

Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 13.06.2023 § 83

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun Kodit Oy:n hakemuksesta ja se koskee hakijan omistamaa tonttia osoitteessa Latolankatu 23 (167-11-107-2). Hankkeen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja korttelissa sallittua kerroslukua. Kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu 80-luvun loppupuoliskolla kahdessa eri vaiheessa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei lainoita peruskorjauksissa olevien 1. rakennusvaiheen rakennusten peruskorjausta, joten ne on tarkoituksena purkaa uusien asuinkerrostalojen tieltä. 2. rakennusvaiheen kerrostalot on peruskorjattu vuonna 2021 ja niille voi odottaa vielä 25-30 vuotta käyttöaikaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Rantakylässä Latolankadun ja Soutajanpuiston välissä noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Alue rajautuu lännessä Soutajanpuistoon, etelässä asuinkerrostalotonttiin, pohjoisessa Patotiehen ja idässä Latolankatuun. Alueen pinta-ala on 17049 m².

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983. Suunnittelualue on asutokerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), sen tonttitehokkuus on 0,50 ja enimmäiskerrosluku III. Kaavamuutosta ohjaa vuonna 2020 voimaan tullut Rantakylä-Utra-osayleiskaava, jonka tavoitteina on mm. rakennuskannan uudistaminen ja rakentamistehokkuuden kasvattaminen keskeisillä alueilla palveluiden läheisyydessä ja alueen kaupunkikuvan uudistaminen ja arvostuksen lisääminen siten, että se houkuttelisi uusia asukkaita. RU-osayleiskaavan tavoitteita toteutetaan kaava-alueen osalta.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Suunnittelualueen nykyinen käyttötarkoitus (asuinkerros- ja rivitalokorttelialue, AKR) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle saa toteuttaa myös palveluasuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu rakennus-alakohtaisesti kerrosneliömetreinä. Pohjoispuoleisen tontin osan rakennus-alakohtaiset kerrosneliöt vastaavat toteutunutta rakentamista, kun taas eteläpuoleisen tontin osan rakennusoikeus vastaa hakijan tavoittamaa rakentamismäärää. Kyseessä on tontin sisäinen maankäyttöratkaisu, eikä katualueelle tule muutoksia.

Pohjoispuoleisen tontin osan rakennusoikeus, kerrosluvut (I ja III) ja rakennusalat on määritetty toteutuneen rakentamisen mukaan. Tälle tontin osalle ei osoiteta lisärakentamista. Soutajanpuiston puoleista pysäköintialuetta on laajennettu peruskorjaushankkeen yhteydessä. Toinen pysäköintialue säilyy nykyisellään.

Eteläpuoleiselle tontin uudisrakennettavalle osalle osoitetaan kaksi rakennusala kuusikerroksisille (VI) asuinkerrostaloille ja yksi rakennusala yksikerroksiselle (I) talousrakennukselle. Molemmat pysäköintialueet ja ajoneuvoliittymät Latolankadulta säilyvät sijainniltaan entisellään.

Suunnittelualueen pysäköinti perustuu pääosin entisenlaiseen avonaiseen maantasopysäköintiin, lukuun ottamatta tontin eteläisintä pysäköintialuetta, johon on mahdollista rakentaa autokatos.

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9910 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua noin e=0,58. Tontin pohjoisosan rakennusoikeus on 4160 k-m². Uudisrakennettavalle osalle on osoitettu 5750 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa voimassa olevan kaavan sallimasta (8525,5 k-m², tonttitehokkuus e=0,5) 1386 k-m²:ä, mitä voidaan pitää maltillisena. Sallitun kerrosluvun lisäämisellä kolmesta kuuteen on sen sijaan enemmän vaikutusta ympäristöönsä.

Eri kaavavaiheiden nähtävilläolot ja palautteet

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.5.–14.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kymmenen lausuntoa, joista viidessä ei ollut lausuttavaa. Mielipiteitä ei saatu. Osallistumis- ja arviointivaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 2.6.–27.6.2022 välisen ajan. Luonnoksesta annettiin 2 mielipidettä ja 7 lausuntoa, joista kolmessa ei ollut kommentoitavaa. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

OAS:sta jätetyissä lausunnoissa esitettiin muun muassa tarvetta huomioida jo kaavan laadinnassa pelastus- ja sammuustyön edellytykset. Myös eri verkostojen saatavuus, niiden riittävyys ja johtojen siirron tarve, sekä olemassa olevat ja mahdolliset uudet rasitteet on huomioitava kaavassa.

Merkittävimmän lausunnon kaavaluonnoksesta jätti Pohjois-karjalan maakuntaliitto.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää asemakaavamuutoksen tavoitteita hyvinä ja kannatettavina, eikä sillä ole niihin huomautettavaa. Maakuntaliitto korostaa kuitenkin taajaman sisäisen viherverkon huomioimista kaavatyössä. Lisäksi maakuntaliitto toteaa Circwaste-hankkeen kokemusten myötä, että rakennus- ja purkutöissä tulisi hyödyntää työmenetelmiä, jotka auttavat minimoimaan rakentamisessa ja purkamisessa syntyvien jätteiden määrää sekä edistämään jätteiden kierrätystä. Rakentamisessa tulisi myös huomioida rakennusten pitkäikäisyys, jolloin rakentamisen ympäristövaikutus olisi pitkällä aikavälillä pienempi.

Vastineessa maakuntaliiton lausuntoon todetaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin, koska kaava-alue ei sisällä lähivirkistysalueita. Kaavaselostukseen on kuitenkin lisätty kohta, jossa arvioidaan kaavavaikutuksia Rantakylän viherverkostoon.

Vastineen mukaan rakennuksen vähähiilisyyttä, elinkaariominaisuuksia, eikä purkumateriaalien uusiokäyttöä koskevien määräyksien lisäämistä asemakaavaan ei katsota tarpeelliseksi, koska 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain myötä rakennus- ja purkumateriaali- ja ilmastaselvityksen sekä materiaaliselosteen laatimista tullaan vaatimaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Myös rakennusten elinkaariominaisuuksien vaatimukset korostetaan.

Caruna Espoo Oy:n ja Savon Voima Oy:n lausunnot liittyvät teknisten verkostojen saatavuuteen ja johtojen mahdollisiin siirtokustannuksiin. Lausunnot eivät aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Ympäristönsuojelu toteaa antamassaan launnossa, että kaavassa on huomioitu ilmasto- ja ympäristönäkökulma muun muassa liikennemelun osalta. Lausuntoon tehdyssä vastineessa on todettu, että äänieristävyysmerkintä on poistettu, koska uudisrakennuksille osoitetut rakennusalat sijoittuvat kauemmaksi kadulta. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

Jättämässään palautteessa asukas esittää huolta asemakaavan mahdollistamasta kerrosluvusta, korkeiden kerrostalojen soveltavuudesta ympäristöön ja entistä isompien vuokratilojen vaikutuksista läheisyydessä olevien omistusasuntojen hintaan.

Toisessa kaavaluonnoksesta jätetyssä mielipiteessä vastustetaan 80-luvun puolivälissä rakennettujen kerrostalojen purkua. Vastineessa todetaan, että tontin omistaja ei ole saanut lainoitusta tontin eteläpuoleisten rakennusten korjaamisen, joten ainut vaihtoehto on rakennusten korvaaminen uusilla kerrostaloilla.

Asemakaavoitettavan alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus MRL 12a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu

maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusta ei ole kuitenkaan vielä allekirjoitettu. Asemakaavan ehdotusta ei viedä hyväksymisvaiheeseen ennen kuin kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1778.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnon maakuntaliitolta,

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnossa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Latolankatu 23 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLK 06.05.2025 § 59

253/10.02.03.00/2020

Latolankatu 23 -kaavaehdotus oli nähtävänä 22.6.-7.8.2023. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on antanut lausunnon, jossa ei ollut kommentoitavaa. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun, eikä siihen vastine ole tarpeen. Lisäksi kaavaehdotuksesta annettiin yksi muistutus. Muistutuksen on allekirjoittanut yli 30 asemakaavan lähialueen asukasta.

Muistutuksessa kritisoidaan 4–6-kerroksisten kerrostalojen rakentamista. Muistutuksen antajien mukaan suunniteltujen kerrostalojen ylemmistä kerroksista olisi suora näköyhteys lähialueen omakotitalojen pihoille (etu- ja takapihoille). Eikä näillä tonteilla ole mahdollista saada riittävää näkösuojaa kasvillisuudella. Myös Latolankadun varrella sijaitsevien pienkerrostalojen ikkunanäkymät kadun suuntaan huononevat. Lisäksi kaavan mahdollistama korkeampi rakentaminen lisäisi myös liikennettä alueella. Asia huolestuttaa, koska Latolankadulla kulkee koulureitti. Liikenteen lisääntyminen toisi nykyisin rauhalliselle alueelle myös enemmän liikennemelua.

Muistutuksen antajat pelkäävät, että isojen kerroslukujen toteutuminen vaikuttaa omakotitalojen pihojen ja pienkerrostalojen parvekkeiden käyttöön. Pihojen käyttöarvon liki nollautuminen vaikuttaa myös omakotitalojen jälleenmyyntiarvoon, joka laskisi huomattavasti.

Vastineessa todetaan, että asemakaavan muutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on tarkoitus tehdä vain Latolankatu 23:n eteläpuoleiselle tontin osalle. Nykyistä korkeampi kerrosluku perustuu siihen, että asuntorakentamiselle rahoituksen myöntämä taho, entinen asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus – ARA on edellyttänyt, että

uudisrakennuksiin tulee rakentaa hissejä. Koska hissin rakentaminen lisää kustannuksia, on kannattavaa rakentaa korkeampia kerrostaloja.

Rantakylässä kaavoitusta ohjaavassa Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa (2020) Latolankadun länsipuoleiset korttelit on esitetty täydennysrakentaviksi ja siinä suositellaan, että uudisrakennukset olisivat 4–6-kerroksisia, lukuun ottamatta Latolankadun pohjoisempaa päätä, johon suositellaan matalampaa rakentamista. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Toisin kuin muistutuksessa väitetään, uudet 6-kerroksiset asuinkerrostalot sijoittuvat kauemmas Latolankadulta, Soutajanpuiston puoleiselle tontin osalle. Etäisyyttä Latolankadun varrella sijaitseviin pienkerrostaloihin on vähintään 64 m, kun nykyään rakennusten välissä etäisyys on puolet siitä (noin 27 m). Lisäksi kaavassa vaaditaan istutettavaksi puurivi katupuoleiselle tontin osalle. Uudet kerrostalot eivät tule merkittävästi näkymään kadulta tai pienkerrostalon parvekkeilta päin, joten haitta jää vähäiseksi.

Vastineessa myös todetaan, että arvioitu kaavaratkaisun toteuttamisen aiheuttama väestömäärän lisäys ja siitä johtuva liikenteen lisääntyminen Latolankadulla eivät ole merkittäviä. Latolankatu sietää hyvin kasvun liikenteessä. Kadun kummallakin puolella on pyörätiet, eikä niihin kohdistu muutoksia ja nykyiset tonttiliittymät säilyvät entisellään.

Kaavaratkaisulla ei ole alueen normaalin kehittämisen myötä merkittäviä vaikutuksia koululaisten turvallisuuteen ja muiden kulkijoiden olosuhteisiin. Sen sijaan arvioidaan, että uudisrakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan ja uudistaa Rantakylän aluetta, lisäten sen arvostusta ja houkuttelevuutta. Sitä kautta kaupunginosan imago, vetovoima paranevat ja alueen asukkaiden identiteetti vahvistuu. Näillä voi olla myönteisiä vaikutuksia alueen asuntojen hintaan.

Palaute ja siihen ehdotettu vastine on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi 6. Saadun muistutuksen perustella kaavaehdotuksen sisältöön ei ole tarpeen tehdä muutoksia. Pari teknisuontoista korjausta on tehty lautakunnan käsittelyssä (13.06.2023 § 83) olleeseen kaavakarttaan. Soutajanpuiston puoleinen istutettavan alueen osa on laajennettu kohtaamaan sen pohjoispuolella olevan VI-rakennusalan raja, myös toisen VI-rakennusalan raja on siirretty samaan tasoon le-alueen osan kanssa. Kaavaratkaisu säilyy muuten entisellään. Muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, minkä vuoksi kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Aikaisemmin käsitelty kaavakartta on oheismateriaaleissa.

Kaavaselostukseen on tehty pieniä päivityksiä maankäyttö – ja rakennuslain (MRL) viittausten osalta, koska lain nimi on muuttunut alueidenkäyttölainsäädännön (AKL). Selostuksen kohdat ”tiivistelmä” ja ”suunnitteluvaiheet” on täydennetty. Lisäksi asiakirjan alatunniste on korjattu kaupunkirakennepalveluiden toimipisteen muuttuneesta sijainnista johtuen. Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset on merkitty kursivoidulla tekstillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty muuttuneet yhteystiedot ja kaavatyön aikataulu.

Asemakaavoitettavan alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus alueidenkäyttölain (AKL) 12a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu maankäyttösopimus. Asemakaavan ehdotuksen hyväksyminen edellyttää sen,

että kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt myös allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS.

Vs. kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuun muistutukseen,

hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt täydennykset,

sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Latolankatu 23 -asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Matti Pesonen ei esteellisenä (yhteisöjääviys) osallistunut asian käsittelyyn, Joensuun Kodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.