia taksoja ja maksuja tulee korottaa kuitenkin vähintään ko. palvelun kustannustason muutoksen verran.

Maaomaisuuden hinnastossa olevia maksuja ehdotetaan korotettavaksi 5 %.

Maaomaisuuden hinnastoon on koottu maaomaisuuden tulosalueen perimät maksut. Hinnasto kattaa maaomaisuuden hallintaan, kiinteistönmuodostukseen, paikkatietoaineistoihin, maastomittaukseen, pohjatutkimuksiin ja puun myyntiin liittyvät maksut.

Valmistelija: kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä maaomaisuuden hinnaston 1.1.2024 alkaen liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

12 Maaomaisuuden hinnasto 2024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 157

12.12.2023

Liiketontin myyminen HukanhaudaltaKRAKLIK 12.12.2023 § 157
1651/10.00.02.01/2023

Joensuun kaupunki on laatimassa Repokallion alueelle Hukanhaudan kaupunginosaan, Ilomantsintien (kt 74) ja Lappeenrannantien (vt 6) risteysalueen eteläpuolelle asemakaavaa (työ nro 1631). Alueella on voimassa seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä Joensuun seudun yleiskaava 2020 kaavamerkinnöillä Virkistysalue (V), Melualue (me), Muun haitallisen ympäristövaikutuksen alue (ha) ja Viherkäytävä. Kyseinen alue on aiemmin asemakaavoittamaton ja sillä on jonkin verran pientaloasutusta aivan Lappeenrannantien varressa. Alueen asemakaavoittamista asumistarkoitukseen on useaan kertaan selvitetty, mutta riittävän asuinrakentamiseen osoittamiseksi tarpeellisen melunsuojauksen toteuttaminen on hyvin haasteellista ja riittämättömänkin melunsuojauksen kustannukset mittavia.

Laadinnassa olevassa asemakaavassa on nyt lähdetty hakemaan Repokallion alueen ominaisuudet huomioivaa alueelle soveltuvaa maankäyttöratkaisua. Lidl Suomi Ky on hakenut jo vuosia sijoittumispaikkaa päivittäistavarakaupan yksikölleen Joensuussa Pielisjoen itäpuoliselta alueelta. Yhtenä kaupan palvelut Joensuun yhdyskuntarakenteessa huomioivana ja liikenteellisesti sopivana vaihtoehtona nousi tarkasteluun tämä Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueella Hukanhaudalla sijaitseva reilun hehtaarin alue. Kaupungin kannalta taloudelliset edellytykset alueen maankäyttöratkaisun edistämiseksi ja toteuttamiseksi ovat olleet olemassa, kun kaupungilla on ollut kiinnostunut neuvottelutaho alueelle ensi vaiheessa sijoittuvasta kaupallisesta hankkeesta, joka mahdollistaa kyseisellä alueella olevien asuttujen asuinrakennusten hankkimisen maapohjineen. Hankkeen mahdollistamiseksi kaupunki on vapaaehtoisilla kaupoilla hankkinut kyseisellä alueella sijaitsevat pientalokiinteistöt omistukseensa. Nähtäville laitettavassa asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi liiketonttia, jotka mahdollistaisivat kaupallisten toimijoiden sijoittumisen alueelle. Toisella tontilla tulisi olemaan rakennusoikeutta 3000 k-m² ja toisella 2500 k-m².

Asemakaavahankkeen taustana on alueen ja palveluiden kehittäminen kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Kyseisen Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueen vaikutusalueella on Kesko Oyj:llä omistuksessaan rakentamaton ns. Citymarket-tontti Oksojantiellä Karsikon kaupunginosaan puolella, jossa on rakennusoikeutta 16 000 k-m². Myös Pohjois-Karjalan Osuuskaupalla on omistuksessaan tontti osoitteessa Käksälmentie 33 Hukanhaudan kaupunginosassa, jonka osalta on käynnissä kaavamuutoksen laadinta, jossa tavoitellaan tontin osoittamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Repokallion alueelle laadinnassa oleva asemakaava ja siihen liittyvä tontinluovutus edistävät elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan yritys- ja liiketontteja luovutetaan eri puolilta kaupunkia kysynnän mukaan. Lidl Suomi Ky on ilmaissut tahtonsa ostaa kaupungilta asemakaavaehdotuksessa osoitettavan noin 11 949 m²:n suuruisen Repokalliontien varteen sijoittuvan tontin 167-15-184-1 noin 3000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi. Kyseinen hanke, sekä kaavan mahdollistama toisenkin toimijan sijoittuminen alueelle tukevat lähialueen palveluiden lisäksi laajemminkin alueen asukkaita palvelevan kaupan palvelutarjontaa sekä rakentuvan Papinkankaan yritysalueen toimintaedellytyksiä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 157

12.12.2023

Kun lisäksi otetaan huomioon alueen keskeinen sijainti risteysalueella kaupungin sisääntuloväylien välittömässä läheisyydessä, on ilmeistä, että alue sopii liikerakentamiseen ja vahvistaa osaltaan kaupungin yhdyskuntarakentamisen kehittymistä. Kaavatyön myötä alueella olisi sijoittumismahdollisuus myös toiselle kaupalliselle toimijalle mikäli sellainen ilmaantuu.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan päivittäistavarakaupan tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Tontin käyvästä arvosta on pyydetty ulkopuolisen arvioitsijan lausunto. Tontin kauppahinnaksi on neuvoteltu kahdeksansataaviisikymmentätuhatta (850 000) euroa, joka edustaa markkinatasoista tonttintahintaa arviolausunnon tarkkuus huomioiden.

Kiinteistön kaupassa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Valmistelijat: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Siven.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Lidl Suomi Ky:lle asemakaavatyössä nro 1631 osoitettavan noin 11 949 m²:n suuruisen noin 3000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan rakentamisen mahdollistavan Repokalliontien varteen sijoittuvan tontin 167-15-184-1 seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin viranhaltijavaltuuksin määritellyin ehdoin:

- Kaupasta tehdään esisopimus 31.1.2024 mennessä. Lopullinen kauppa tehdään kun tonttia koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja kaupan kohde täyttää esisopimukseen kirjattavat ehdot päivittäistavarakaupan rakentamisen mahdollistamiseksi.
 - Kaupan kohde (tontti 167-15-184-1) muodostuu kiinteistöistä:
 - 167-895-0-6 noin 1429 m²:n määräala
 - 167-401-20-54 noin 722 m²:n määräala
 - 167-401-20-14 noin 1083 m²:n määräala
 - 167-401-20-13 noin 1211 m²
 - 167-401-20-12 noin 1204 m²
 - 167-401-23-69 noin 4500 m²:n määräala
 - 167-401-23-69-M500 noin 1800 m²:n määräala
- Lopullinen tontin ulottuvuus määräytyy hyväksytyn lainvoimaisen asemakaavan pohjalta.
- Kauppahinta on kahdeksansataaviisikymmentätuhatta (850 000) euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.
 - Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta on suoritettu ja vastaanotettu myyjän pankkitilille.
 - Myyjä sitoutuu purkamaan kaupan kohteessa sijaitsevat rakennukset kustannuksellaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua kaupasta ja viemään kaikki purkamisesta aiheutuneet sekä muut mahdolliset jätteet pois.
 - Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Kaupan kohteeseen kohdistu mitään velkaa ja että Kaupan kohde on vapaa kaikista pantti- ja pidätysoikeuksista,

Kaupunkirakennelautakunta

§ 157

12.12.2023

kiinnityksistä, rasitteista, takauksista, omistuksenpidätyksistä ja muista sopimukseen perustuvista velvoitteista.

- Ostaja sitoutuu hakemaan Kaupan kohteelle lainhuutoa ja vastaa kustannuksellaan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.
- Tontille on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.
- Mikäli ostaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai olennaisesti muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään kauppahinnan mukainen rahamäärä, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.
- Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden (2) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.
- Jos ostaja luovuttaa rakentamattoman tontin, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan mukaisen rahamäärän, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojennusta sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavien rakennusten käyttöönottokatselmus on hyväksytty.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 85 % ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi ollut käyttämättä sallittua enemmän vähintään viisi (5) vuotta, kaupungilla on oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa käyttämättömyydestä rakennusoikeudesta kaupungin kulloinkin vahvistamien perusteiden mukaisesti, kuitenkin enintään 10 % vuodessa tontin myyntihinnasta.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

13 Kartta Repokalliosta myytävästä liiketontista

Kaupunginvaltuusto	§ 41	24.04.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 158	12.12.2023

Vihreän valtuustoryhmän valtuustoaloite Joensuun kaupungin liittymisestä Luontoviisaat kunnat -verkostoon

KV 24.04.2023 § 41

Vihreä valtuustoryhmä jätti 24.4.2023 valtuuston puheenjohtajalle valtuustoaloitteen Joensuun kaupungin liittymisestä Luontoviisaat kunnat -verkostoon.

Päätös:

Lähetettiin kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KRAKLIK 12.12.2023 § 158
660/00.02.00.03/2023

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2023 § 166 lähettää asian kaupunkirakennepalvelujen valmisteltavaksi.

Joensuun Vihreiden valtuustoryhmä teki 24.4.2023 valtuustoaloitteen Joensuun kaupungin liittymiseksi Luontoviisaat kunnat -verkostoon. Luontoviisaat kunnat -verkosto on perustettu 31.1.2023. Verkosto edistää luontotyötä tarjoamalla tietoa, koulutusta ja hyviä käytäntöjä. Verkoston jäseneksi liittyvä kunta sitoutuu luonnon monimuotoisuuden edistämiseen, luontokadon hillintään ja oman toimintansa luontoa heikentävien toimien vähentämiseen sekä alueensa toimijoiden tietoisuuden lisäämiseen luonnon monimuotoisuudesta. Valtuustoaloitteessa esitetään, että verkoston jäsenyys tukisi käytännön työtä, jolla edistetään konsernistrategian luonnon monimuotoisuuden tavoitetta sekä vahvistaisi kaupungin brändiä luonnonläheisenä kaupunkina.

Joensuun kaupunki on sitoutunut luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen sekä konsernistrategiassaan, että ilmasto-ohjelmassaan. Luonnon monimuotoisuuden huomioimisen toimintalinjaus hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 2020. Toimintalinjauksessa kuvataan Joensuun luonnon monimuotoisuuden suojelun nykytila ja keskeiset seikat, joihin Joensuun kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa monimuotoisuuden turvaamiseksi ja lisäämiseksi. Toimintalinjauksessa on kuvattu yleiset tavoitteet sekä teemakohtaiset toimintatavat monimuotoisuuden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi niin rakennetussa kuin luonnonympäristössä ympäristössä. Linjauksessa käsitellään luonnonympäristöjä, vesistöjä, eläimistöä, kulttuuriympäristöjä, vieraslajeja sekä ympäristövastuullisuuden edistämistä.

Luonnon monimuotoisuuden huomioimisen toimintalinjauksen toimenpiteitä viedään eteenpäin muun muassa metsänhoidon linjauksen 2018–2028 ja vieraslajilinjauksen ja suunnitteluprosessien kautta. Vuonna 2020 laadittu vieraslajilinjaus systematisoi kaupungin tekemää työtä vieraslajien torjumiseksi ja tuo vieraslajien torjuntatyölle jatkuvuutta. Ohjelma määrittää kriittiset vieraslajikohteet, vieraslajien torjunta-aikataulun ja tehtävät toimenpiteet. Metsänhoidon linjaus on viher- ja metsäalueiden pitkän tähtäimen toimintasuunnitelma, joka toimii samalla myös strategiana koko kaupungin metsänhoidolle. Metsänhoidon minimitaso tulee metsälaista, luonnonsuojelulaista, PEFC-sertifioinnin kriteereistä ja hyvän metsänhoidon suosituksista. Joensuun metsänhoidon linjaukseen on kirjattu tavoite ylittää tämä minimitaso Joensuun kaupungin omistamien metsien hoidossa. Metsänhoidon linjaus asettaakin kaikessa kaupungin metsänhoidossa ensisijaiseksi tavoitteeksi metsien

Kaupunginvaltuusto	§ 41	24.04.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 158	12.12.2023

monimuotoisuuden ja elinvoimaisuuden sekä talousmetsissä lisäksi taloudellisen tuoton.

Joensuun kaupungin metsiä hoidetaan niin sanotun hallitun luonnontilan periaatetta noudattaen, joka edistää monimuotoisuutta lisäämällä metsien elinvoimaisuutta, puuston monikerroksellisuutta, puulajivalikoimaa, rakenteellista monimuotoisuutta ja eri-ikäisyyttä. Luonnon monimuotoisuutta edistetään myös lisäämällä lahoppuun määrää ja laatua, jättämällä säästöpuita ja rajaamalla kohteita hakkuiden ulkopuolelle. Lisäksi metsäsertifikaatin kriteeristöä parempaa metsänhoitoa noudatetaan jättämällä minimitasoa leveämpiä suojavyöhykkeitä sekä kooltaan ja lukumäärältään suurempia säästöpuuryhmiä. Kantoja ei nosteta pohjavesialueiden ulkopuoleltakaan. Metsänhoidon linjauksessa on sitouduttu suojelualueiden määrän lisäämiseen 7 % vuoteen 2028 mennessä. Tällä hetkellä suojeltuja alueita on 6,1 %. Joensuun kaupunki kartoittaa tällä hetkellä arvokkaita luontokohteita METSO-ohjelmaan.

Luonnon monimuotoisuuden köyhtyminen pyritään pysäyttämään turvaamalla ekologinen verkosto niin taajama- kuin talousmetsissä. Ekologisten yhteyksien tavoitteena on ylläpitää ja parantaa eliölajien leviämismahdollisuuksia. Lintujen pesimäaikana 15.4.–31.6. hakkuita vältetään talousmetsissä erityisesti rehevillä ja lehtipuuvaltaisilla alueilla, rantametsissä ja korvissa. Parhaillaan käynnissä on metsänhoidon linjauksen auditointi.

Viheralueiden osalta Joensuun kaupunki tulee päivittämään hoitoluokitukset valtakunnallisen kunnossapitoluokituksen mukaisiksi vuodesta 2024 alkaen. Päivityksen yhteydessä viheralueiden hoitotarvetta ja luokituksia tullaan uudelleen arvioimaan niin vähähiilisyden kuin luonnon monimuotoisuuden huomioimisen näkökulmista.

Kattavia viheryhteyksiä pyritään turvaamaan kantakaupungissa oikeusvaikutuksettomalla Joensuun viherkaavan (2015) avulla. Maankäytön suunnittelun tueksi on meneillään useita hankkeita, joilla edistetään hiilitasapainoa ja kaupunkivihreän säilymistä. Joensuu on mukana AVA-hankkeessa, eli asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmää kehittävässä hankkeessa. Joensuussa on kehitteillä myös oma viherkerroin. Viherkerroin on työkalu, jota kehitetään ohjaamaan tonttien viherrakennetta. Työkalu kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

Joensuun kaupunki täyttää Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymisen kriteerit seuraavilta osin: 1) luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen on sitouduttu konsernistrategiassa, 2) kaupunki on luonut luonnon monimuotoisuuden huomioimisen toimintalinjauksen, 3) arvokkaat luontokohteet kartoitetaan, 4) luonnon monimuotoisuus huomioidaan metsien sekä kaupungin hallinnoimien viher-, virkistys- ja vesialueiden hoitokäytännöissä, 5) kunta sitoutuu lisäämään henkilöstön ja kuntapäätäjien tietoisuutta luonnon monimuotoisuudesta sekä 6) kunta sitoutuu lisäämään kuntalaisten ja yritysten lumo-tietoutta ja osallistamaan heitä lumo - ohjelman suunnitteluun ja toteutukseen. Edellä mainittuja kohtia 5 ja 6 toteutetaan viestimällä ilmasto- ja ympäristöasioista Luonto portaalin ja Climate Joensuu -verkkosivujen ja sosiaalisen median alustojen kautta. Seitsemästä liittymiskriteeristä Joensuun kaupunki täyttää edellä mainitut kuusi, ainoastaan poikkitoimialaista työryhmää ei luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi ole perustettu.

Luontoviisaat kunnat -verkoston toiminta on alkanut vuoden 2023 alusta. Koska kyseessä on uusi verkosto, on toimintamalli sekä raportoinnin että toimenpiteiden osalta vasta muotoutumassa. Tässä vaiheessa Luontoviisaat kunnat -verkoston toimintaan ovat päättäneet liittyä mukaan Janakkala, Espoo ja Vihti.

Kaupunginvaltuusto	§ 41	24.04.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 158	12.12.2023

Joensuun kaupunki jää toistaiseksi seuraamaan Luontoviisaat kunnat -verkoston kehitystä. Verkostoon liittymistä voidaan arvioida uudelleen, kun kunnalle aiheutuvat hyödyt suhteutettuna verkostoon liittymisen tuomaan työmäärään ovat selkeästi tunnistettavissa ja työhön voidaan ohjata lisäresursseja. Sen sijaan, että Joensuun kaupunki sitoutuisi uuteen raportointia edellyttävään verkostoon, tulisi kiinnittää huomiota siihen, kuinka jo olemassa olevia luonnon monimuotoisuutta edistäviä linjauksia toteutetaan koko kaupungin konsernissa nykyistä tehokkaammin ja tavoitteellisemmin, sekä ohjata resursseja tähän käytännön työhön.

Valmistelija: ympäristönsuojelupäällikkö Aino Heikura

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi edelle kirjoitetun vastauksen Vihreän valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen Joensuun kaupungin liittymisestä Luontoviisaat kunnat -verkostoon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Siten muutettuna, että "Joensuun kaupunki jää toistaiseksi seuraamaan Luontoviisaat kunnat -verkoston kehitystä, ja sitä tarkastellaan seuraavalla valtuustokaudella."

Liitteet

- 1 Vihreän valtuustoryhmän valtuustoaloite Joensuun kaupungin liittymisestä Luontoviisaat kunnat -
- 4 verkostoon

Kaupunkirakennelautakunta

§ 159

12.12.2023

Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1 - 11/2023

KRAKLIK 12.12.2023 § 159

193/02.02.02.01/2023

Talouden ja toiminnan tilasta sekä tulossennusteesta raportoidaan vuoden 2023 talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan lautakunnille kuukausittain.

Koska talouden toteutumatiedot valmistuvat esityslistan lähtemisen jälkeen, esitellään talouden ja toiminnan seurantaraportti kokouksessa.

Valmistelijat: tulosalueiden vastuuhenkilöt ja talouspäällikkö

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä lautakunnan talouden ja toiminnan seurantaraportin ajalta 1.1. – 30.11.2023 tiedokseen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

15 Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seurantaraportti 1.1. - 30.11.2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 160

12.12.2023

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 12.12.2023 § 160
5/00.02.01.01/2023

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö	08.12.2023 § 30
Kaupungeingeodeetti	24.11.2023 § 137 - 140 27.11.2023 § 141 28.11.2023 § 142 07.12.2023 § 143 - 145
Kaupungininsinööri	05.12.2023 § 70
Kaupunkiympäristöjohtaja	23.11.2023 § 47 30.11.2023 § 48
Tilakeskuksen johtaja	22.11.2023 § 72 04.12.2023 § 73, 74 08.12.2023 § 75
Tonttipäällikkö	28.11.2023 § 46

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 147, § 148, § 149, § 150, § 151, § 152, § 153, § 158, § 159, § 160

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 154, § 155, § 156, § 157

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.