

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 11.03.2025 klo 16:30 - 19:13

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

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 27	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 28	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 29	Merkintöjä	6
§ 30	Kaupunginvaltuuston päätökset 24.2.2025	7
§ 31	Liiketontin myyminen Pilkosta osoitteesta Linjatie 4	8
§ 32	Kaupungin metsäkiinteistöjen myynti Liperin kunnan alueelta Pärnävaaralta	11
§ 33	Sortavalankadun sote-keskuksen asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen	13
§ 34	Ristipuiston leikkipaikka	17
§ 35	Viranhaltijapäätökset	19

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Ketonen Matti Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija Kuokkanen Tiina Mutanen Jukka Pesonen Matti Puhakka Paula Surakka Kari Patjas Auli Väänänen Päivi Mikkonen Virve Repo Kunto	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen varaedustaja nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Matilainen Emmi Siven Kalle Mähönen Jaana Rissanen Antti	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaupungingeodeetti viherasiantuntija kaavoitusarkkitehti	Paikalla klo 16:30 - 17:42 Paikalla klo 16:30 - 16:48 Paikalla klo 17:38 - 18:35
Poissa	Mainonen Jenni	kaupunginhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Matti Ketonen
puheenjohtaja

Emmi Matilainen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 11.3.2025

Eero Bogdanoff
pöytäkirjantarkastaja

Jukka Mutanen
pöytäkirjantarkastaja

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

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 11.3.2025 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Emmi Matilainen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 27

11.03.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLK 11.03.2025 § 27

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 28

11.03.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 11.03.2025 § 28

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Eero Bogdanoffin ja Jukka Mutasen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 29

11.03.2025

Merkintöjä

KRAKLIK 11.03.2025 § 29

Kaupunkirakennelautakunta keskusteli Pienen Mertalammen maa-alueesta ja evästi asian jatkovalmistelua.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asian tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta piti kokousta klo 18:35-18:40.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 30

11.03.2025

Kaupunginvaltuuston päätökset 24.2.2025

KRAKLK 11.03.2025 § 30

Kaupunginvaltuusto 24.2.2025:

§ 10

Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

§ 11

Repokallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Repokallion asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

§ 12

Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä kaupunginvaltuuston päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 31

11.03.2025

Liiketontin myyminen Pilkosta osoitteesta Linjatie 4

KRAKLK 11.03.2025 § 31

368/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupunki omistaa Pilkossa sijaitsevan tontin 167-20-2009-8, osoitteessa Linjatie 4, 80140 Joensuu. Tontin pinta-ala on 37 179 m² ja rakennusoikeus 10 000 k-m². Kiinteistö on osoitettu Pilkon (20) kaupunginosan korttelin 2009 asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnällä KM (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön).

Biltema Real Estate Finland Oy on hakenut sijoittumispaikkaa liikerakennuksen yksikölleen Joensuussa. Yhtenä liikerakennuksen palvelut Joensuun yhdyskuntarakenteessa huomioivana ja liikenteellisesti sopivana vaihtoehtona nousi tarkasteluun tämä Kuopiontien ja Onttolantien risteysalueen läheisyydessä Pilkossa sijaitseva noin 3,7 hehtaarin tontti, joka mahdollistaa liikerakennuksen sijoittumisen alueelle.

Toimijan sijoittuminen asemakaavassa osoitetulle alueelle K-Citymarket Pilkon viereiselle tontille tukee palveluiden kehittymistä kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Kyseisellä alueella on kaupallisen alan toimijoita ja nyt kyseessä oleva liikerakentaminen tukee alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja laajemmin koko alueen yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan yritys- ja liiketontteja luovutetaan eri puolilta kaupunkia kysynnän mukaan. Biltema Real Estate Finland Oy on ilmaissut tahtonsa ostaa kaupungilta omistaman noin 37 179 m²:n suuruisen tontin 167-20-2009-8 noin 10 000 k-m² suuruisen liikerakennuksen toteuttamiseksi.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan liikerakennusten tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Tontin käyvästä arvosta on pyydetty ulkopuolisen arvioitsijan lausunto. Tontin kauppahinnaksi on neuvoteltu miljoonaneljäsatatuhatta (1 400 000) euroa, joka edustaa markkinatasoista tonttihintaa arviolausunnon tarkkuus huomioiden.

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

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Biltema Real Estate Finland Oy:lle noin 37 179 m²:n suuruisen ja noin 10 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen rakentamisen mahdollistavan tontin 167-20-2009-8 seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin viranhaltijavaltuuksin määritellyin ehdoin:

Kaupunkirakennelautakunta

§ 31

11.03.2025

- Kaupasta tehdään esisopimus 17.4.2025 mennessä. Lopullinen kauppa tehdään viimeistään 30.6.2025 mennessä kun toimija on tontilla tekemällään maaperätutkimuksella todennut tontin soveltuvan suunnitellun liikerakennuksen rakentamiseen tavanomaisin menetelmin ja kustannuksin.
- Kauppahinta on miljoonaneljäsataatuhatta (1 400 000) euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta on suoritettu ja vastaanotettu myyjän pankkitilille.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kaupan kohde on vapaa kaikista kiinnityksistä ja rasitteista.
- Ostaja sitoutuu hakemaan Kaupan kohteelle lainhuutoa ja vastaa kustannuksellaan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.
- Tontille on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta liitteenä olevan tontinkäyttösuunnitelman mukainen vähintään 7500 k-m2 suuruinen, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen pysyvä liikerakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- 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 huo Jennusta sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavien rakennusten käyttöönottokatselmus on hyväksytty.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 75 % ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi käytetty vähimmäismäärää vähemmän vähintään viisi (5) vuotta kaupantekopäivästä lukien, on kaupungilla oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa 10 % tontin myyntihinnasta.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 31

11.03.2025

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartta myytävästä tontista 167-20-2009-8

Kaupunkirakennelautakunta

§ 32

11.03.2025

Kaupungin metsäkiinteistöjen myynti Liperin kunnan alueelta Pärnävaaralta

KRAKLK 11.03.2025 § 32

418/02.07.00.00/2025

Joensuun kaupunki omistaa Liperin kunnan alueella metsäkiinteistöjä Pärnävaaran ulkoilualueella. Metsäkiinteistöt (n. 154,4 ha) sijoittuvat Pärnävaarantien pohjois- ja eteläpuolelle ja kyseisten kiinteistöjen myynti sisältyy Joensuun kaupungin vuoden 2024 talouden sopeuttamistoimiin.

Liperin kunta ilmaisi kiinnostuksena ostaa myytävät metsäkiinteistöt. Joensuun kaupungin ja Liperin kunnan kesken on käyty neuvotteluja kiinteistökaupoista ja neuvottelut ovat edenneet yhteisymmärryksessä. Joensuun kaupunki myi vuonna 2021 Liperin kunnalle Pärnävaaran urheilukeskuksen rakennukset ja ydinalueella olevan maa-alueen, mitkä sijaitsevat nyt myytävien metsäkiinteistöjen välittömässä läheisyydessä. Liperin kunta esittää, että metsäkiinteistöjen myyminen Liperin kunnan omistukseen olisi johdonmukainen jatkumo jo tehdyille kaupoille. Ratkaisulla myös turvattaisiin alueen liikunta- ja virkistyskäytön systemaattinen ja pitkäjänteinen kehittäminen.

Myytävä alue koostuisi seuraavista kiinteistöistä; pinta-alat ovat kiinteistörekisteritietojen mukaan:

- noin 496 000 m²:n suuruinen kiinteistö 426-405-84-79 VAARANRINNE,
- noin 148 550 m²:n suuruinen kiinteistö 426-405-84-60 ERAKONMAA,
- noin 881 100 m²:n suuruinen kiinteistö 426-405-77-98 PÄRNÄVAARA ja
- noin 19 330 m²:n suuruinen kiinteistö 426-405-77-95 KARINIEMI

Liperin kunta on Joensuun kaupungin mielestä selkein omistaja myytävälle maille. Joensuun kaupungin puolelta on nähty hyvänä maa-alueen siirtyminen Liperin kunnan omistukseen, koska tällä nähdään olevan alueen kehittämisen kannalta parantava vaikutus. Pärnävaaran alue on merkittävä liikuntakeskittymä koko Joensuun seudulle ja Liperin kunta on tehnyt hyvää työtä alueen kehittämisessä. Käytyjen neuvottelujen pohjalta kauppahinta on asetettu 980 000 euroon, jonka neuvotteluosapuolet ovat olleet valmiita hyväksymään.

Myytävällä alueella sijaitsee Joensuun kaupungin ja Elisa Oyj:n välinen Pärnävaaran tukimastoa koskeva vuokrasopimus, joka siirtyy oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudelle maanomistajalle. Lisäksi myytävällä alueella on Liperin kunnan ja Joensuun kaupungin välisiä liikunta- ja ulkoilureittisopimuksia, jotka siirtyvät oikeuksineen ja velvollisuuksineen ostajalle.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

Kaupunkirakennelautakunta

§ 32

11.03.2025

myydä noin 496 000 m2 suuruisen kiinteistön 426-405-84-79 VAARANRINNE, noin 148 550 m2 suuruisen kiinteistön 426-405-84-60 ERAKONMAA, noin 881 100 m2 suuruisen kiinteistön 426-405-77-98 PÄRNÄVAARA ja noin 19 330 m2 suuruisen kiinteistön 426-405-77-95 KARINIEMI niillä sijaitsevine Joensuun kaupungin omistamine rakennelmineen Liperin kunnalle yhdeksänsadankahdeksankymmenentuhannen (980 000) euron hintaan seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Liperin kunta ottaa kokonaisuutena vastattavakseen kaiken Pärnävaaran urheilukeskuksen toimintaan liittyvän Liperin kunnan alueella kaupan kohteena olevalla alueella kulkevan liikuntaverkoston ja myytävien rakennelmien ylläpito- ja peruskorjausvastuut (eli ulkoilureitit/polut, ladut, rakennelmat, rakenteet, rullahiihtoradan päällysteet yms.)
- Myytävällä alueella sijaitsee Joensuun kaupungin ja Elisa Oyj:n välinen vuokrasopimus, joka siirtyy oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudelle maanomistajalle.
- Myytävällä alueella olevat Liperin kunnan ja Joensuun kaupungin väliset liikunta- ja ulkoilureittisopimukset siirtyvät oikeuksineen ja velvollisuuksineen ostajalle.

Muut kiinteistökaupan ehdot muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.

Kiinteistökauppa on tehtävä viimeistään 30.6.2025 tai muuten tämä päätös raukeaa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 2 Karttaliite Metsäkiinteistöjen myynti Liperin kunnan alueelta Pärnävaaralta

Kaupunkirakennelautakunta

§ 33

11.03.2025

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 terveystalvveluita 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-aluetta. 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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 33

11.03.2025

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

Hyvinvointialueen tavoitteena on tuottaa sote-keskuksessa sosiaali- ja terveystalvveluita noin 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 työvoimavaltaista. Asiakkaiden ja työntekijöiden tuottama pysäköintitarve voi yhtäaikaaisesti olla noin 300-550 autopaikkaa, riippuen työntekijöiden yhtäaikaisestä 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 rakenteellisesti. 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 rakenteellisena. 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 kaavaselostuksen 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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 33

11.03.2025

Varaslammenpuistosta (VP) on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). LPA-alueelle on mahdollista sijoittaa noin 80 autopaikkaa, jotka voivat tarvittaessa palvella myös Varaslammenpuiston mahdollista käyttöä.

Molemmissa kaavaratkaisuissa sote-keskuksen rakennuspaikka on tontin kaakkoiskulmassa Karjalankadun ja Sortavalankadun kulmauksessa. Tontin käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Rakennusalueelle 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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 33

11.03.2025

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.

Liitteet

- 3 Kaavaselostus, Sortavalankadun sote-keskus luonnos
- 4 Kaavakartta Ve1, Sortavalankadun sote-keskus luonnos
- 5 Kaavakartta Ve2, Sortavalankadun sote-keskus luonnos

Kaupunkirakennelautakunta

§ 34

11.03.2025

Ristipuiston leikkipaikka

KRAKLK 11.03.2025 § 34

227/10.03.01.04/2025

Ruutukaavalla kaupunginosassa II, ortodoksisen kirkon takana sijaitsevaa Ristipuiston leikkipaikkaa peruskorjataan ja laajennetaan vuonna 2025. Suunnittelun alussa kartoitettiin lähiasukkaiden ja muiden kaupunkilaisten toiveita nettikyselyllä. Kyselyyn saatiin 255 vastausta. Toiveissa korostuivat toiminnan lisääminen kaikenikäisille lapsille ja perhepiknikin mahdollisuus. Toiveet on otettu suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Puistossa oleva leikkipaikka uudistetaan kokonaan. Kaavassa oleva (le) alue aidataan kokonaan leikkipaikan käyttöön. Leikkivälineet on pyritty valitsemaan siten, että alueella olisi tekemistä monen ikäisille lapsille. Laitevalinnoissa on otettu huomioon myös inklusiivisuus. Inklusiivisuudella tarkoitetaan yhdenvertaista ja syrjimätöntä sekä kaikkia osallistavaa ja mukaan ottavaa toimintatapaa. Leikkivälineiden alustat ovat hiekkatekonurmea ja leikkipaikan läpi kulkee esteetön ja turvallinen kivituhkapolku. Leikattavaa nurmea ei leikkipaikka-alueella ole. Ympäröivän puiston ja leikkipaikka-alueen huonokuntoiset puut poistetaan, joten leikkipaikka-alueelle jää vain yksi puu, mutta ympäröivälle puistoalueelle istutetaan tilalle uusia puita. Nykyisen Pohjoiskadun puoleisen sisäänkäynnin edustalla olevat huonokuntoiset pensaat poistetaan myös. Alueen maamäki säilytetään ja talviliun turvallisuutta parannetaan vastamäellä.

Ristipuiston leikkipaikan suunnitelmaluonnos on ollut nähtävillä 6.-21.2.2025 ja siihen ei saapunut yhtään muistutusta. Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut pyysi Vammaisneuvostolta lausuntoa nähtävillä olevaan suunnitelmaan. Vammaisneuvosto antoi suunnitelmaan lausunnon. Lausunto ja siihen annettu vastine ovat tämän päätöksen oheismateriaalina.

Puistosuunnitelma on laadittu noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain 90 § mukaista menettelyä muun muassa nähtävilläolon ja vuorovaikutuksen osalta.

Alustava arvio leikkipaikan toteuttamiselle on 300 000 euroa.

Piirustukset: Ristipuiston leikkipaikan puistosuunnitelma V3026-01

Valmistelija: vihersuunnittelija Virpi Mononen, viherasiantuntija Jaana Mähönen, TT

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Ristipuiston leikkipaikan puistosuunnitelman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 34

11.03.2025

Viherasiantuntija Jaana Mähönen oli kokouksessa asiantuntijana ja esitteli asian §:n 29 aikana.

Liitteet

6 Ristipuiston lp puistosuunnitelma V3026-01

Kaupunkirakennelautakunta

§ 35

11.03.2025

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 11.03.2025 § 35

47/00.02.01.01/2025

Kaavoituspäällikkö

27.02.2025 § 6

10.03.2025 § 7

Kaupungeingeodeetti

28.02.2025 § 47-49

06.03.2025 § 50, 51

Kaupungininsinööri

26.02.2025 § 15, 16

03.03.2025 § 17

10.03.2025 § 18, 19

Kaupunkiympäristöjohtaja

04.03.2025 § 13

Tilakeskuksen johtaja

07.03.2025 § 10

Tonttipäällikkö

03.03.2025 § 3

Viranhaltijapäätökset 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 pykäläiä: § 27, § 28, § 29, § 30, § 33, § 35

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 pykäläi: § 31, § 32

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-to klo 10-16 ja pe klo 10-15

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, joulukuun- 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 34**VALITUSOSOITUS**

(Yleisen alueen suunnitelma MRL 90 §)

Valitusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen hallintovalituksen. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään, tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Valitusviranomainen

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

Käyntiosoite: Minna Canthinkatu 64, 70100 Kuopio

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio

Puhelin: 029 56 42 500 (vaihe), 029 56 42 502 (asiakaspalvelu)

Faksi: 029 56 42 501

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Internet: <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/ita-suomenhallinto-oikeus>

Valitusaika ja sen alkaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Jos tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Jos päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena (3.) 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.

Valituskirjelmän sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituksen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla voi

valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> . Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Lisätietoja

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.