

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 11.06.2024 klo 16:32 - 18:39

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

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 60	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 61	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 62	Merkintöjä	5
§ 63	Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1-5/2024	6
§ 64	Kaupunkirakennelautakunnan kokoontuminen syyskaudella 2024	7
§ 65	Kiihtelysvaara-Seura ry:n avustushakemus Albert Vartiaisen rahastosta museo-oppaiden palkkaamiseksi Kiihtelysvaaran kotiseutumuseoon.	8
§ 66	Tiaisenkatu 7 asemakaavoituksen käynnistämissopimus	10
§ 67	Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	12
§ 68	Kaupunginvaltuuston päätös 27.05.2024	16
§ 69	Maankäyttösopimus sekä esisopimus kahden määräalan luovuttamisesta	17
§ 70	Viranhaltijapäätökset	19

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija Mutanen Jukka Pesonen Matti Poutanen Wilma Puhakka Paula Surakka Kari Väänänen Päivi Korpela Suvi Mikkonen Virve Linjama Tuokko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen varaedustaja nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Salminen Tiina Sonninen Pauli Mujunen Päivi Kettunen Janne	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaavoituspäällikkö maankäytön suunnittelija rakennuttajapäällikkö	Läsnä klo 16.32- 18.36 Läsnä klo 16.32- 17.58 Läsnä klo 16.32- 16.56
Poissa	Mikkonen Tiina Mainonen Jenni	jäsen kaupunginhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Petja Vuojärvi puheenjohtaja	Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä
---------------------------------	-------------------------------------

Pöytäkirjan tarkastus Pöytäkirja on tarkastettu 11.6.2024.

Maija Kuivalainen pöytäkirjantarkastaja	Kari Surakka pöytäkirjantarkastaja
--	---------------------------------------

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 11.6.2024 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä	Tiina Salminen
-------------------	----------------

Kaupunkirakennelautakunta

§ 60

11.06.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 11.06.2024 § 60

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 61

11.06.2024

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 11.06.2024 § 61

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Maija Kuivalaisen ja Kari Surakan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 62

11.06.2024

Merkintöjä

KRAKLIK 11.06.2024 § 62

Osallisuus ja arviointisuunnitelma: Tiaisenkadun kaavahanke

Rakennuttajapäällikkö Janne Kettunen esittelee Suola-Kustin puiston ympäristötaideteoksen luonnosta.

Puronsuu ja Pataluodonpuistoa koskevien selvityksien esittely ja keskustelu kaavamuutoksen jatkoetenemisestä.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

- 1 Työ 1804, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkirakennelautakunta

§ 63

11.06.2024

Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1-5/2024

KRAKLIK 11.06.2024 § 63

7/02.02.02.01/2024

Talouden ja toiminnan tilasta sekä tulosennusteesta raportoidaan talousarvion 2024 täytäntöönpano-ohjeiden ja talouspalvelujen antamien tarkempien ohjeiden mukaan lautakunnille kuukausittain. Investointien osalta esitetään niiden toteutumisen tilanne.

Talouden toteutum tiedot valmistuvat esityslistan lähtemisen jälkeen, jonka vuoksi talouden ja toiminnan seurantaraportti esitellään kokouksessa.

Talouden osalta ennustetaan, että kaupunkirakennepalvelujen käyttötalouden toimintakate (sitovuustaso) ja tilakeskuksen tulostavoite toteutuvat talousarvion mukaisesti.

Yhdyskuntatekniikan investointien toteutumaennuste ja muutokset tulevat sähköisen kokouksen oheismateriaaliksi heti tietojen valmistuttua. Lisäyksenä ohjelmaan on tulossa Haapajoki 25 -alueen suunnittelu.

Toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan hyväksytyn talousarvion mukaisina.

Valmistelijat: talouspäällikkö ja tulosalueiden vastuuhenkilöt.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- merkitä lautakunnan talouden ja toiminnan seurantaraportin ajalta 1.1. – 31.5.2024 tiedokseen.
- hyväksyä yhdyskuntatekniikan investointiohjelman sisällä tapahtuneet muutokset hankeryhmätasolla.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

2 Kaupunkirakennelautakunnan talouden ja toiminnan seurantaraportti 1.1. - 31.5.2024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 64

11.06.2024

Kaupunkirakennelautakunnan kokoontuminen syyskaudella 2024

KRAKLK 11.06.2024 § 64
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 kokoushuone Holvissa, os. Torikatu 19 A, Joensuu.

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

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

pitää kokoukset syyskaudella 2024 tiistaisin klo 16.30 seuraavasti:

Elokuu:	27.8.2024
Syyskuu:	10.9.2024, 24.9.2024
Lokakuu:	8.10.2024, 22.10.2024
Marraskuu:	5.11.2024, 19.11.2024
Joulukuu:	3.12.2024, 17.12.2024

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 65

11.06.2024

Kiihtelysvaara-Seura ry:n avustushakemus Albert Vartiaisen rahastosta museo-oppaiden palkkaamiseksi Kiihtelysvaaran kotiseutumuseoon.KRAKLK 11.06.2024 § 65
774/02.05.01.01.00/2024

Kiihtelysvaara-Seura ry hakee Albert Vartiaisen rahastosta 1 000 euron tukea kahden museo-oppaan palkkaamiseksi Kiihtelysvaaran kotiseutumuseoon kesäksi 2024.

Kiihtelysvaara-Seura ry on aktiivinen toimija kiihtelysvaaralaisen kotiseututyön edistämiseksi sekä paikallishistorian ja -kulttuurin säilyttämisessä. Yhdistykselle on aikaisemmin myönnetty avustusta museo-oppaiden palkkaamiseksi vuosina 2014, 2017, 2019, 2022 ja 2023.

Museo on Kiihtelysvaaran suosituimpia matkailu- ja kulttuurikohteita, ja sen toimintaedellytyksiä kehitetään tavoitteellisesti. Museon kävijämäärä on viime vuosina säilynyt tasaisena, keskimäärin 400 henkilöä/vuosi. Tavoitteena on pitää museota avoimena kaksi kuukautta kesällä 2024.

Kesän 2024 aikana Kiihtelysvaaran kotiseutumuseossa järjestetään oman teemanäyttelyn lisäksi kuvataiteilija Pia Saaren taidenäyttely ”Muistojen kätkeistä”. Vaihtuvat näyttelyt ovat olleet pidettyjä ja ne tuovat näkyvyyttä Joensuun maaseutualueen kulttuuritoiminnalle. Museoympäristössä on tavoitteena järjestää myös muuta toimintaa kuten esim. P-K:n kotiseutuyhdistysten liiton organisoima maakunnallinen kotiseutupäivä sekä kansanlaulutilaisuus.

Albert Vartiaisen rahaston tarkoituksena on tukea entisen Kiihtelysvaaran alueen yritystoiminnan, matkailun ja kylä- ja asukastoiminnan edistämistä.

Rahaston sääntöjen mukaan hankkeen johon varoja osoitetaan, tulee olla uuden toiminnan käynnistämiseen liittyvää selvitystä, ns. yleisten edellytysten luomista tai markkinointia.

Rahaston varoja saa vuosittain käyttää enintään 20 % vuoden alussa olleesta rahaston pääomasta. Albert Vartiaisen rahaston pääoma 1.1.2024 oli 52 220,86 euroa, joten vuoden 2024 myöntämisvaltuus on 10 444 euroa. Rahastosta ei tänä vuonna ennen tätä kokousta ole myönnetty avustuksia.

Hakemuksen mukainen toiminta tukee alueen markkinointia ja matkailua sekä edistää kylä- ja asukastoimintaa. Haettu avustus on perusteltu ja sääntöjen mukainen.

Joensuun kaupungin avustusta saaneiden yhteisöjen kirjanpitoa ja markkinointia koskevat ohjeet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.4.2023. Ohjeet ovat soveltuvin osin noudatettavissa myös testamentilla perustettuihin rahastoihin ja niillä erikseen määriteltyihin ja myönnettäviin avustuksiin. Avustus on käytettävä siihen tarkoitukseen, johon se on myönnetty. Avustuksen saaja voi saada avustusta samaan käyttötarkoitukseen vain yhdeltä toimielimeltä tai viranhaltijalta.

Avustus maksetaan sen jälkeen kun päätös on lainvoimainen ja kaupunkirakennepalveluille on toimitettu jäljennökset museo-oppaiksi palkattujen henkilöiden työ-sopimuksista.

Kiihtelysvaara-Seura ry:n avustushakemus on sähköisen kokouksen oheismateriaalina.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 65

11.06.2024

Valmistelija: talouspäällikkö Paula Utriainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myöntää Kiihtelysvaara-Seura ry:lle 1 000 euron avustuksen Albert Vartiaisen rahastosta museo-oppaiden palkkaamiseksi Kiihtelysvaaran kotiseutumuseoon kesäksi 2024.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 66

11.06.2024

Tiaisenkatu 7 asemakaavoituksen käynnistämissopimusKRAKLIK 11.06.2024 § 66
162/10.02.03.00/2024

Kaupunki on käynnistämässä Tiaisenkatu 7 asemakaavan muutosta kiinteistön omistajan valtuuttaman asiamiehen hakemuksesta. Kaavahankkeessa tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista ja kerrosalan määrän lisäämistä. Hakijan tavoitteena on purkaa tontin nykyinen vanha VR:n tiilinen konttorirakennus pois ja muuttaa tontin käyttötarkoitus asuinkäyttöön. Tontin nykyinen käyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, siihen liittyvistä ehdoista, asemakaavan valmistelusta kaupungille aiheutuneiden kulujen sekä mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. Käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

Tässä Tiaisenkatu 7 hankkeessa tavoitteena on, että sopimusalueella laaditaan asemakaavan muutos, jolla alueen rakennusoikeutta korotetaan ja asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta muutetaan. Kaavahankkeen suunnittelua ohjaavat reunaehdot ja tavoitteet on kirjattu hankekorttiin, joka on myös käynnistämissopimuksen liitteenä 3. Mikäli kaupunki toteaa asemakaavan muuttamiselle olevan edellytyksiä, kaupunki valmistelee lopullisen asemakaavan muutosehdotuksen ja esittää sen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Käynnistämissopimus liitteineen on kokousasian liitteenä.

Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavan laatimisvaiheet. OAS sisältää kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, arvioitavat vaikutukset ja tiedottamisen ja vuorovaikutuksen tavat. OAS annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville kesällä 2024. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2024. Ehdotus tulee nähtäville keväällä 2025. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavamuutos tulee loppukesästä 2025.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Tiaisenkatu 7 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 3 Käynnistämissopimus Tiaisenkatu 7
- 4 Liite 1 kartta sopimusalueen likimääräisestä rajauksesta

Kaupunkirakennelautakunta § 66

11.06.2024

5 Liite 2 veloituserusteet

6 Liite 3 suunnittelun hankekortti

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

11.06.2024

Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminenKRAKLIK 11.06.2024 § 67
2934/10.02.03.00/2022

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Muutos on käynnistetty koska hautausmaa-alueiden ja Teollisuuskadun liiketonttien välissä oleva kapea kaista on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi. Alue ei ole virkistyskäytössä, eikä sitä ole mahdollista kehittää virkistysalueeksi sen kapeuden ja sijainnin vuoksi. Suurin osa alueesta on evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa. Loput omistaa kaupunki. Ortodoksien hautausmaa-alueen hautausmaa on loppumassa ja seurakunta tavoittelee alueen laajentamista. Toisaalta liiketonttien vuokralaiset ovat toivoneet lisää maata toimintojensa parantamiseksi. Osa kaupungin omistuksessa olevasta nykyisestä virkistysalueesta on mahdollista liittää ortodoksiseen hautausmaahan. Liiketonttien laajentamista on mahdollista tehdä vain kahden liiketontin osalta.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosalueen raja on laajennettu siten, että se käsittää koko hautausmaa-alueen. Kaavahankkeen tavoitteisiin ei kohdistu muutoksia, paitsi että hautausmaiden toimintoihin liittyvä välttämätön rakentaminen mahdollistetaan ja suunnittelualueella sijaitsevien rakennussuojelukohteiden suojelu ratkaistaan Joensuun seudun yleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Sihtalassa (9), Teollisuuskadun ja Rauhankadun välissä. Alueen länsiosa on hautausmaa-alue ja siihen rajoittuvaa puisto- ja lähivirkistysaluetta. Itäosassa Teollisuuskadun ja hautausmaan välissä on liike- ja toimistotiloja.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Hautausmaa-alue (kortteli 31) osoitetaan EH-merkinnällä. Merkintään liitetään /s-merkintä osoittamaan, että arvokas rakennuskulttuuriympäristö on säilytettävä. Merkintään on liitetty täsmennyksiä. EH/s-alueella sijaitsevat Rauhankappeli, Portinvartijan asuinrakennus ja Rauhanpuiston rajaa vasten oleva kiviaita merkitään suojeltaviksi. Kaavaratkaisulla muodostetaan kummallekin seurakunnan hautausmaalle oma tontti (korttelin 31 tontit 2 ja 3) aluehallintoviraston (AVI) vaatimuksen mukaisesti. Jokaiselle tontille esitetään rakennusoikeutta vastaamaan seurakuntien ilmoittamiin tarpeisiin. Ortodoksinen seurakunta ei ole toivonut enempää rakennusoikeutta, kuin hautausmaallaan jo oleva rakentaminen (100 k-m²). Evankelisluterilaiselle hautausmaalle on osoitettu 3300 k-m², joka vastaa tontin nykyisen rakentamisen lisäksi tulevaisuuden lisärakentamistarpeita.

Evankelisluterilaisen hautausmaan sisällä ollut Hautausmaanpuiston osa sekä pari hautausmaan sisällä olevaa pienehköä kaupungin omistamaa maa-alueita on osoitettu tontin (3) osaksi. Tontin rajat on tarkennettu vastaamaan toteutunutta. Lisäksi suurin osa liiketonttien takana olevasta kaupungin omistamasta maa-alueesta (Hautausmaanpuisto) liitetään osaksi ortodoksista hautausmaata (tontti 2). Seurakunnat ovat sitoutuneet ostamaan maa-alueet, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Ortodoksista hautausmaata palveleva pysäköimisalue (LPA) säilyy suurin piirtein entisellään, vaikka alue pienenee jonkin verran. Ajoyhteys pysäköintialueelle osoitetaan nykyistä, puiston läpi kulkevaa reittiä pitkin ja huoltoajoliikenne järjestetään kyseisen pysäköintialueen kautta. Voimassa olevassa

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

11.06.2024

asemakaavassa merkitty toteutumaton kulkuyhteys ja huoltoliikennereitti Teollisuuskatu 1:n tontin kautta poistuvat. Kaavaluonnoksessa esitetty ortodoksista hautausmaata palveleva ja toisen hautausmaan kautta kulkeva huoltotie on poistettu kaavaehdotuksesta hautaustoimilain 9 §:n mukaisesti.

Teollisuuskadun liike- ja toimistotonttien käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella, paitsi Teollisuuskatu 11:n tontin osalta, jonka käyttötarkoitus päivitetään muiden samassa korttelissa olevien liiketonttien käyttötarkoitusta vastaavaksi. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Liiketonttien käyttöä edistetään korottamalla suurinta sallittua kerroslukua kahdesta kolmeen ja poistamalla istutettavaksi/säilytettäväksi osoitettu puurivi tonttien hautausmaan puoleiselta rajalta. Vastaava istutus-/säilyttämisvelvoite merkitään hautausmaan pohjoisemmalle puolelle. Puuistutuksen osoittaminen laajalle hautausmaa-alueelle ahtaampien liiketonttien sijaan on perustellumpi vaihtoehto.

Teollisuuskadun liiketonttien ajoneuvoliittymät on tarkistettu liikenneturvallisuuden sekä -suvuuden näkökulmasta ja liittymäkieltomerkitöjen sijainti on tarkennettu.

Korttelin 901 Nurmeksentien päädyssä sijaitsevat tontit (nykyään tontit 5 ja 10) laajenevat ortodoksisen hautausmaan suuntaan 2 metriä. Laajennuksen myötä muodostuvat tontit 16 ja 17.

Vireilletulovaiheen palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.1.–21.2.2022. Siitä annettiin 9 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Lisäksi OAS:sta jätettiin yksi mielipide. Aloituvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon lausunnot liittyivät Siihtalan teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitystarpeeseen ja kaavan mahdollisiin vaikutuksiin siihen. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on toivonut, että kaavamuutoksen vaikutuksia taajaman sisäiseen viherverkostoon arvioitaisiin. Lopuksi ympäristönsuojelu otti muun muassa kannan hautausmaiden ja liiketonttien välissä olevan virkistysalueen säilyttämiseen ja ortodoksien pysäköimisalueen ajoliittymän sijaintiin.

Muissa lausunnoissa olevat seikat huomioitiin kaavaluonnoksessa tai ne eivät aiheuttaneet toimenpiteitä.

Ainoassa jätetyssä mielipiteessä ehdotettiin, että ortodoksisen seurakunnan hautausmaan alueen pysäköintiä järjestettäisiin evankelisluterilaisen seurakunnan hautausmaan Ristinkappelia ympäröivällä alueella, jotta Teolliskadun varrella oleva puistoalue säilyisi vihreänä.

Kaavaluonnoksessa ei osoitettu teollisuusrakennuksia suojeltavaksi, koska kaava-alueella ennen vuotta 1969 rakennetut rakennukset on laajennettu ja muutettu useasti. Myöskään Pyhän Ristin tsasounan suojelua ei ole tutkittu, koska se ei ollut vireilletulon vaiheen aikaisella kaava-alueella. Koko hautausmaan alueen kattavan kaavarajauksen laajentaminen olisi mahdollistanut tsasounan suojelun, mutta ortodoksinen seurakunta on pyytänyt, että kohde ei otettaisi suojelun piiriin.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja viherverkostoon on arvioitu kaavaluonnoksessa ja tarkennettu kaavaehdotukseen.

Kaavaratkaisussa ortodoksista hautausmaata palvelevaa pysäköintiä esitetään nykyisellä paikalla, koska mielipiteessä ehdotettu sijaintipaikka on toisen seurakunnan omistuksessa ja muutenkin sijoittuisi liian kauaksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

11.06.2024

Luonnosvaiheen palautteet

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 12.5-6.6.2022. Luonnosvaiheessa kaava-alue ei sisältänyt hautausmaita kokonaisuudessaan, vai mukana oli vain hautausmaan osaksi liitettävät alueet. Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa, joista viidessä oli kommentoitavaa. Mielenpitoja oli vain yksi. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Merkittävimmät lausunnot jättivät kaupungin maanomaisuus ja evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, joka on lähinnä myöntänyt kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut. Maanomaisuuden lausunnossa varmistetaan, että kaava-alueen liiketonttien vuokralaisia on kuultu ja heidän esittämiä toiveita on huomioitu kaavaluonnosratkaisussa. Lausunnossa myös välittyy erään liiketontin omistajan huoli käytössään olevista autopaikoista, jotka sijaitsevat evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa olevalla alueella. Lisäksi esitetään, että liiketonttien ja ortodoksisen hautausmaan välissä oleva alue liitetään liiketontteihin eikä hautausmaan osaksi.

Mielenpitoja oli vain yksi. Siinä ehdotetaan, että kaavan sallima suurin kerrosluku nostetaan kolmeksi ja autopaikkavaatimus olisi mahdollista toteuttaa hautausmaan rajan pintaan. Lisäksi toivotaan, että mielipiteen antajan tonttia ympäröivien alueiden hulevesiä ei johdeta kyseiselle tontille.

Kaupunki on kuullut asukkaita maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaava-alueen tonttien omistajille tai vuokralaisille tai niitä edustaville isännöitsijöille on lähetetty tiedote, jossa on kerrottu kaavaluonnoksen nähtävilläolosta, mahdollisuudesta tutustua kaava-aineistoon sekä mahdollisuudesta jättää mielipide kaavasta. Kaava-alueen laajentamisen vuoksi kaupunki on myös neuvottelut kaavaratkaisusta sekä evankelisluterilaisen että ortodoksisen seurakunnan kanssa. Seurakuntien tarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Ortodoksisen hautausmaan ja liiketonttien välinen alue liitetään suurilta osin hautausmaan alueeksi ja noin 2 metrin levyinen kaistale liitetään korttelin 901 kortteliin muodostaen tontit 16 ja 17. Ratkaisu vastaa osittain maanomaisuuden ehdottamiin muutoksiin. Ortodoksinen seurakunta on sitoutunut ostamaan maa-alueet.

Evankelisluterilaisella hautausmaalla olevat ja liiketontteja palvelevat autopaikat perustuvat sopimuksiin, joissa kaupunki ei ole osapuolena. Sopimuksenvaraisen toiminnan jatkuminen on sopimusosapuolten tahdon varassa.

Suurin sallittu kerrosluku on korotettu ehdotusvaiheessa kolmeen, jätetyssä mielipiteessä esitetyn mukaisesti. Vastineessa mielipiteeseen todetaan lisäksi, että autopysäköintiä koskeviin määräyksiin lisätään autopaikkojen osoittamisen tontin ulkopuolelta mahdollistava määräys. Asemakaavassa ei ole tarpeen esittää hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä, koska sitä ohjaa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset ja muu lainsäädäntö.

Tonttijaolla muodostuu Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 31, sekä poistuu kortteli 928. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1727.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

Kaupunkirakennelautakunta

§ 67

11.06.2024

pyytää lausunnon Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta,

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 Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 7 Kaavakartta, Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet
- 8 Kaavaselostus, Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet

Kaupunkirakennelautakunta

§ 68

11.06.2024

Kaupunginvaltuuston päätös 27.05.2024

KRAKLIK 11.06.2024 § 68

Kaupunginvaltuusto 27.5.2024:

§ 39

Maankäytön toteutusohjelma 2035 (MATO-ohjelma)

Kaupunginvaltuusto on merkinnyt maankäytön toteuttamisohjelma 2035:n ja esitetyn tiedokseen.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä kaupunginvaltuuston päätöksen tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 69

11.06.2024

Maankäyttösopimus sekä esisopimus kahden määräalan luovuttamisestaKRAKLIK 11.06.2024 § 69
895/10.00.00.05/2024

Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymä (Maanomistaja) omistaa Siihtalassa sijaitsevan hautausmaakiinteistöt 167-401-128-2, 167-401-128-1 ja 167-401-118-0 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.10.1969 hyväksymä hautausmaa ja hautausmaanpuisto asemakaava (167720). Suurin osa alueesta on osoitettu vanhalla kaavamerkinnällä H, joka vastaa nykyistä merkintää EH (hautausmaa-alue).

Maanomistajan omistuksessa olevan sopimusalueen kokonaispinta-ala on 195 796 m². Rakennusoikeutta sopimusalueella on käytetty noin 2300 k-m². Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan "Siihtalan (9) kaupunginosan kortteleiden 901, 902, ja 928 sekä virkistys- ja erityisalueiden asemakaavan muutos" asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1727), joka on ollut nähtävillä 12.5.-6.6.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-9-31-3. Alue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu hautausmaa-alue korttelialue / alue, jolla ympäristö säilytetään (EH/s). Tontin pinta-ala on 196 261 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3300 k-m². Asemakaavamuutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-33-9.

Kaavahankkeen tavoitteet ovat muun muassa liittää hautausmaa-alueeseen puistoalueeksi merkitty evankelisluterilaisen seurakunnan omistama alue. Tontille saa sijoittaa välttämättömiä hautausmaatoimintaan liittyviä rakennuksia. Enimmäisrakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetreinä seurakuntien esittämän rakentamistarpeiden mukaisesti. Rauhankappeli, portinvartijan asuinrakennus ja Rauhanpuiston rajaa vasten oleva kiviäito osoitetaan suojeltavaksi merkinnöillä sr-1 ja s-6. Niitä ei saa purkaa, eikä niissä voi tehdä rakennusten arvoa vaarantavia korjaus- tai muutostöitä.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1727 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kymmenentuhattaviisisataakolmekymmentä (10 530) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 69

11.06.2024

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuuden.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Samalla tehdään esisopimus kahden määräalan luovutuksesta Joensuun kaupungin ja Maanomistajan välillä. Joensuun kaupunki myy omistamastaan kiinteistöstä 167-401-33-9 kaksi määräalaa yhteispinta-alaltaan noin 465 m² Maanomistajalle asemakaavassa hautausmaa-alueeksi osoitettuun tonttiin liitettäväksi. Määräalojen kauppahinta on kaksituhattaviisisataayksitoista (2 511) euroa. Määräalat luovutetaan vapaana kiinnityksistä erillisellä luovutuskirjalla, joka allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan tai sen sopimusalueen koskevan alueen lainvoimaistumisesta lukien. Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimuksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöjä 167-401-128-2, 167-401-128-1 ja 167-401-118-0 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistön 167-401-33-9 kahden määräalan luovutuksen esisopimuksen, sekä päättää myydä määräala esisopimuksen mukaisin ehdoin.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

9 Maankäyttösopimusluonnos koskien kiinteistöjä 167-401-128-2, 167-401-128-1, 167-401-118-0

Kaupunkirakennelautakunta

§ 70

11.06.2024

ViranhaltijapäätöksetKRAKLK 11.06.2024 § 70
6/00.02.01.01/2024Seudullinen joukkoliikennejaosto 15.05.2024
29.05.2024

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö 10.05.2024 § 10
28.05.2024 § 11-14
30.05.2024 § 15
31.05.2024 § 16
10.06.2024 § 17Kaupungingeodeetti 14.05.2024 § 67
16.05.2024 § 68
21.05.2024 § 69
24.05.2024 § 70
27.05.2024 § 71
28.05.2024 § 72
29.05.2024 § 73,74
30.05.2024 § 75
31.05.2024 § 76
03.06.2024 § 77-79
05.06.2024 § 80-81Kaupungininsinööri 15.05.2024 § 29
20.05.2024 § 30
22.05.2024 § 31
23.05.2024 § 32, 33
04.06.2024 § 34-36Kaupunkiympäristöjohtaja 13.05.2024 § 23-26
23.05.2024 § 27
04.06.2024 § 28Tilakeskuksen johtaja 16.05.2024 § 18
05.06.2024 § 19-21

Tonttipäällikkö 22.05.2024 § 13

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.

Matti Pesonen ei esteellisenä (yhteisöjääviys Joensuun Kodin hallituksen
puheenjohtajuus) ottanut osaa asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 67, § 68, § 70

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: § 65, § 66, § 69

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.