

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 27.02.2024 klo 16:30 - 17:48

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

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 13	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 14	Merkintöjä	5
§ 15	Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen määrääminen tulemaan osittain voimaan	6
§ 16	Repokalliontien liiketontit asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	8
§ 17	Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaavan luonnoksen nähtäville asettaminen	12
§ 18	Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksistä	14
§ 19	Kaupunkirakennepalveluiden ja tilakeskuksen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2023	15
§ 20	Kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti vuodelta 2023 ja -suunnitelma vuodelle 2024	16
§ 21	Kaupunkirakennelautakunnan toimintakertomus vuodelta 2023	17
§ 22	Viranhaltijapäätökset	19

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija Mikkonen Tiina Mutanen Jukka Pesonen Matti Poutanen Wilma Surakka Kari Väänänen Päivi Minkkinen Jaana Mainonen Jenni Linjama Tuokko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Salminen Tiina Sonninen Pauli	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaavoituspäällikkö	Saapui klo 16.35. Saapui klo 16.37. Poistui klo 17.43.
Poissa	Puhakka Paula	jäsen	
Allekirjoitukset			
	Petja Vuojärvi puheenjohtaja		Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 27.2.2024. Jukka Mutanen pöytäkirjantarkastaja		Eero Bogdanoff pöytäkirjantarkastaja
	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 27.2.2024 yleisessä tietoverkossa.		
	Pöytäkirjanpitäjä	Tiina Salminen	

Kaupunkirakennelautakunta

§ 12

27.02.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 27.02.2024 § 12

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 13

27.02.2024

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLK 27.02.2024 § 13

Kaupunkiympäristön päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Jukka Mutasen ja Eero Bogdanoffin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 14

27.02.2024

Merkintöjä

KRAKLIK 27.02.2024 § 14

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 23.2.2024 saakka kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraavat katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat:

Enon kaupunginosa; Kauppatie ja Viestikuja

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 15.2.–29.2.2024 kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraavat katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat:

Marjalan kaupunginosa; Marjalan koirapuisto

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 22.2. – 8.3.2024 kaupungin internetsivuilla osoite www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraavat katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat:

Niinivaaran kaupunginosa; Tikkamäentie-Suvikatu-Mustolankatu-Tikkarinne kiertoliittymä.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen kertoo Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamistyön aloittamisesta.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Jäsen Maija Kuivalainen saapui klo 16.35.

Jäsen Tiina Mikkonen saapui klo 16.37.

Liitteet

- 1 Kuulutus Kauppatie ja Viestikuja sekä Marjalan koirapuisto
- 2 Kuulutus Tikkamäentie-Suvikatu-Mustolankatu-Tikkarinne kiertoliittymä
- 3 Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.2.2024 § 7 Joensuun kaupungin rakennusjärjestys
- 4 OAS rakennusjärjestyksen uudistaminen 15022024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 15

27.02.2024

Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen määrääminen tulemaan osittain voimaanKRAKLIK 27.02.2024 § 15
697/10.02.03.00/2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.10.2023 (§ 100) Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon. Hyväksymispäätöksestä 32 henkilön joukko on tehnyt valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus koskee asemakaavan muutosta kaavoitusprosessin, sitä varten tehtyjen selvitysten sekä kaavaratkaisun kaupungin strategian, aikaisempien aluetta koskevien päätösten ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuuden osalta. Valitus kohdistuu Ojalankaarton alkupäässä ja Pysäkkitien päädyssä sijaitseviin asemakaavan ehdotuksessa asuinpienalojen korttelialueiksi (merkintä AP) osoitettuihin alueisiin, sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) osoitettuun nykyiseen suojelualueeseen. Yleisen tien alue Vt 9 Noljakan eritasoliittymän sekä Linjatien ja Onttolantien risteuksen osalta on valituksen vaikutuksen ulkopuolella.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Joensuun kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa asiasta ja toimittamaan valituksen alaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muun tarvittavan selvityksen. Lausunto on käsitelty kaupunginhallituksen kokouksessa 18.12.2023 (§ 485). Valitus, Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö sekä kaupungin antama lausunto ovat esityslistan liitteinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (28/2016) 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle.

Alueet, joihin Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitetun valituksen voi katsoa kohdistuvan, on yksiselitteisesti rajattavissa ja ne on esitetty liitekartalla. Kaava-alueeseen sisältyy kuitenkin riidattomia osia, joiden osalta on kohtuutonta antaa valituksen lykätä kaavan voimaan tuloa. Tämän vuoksi on perusteltua käyttää mahdollisuutta määrätä kaavamuuotos osittain voimaan muutoksenhausta huolimatta. Hyväksytyn asemakaavan osa, joka voidaan määrätä voimaan niin, että toteuttamistoimilla ei tehdä tyhjiksi valittajien vaatimuksia ja joilta osilta asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, käy myös ilmi liitekartalta.

Asemakaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa kaava-alueella toteuttavia rakentamishankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen. Kaavan osittaista voimaansaattamista esitetyiltä osin pidetään tärkeänä, jotta yhdyskuntatekniikan investointiohjelmassa 2024 – 2026 mukana olevan Noljakan eritasoliittymän suunnittelu ja rakentaminen voitaisiin toteuttaa aikataulun mukaisesti.

Kaavamutoksen toteuttaminen muilta osin ei vaaranna valittajien etuja valitusten käsittelyn ollessa kesken. Jos päätösesitys hyväksytään, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 -kaavamuuotos tulee voimaan tässä määrätyiltä osiltaan, kun siitä on kuulutettu asianmukaisesti.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

Kaupunkirakennelautakunta

§ 15

27.02.2024

1) määrää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n perusteella Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen tulemaan voimaan lukuun ottamatta liitekartalla esitettyä aluetta, johon valitus kohdistuu,

2) antaa päätöksen viivytyksettä tiedoksi valituksen tehneelle ja Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ja

3) kuuluttaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan määräämisestä tulemaan voimaan muilta kuin valituksen alaisilta osin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 5 Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutoksen määrääminen tulemaan osittain voimaan.
Kaavakartta
- 6 Lausuntopyyntö valitukseen, kv. 2.10.2023 § 100, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos
- 7 Valitus - Valitus ISHAO, kv. 2.10.2023, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos
- 8 Vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 2320/2023

Kaupunkirakennelautakunta	§ 152	12.12.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	27.02.2024

Repokalliontien liiketontit asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 12.12.2023 § 152

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. Mielipiteitä tuli kolme. Tässä on referoituina palautteet, jotka koskevat liikerakennusten korttelialuetta. Luonnosvaiheen II palautteet ja vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä 5.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 152	12.12.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	27.02.2024

Pohjois-Savon ELY-keskus toivoo kaavaselostukseen maininnan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden tarpeesta Ilomantsintieltä kortteliin 184. Lisäksi kaavalla ei saa estää mahdollisten meluvallien korottamis- ja parantamistoimenpiteitä. ELY-keskus ehdottaa, että korttelin 184 istutettavan alueen osaa laajennetaan Ilomantsintien 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 selvittävä kaupan suuryksikön vaikutukset asianmukaisesti sekä selvittävä, 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 Ilomantsintien 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 tyhjiillään 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

Kaupunkirakennelautakunta	§ 152	12.12.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	27.02.2024

aluetta. Palvelujen kehittäminen Pielisjoen itäpuolella vastaa kaupungin strategiaa symmetrisestä kaupungista.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen / PS

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.

KRAKCLK 27.02.2024 § 16
1656/10.02.03.00/2023

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.12.2023–29.1.2024. Asemakaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa: Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Kaavaselostuksen liitteenä 6 ovat ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 5.2.2024 Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskusten ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton edustajien kanssa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton mielestä tätä vähittäiskaupan keskittymää ei voida pitää paikallisesti merkittävänä vaan se muodostaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö on maakunta- ja yleiskaavan vastainen.

Kaavaehdotusta on muutettu lausuntojen ja viranomaisneuvottelun mukaisesti niin, ettei alueelle muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a § määrittelee vähittäiskaupan suuryksiköksi yli 4000 k-m²:n myymälät ja myymäläkeskittymät. Tästä syystä korttelin 184 rakennusoikeus on laskettu 4000 k-m²:iin. Rakennusoikeus pienenee 1500 k-m². Samalla käyttötarkoituksesta on poistettu mahdollisuus sijoittaa kortteliin vähittäiskaupan suuryksikkö.

Pohjois-Savon ELY-keskus kannustaa huomioimaan jatkosuunnittelussa alueen saavutettavuuden parantamisen joukkoliikenteellä.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 152	12.12.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	27.02.2024

Tulevaisuudessa alueen kautta voidaan suunnitella uusia joukkoliikennereittejä, mikäli käyttäjämäärien katsotaan olevan riittäviä. Hukanhaudantien varteen on tätä ennen toteutettava linja-autopysäkit.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen ja muiden teknisten muutostarpeiden perusteella seuraavat muutokset:

- korttelin 184 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL)
- korttelin 184 rakennusoikeus on pienennetty 5500 k-m²:stä 4000 k-m²:iin
- lisätty kaupunginosan numero, nimi ja raja

Kaavaselistusta on muutettu vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia. Lisäykset kaavaselistuksessa ovat kursivoitua tekstiä. Selostuksesta on poistettu vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat kohdat.

Muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaratkaisua eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen astettaa näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §).

Valmistelija: toimitusinsinööri Sanna Seppänen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja päättää, että vastineet annetaan tiedoksi lausuntojen antajille,

hyväksyä asemakaavan ehdotukseen sekä kaavaselistukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Repokalliontien liiketonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 9 Kaavakartta, Repokalliontien liiketontit 21.2.2024
- 10 Kaavaselistus, Repokalliontien liiketontit 21.2.2024

Kaupunkirakennelautakunta

§ 17

27.02.2024

Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaavan luonnoksen nähtäville asettaminenKRAKLIK 27.02.2024 § 17
3278/10.02.03.00/2022

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on toteuttaa osaltaan vuonna 2020 hyväksyttyä Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa, jonka linjauksiin kaavaluonnos perustuu. Asemakaavoituksella mahdollistetaan erillispientalo- ja rivitaloalueiden rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle ja Utran hautausmaan laajentaminen.

Kaavasta on laadittu kaksi eri vaihtoehtoista luonnosta. Ne eroavat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) on mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) ne eivät ole mukana. Pohjavesialue, arvokas harjuaalue, hautausmaan kulttuurihistoriallinen arvo ja joen rannan tärkeät lintu- ja kasvillisuusalueet on huomioitu kaavaratkaisussa.

Vaikutusten arviointi

Kaavahanke noudattaa konsernistrategiaa myötävaikuttamalla asuntotarjonnan lisäämisellä Utran alueella. Lisäksi se edistää Rantakylä-Utra-osayleiskaavan asumisen tavoitteita sekä lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä. Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Utran ja Rantakylän palveluista ja bussimatkan päässä kaupungin keskustasta.

On arvioitu, että kaavaluonnos toisi toteutuessaan noin 250–350 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavassa osoitettuun uusien tonttien ja rakennusoikeuden määrään. Asukasmäärän kasvaessa myös liikenteen määrä alueella kasvaa. Liikennemäärä Väisälänkadulla voi kaksikertaistua nykyisestä. Kasvun myötä pysäköinti kadulla voi hankaloitua runsaslumisina talvina.

Rakentaminen kaava-alueella tulee tukeutumaan olemassa oleviin julkisiin ja yksityisiin palveluihin, mikä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen vaikuttaen samalla niiden säilymiseen ja kehittymiseen. Lisääntyvällä asukasmäärällä on myös vaikutuksia aluetta palveleviin yrityksiin kysynnän lisääntyessä.

Asemakaavan toteutuminen muuttaa nykyistä metsäaluetta asuinalueeksi, millä on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Uudet asuinkorttelit mukailevat ja täydentävät läheisyydessä olevien asuinalueiden yhdyskuntarakennetta. Alueelle jää edelleen laajasti virkistysalueita ja arvokas harjuaalue säilyy rakentamattomana. Myös pääasiallisesti yksityisessä käytössä ollut joen rannalla sijaitseva virkistysalue vahvistetaan osaksi Rantakylä-Utra-alueen viherverkostoa ulkoilureitin sijoittamisella ranta-alueen luontoarvoja turmelematta.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan vielä ehdotusvaiheessa.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja

pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 17

27.02.2024

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 11 1791 kaavaluonnos VE1
- 12 1791 kaavaluonnos VE2
- 13 1791 selostusluonnos

Kaupunkirakennelautakunta

§ 18

27.02.2024

Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksistä

KRAKLIK 27.02.2024 § 18

142/14.03.02.00/2024

Kaupungingeodeetti on tehnyt tammikuussa 2024 useita viranhaltijapäätöksiä, joilla on päätetty myydä puuta kaupungin omistamilla kiinteistöillä olevilta leimikoilta. UPM Kymmene Oyj, joka on tehnyt tarjouksia useilla kiinteistöillä sijaitsevista leimikoista, on tehnyt 30.1.2024 oikaisuvaatimuksen, jossa on pyytänyt tekemään päätösten perusteena olevat vertailulaskelman uudelleen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut, että tarjousten puumäärät eivät ole olleet vertailukelpoisia.

Kaupungin maaomaisuus on tehnyt uudet vertailulaskelmat ja todennut, että osassa vertailulaskelmia oli virheitä, jotka vaikuttivat tarjouskilpailun lopputulokseen.

Kaupungingeodeetti on korjannut virheen poistamalla päätökset 22.1.2024 § 6/2024, 22.1.2024 § 7/2024 ja 25.1.2024 § 9/2024 sekä tekemällä kyseisten leimikoiden osalta uudet korjatut päätökset 12.2.2024 §:t 23, 24 ja 25. Virheiden korjaaminen on tapahtunut asianosaisten suostumuksella hallintolain 50 §:n mukaisena asiavirheen korjaamisena.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on peruuttanut oikaisuvaatimuksensa 7.2.2024.

Kun päätöksissä havaitut virheet on korjattu hallintolain 50 §:n mukaisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijä on peruuttanut oikaisuvaatimuksensa, oikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.

Sovellut oikeusohjeet: hallintolaki

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

todeta, että oikaisuvaatimuksen käsittely on rauennut oikaisuvaatimuksen tekijän peruutettua oikaisuvaatimuksena.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

27.02.2024

Kaupunkirakennepalveluiden ja tilakeskuksen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2023

KRAKLK 27.02.2024 § 19
1799/00.03.01.03/2023

Kaupunginhallituksen on toimintakertomuksessa 2023 tehtävä selkoa miten sisäinen valvonta ja siihen sisältyvä riskienhallinta on kaupungissa järjestetty. Selonteon laatimisvelvollisuus perustuu kuntalakiin ja kirjanpitolautakunnan hyvinvointialue- ja kuntajaoston yleisohjeeseen kunnan ja kuntayhtymän tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta. Sisäisen valvonnan selonteon tulee pohjautua dokumentoituun ja tarkastettavissa olevaan tietoon.

Kaupunkirakennepalvelujen ja tilakeskuksen selonteot on toimitettu sisäisen tarkastuksen yksikölle, joka valmistelee toimialojen antamien selonteiden pohjalta koosteselonteon kaupunginhallitukselle liitettäväksi vuoden 2023 tilinpäätösasiakirjan toimintakertomukseen. Sisäisen tarkastuksen yksikkö täydentää tarvittavilta osin selontekoa.

Joensuun kaupungin hallintosäännön 19 §:n 2. mom. 7. kohdan mukaan kaupunkirakennelautakunta vastaa vastuualueensa sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta.

Kaupunkirakennepalveluiden ja tilakeskuksen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2023 on kokouksen oheismateriaalina.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä kaupunkirakennepalveluiden ja tilakeskuksen selonteon sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2023 tiedokseen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 20

27.02.2024

Kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti vuodelta 2023 ja -suunnitelma vuodelle 2024KRAKLIK 27.02.2024 § 20
221/00.03.01.00/2024

Joensuun kaupunginhallituksen 27.11.2023 § 450 hyväksymän sisäisen valvonnan toimintaohjeen mukaan toimialojen ja Joensuun Vesi liikelaitoksen on vuosittain laadittava oma sisäisen tarkastuksen suunnitelma. Suunnitelma tulee viedä toimialan toimielimen hyväksyttäväksi viimeistään tarkastuskauden helmikuun loppuun mennessä. Suunnitelman mukaista tarkastusta tulee tehdä koko tarkastuskauden ajan.

Suoritetuista tarkastuksista on laadittava kirjallinen tarkastusraportti. Raportti tulee viedä toimialan toimielimelle tiedoksi ja toimittaa kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikköön viimeistään tarkastuskautta seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä.

Sisäisen tarkastuksen yksikkö saattaa tiedoksi sisäisen tarkastuksen toimikunnalle toimialojen ja liikelaitoksen omana työnään tehdyt sisäisen tarkastuksen raportit sekä antaa ne tiedoksi myös tilintarkastajalle.

Kaupunkiympäristön toimialalla on kaksi lautakuntatasoista toimielintä, kaupunkirakennelautakunta ja rakennus- ja ympäristölautakunta. Näin ollen on tarkoituksenmukaista, että kaupunkiympäristön toimialan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti ja -suunnitelma ei ole yksi kokonaisuus, vaan kumpikin toimielin käsittelee oman alueensa tarkastusraportin ja -suunnitelman ja lisäksi Joensuun Vesi liikelaitoksen johtokunta käsittelee oman alueensa tarkastusraportin ja -suunnitelman. Näin ollen kaupunkiympäristön toimialalta toimitetaan kolme erillistä tarkastusraporttia sisäisen tarkastuksen yksikköön.

Kaupunkiympäristöjohtaja esittelee kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 28.2.2023 § 34 hyväksytyn tarkastussuunnitelman mukaisista tarkastuksista tehdyn tarkastusraportin vuodelta 2023 ja vuoden 2024 tarkastussuunnitelman.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedoksi kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportin vuodelta 2023 ja

hyväksyä kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen suunnitelman vuodelle 2024.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 21

27.02.2024

Kaupunkirakennelautakunnan toimintakertomus vuodelta 2023

KRAKLIK 27.02.2024 § 21

100/02.02.00/2024

Kuntalain 113 §:n mukaan kunnan tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Kunnan tilinpäätöksen hyväksyminen ja vastuuvapauden myöntäminen on kuntalain 14 §:n mukaan valtuuston tehtävä.

Joensuun kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkirakennelautakunta hyväksyy vastuualueensa toimintakertomuksen.

Toimintakertomuksessa tulee

- esittää valtuuston asettamien strategiaa koskevien ja strategiasta johdettujen toiminnallisten tavoitteiden sekä taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutum tiedot,
- sisällyttää katsaus toimintavuoteen 2023 ja
- antaa selvitys mahdollisesta kaupunginvaltuuston asettaman sitovuustason ylityksestä.

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkirakennelautakunnan osalta valtuustoon nähden sitova käyttötalousosan tulosalueiden 210, 240, 270 ja 280 (kaupunkirakennepalvelut) yhteenlaskettu toimintakate toteutui noin 1,7 milj. euroa muutettua talousarviota parempana.

Kaikki tulosalueet ylittivät taloudelliset tavoitteensa. Kunnossapidon ja rakentamisen vastuualueilla taloudellinen tavoite alittui. Joukkoliikenteessä positiivinen kehitys jatkui ja matkamäärät ylittivät jopa muutetun talousarvion tavoitteen. Heikon suhdannenäkymän vuoksi tonttien luovutusmäärien tavoitetta tarkistettiin talousarvionmuutoksessa. Luovutusmäärä toteutui lähes muutetun tavoitteen mukaisena. Puun myynnin keskihinta oli arvioitua korkeampi ja Kerolan luonnonsuojelualueen perustamisesta saatu kertakorvaus vaikuttivat siihen, että Metsät yksikkö saavutti taloudellisen tavoitteensa tavoitetta alhaisemmalla hakkuumäärällä.

Toiminnallisista tavoitteista suurin osa toteutui osittain tai kokonaan.

Investointiosassa valtuustoon nähden sitovaa on tulosalueen menot lukuunottamatta tulosaluetta 280 yhdyskuntatekniikka, jossa sitovuustaso on tulosalueen nettoinvestoinnit. Yhdyskuntatekniikan nettoinvestoinnit ylittivät valtuuston asettaman sitovan tason noin 0,2 milj. eurolla (1,5 %). Tuotannolliseen toimintaan käytettävien koneiden ja laitteiden hankintaan käytetyt investointimenot ylittivät talousarvion noin 20 000 eurolla (4,9 %).

Yhdyskuntatekniikan hankekohtaisen investointiohjelman toteutum tiedot on esitetty sähköisen kokouksen oheismateriaalina.

Tilakeskus

Tilakeskuksen (tulosalue 295) valtuustoon nähden sitova tilikauden tulos toteutui muutetun talousarvion mukaisena.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 21

27.02.2024

Tilakeskuksen toimintakertomustiedot on esitetty omana liitteenään, koska taseyksikön erillistilinpäätös esitetään kaupungin tilinpäätöksessä kohdassa erillistilinpäätökset.

Investointiosassa valtuustoon nähden sitovaa toimitilainvestointien osalta on tulosalueen 295 investointimenot. Investointimenojen toteutuma alitti noin 1,9 milj. eurolla (7,8 %) asetetun sitovuustason. Hallintosäännön mukaisesti toimitilainvestointien toteutuminen käsitellään omistajaohjausjaostossa 26.2.2024.

Valmistelijat: talouspäälikkö ja tulosalueiden vastuuhenkilöt

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevat kaupunkirakennelautakunnan ja tilakeskuksen toimintakertomukset vuodelta 2023.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Varajäsen Jaana Minkkinen poistui klo 17.43.

Liitteet

- 14 Kaupunkirakennelautakunnan toimintakertomus vuodelta 2023
- 15 Tilakeskuksen toimintakertomus vuodelta 2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 22

27.02.2024

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 27.02.2024 § 22
6/00.02.01.01/2024

Seudullinen joukkoliikennejaosto

24.01.2024

Viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö

01.02.2024 § 3
26.02.2024 § 4

Kaupungeingeodeetti

25.01.2024 § 8 - 15
26.01.2024 § 16
30.01.2024 § 17
31.01.2024 § 18
07.02.2024 § 19, 20
08.02.2024 § 21, 22
12.02.2024 § 23 - 25
13.02.2024 § 26 - 29

Kaupungininsinööri

25.01.2024 § 1
26.01.2024 § 2
31.01.2024 § 3 - 4
02.02.2024 § 5 - 7
05.02.2024 § 8
08.02.2024 § 9, 10
23.02.2024 § 11

Kaupunkiympäristöjohtaja

26.01.2024 § 7
12.02.2024 § 8
15.02.2024 § 9
26.02.2024 § 10

Tilakeskuksen johtaja

02.02.2024 § 3
15.02.2024 § 4
20.02.2024 § 5

Tonttipäällikkö

30.01.2024 § 1, 2
12.02.2024 § 3

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: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22

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.