

Sortavalankadun sote-keskuksen asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

KRAKLK 11.03.2025 § 33

1324/10.02.03.00/2024

Kaavahankkeen taustaa

Sortavalankadun sote-keskuksen kaavamuutos on käynnistynyt syksyllä 2024.

Hankkeen taustalla on Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallituksen päätös (28.08.2024 § 169) rakentaa uusi sote-keskus Sortavalankadun entisen kauppaopiston paikalle. Hyvinvointialueen aluevaltuusto on lisäksi päättänyt (09.10.2024 § 59) palvelustrategiastaan ja palveluverkostaan vuoteen 2038, jonka mukaan Joensuun kantakaupungissa on vuoteen 2038 mennessä yksi sote-keskus (Sortavalankatu) ja yksi sote-asema (Siilaisen sairaala). Sortavalankadulle on siten tarkoitus keskittää kantakaupungin ja kaupunkiseudun sosiaali- ja terveyspalveluita hyvinvointialueen päätösten ja tavoitteiden mukaisesti.

Sote-keskuksen tavoiteltu laajuus on noin 9 000 – 10 000 k-m² ja kerrosluku V (+ talotekniikka). Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Kaupunki omistaa maa-alueen ja tarkoitus on, että kaupunki luopuu muodostettavasta tontista kaavamuutoksen myötä. Kaavahanke on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa entinen kauppaopiston tontti on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), josta on toteutunut vain korttelin pohjoisimman tontin osa. Alueelle on rakennettu kaksi neljä- ja viisikerroksista asuinkerrostaloa. Entinen kauppaopisto on purettu paikalta vuonna 2022. Asemakaava on peräisin vuodelta 2016.

Sijainnin taustaa

Hyvinvointialueen ensisijaisena tavoitteena olisi ollut sijoittaa uusi sote-keskus mahdollisimman lähelle Tikkamäen sairaala-alueella. Sairaalan tontilla ei kuitenkaan ole vapaata maa-alaa sote-keskusta varten ja sairaalan viereinen kaupungin omistama Juhanalan koulun tontti taas on juuri kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava on peräisin vuodelta 2023. Vajaan hehtaarin laajuinen AK-alue on kaupungin tontinluovutuksen kannalta tärkeä kokonaisuus ja toisaalta alue on melko pienialainen sote-keskuksen toimintoja varten. Lisäksi Tikkamäen ympäristön jo valmiiksi kohtalaisen kuormittunut katuverkko asettaa omat rajoitteensa.

Kaupungin näkökulmasta Tikkamäkeä lähimpänä oleva, kohtalaisen laaja, kaupungin omistama ja vielä pääosin rakentamaton maa-alue on Sortavalankadun varressa oleva asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelta on matkaa Tikkamäelle vajaa kilometri ja alue on liikenteellisesti saavutettavissa sekä lähiympäristöstä ja keskustasta että kauempaakin. Joukkoliikennejärjestelyihin Sortavalankadun sijainti tosin edellyttää muutoksia.

Pysäköintitarve ja pysäköinnin toteutustapa

Kaupunki on selvittänyt kaavahankkeen käynnistyttyä sote-keskuksen tuottamaa pysäköintitarvetta. Selvittelyn perusteella yksi kaavahankkeen keskeisimpiä ratkaistavia asioita on pysäköinti ja sen järjestämistapa.

Hyvinvointialueen tavoitteena on tuottaa sote-keskuksessa sosiaali- ja terveystalveta nain 86 000 asiakkaalle. Asiakaskäyntejä on arvioitu olevan noin 460 000 käyntiä vuotta kohti. Toiminta sijoittuu pääsääntöisesti arkipäiville ja virka-aikaan. Merkittävä osa paikan päälle tulevista asiakkaista saapuu henkilöautolla, joko itse tai saatettuna. Lisäksi sote-keskus on noin 300-400 työntekijän työpaikka. Toiminta on työvoimavaltaita. Asiakkaiden ja työntekijöiden tuottama pysäköintitarve voi yhtäaikaistesti olla noin 300-550 autopaikkaa, riippuen työntekijöiden yhtäaikaistesta määrästä paikan päällä, asiakkaiden viipymästä käynneillään sekä asiakkaiden ja henkilökunnan kulkutapaosuuksista, eli henkilöauton käytöstä. Keskimääräinen autopaikkatarve voi olla noin 400 autopaikan tienoilla.

Sortavalankadun rakentamattoman korttelialueen nykyinen laajuus on noin 1,6 ha. Korttelialueen laajuus riittää sote-keskuksen toiminnolle vain silloin, jos noin 400 autopaikan pysäköintitarve toteutetaan tontille rakenteellistesti. Pysäköinti on tällöin kootusti ja tehokkaasti päällekkäisillä pysäköintitasoilla pysäköintilaitoksessa, eikä se vie niin paljoa vapaata maa-alaa muulta maankäytöltä. Jos taas pysäköintitarpeen toteuttaa tontille avopysäköintinä, ei suunniteltu korttelialue riitä, vaan aluetta on tarvetta laajentaa länteen viereisen puistoalueen suuntaan ja tämän lisäksi on tarkasteltava läheisiä puistoalueita, joissa voisi olla yhteiskäyttöistä pysäköintitilaa sekä sote-keskusta että puistoalueen käyttöä varten. Avopysäköinnin etuna on edullinen hinta. Yhden autopaikan kustannus voinee olla esimerkiksi 5 000 – 6 000 € / ap, kun taas rakenteellisen pysäköintilaitospaikan kustannus voi olla esimerkiksi 25 000 € / ap. Ero on moninkertainen. Noin 400-450 autopaikan määrässä kustannus tarkoittaisi noin 2,0-2,7 miljoonaa euroa avopysäköintinä tai 10-11,5 miljoonaa euroa rakenteellisena laitospysäköintinä.

Hyvinvointialue on suunnittelun edetessä toistuvasti korostanut, ettei sillä ole mahdollisuutta toteuttaa sote-keskuksen pysäköintiä rakenteellistena. Kustannukset nousevat liian korkeiksi. Hyvinvointialueen tavoitteleva ratkaisumalli on sellainen, jossa alueelle voidaan toteuttaa riittävä määrä edullista avopysäköintiä asiakkaiden ja työntekijöiden tarpeita varten.

Kaavaluonnosten vaihtoehdot (Ve1 ja Ve2)

Kaavamuutoksen luonnosvaihetta varten on laadittu kaksi toisistaan eroavaa vaihtoehtoa (Ve1 ja Ve2). Vaihtoehdot eroavat toisistaan pysäköintiratkaisuiltaan. Ve1 on rakenteellisen pysäköinnin vaihtoehto ja Ve2 avopysäköinnin vaihtoehto. Vaihtoehtoja havainnollistava materiaali on kaavaselistuksen liitteenä 5.

Ve1:ssa korttelialue on pysynyt voimassa olevan asemakaavan mukaisessa laajuudessa. Tontille on osoitettu rakennusalat pysäköintilaitokselle ja sote-keskukselle. Pysäköintilaitos sijoittuu tontin länsireunaan. Tontin pohjoisosaan on osoitettu tilat tontin hulevesien käsittelyä varten.

Ve2:ssa pysäköinti on ratkaistu avopysäköintinä, jolloin korttelialuetta on laajennettu länteen Ratapihanpuistoon (VP) päin noin 20 metrillä. Tämän lisäksi osa läheisestä Varaslammenuistosta (VP) on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). LPA-alueelle on mahdollista sijoittaa noin 80 autopaikkaa, jotka voivat tarvittaessa palvella myös Varaslammenuiston mahdollista käyttöä.

Molemmissa kaavaratkaisuissa sote-keskuksen rakennuspaikka on tontin kaakkoiskulmassa Karjalankadun ja Sortavalankadun kulmauksessa. Tontin käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Rakennusalalle saa tehdä enintään 10 000 k-m² laajuisen rakennuksen, jonka

kaavakarttaan merkitty kerrosluku on V. Kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi rakennukseen saa tehdä yhden lisäkerroksen teknisiä tiloja varten.

Merkittävimmät vaikutukset ja teetetävät selvitykset

Kaavahanke keskittää Joensuun kantakaupungin ja kaupunkiseudun sosiaali- ja terveyspalveluja Sortavalankadulle. Alueelle muodostuu merkittävä työpaikka- ja asiointikeskittymä ja alueen liikenne lisääntyy. Kaupunki teettää kaavahanketta varten vielä selvityksen siitä, miten sote-keskuksen tuottama liikenne vaikuttaa kaupungin katuverkkoon. Selvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä.

Lähialueiden kaduilla kadunvarsipysäköinnin paine todennäköisesti kasvaa, jolloin voi tulla tarvetta rajoittaa alueen kadunvarsipysäköintiä. Joukkoliikenteen reitistöön ja pysäkkijärjestelyihin sekä alueen katusuunnitelmiin aiheutuu muutostarpeita.

Rakentamisen määrä korttelialueella pienenee noin 1 800 k-m²:llä, mutta rakentaminen painottuu voimakkaasti tontin kaakkoiskulmaan. Rakentamisen mittakaava eroaa huomattavasti ympäröivistä pientaloalueista. Sote-keskuksen sijainti on toisaalta kaupunkikuvallisesti merkittävä, jolloin kohteesta muodostuu eräänlainen maamerkki keskustamaisen alueen itäreunalle. Keskustamainen rakenne laajenee Pielisjoen itäpuolelle.

Ve1 on tehokas ja kaupunkimainen ratkaisumalli, jonka merkittävin heikkous on kallis pysäköintiratkaisu. Puistojen nykyisiin laajuuksiin Ve1:lla ei ole vaikutusta, koska puistot säilyvät ennallaan. Ve2 on väljä ja avonainen ratkaisumalli, jonka merkittävin etu on edullinen pysäköintiratkaisu. Vastaavasti seurauksena on puistoalueiden pienentyminen. Toisaalta Varaslammenpuiston käyttö voi myös lisääntyä pysäköintimahdollisuuksien myötä.

Kaavahanketta varten on tarkoitus teettää uusi luontoselvitys, jonka perusteella voidaan tarkemmin arvioida puistoalueiden soveltumista pysäköintiin Ve2:n mukaisesti. Selvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Varaslammenpuiston alueelta on teetetty luontoselvitys vuonna 2018, mutta se katsotaan iältään jo vanhentuneeksi. Selvityksen perusteella suunnittelualueeseen kuuluvat Varaslammenpuiston luontotyyppikuviot eivät täytä uhanalaisten luontotyyppien tai metsälakikohteiden kriteerejä, eikä alueella ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai lepakoiden tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä, jotka olisi tarpeen huomioida maankäytön suunnittelussa. Vuoden 2018 luontoselvitys on kaavahankkeen oheismateriaalina luettavissa Cloud Meetingissä.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1807.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

Kaupunkiympäristön päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Sortavalankadun sote-keskuksen asemakaavamuutoksen luonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen oli kokouksessa asiantuntijana ja esitteli asian §:n 29 aikana.

Matti Ketonen ja Paula Puhakka eivät esteellisinä (yleislausekejääviys) osallistuneet asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Timo Puustinen toimi puheenjohtajana asian käsittelyn ajan.