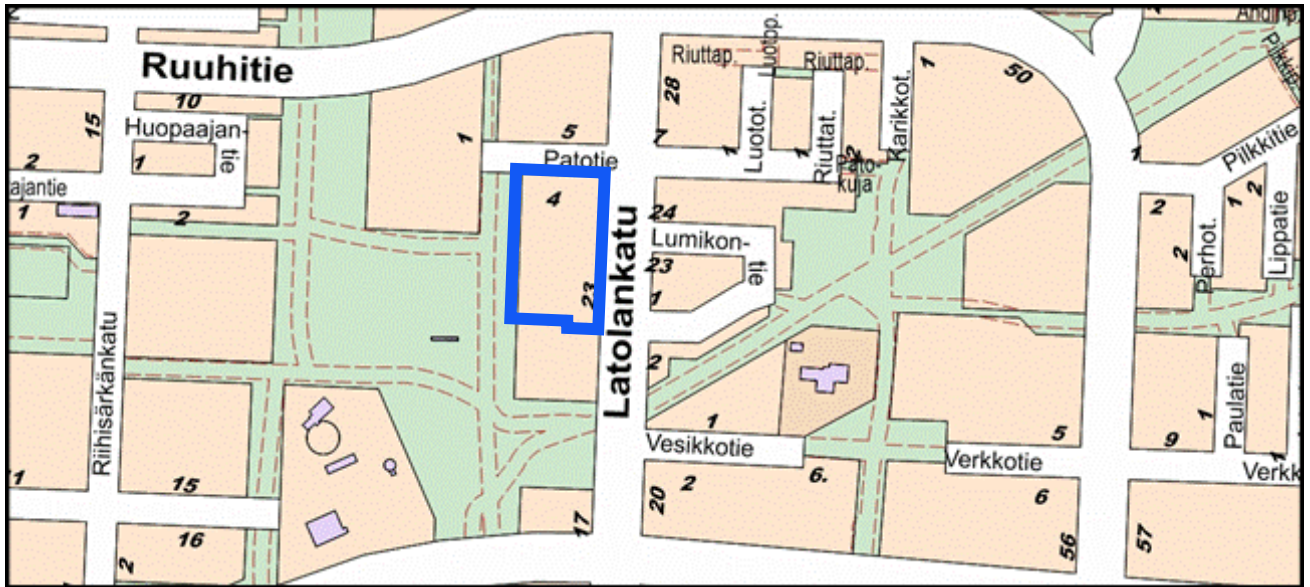


7.6.2023

täydennetty 29.4.2025



Muutosalueen sijainti



Latolankatu 23

Kaavaselostus

Latolankatu 23

Asemakaavan muutoksen selostus

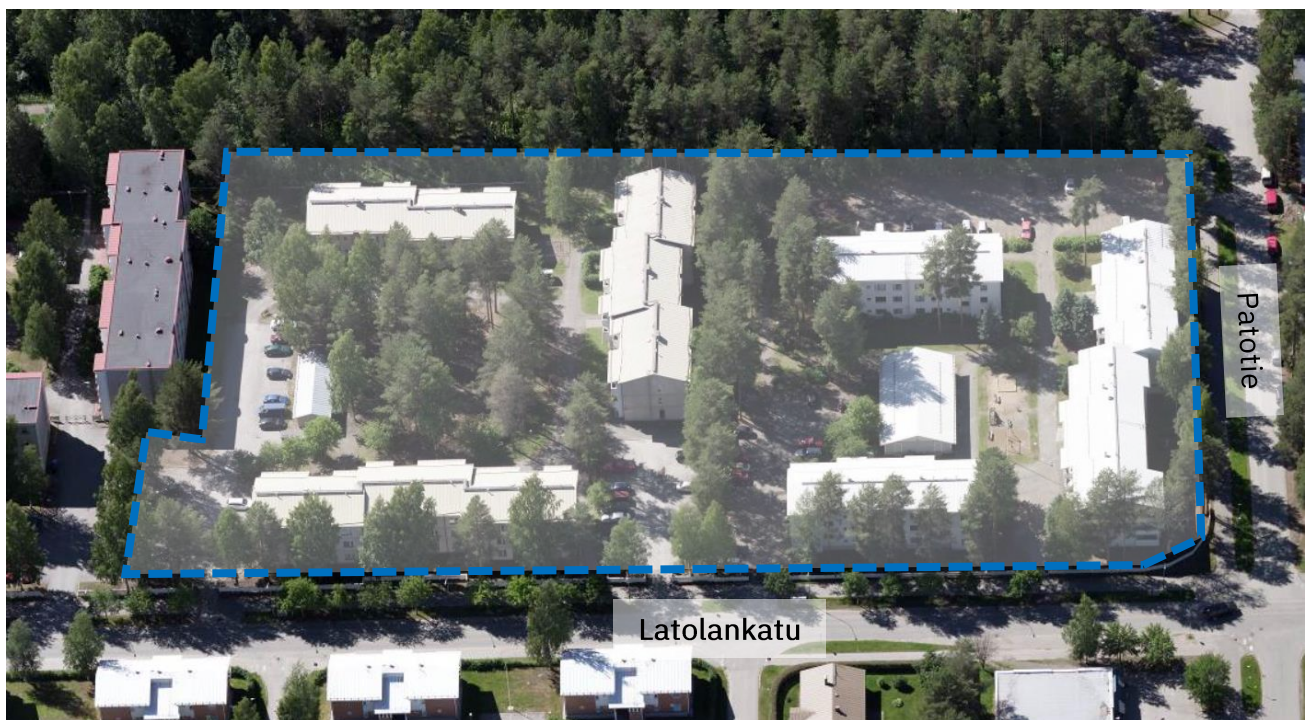
Asemakaavan muutos koskee

Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11107 tonttia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rantakylän (11) kaupunginosan korttelin 11107 tontti 2.

Kaavoitusohjelman työ nro 1778



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.3	Tavoitteet	14
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	15
3.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
3.1.1	Vaihtoehtojen valinta ja asemakaavaratkaisu	17
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	17
3.2.1	Korttelialueet.....	18
3.3	Kaavan vaikutukset.....	20
3.3.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	20
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	21
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	21
3.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	22
3.3.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	22
3.3.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	23
3.3.7	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	24
3.3.8	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	24
3.3.9	Vaikutukset Rantakylän viherverkostoon	24
4	Suunnitteluvaiheet.....	24

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Vaihtoehtojen tarkastelu
5. Luonnosvaiheen palautteet, sekä niihin annetut vastineet
6. Ehdotusvaiheen palaute ja siihen annettu vastine



1

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Suunnittelukohteen alue on osoitettu vuonna 2020 voimaan tullessa Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa täydennysrakennettavaksi alueeksi, jota voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Alue on säilytetty muutoin ennallaan asuinkerrostalo-alueena. Osayleiskaavan ratkaisulla tavoitellaan rakentamistehokkuuden kasvattamista keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, rakennuskannan ja kaupunkikuvan uudistamista, sekä alueen arvostuksen lisäämistä. Tämä asemakaavahanke toteuttaa osaltaan osayleiskaavaa.

Hanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun Kodit Oy:n hakemuksesta. Se koskee hakijan omistamaa tonttia osoitteessa Latolankatu 23 (167-11-107-2). Suunnittelualue sijaitsee Rantakylässä Latolankadun ja Soutajanpuiston välissä. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta. Tontin nykyiset, peruskorjausiässä olevat 1. rakennusvaiheen rakennukset vuodelta 1985 on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia asuinkerrostaloja. 2. rakennusvaiheen kerrostalot on peruskorjattu vuonna 2021 ja niille voi odottaa vielä 25-30 vuotta käyttöaikaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei lainoita 1. vaiheen peruskorjausta, joten vanhat pienkerrostalot on syytä purkaa uusien asuinkerrostalojen tieltä.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. *alueidenkäyttölaki AKL*) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5.–14.6.2021 ja kaavaluonnos oli nähtävänä 2.6.–27.6.2022. 22.6.–7.8.2023 nähtävillä olleesta asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja yksi lausunto, jossa ei ollut kommentoitavaa. Kaavaehdotuksen sisältöön ei ole tehty muutoksia. Eri vaiheiden palautteet vastineineen ovat liitteinä.



Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä *viimeistään syksyllä 2025. Kaavan päätettäväksi vieminen edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä hakijan ja kaupungin välillä.*

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Rantakylässä Latolankadun ja Soutajanpuiston välissä noin 4 kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Kaava-alue on Latolankatu 23:ssa sijaitseva kerrostalotontti, joka rajautuu lännessä Soutajanpuistoon, etelässä asuinkerrostalotonttiin, pohjoisessa Patotiehen ja idässä Latolankatuun. Suunnittelualan ympärillä on kerros-, rivi- ja omakotitaloasutusta sekä lähikauppa.



Kuva 2: Latolankadun katunäkymää eteläsuuntaan.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja välitön ympäristö on rakennettua ympäristöä. Kasvillisuus koostuu kerros- ja rivitalotonttien piha-alueiden sekä Soutajanpuiston puustosta ja nurmialueista. Maasto suunnittelualueella ja sen ympärillä on tasaista ja sen korkeusasema on noin +85,0 - +85,50 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.



Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on soraa tai hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta ja kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan II. Maaperä on yleensä routimatonta ja niin kantavaa, että rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Maaperä soveltuu kantavuutensa puolesta kaikenlaiseen rakentamiseen. Hule- ja sadevedet imeytyvät hiekkamaahan varsin hyvin. Alueella on sadevesiviemärit, johon hulevedet ovat johdettavissa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin 1980-luvulla rakennettuja 2–3-kerroksisia kerrostaloja, sekä rivi- ja omakotitaloja. Lähialueelta Utrantien ja Latolankadun risteysalueella löytyy myös yksittäisiä teollisuusrakennuksia. Yleisimmät julkisivumateriaalit ovat kahitiiltä, punatiiltä ja betonia.

Suunnittelualue ja sen eteläpuolinen naapurikortteli noudattavat osittain Rantakylän varhaisten kaavojen periaatteita. Korttelirakenne ja katuverkko eivät Soutajanpuiston itäpuolisella alueella kuitenkaan ole enää ruutukaavamaisen selkeitä. Suunnittelualueen ympäristön olennaisimmat piirteet liittyvät Soutajanpuiston ja niin kutsutun Linjan diagonaalisen puistoakselin runsaisiin puistoalueisiin ja niille sijoittuviin merkittäviin pyörätie- ja ulkoilureitteihin. Aluetta leimaavat myös metsäiset kortteleiden väliset viherkaistaleet ja väljät pihat. Rakentamistapa suunnittelualueella on ajalleen tyypillistä, matalahkoa kerrostalorakentamista, mutta muuttuu mittakaavaltaan pienemmäksi ja matalammaksi Latolankadun itä- ja Patotien pohjoispuolella. Utrantien ja Latolankadun risteyksen alueella kaupunkirakenteeseen sekoittuu myös pieni työpaikka-alue ja erityyppisiä palveluja.

Utrantie, Latolankatu ja Ruuhitie muodostavat tärkeät akselit, jotka helpottavat suunnistamista Rantakylän itäpuolisella osalla.

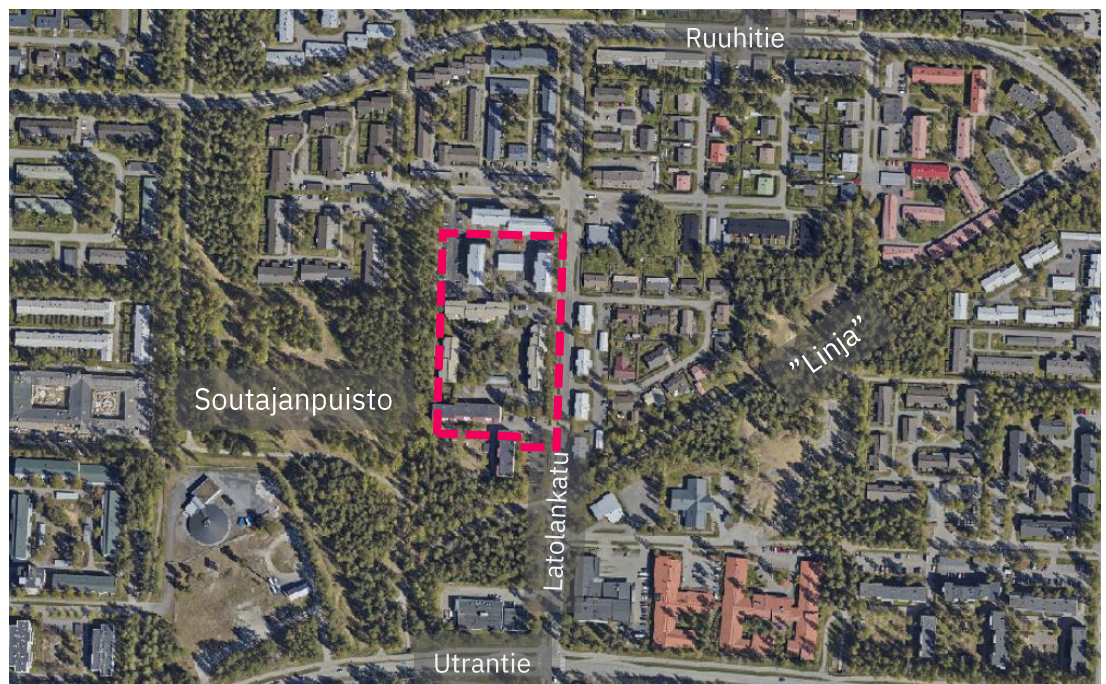
Kaava-alueella olevat, vuonna 1985 valmistuneet 1. rakennusvaiheen kerrostalot puretaan. Sen sijaan 2. rakennusvaiheen 1987–1988 valmistuneet kerrostalot on



peruskorjattu vuonna 2021. Purettavilla rakennuksilla ei ole kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Liikenne ja reitit

Latolankatu on liikenteellisessä luokittelussa kokoojakatu ja toimii yhteytenä Rantakylän palvelukeskukseen. Suunnittelualueelta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan Utrantien kautta, Ruuhitien ja Jukolankadun kautta Raatekankaan ja Käpykankaan työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueille, sekä Nurmeksentielle ja Kajaanmantielle. Latolankadulla on pysäköintikielto. Utrantien ja Ruuhitien välillä nopeusrajoitus on 40 km/h.



Kuva 3: Soutajanpuiston lähivirkistysalue sijaitsee suunnittelualueen (katkoviiva) länsipuolella.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyviä joka suuntaan. Latolankadun ja Utrantien molemmilla puolilla ja Ruuhitien pohjoispuolella ja on pyörätiet. Välittömässä läheisyydessä Latolankadun poikki kulkee ”Linja”, ulkoilureitti Rantakylän ytimestä Utranharjulle. Lisäksi Soutajanpuiston halki kulkee pyörätie, joka kulkee Rantakylän pohjoisosasta Koillisväylän alueelta Pataluodonpuistoon.



Joukkoliikenteen yhteydet ovat myös hyvät. Utrantiellä Latolankadun kohdalla kulkevat linjat 1 (Utra-Hukanhauta) ja 11 (Utra-Urheilupuisto). Näiden reittien lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 300 m päässä Utrantiellä. Ruuhitiellä kulkevat linjat 2 (Utra/Kupluskylä-Marjala) ja 12 (Utra/Koillisportti-Marjala). Lähimmät pysäkit ovat noin 350 m päässä Ruuhitien-Harustien risteyksessä ja pysäkeille pääsee myös Soutajanpuiston kautta.

Väestö ja palvelut

Vuoden 2021 lopussa Rantakylässä asui 8615 asukasta. Viime vuosikymmenen aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. Lähes puolet Rantakylän alueen väestöstä kuuluu 25–64-vuotiaiden ikäryhmään ja noin neljännes asukkaista on eläkeiässä. Alle 15-vuotiaat lapset ja nuoret 25 ikävuoteen saakka muodostavat prosentuaalisesti kaupunginosan pienimmät ikäryhmät kummankin ollessa vähemmän kuin 15 % koko alueen väestöstä. Rantakylän ikärakenne ei huomattavasti poikkea Joensuun keskimääräisestä.

Kaupunginosan palvelutarjonta on monipuolinen. Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin päässä Rantakylän keskuksesta, johon keskittyy valtaosa alueen palveluista, kuten kaupat, kirjasto, koulu, terveyskeskus ja uimahalli. Lähialueella toimii Soutajanpuiston päiväkotia. Latolankadun ja Utrantien risteysalueella on mm. leipomo myymälöineen, muuten lähialueet ovat pääosin asuinalueita.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat katualueilla. Alue on kaukolämmön piirissä.

Rakentamistehokkuuden lisääminen ja sitä kautta asuntomäärän kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulutusta, sekä jäteveden määrä kasvatavat nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava ennen uutta rakentamista.



2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Joensuun Kodit Oy. Ympäröivät alueet ovat kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

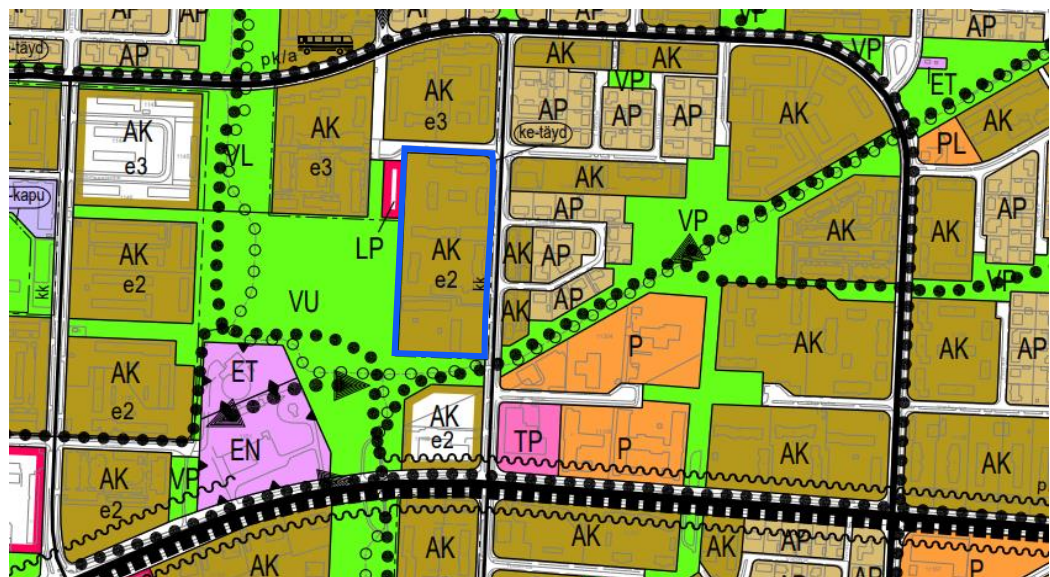
2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk) ja Rantakylän alakeskuksen (ca) ja joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän läheisyydessä.

Rantakylä-Utra osayleiskaava

Vuoden 2020 alussa voimaan tullut osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Latolankadun länsipuolinen alue kuuluu täydennysrakennettavaan alueeseen (ke-täyd) ja on osoitettu kehittämistavoitemerkinnällä e2, jonka tavoitettava korttelitehokkuus on 0,6–1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6. Osayleiskaavassa Latolankatu on merkitty kokoojakaduksi (kk).



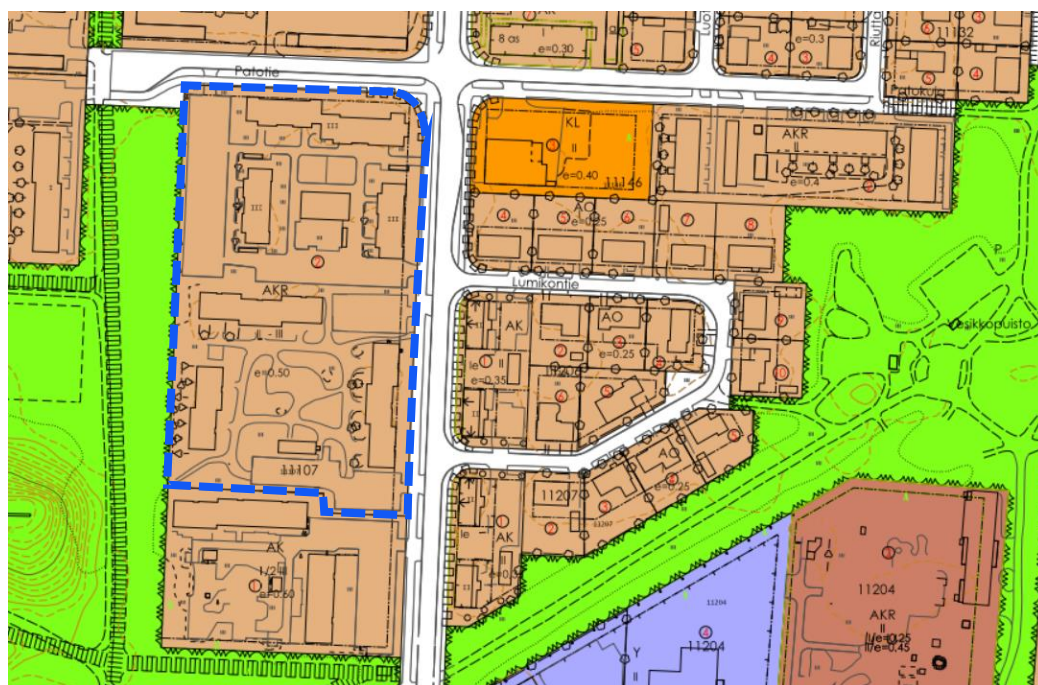
Kuva 4: Ote Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta



Osayleiskaavan laatimisessa otettiin huomioon aikaisemmat kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun liittyvät selvitykset ja suunnitelmat kuten muun muassa Joensuun maisemaselvitys (2012), viherkaava (2015), kaupungin täydennysrakentamishjelma (2017), pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030 ja kaavan yhteydessä tehty liikennesuunnitelma (A-insinöörit OY, 2018).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983. Suunnittelualue on asuntokerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), sen tonttitehokkuus on 0,50 ja enimmäiskerros-luku III. Rakennusala rajautuu tontin rajoihin katualueiden puoleisia reunoja lukuun ottamatta.



Kuva 5: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

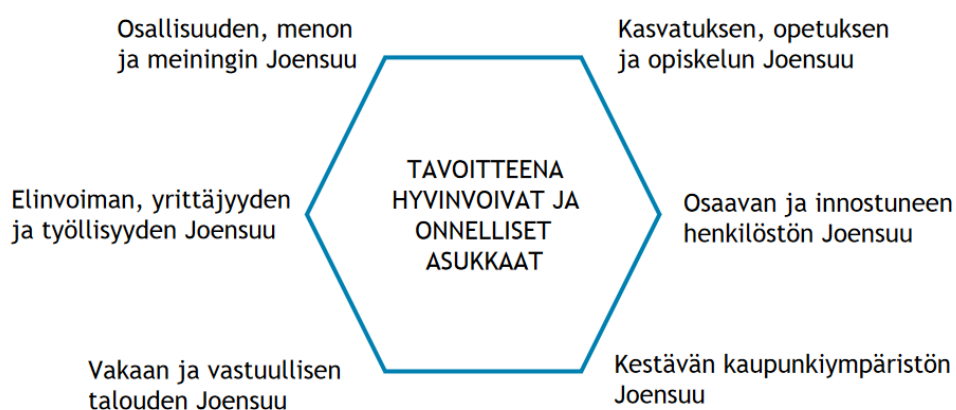
Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.



Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

- Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 6. strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille



- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelman päivitys (KV 28.10.2019 § 137).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (10.1.2022 KH § 6).
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma (13.03.2023 KH § 85).

Muut selvitykset

Rantakylän-Utran osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (A-insinöörit Oy, 2017) osina liikennesuunnitelman taustatietoa. Meluselvityksessä melulähteinä on huomioitu keskeisimmät pää- ja kokoojakadut, mukaan lukien Latolankatu. Melulaskennat on tehty vuoden 2017 liikennemäärillä ja vuoden 2035–2040 ennusteliikennemäärillä.

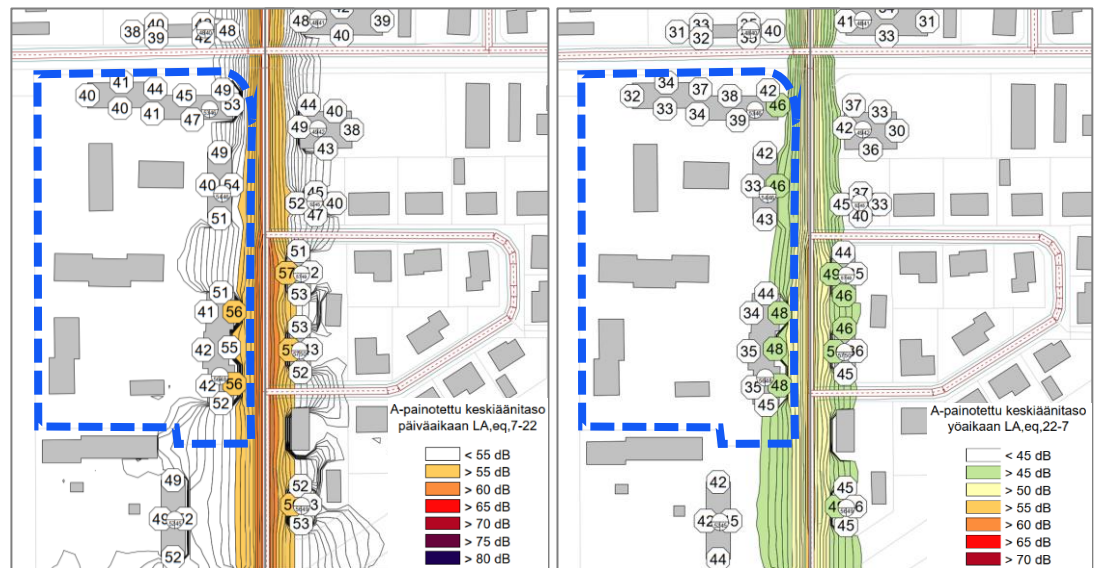
Melutason ohjearvoista valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaan asuinalueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB, eikä yö-ohjearvoa (klo 22–7) 45 dB. Suunnittelualue sijaitsee A-painotetun ekvivalenttitason päiväarvon alle 55 dB:n (LAeq) vyöhykkeellä. Suunnittelualue sijaitsee suurimmilta osin 55 desibelin päiväajan melutason alittavalla vyöhykkeellä, lukuun ottamatta Latolankatua lähimpänä olevia rakennuksia, jotka rajautuvat 55–60 desibelin meluvyöhykkeeseen.



Latolankadun pienten liikennemäärien ja alhaisen ajonopeuden myötä 60 desibeliä ylittävä meluarvo pysyy katualueen puolella.

Kadun puoleiset parvekkeet on lasitettava ja ulko-oleskelualueet mahdollisuuksien mukaan sijoitettava kauemmaksi melulähteestä. Tavanomaista parempaa julkisivujen ääneneristävyyttä ei ole tarvetta edellyttää.

Tärinäselvityksessä ei ollut mainittavaa Latolankadun osalta.



Kuva 7: Ote melualuekartasta (A-insinöörit Oy, 2017). Melutilanne v. 2035–2040, päivä- (klo 07-22) ja yöaikaan (klo 22-07), keskiäänitaso LAeq.

2.3 Tavoitteet

Vuonna 2020 voimaan tulleen Rantakylä-Utra-osayleiskaavan 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. Kaavahankkeen tavoitteena on toteuttaa RU-osayleiskaavan tavoitteita tehostamalla rakentamista Rantakylän hyvien palveluiden ja hyvätasoisten joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä.



Suunnittelualueen sijainti Rantakylän ydinkeskustan läheisyydessä puoltaa tontin rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavamuutos säilyttää Rantakylän alueen ominaispiirteitä kuten väljyys ja vihreys.

Hankkeessa on mukana kaavamuutoshakemuksen jättänyt Joensuun Kodit Oy. Hakijan tavoitteena on purkaa 1. rakennusvaiheen rakennukset vuodelta 1985 ja rakentaa uusia kerrostaloja täydennysrakennettavaksi osoitetulle alueelle.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavatyön yhteydessä laadittiin karkeita luonnoksia asemakaavamuutoksen tarkastelun pohjalle. Luonnoksissa tutkittiin useaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia asuinkerrostalojen ja pysäköinnin sijoittamiseksi suunnittelualueelle tontin eteläpuolen osalta. Tontin pohjoispuoli säilyy kokonaan nykyisellään. Pohjana käytettiin kaavamuutoksen hakijan esittämää alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa. Vaihtoehtojen vertailussa on otettu huomioon muun muassa kaupunkikuva ja varjostusvaikutukset.

Kaavahankkeen luonnosvaiheessa tutkittiin seuraavat vaihtoehdot:

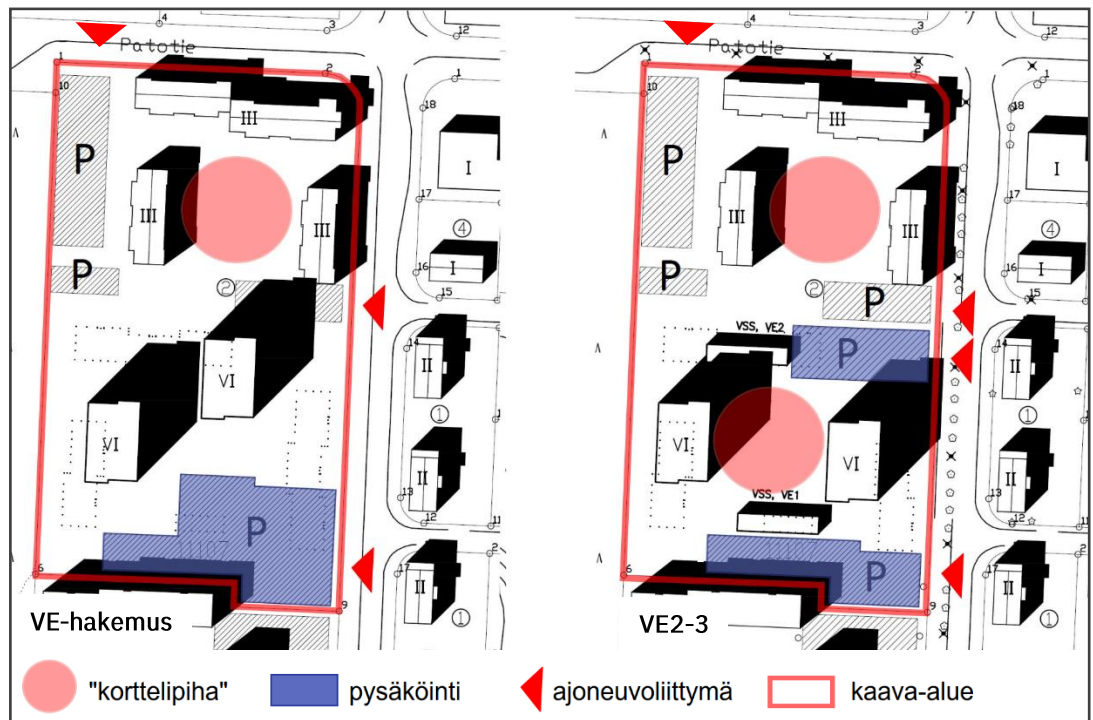
- Vaihtoehto *Hakemus* pohjautuu hakijan esittelemiin suunnitelmiin. Pistetalot sijoittuvat reilusti pois päin Latolankadulta. Pysäköinti keskittyy yhdelle suurelle alueelle tontin eteläosassa. Suunnitelman perusratkaisua käytettiin muiden vaihtoehtojen pohjana.
- Vaihtoehto *VE1*, jossa pysäköintialueet ovat suunnilleen nykyisellään. Pistetalojen sijainti muuttui hieman verrattuna hakemuksessa esitettyyn.
- Vaihtoehto *VE2* eri muunnelmoina (*VE2*, *VE2-2*, *VE2-3*). Pysäköintijärjestely säilyy entisellään kahtena eri alueena.
 - vaihtoehdoissa *VE2* ja *VE2-2* toinen pistetaloista on kadun varrella
 - vaihtoehdossa *VE2-3* toinen pistetalo ei ole aivan kadun varrella, mutta luo osaltaan katunäkymää. Pistetalojen ja



talousrakennusten avulla pyritään muodostamaan korttelipihaa.

Kaikki tarkastelussa esitetyt vaihtoehdot perustuvat kahden kuusikerroksisen pistetalon malliin, joka johtaa nykyistä korkeampaan kerrostalorakentamiseen. Ratkaisu poikkeaa lähiympäristön rakentamistavasta, kun lamellitaloista ja suljetusta korttelipihasta luovutaan. Rantakylässä asuinkerrostalojen uudisrakentaminen on perustunut vastaavaan malliin mm. Patapuronkadulla. Vaihtoehdot poikkeavat vain vähän toisistaan, varsinkin rakennusten sijoittelun sekä pysäköinnin ja ajoneuvoliittymien osalta. Tarkastelu on liitteessä 4.

Vaihtoehdon *hakemus* laajan pysäköintialueen keskittymällä on kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katunäkymään. Vaihtoehdon VE2-3 kielteiset vaikutukset liittyvät lähinnä liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen etenkin pyöräliikenteen kannalta. Vaihtoehdossa esitetään enemmän ajoneuvoliittymiä kuin *hakemus*-vaihtoehdossa. Toisaalta ajoneuvoliittymien lukumäärä ja sijainti vastaavat nykytilannetta. Tontin sisäosaan vedetyt uudisrakennukset eivät tule esille katunäkymässä ja niiden rooli kaupunkikuvassa jää vähäiseksi.



9. Vaihtoehdot Hakemus ja VE2-3 poikkeavat etenkin pysäköinnin osalta.



3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu

Kaavaehdotuksen pohjaksi on käytetty yhdistelmää vaihtoehdoista *hakemus* ja *VE2-3*. Luonnosvaiheen jälkeen hakemuksen tontinkäyttösuunnitelmat on tarkennettu vastamaan osittain VE2-3 vaihtoehtoratkaisua siten, että yhden laajan pysäköimispaikan sijasta säilytetään nykyinen kahden pysäköintialueen ratkaisu. Kaavaehdotusratkaisussa painotettiin kaupunkikuvaa, johon pysäköintiratkaisulla ja aiempaa korkeampien rakennusten sijoittelulla on suuri vaikutus. Kaavaehdotuksessa luovutaan suljetun korttelipihan ratkaisusta.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Koko suunnittelualue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (merkintä AK). Kortteli 1107 muodostuu kokonaisuudessaan tästä AK-tontista ja olemassa olevasta, kaavamuutosalueeseen kuulumattomasta kerrostalotontista (AK). Rakennusoikeus on osoitettu rakennusalaakohtaisesti kerrosneliömetreinä. Pohjoispuoleisen tontin osan rakennusalaakohtaiset kerrosneliöt vastaavat toteutunutta rakentamista.

Kyseessä on tontin sisäinen maankäyttöratkaisu, eikä katualueelle tule muutoksia. Tontin ajoneuvoliittymien määrä ja sijainti säilyvät entisellään. Nykyisellä tontilla on yhteensä neljä ajoneuvoliittymää, kolme Latolankadulta ja yksi Patotieltä.

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

Rantakylässä on hyvät palvelut ja hyvät liikenneyhteydet. Siitä huolimatta kysyntä uusille asunnoille on Rantakylässä ollut vähäistä. Tämä lienee syynä siihen, että viime vuosikymmeninä rakentaminen alueella on keskittynyt pääosin yleishyödyllisten toimijoiden rakennushankkeisiin, kuten palvelutaloihin. Kaavalla mahdollistetaan tavallisen asumisen lisäksi myös palveluasumisen toteuttaminen.





10. Ote kaavaratkaisusta. Rakennusalat on tummennettu karttaan. Istutettavat alueet on merkitty vihreällä ja pysäköintialueet ovat mustalla katkoviivalla.

3.2.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualue sijaitsee Latolankadun ja Patotien varrella. Alueen pinta-ala on 17049 m². Nykyinen asuinkerros- ja rivitalotontin (AKR) käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle saa toteuttaa myös palveluasuntoja.

Pohjoispuoleisen, Patotien varrella olemassa olevan 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. Pysäköintialueet laajenevat länteen päin. Eteläisemmän pysäköintialueen kadun puoleiselle osalle on mahdollista toteuttaa pysäköintikatos (merkintä a). Autokatosmerkinnällä pyritään vähentämään aitojen rakentamisen tarvetta ja kahden vierekkäisen pysäköintialueen kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja alueen viihtyisyyteen. Katos myös suojaa yhdessä Latolankadun varrelle sijoittuvan talousrakennuksen kanssa avonaista korttelipihaa liikennemelulta.

Alueen eteläreunan pysäköintialue on muotoiltu niin, että sitä voi käyttää Latolankatu 21:n pelastustienä voimassa olevan tonttien välisen rasitesopimuksen mukaisesti. Pysäköinti sijoittuu liittymien yhteyteen nykyistä pysäköintijärjestelyä vastaavasti.

Lähes koko korttelialuetta kiertää istutettava alueen osa Soutajanpuiston puoleista pohjoisempaa reunaa ja Latolankatu 21:n tontin rajan osaa lukuun ottamatta. Katualueiden puoleisilla korttelin sivuilla istutettavan alueen leveys on minimissään 3 metriä. Katualueiden puoleisille sivuille merkitään säilytettävä/istutettava puurivi. Lisäksi tontin pohjois- ja eteläosien väliin on osoitettu istutettava tai säilytettävä puurivi pysäköintialueen kielteisten vaikutusten vähentämiseksi. Puurivien tavoitteena on säilyttää mahdollisuuksien mukaan tontilla olevaa puustoa ja samalla alueen vehreää luonnetta. Jos puita on tarpeen kaataa, tilalle on istutettava uudet puut.

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9910 k-m^2 , joka vastaa tehokkuuslukua noin $e=0,58$. Tontin pohjoisosan rakennusoikeus vastaa toteutunutta rakentamista ($4144,50 \text{ k-m}^2$), mutta se on pyöristetty 4160 k-m^2 :een. Uudisrakennettavalle osalle on osoitettu 5750 k-m^2 hakijan esittämän tavoitteen mukaan. Tontin rakennusoikeus kasvaa voimassa olevan kaavan sallimasta ($8525,5 \text{ k-m}^2$, tonttitehokkuus $e=0,5$) 1386 k-m^2 :ä, mitä voidaan pitää maltillisena. Sallitun kerrosluvun lisäämisellä kolmesta kuuteen on sen sijaan enemmän vaikutusta ympäristöönsä.



Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttijaon uudelleen järjestelyyn, mikäli maanomistajan suunnitelmat myöhemmin sen vaativat.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA (1983)							
Kortteli	Käyttö tarkoitus	Tontti	Pinta-ala	Nykyinen kaava k-m²	e=	Kerros-luku	ap-vaatimus (1 ap/as)
107	AKR	2	17049	8525	0,50	I-III	123
		Pohjoisosa, toteutunut	8199	4144,5	0,51	I-III	68
		eteläosa, toteutunut	8850	3572,5	0,40	I-III	55
ASEMAKAAVAMUUTOS							
Kortteli	Käyttö tarkoitus	Tontti	Pinta-ala	Kaava-muutos k-m²	e=	Kerros-luku	ap-vaatimus (1/75 k-m2 + vieraat)
107	AK	2	17049	9910	0,58	I-VI	139
		Pohjoisosa	8199	4160	0,51	I-III	58
		eteläosa	8850	5750	0,65	I-VI	81



Kuva 12. Havainnekuva tontin eteläpuoleisen osan kaavaratkaisuista Latolankadulta katsottuna (Kaavoitus, 2023). Rakennukset sijoittuvat nykyistä kauemmas katualueesta.

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan ja bussimatkan päässä kaupungin



keskustan palveluista. Lisäksi kaavamuutoksella pyritään tukemaan Rantakylän kaupunginosan uudisrakentamista ja myötävaikuttamaan asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella. Asemakaavamuutos mahdollistaa myös palveluasuntojen toteuttamisen, jolloin kaava edistäisi ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeenpano-ohjelman tavoitteiden saavuttamista.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen ja edistää RU-osayleiskaavan asumisen sekä lähipalveluiden säilymisen ja kehittämisen tavoitteita. Kaavamuutoksen myötä asumisen määrä palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien äärellä lisääntyy. Rantakylän rakennuskanta ja kaupunkikuva uudistuvat nykyistä korkeammalla rakentamistavalla. Hisittömät pienkerrostalot korvataan esteettömillä rakennuksilla, mikä tukee niin sanottua elinkaariasumista.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, kun kolmikerroksiset lamellitalot korvataan korkeammilla pistetaloilla. Vaikutus katunäkymään pienenee, kun rakennukset sijoittuvat nykyistä kauemmas Latolankadun katualueesta. Uudet kerrostalot eroavat korkeudeltaan ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään, sillä Latolankadun länsipuolella nykyinen kerrosluku on yleensä kolme tai neljä ja rakennuskanta suunnittelualueen itäpuolella on yksi- tai kaksikerroksinen ja vallitseva talotyyppi on omakoti- ja pienkerrostalo.

Uusi rakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan ja uudistaa ja kehittää Rantakylän aluetta. Lisäksi se lisää alueen arvostusta ja houkuttelevuutta. Tätä kautta kaupunginosan imago paranee ja alueen asukkaiden identiteetti voimistuu.

Varjostusvaikutus

Kaavamuutosta varten on arvioitu uudisrakentamisen varjostamisen vaikutuksia ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakennus ei muodosta naapurikiinteistöjen asuinrakennusten huoneiden pääikkunoiden eteen varjostavaa vaikutusta.



Varjostusvaikutus on voimakkaimmillaan Latolankadun itäpuolella, mutta se ei ole ristiriidassa varjostusta koskevan asetuksen (ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n muuttamisesta, 14.2.2018) kanssa eikä sillä ei ole oleellista vaikutusta asumisviihtyisyyteen. Latolankadun itäpuoliset naapurit sijoittuvat riittävän kauas suunnittelukohteesta.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaikki suunnittelualueen ajoneuvoliittymät Latolankadulta ja Patotieltä säilyvät ennallaan. Kaikki kaavaratkaisun vaatimat pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla nykyisissä sijainneissaan. Pysäköintiin varattujen alueiden koko kasvaa jonkin verran nykyisestä, mikä johtuu osittain asukasmäärän kasvusta.

Kaavaratkaisun myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy suhteessa rakennusoikeuden kasvuun. Latolankatu, Utrantie ja Ruuhitie sietävät varsin hyvin asuinrakentamisesta tulevan liikenteen kasvun. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan, koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kaupunkirakennetta olemassa olevan infrastruktuurin äärellä. Tonttien laajat oleskelupihat, istutettavat alueet ja mahdolliset viherkatot toimivat hulevesiä viivyttävinä pintoina. Kadun varren puustolienee mahdollista säilyttää. Katupuut ja tonttien istutukset säilyttävät piha-alueet vehreinä ja parantavat kaupunkikuvaa.

3.3.5 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja lähelle Rantakylän palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu jo olevaan ympäristöön, jonka täysikasvuinen puusto ja muu kasvillisuus lisäävät asumisviihtyisyyttä heti alusta alkaen.

Arvioidaan, että kaavamuutos tuo toteutuessaan noin 30 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavaluonnoksen mahdollistamiin rakennusmääriin,



Tilastokeskuksen asuntokuntien keskokokoon vuodelta 2020 (1,96 hlöä/asunto) ja tontin pohjoisosan toteutettujen huoneistojen keskokokoon (43,9 m²), sekä tontin eteläpuolen osalta tilastokeskuksen asuinkerrostalon huoneiston keskipinta-alaan (55,5 m² vuonna 2022) pohjautuvaan arvioon. Kaavaratkaisun toteuttamisen aiheuttama väestömäärän lisäys on marginaalinen verrattuna nykytilanteeseen.

Hissittömät pienkerrostalot korvataan esteettömillä rakennuksilla, joissa on ajanmukainen varustelutaso. Tämä on merkittävä parannus nykyisiin asuinoloihin.

Rantakylän ydinkeskustassa on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 10–15 minuutin kävelymatkan päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Rantakylän kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, takaavat he samalla niiden säilymisen ja kehittymisen.

Lasten osuus kaavamuutoksen aiheuttavasta lisäyksestä väestöön ei liene merkittävä. Tämän ja valtakunnan laajuisen syntyvyyden laskun johdosta arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatuksen, eikä perusopetuksen verkostoihin.

3.3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria. Olemassa olevan korttelialueen täydennysrakentaminen sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen lieventävät ilmastonmuutoksen aiheuttamia vaikutuksia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusiutuvan energian hyödyntämisen kohteessa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteiden edistämiseksi. Asuinkerrostalojen ja talousrakennusten katoille on mahdollista sijoittaa aurinkosähköjärjestelmä. Paneelien tuottamaa aurinkosähköä voi käyttää asuntojen ulkopuoliseen kulutukseen, kuten rappukäytävien ja pihan valaistukseen.



3.3.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Hanke ei aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia, koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kaupunkirakennetta olemassa olevan infrastruktuurin äärellä.

3.3.8 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavamuutoksen lisäyksellä alueen asukasmäärään on myönteinen vaikutus Rantakylässä toimivien liikkeiden ja palveluiden käyttöasteeseen ja kannattavuuteen.

Asukasmäärän lisääntyminen vaikuttaa myönteisesti Rantakylän liikkeiden ja palveluiden käyttöasteeseen ja kannattavuuteen.

3.3.9 Vaikutukset Rantakylän viherverkostoon

Asemakaava-alueella ei ole lähivirkistysalueita, mutta se rajoittuu Rantakylän kattavista viher- ja virkistysalueista muodostuvaan yhtenäiseen verkostoon. Viherverkosto muodostuu rakennetuista ja luonnontilaisina hoidettavista puistoalueista ja näitä yhdistävistä viherreiteistä. Sen painopisteitä ovat Pielisjoen rantavyöhykkeen lisäksi kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Soutajanpuisto sekä Rantakylän- ja Pataluodonpuistot. Viherverkosto ulottuu Utran puistoihin asti. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Rantakylän alueen ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin, vaan se vahvistaa niiden tärkeyden.

Kaava-alueen puusto ja sen vehreys pyritään säilyttämään osoittamalla laajoja istutettavia alueen osia.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämiseksi.



Kaavam muutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki AKL) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5.–14.6.2021 ja ensimmäinen hanketta koskeva etäyleisötilaisuus pidettiin 3.6.2021. Käynnistysvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 2.6.–27.6.2022 kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnos esitettiin yleisötilaisuudessa 8.6.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 5.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee viimeistään syksyllä 2025.

Kaavan nähtävillä pito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Kaavan laatija: Simo Vaskonen, Natalia Musikka
Avustaja: Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	21.04.2023
Kaavan nimi	Latolankatu 23		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671778
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7049	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7049

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

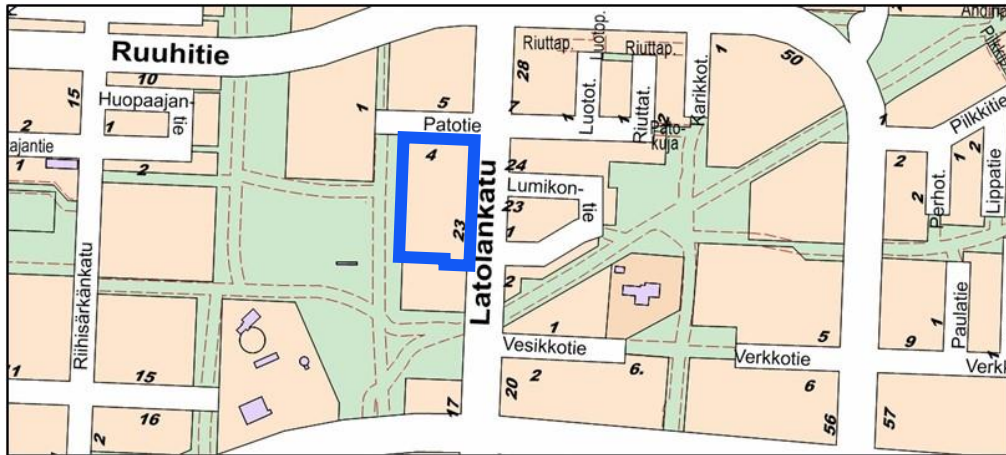
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,7049	100,0	9910	0,58	0,0000	1385
A yhteensä	1,7049	100,0	9910	0,58	0,0000	1385
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7049	100,0	9910	0,58	0,0000	1385
A yhteensä	1,7049	100,0	9910	0,58	0,0000	1385
AKR					-1,7049	-8525
AK	1,7049	100,0	9910	0,58	1,7049	9910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tontin 1. rakennusvaiheen rakennuskannan purkaminen ja uudisrakentaminen kahdella 6-kerroksisella asuinkerrostalolla. Kerrosala ja kerrosluku kasvavat ja käyttötarkoitus täsmentyy.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Peruskorjausikään tulleet asuinkerrostalot on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakennuksilla. Hanke toteuttaa Rantakylä-Utra-osayleiskaavan uudis- ja täydennysrakentamisen tavoitteita.

Väylät

Liikenneväyliin ei tule muutoksia. Kaikki nykyiset ajoneuvoliittymät säilyvät entisissä sijainneissaan.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Ei välittömiä vaikutuksia virkistysalueille ja muille yleisille alueille.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutospaineita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Latolankatu 23 on yksityisessä omistuksessa. Tontti on nykyisellään asemakaavan ja tonttijaon mukainen, jolloin se on rakennuskelpoinen. Ei ole tarpeen laatia tonttijakoa tai lohkomista.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2023. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita teknisten verkkojen haltijoiden kanssa. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Erityistä huomioitavaa

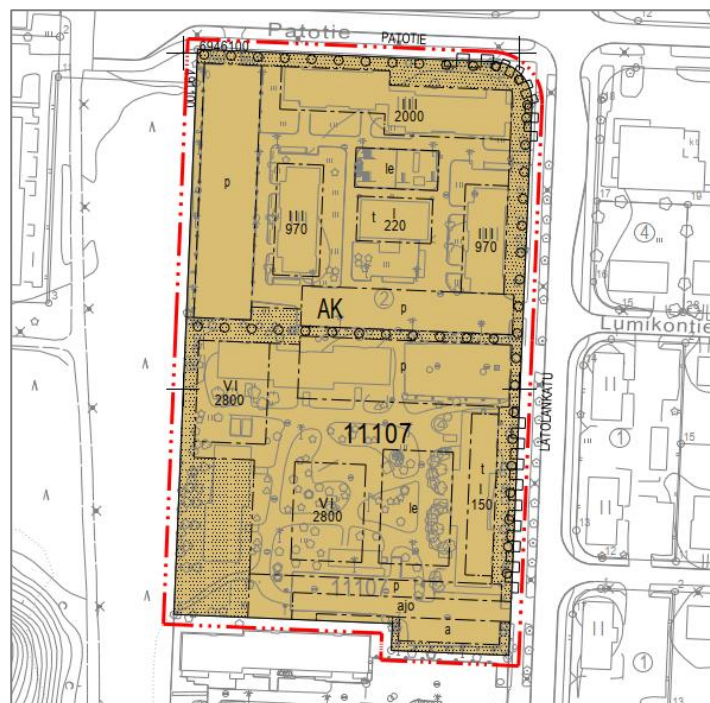
Tontilla olemassa olevaa puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Mikäli puita joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa uusia. Etenkin Latolankadun ja Patotien varrella sijaitsevat puut on otettava huomioon. Asemakaavassa edellytettyjen kiinteistöjen läpi kulkevien kulkuyhteyksien ja tarvittavien pelastusteiden vaatimat rasitteet on perustettava ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaavatalous

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta. Katualueella ei ole välittömiä muutostarpeita.

Vaikutukset

Alueelle tulee lisää asukkaita ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne lisääntyy. Kaupunkirakenne tiivistyy. Hanke vaikuttaa positiivisesti Rantakylän ydinalueen ja palvelujen elinvoimaisuuteen. Kaupunkikuva uudistuu.



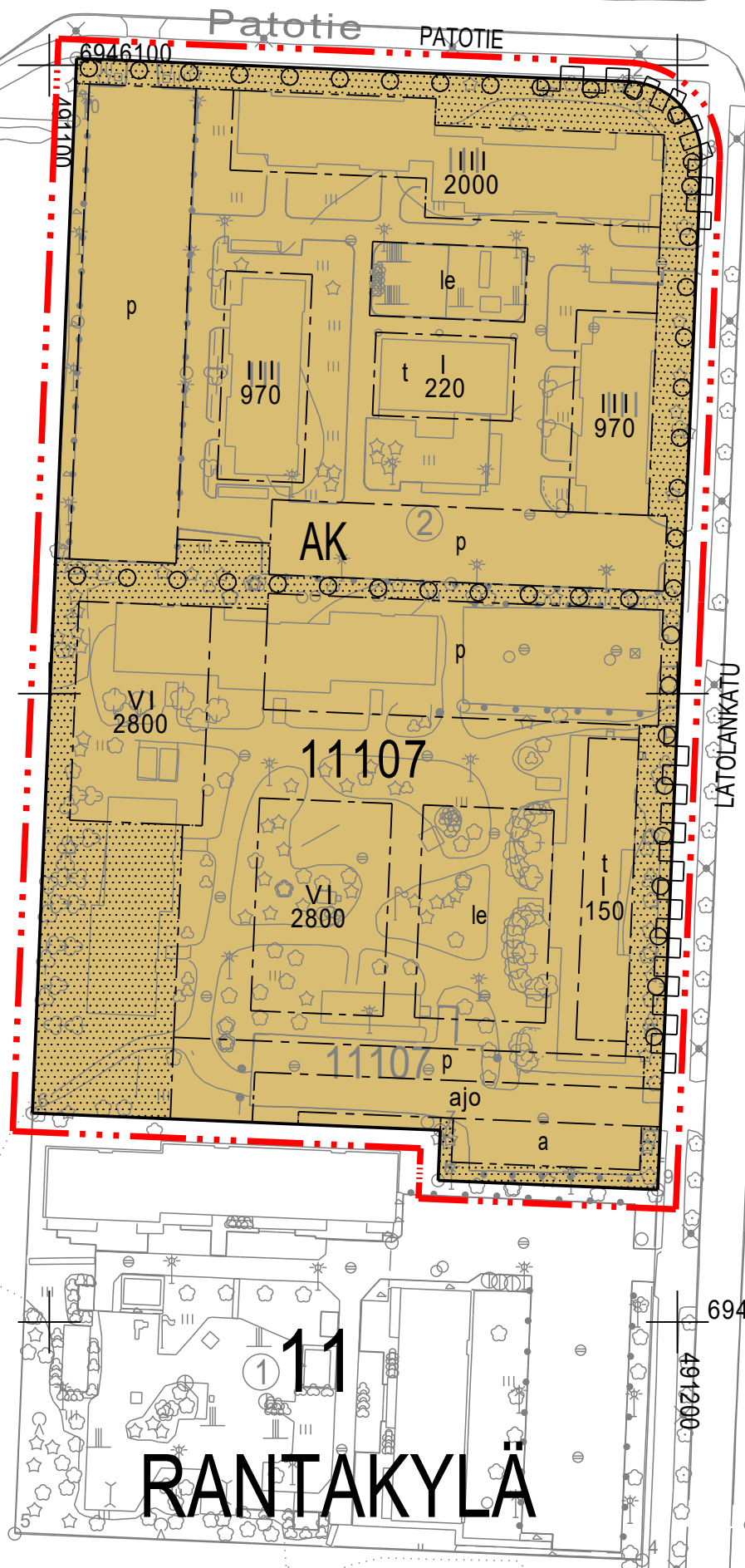
Ote kaavakartasta

Laatija: Simo Vaskonen (2022)
Natalia Musikka natalia.musikka@joensuu.fi

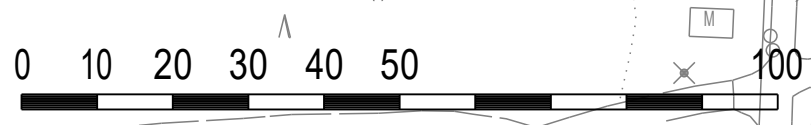


Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihe 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



11 RANTAKYLÄ



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

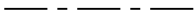
0020000
Asuinkerrostalojen korttelialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.

11

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

RAN

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

11107

0930000
Korttelin numero.

PATOTIE

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

150

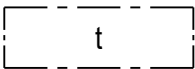
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

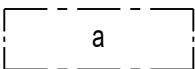
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



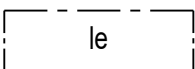
1130000
Rakennusala.



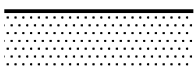
1170000
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



1190000
Auton säilytyspaikan rakennusala.



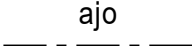
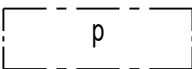
1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1340000
Istutettava alueen osa.



1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.

	1360000
	Katu.
	1470000
	Ajoyhteys.
	1510000
	Pysäköimispaikka.
	1590000
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuksissa on käytettävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja.
2. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
3. Korttelialueella saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina.
4. Latolankadun puoleiset parvekkeet on lasitettava.
5. Tontit on aidattava virkistysalueeseen rajoittuvilta sivuilta. Aitana tulee käyttää pensasaitaa.
6. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m2 ylittävät porrashuone- ja sisäulatiloiden osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m2 tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetilat, kerho- tai kokoontumistila.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoittamiseen.
7. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita.
8. Tonttien piha-alueet ja autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.
9. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
10. Tontilla olemassa olevaa puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Mikäli puita joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa uusia.
11. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.
12. Talousrakennusten katot tulee rakentaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneeleita.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ap / 75 k-m²
 - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 160 k-m²
 - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Vierasaupapaikkavelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista, eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Vieraspapaikkavaatimusta sovelletaan silloin, kun asuinrakennus korvataan uudella rakennuksella.
5. Korttelin 11107 tontin 1 autopaikkoja saadaan sijoittaa tontille 2. Tontin 1 pelastustie toteutetaan tontin 2 pysäköintialueelle tonttien välisin rasitejärjestelyin. Näitä koskevat rasitteet tulee perustaa ennen rakennuslupan myöntämistä.

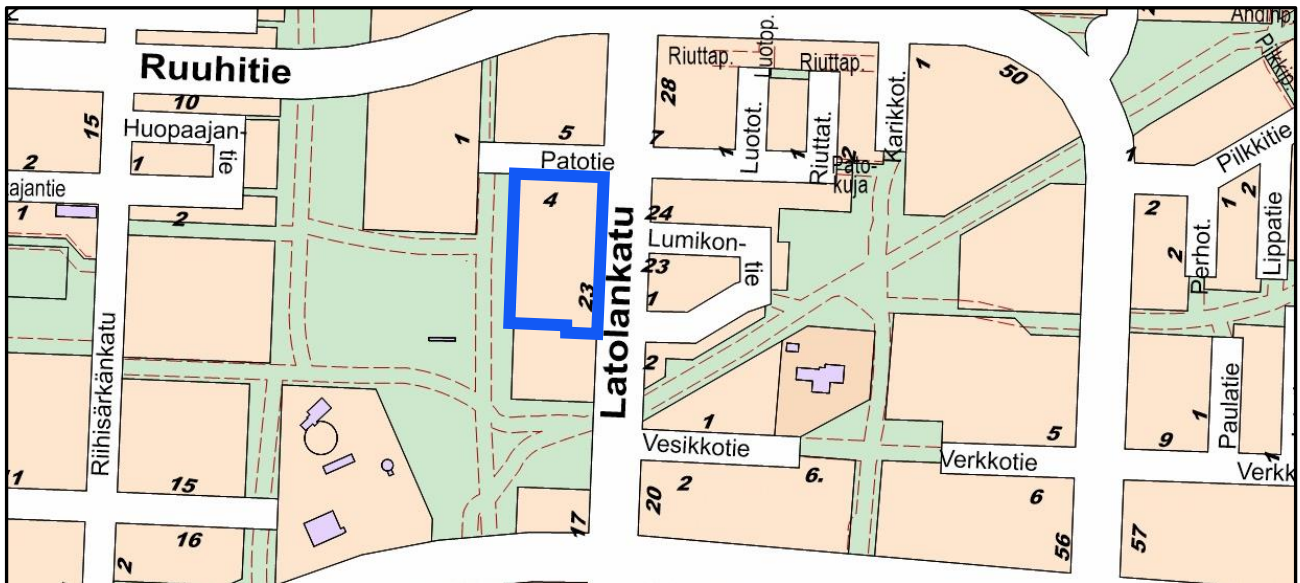
POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteuttava tontille vähintään seuraavasti:
 - Tuettu palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m²/
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m²/, kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
6. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

RANTAKYLÄN (11) kaupunginosan korttelin 11107 osan asemakaavan muutos.

LATOLANKATU 23

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 Kaupungeodeetti Kalle Sívén	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	7.6.2023	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	S. Vaskonen, N. Musikka	Diaarinumero 253/10.02.03.00/2020
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä	S. Vaskonen, K. Kinnunen	Arkisto 11/1778



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Latolankatu 23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelutehtävä

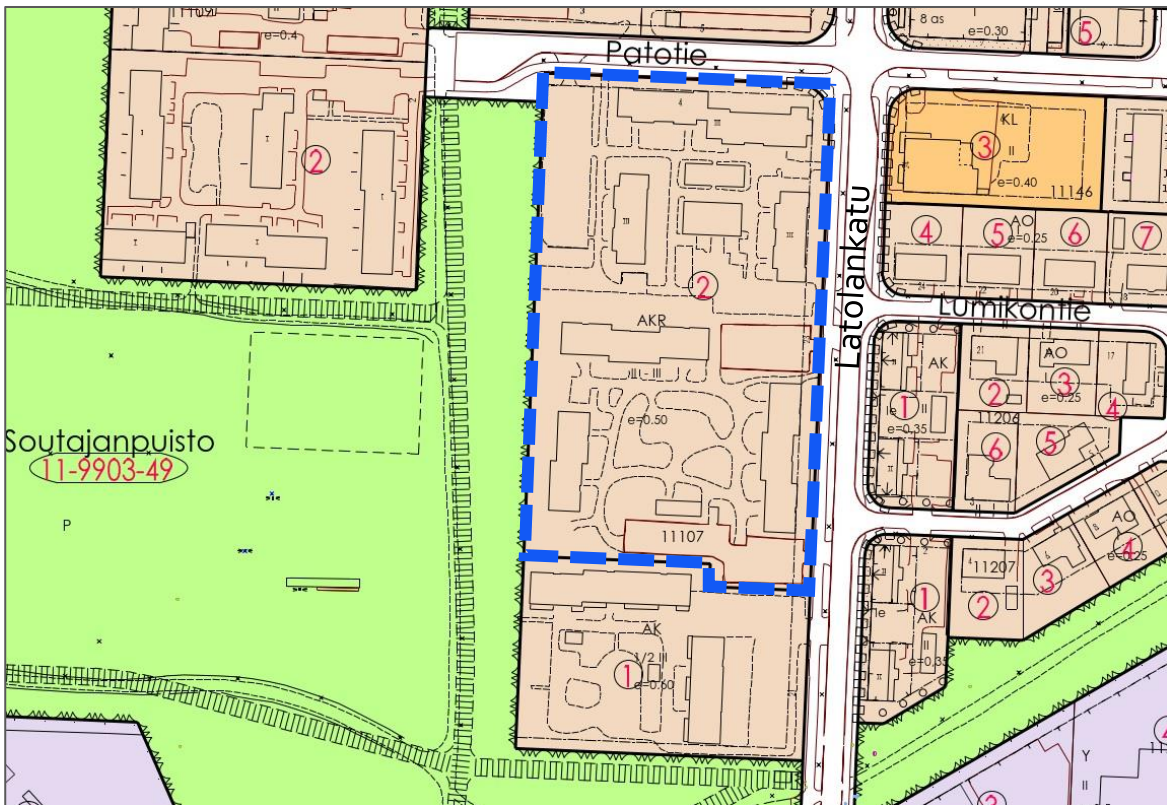
Hanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun Kodit Oy:n hakemuksesta. Se koskee hakijan omistamaa tonttia osoitteessa Latolankatu 23 (167-11-107-2). Suunnittelualue sijaitsee Rantakylässä Latolankadun ja Soutajanpuiston välissä. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoi-keutta. Tontin nykyiset, peruskorjauksessa olevat 1. rakennusvaiheen rakennukset vuodelta 1985 on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia asuinkerrostaloja. 2. rakennusvaiheen kerrostalot on peruskorjattu ja niille voi odottaa vielä 25-30 vuotta elinaikaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei lainoita 1. vaiheen peruskorjausta, joten vanhat pienkerrostalot on syytä purkaa uusien asuinkerrostalojen tieltä.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Rantakylä-Utra osayleiskaava. Suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK), jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,6-1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6 (merkintä e2). Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983. Suunnittelualue on asuinkerrostalojen



ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), jolla kerrosluku on II-III ja tonttitehokkuus on $e=0,5$. Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa ympäröiviin alueisiin, liikenteeseen ja kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Joensuun Rantakylä ry
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan kaupunkirakennepalveluissa (*Torikatu 19a*) varamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 20.5.–14.6.2021. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään internetissä etäkokouksena torstaina 3.6.2021 kello 17.00 alkaen. Osallistumisohjeet ilmoitetaan kaavan verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä *kesällä 2022*. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Siitä tiedotetaan kuulutuksessa ja kaavahankkeen verkkosivuilla.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti *keväällä 2025*. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee *viimeistään syksyllä 2025*.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai *PL 59, 80101 Joensuu*. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, *PL 59, 80101 Joensuu* www.joensuu.fi/kaavoitus

- *kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka*
- natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi



Latolankatu 23

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Latolankatu 23 OAS oli nähtävänä 20.5.–14.6.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kymmenen lausuntoa, joista viidessä ei ollut lausuttavaa. Mielipiteitä ei saatu.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Savon Voima Oyj

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus-, tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle.

Muutosalueella on kaukolämpöön liitettyjä kiinteistöjä. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Lausunnon toimet on otettava huomioon rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Joensuun vesi

Tontilla nykyisin sijaitsevalle kiinteistölle on kaksi erillistä vesi- ja viemäriliittymää Latolankadulta. Uusien rakennusten rakennustyön yhteydessä on tonttijohtojen mitoitus ja kunto tarkistettava. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ja kunnossapito tontilta liitospisteeseen kuuluu kiinteistölle. Mikäli toista liittymistä ei enää jatkossa tarvita, niin purettavat tonttijohdot on tulpattava Joensuun Veden antamien ohjeiden mukaisesti.

Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Lausunnon toimet on otettava huomioon rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Joensuun kaupungin maaomaisuus

Kiinteistönmuodostuksen näkökulmasta:

- Tontti on nykyisellään asemakaavan ja tonttijaon mukainen, jolloin se on rakennuskelpoinen.
- Ei ole tarpeen laatia tonttijakoa tai lohkomista OAS perusteella.
- Nykyisellään olemassa oleva pelastustierasite tontin eteläpäässä.
- Kiinteistönmuodostuksen näkökulmasta kaava ei aiheuta kiirettä, jos tontin rajoja ei muuteta kaavassa tai tontin rakentaminen ei edellytä kiinteistörasitteiden perustamista.

Maaomaisuuden näkökulma:

- Mikäli uuden kaavan mukainen tontti on voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukainen, ei tarvetta maakauppoihin.
- Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarpeen tehdä maankäyttösopimus. Sopimus valmistelua varten tarvitaan tieto uuden kaavan mukaisesti rakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksesta. Maankäyttösopimuksen kannalta oleellista on, onko kyseessä ARA- vai vapaarahoitteinen kohde.
- Maankäyttösopimus viedään yhtä aikaa lautakuntaan kaavaehdotuksen kanssa.

Vastine: Kaavaratkaisussa huomioidaan viereisen kiinteistön Latolankatu 21 pelastustie voimassa olevan rasitesopimuksen mukaisena. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Yli kolmekerroksisiin asuinrakennuksiin on järjestettävä joko omatoimisen pelastautumisen mahdollisuus (esim. parvekeluukut) tai pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen ylimmistä kerroksista. Uudisrakennustuotannossa on havaittu liiankin paljon puutteita edellä mainituissa asioissa, joten pelastus- ja sammutustyön edellytykset tulisi huomioida hyvissä ajoin jo kaavan laadinnassa.

Ongelmia on tuottanut ahdas tontti tai asunnon varapoistumisreitit, parveke tai ikkuna sijaitsevat sellaisessa paikassa, ettei puomitikasauto tavoita niitä.

Myös maanalaisen ajoneuvosuojan alimitoitettu pihakansi rajoittaa painavan puomitikasauton potentiaalisia nostopaikkoja.

Vastine: Kaavassa osoitettava väljä tontinkäyttö tulee mahdollistamaan lausunnon mukaisen toteutuksen, mm. pelastustiet on mahdollista toteuttaa. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös viereisen kiinteistön Latolankatu 21 pelastustie voimassa olevan rasitesopimuksen mukaisena.

Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun

Sähkön käyttö alueella kasvaa uuden kaavan myötä. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

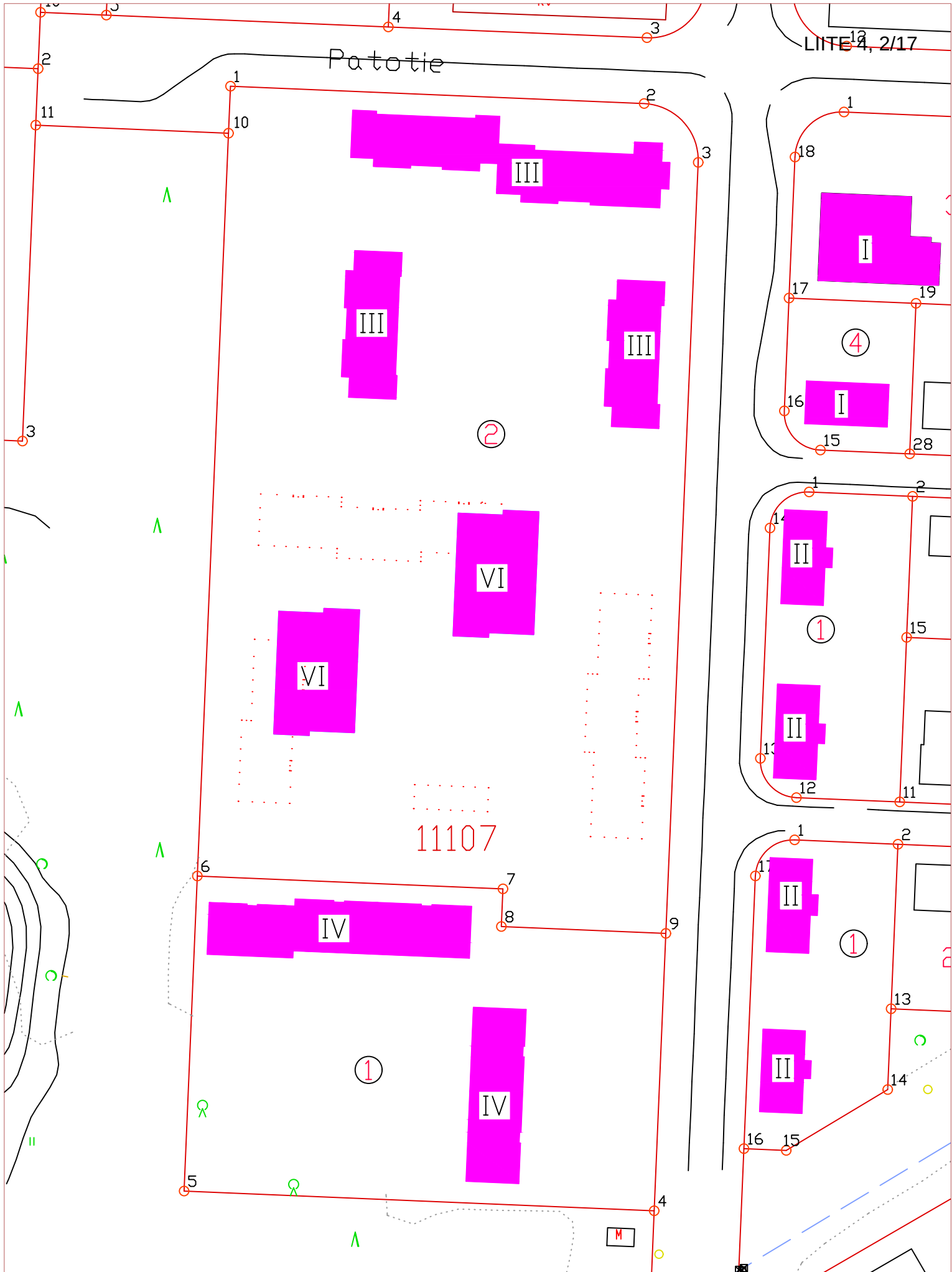
Meillä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon myös luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunnon toimet on otettava huomioon rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Latolankatu 23 asemakaavan muutos

Tontinkäyttövaihtoehtojen luonnostelua

Joensuun kaupunki, kaavoitus, 17.9.2021



LATOLANKATU 23

9.7.2021

HAKEMUS

KAAVOITUS/SV

RAKEISUUS

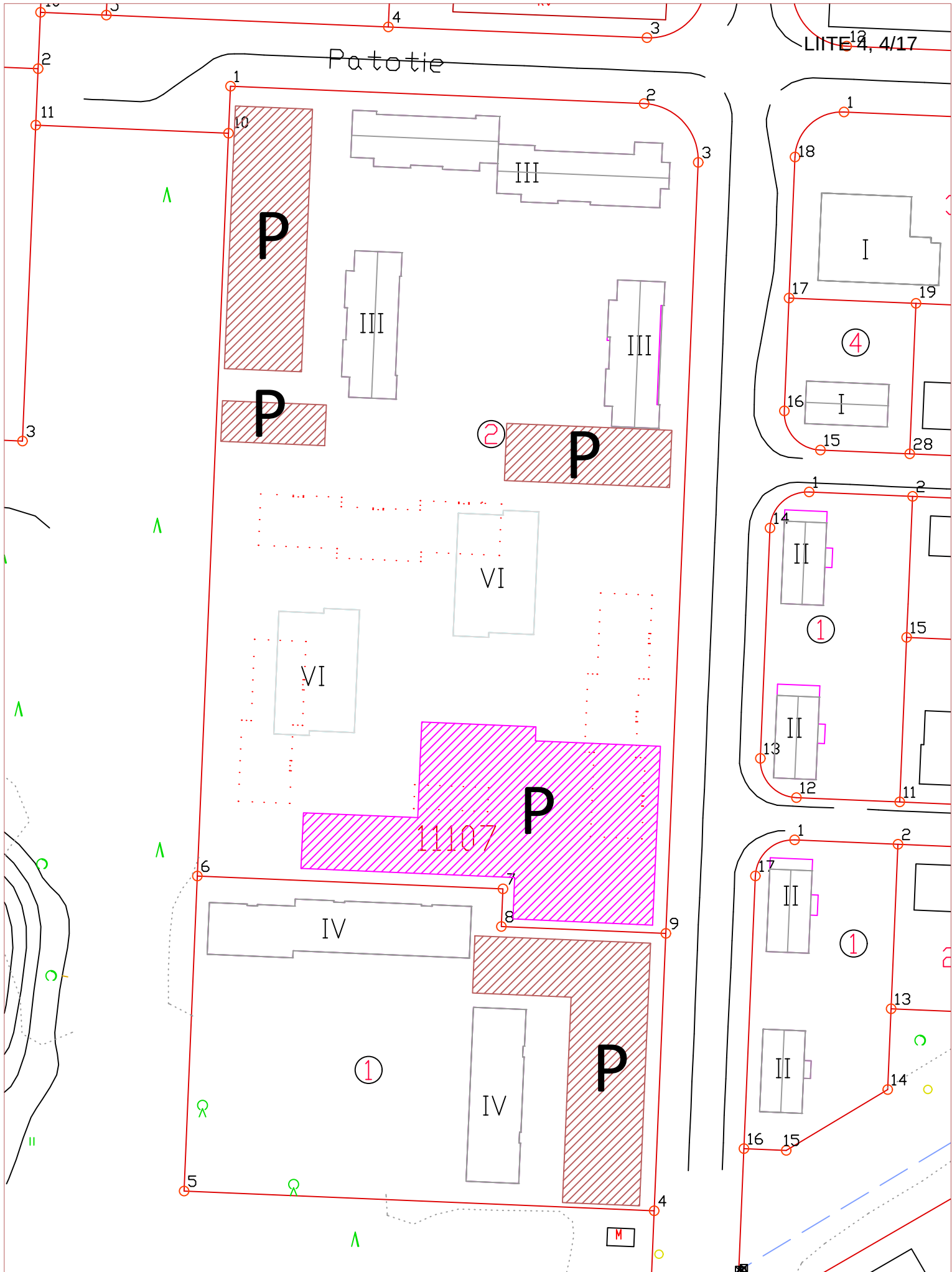


9.7.2021

HAKEMUS

KAAVOITUS/SV

VARJOSTUS



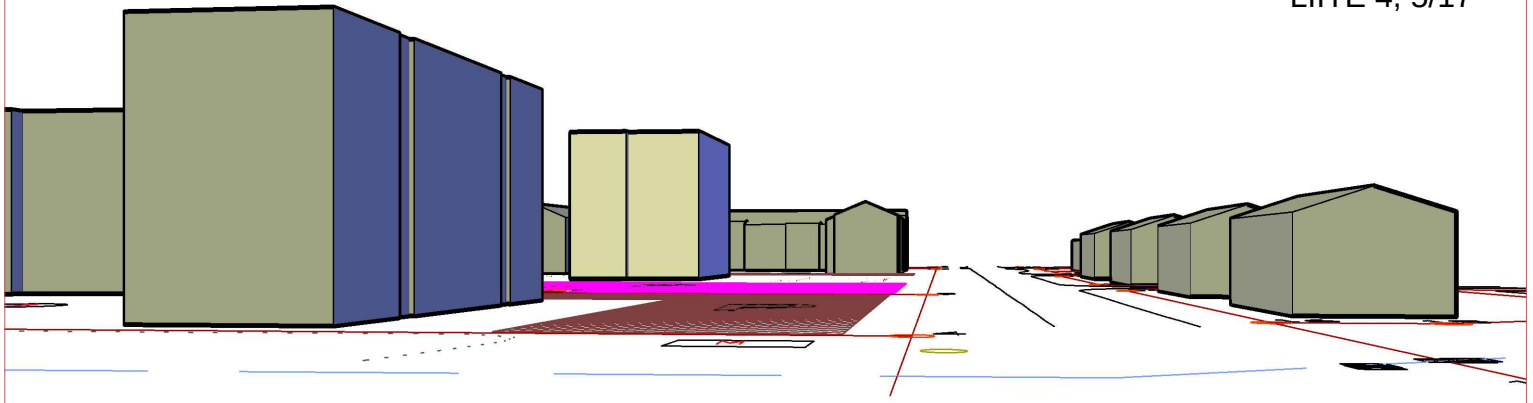
LATOLANKATU 23

9.7.2021

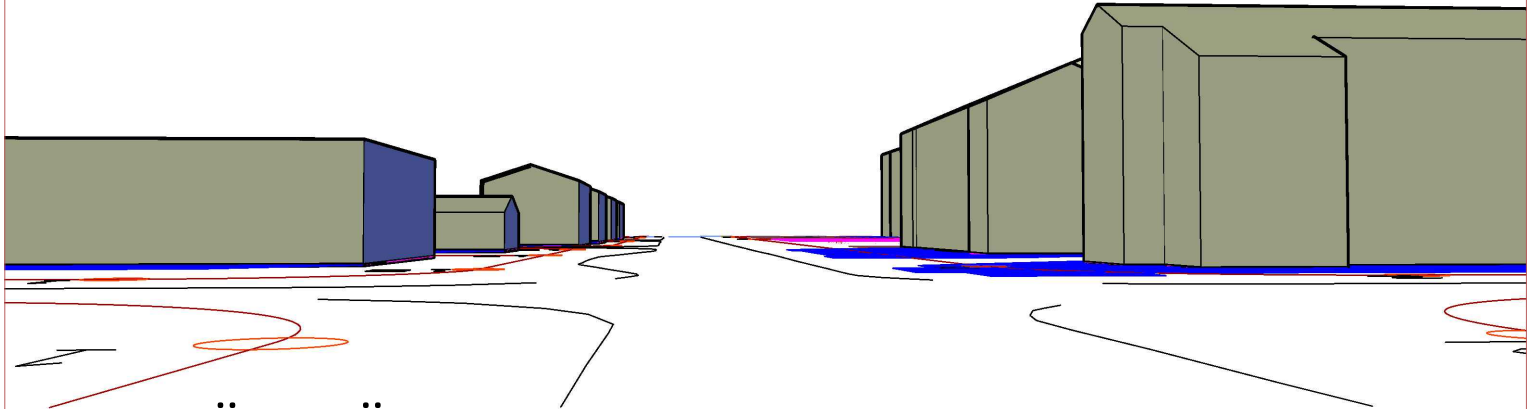
HAKEMUS

KAAVOITUS/SV

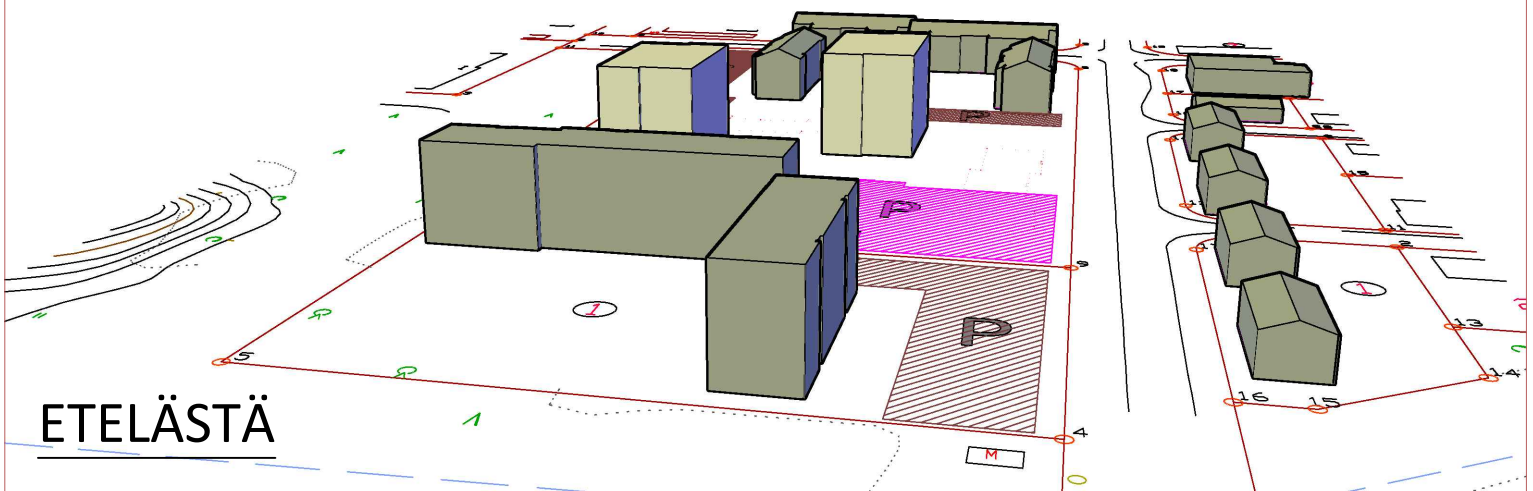
PYSÄKÖINTI



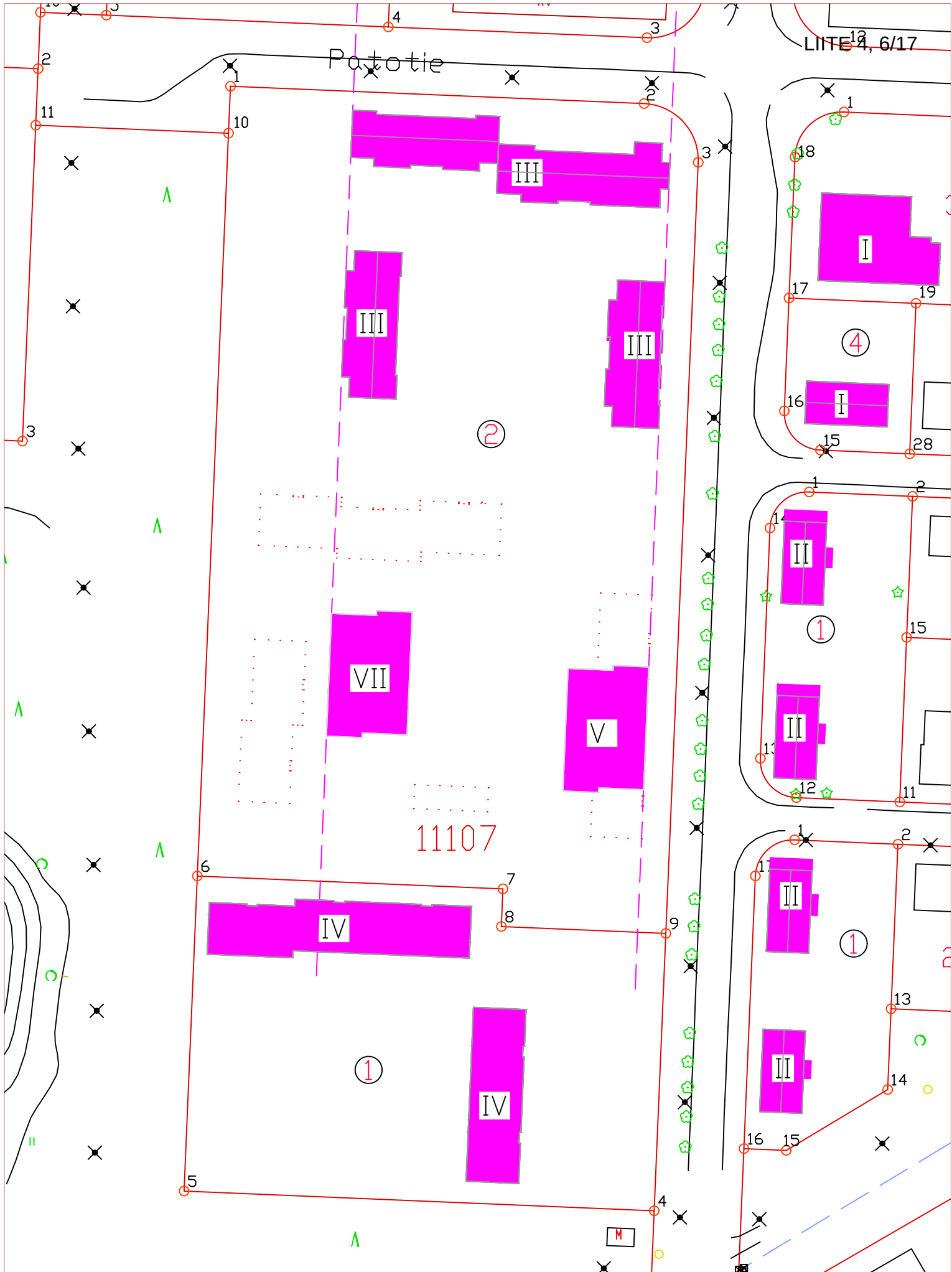
KATUNÄKYMÄ ETELÄSTÄ



KATUNÄKYMÄ POHJOISESTA



ETELÄSTÄ



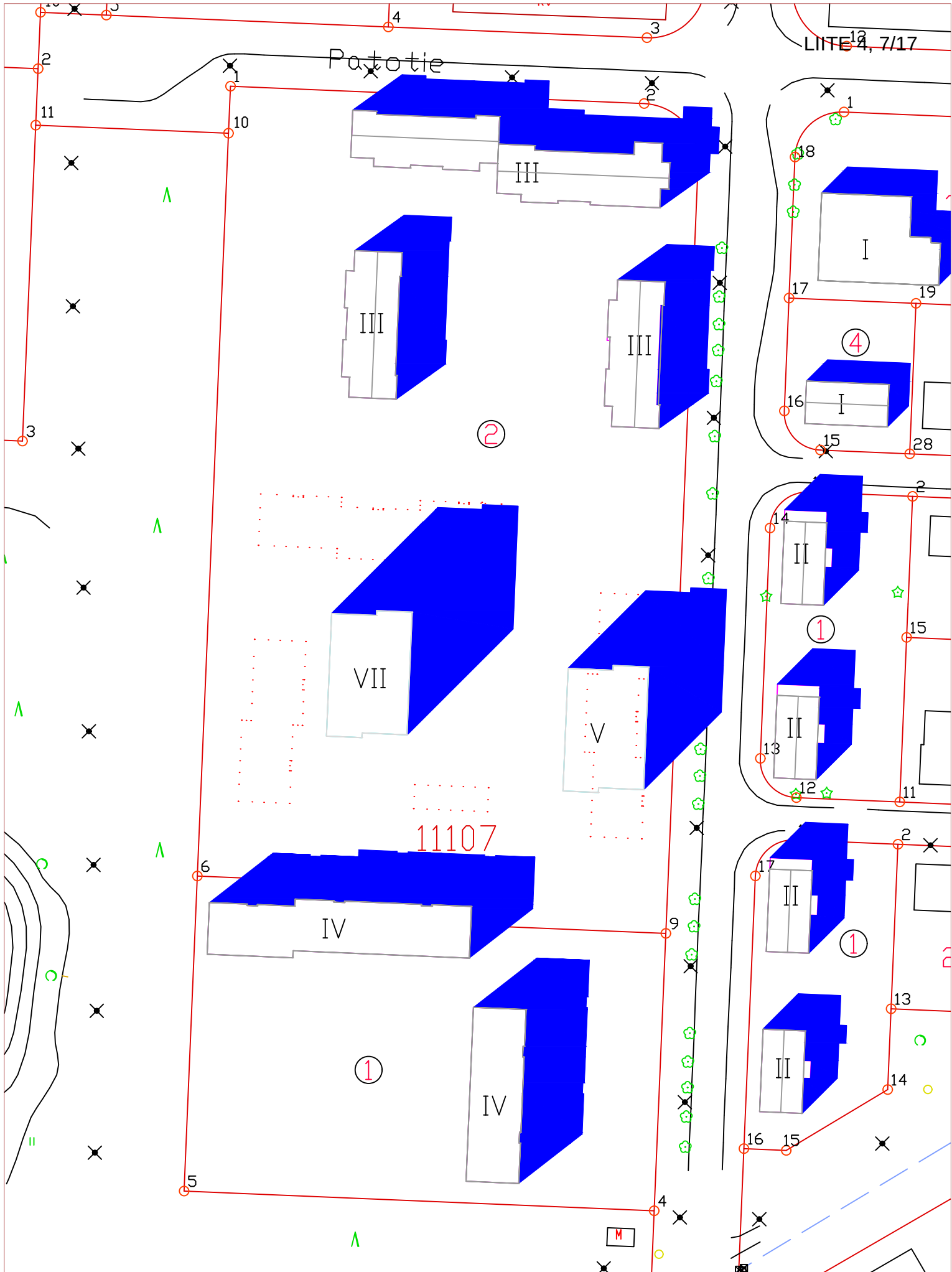
LATOLANKATU 23

9.7.2021

VE2

KAAVOITUS/SV

RAKEISUUS



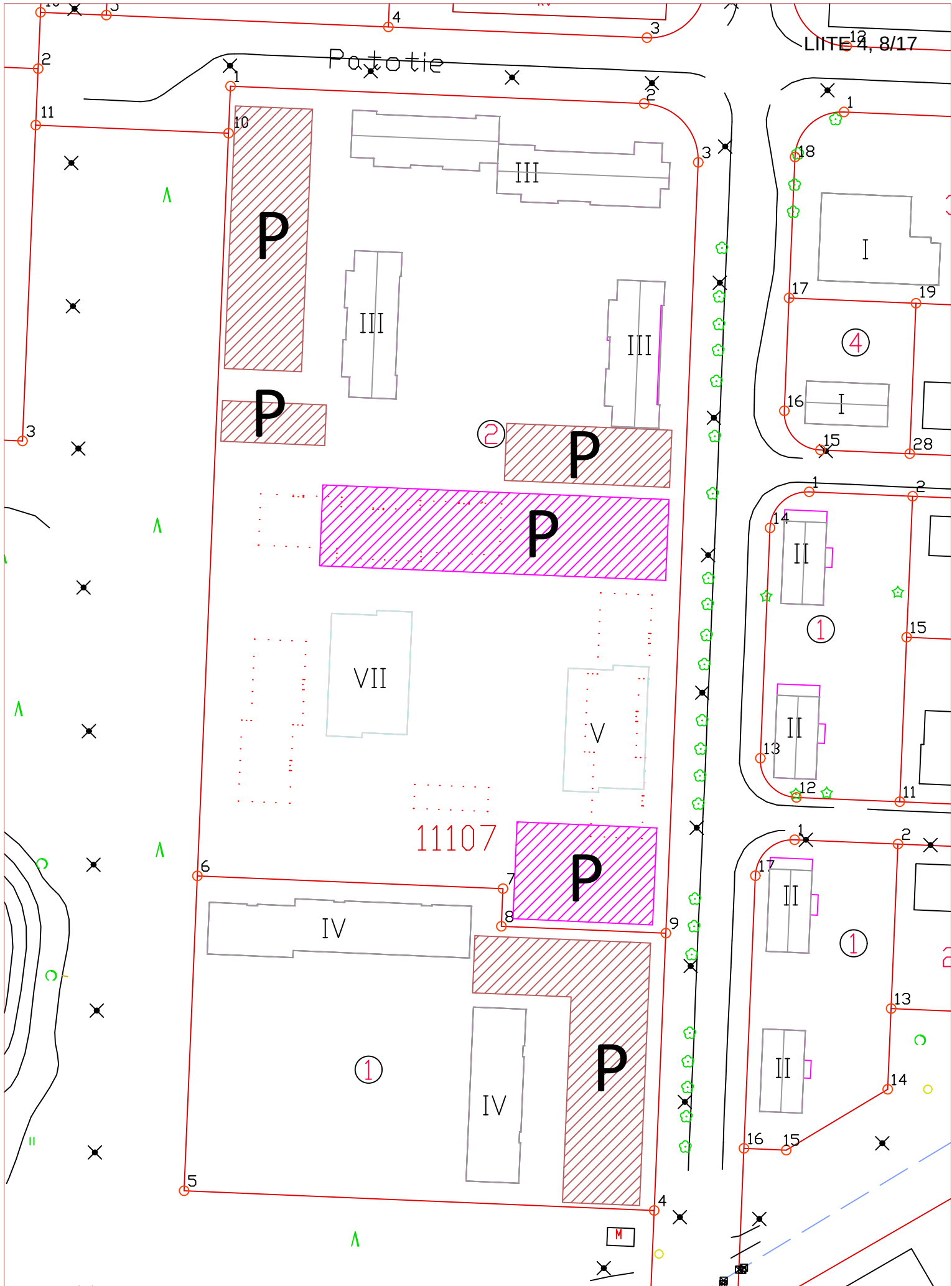
LATOLANKATU 23

9.7.2021

VE2

KAAVOITUS/SV

VARJOSTUS



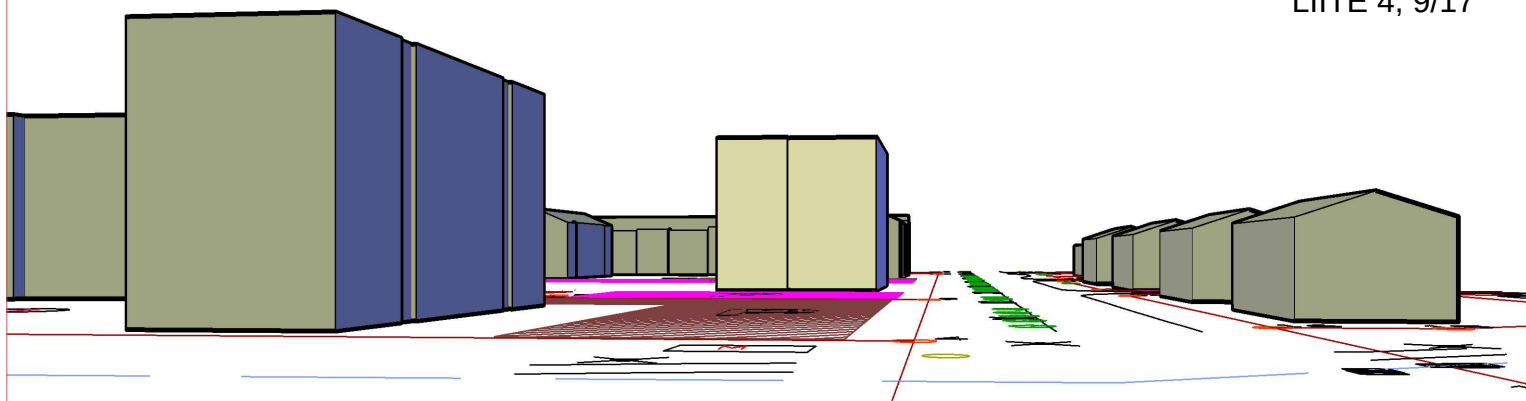
LATOLANKATU 23

9.7.2021

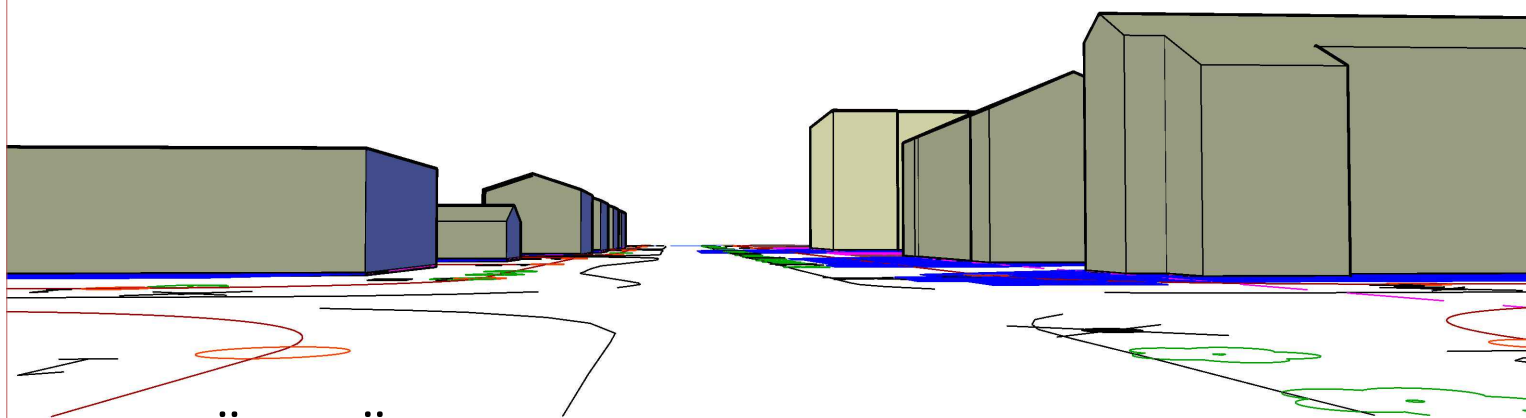
VE2

KAAVOITUS/SV

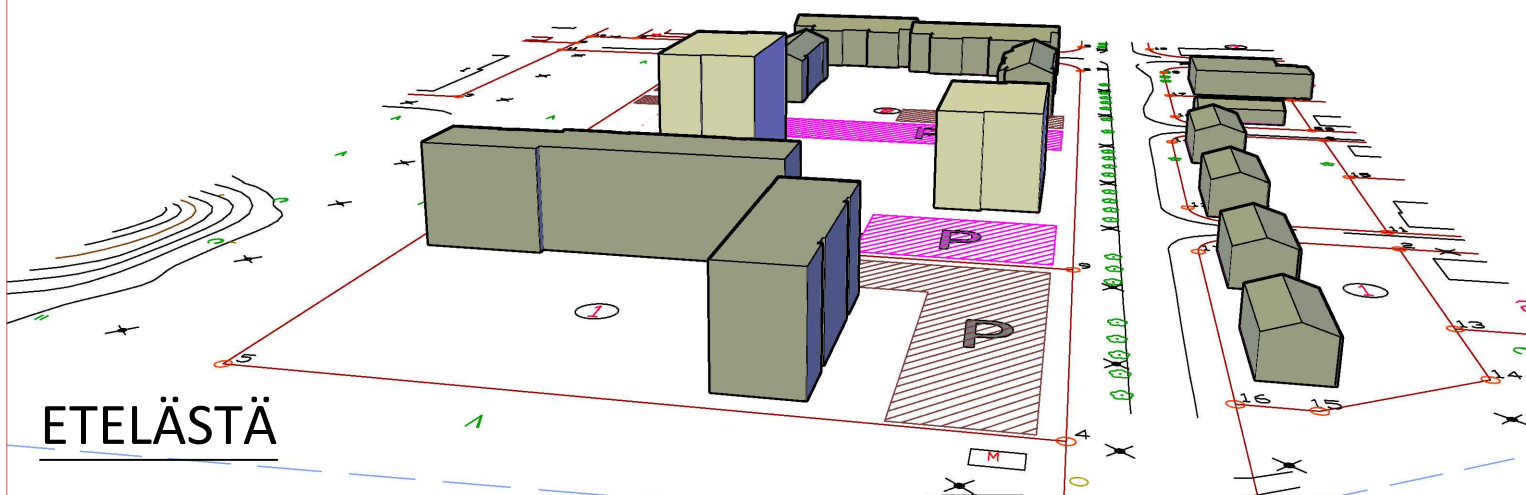
PYSÄKÖINTI



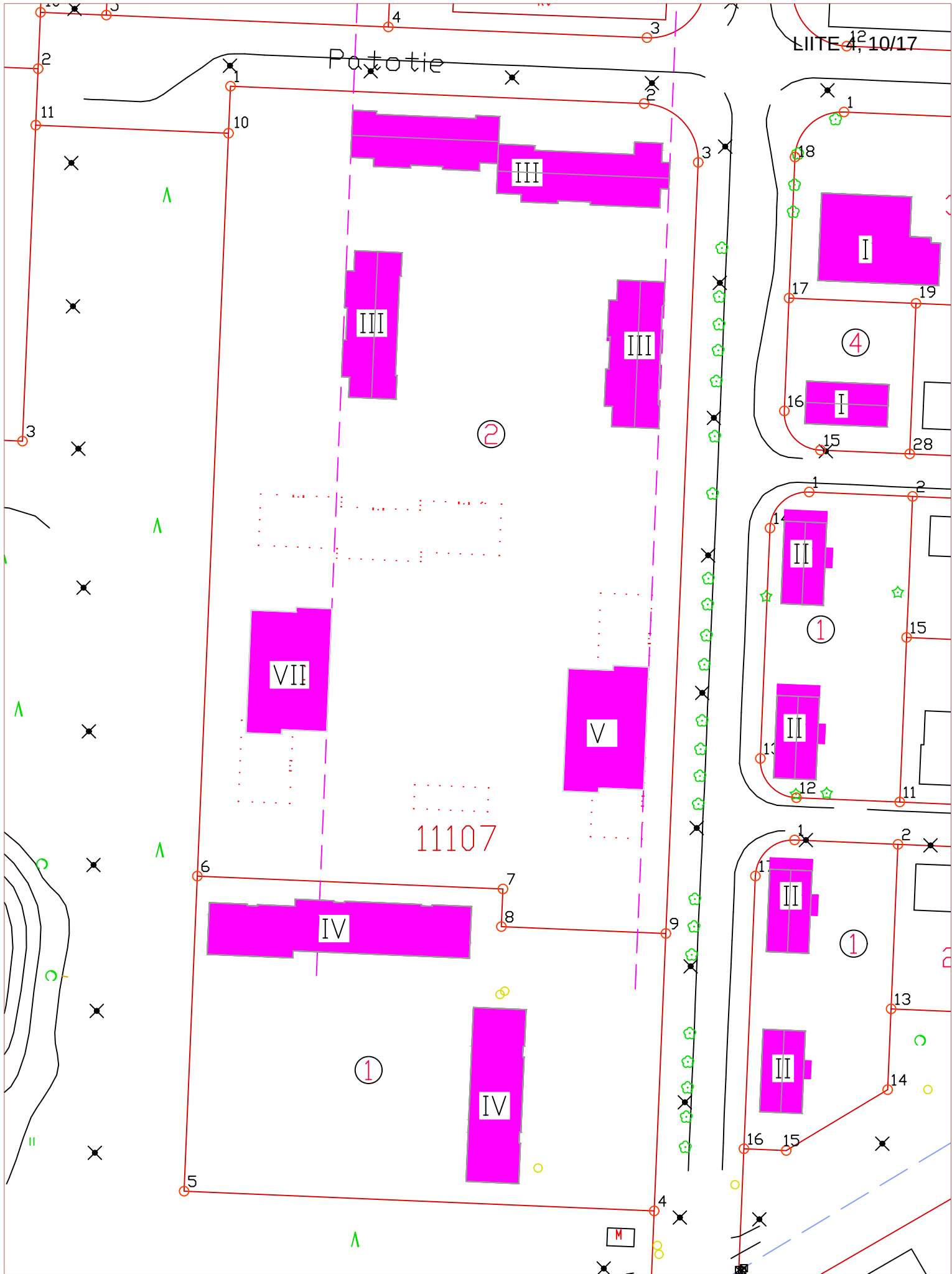
KATUNÄKYMÄ ETELÄSTÄ



KATUNÄKYMÄ POHJOISESTA



ETELÄSTÄ



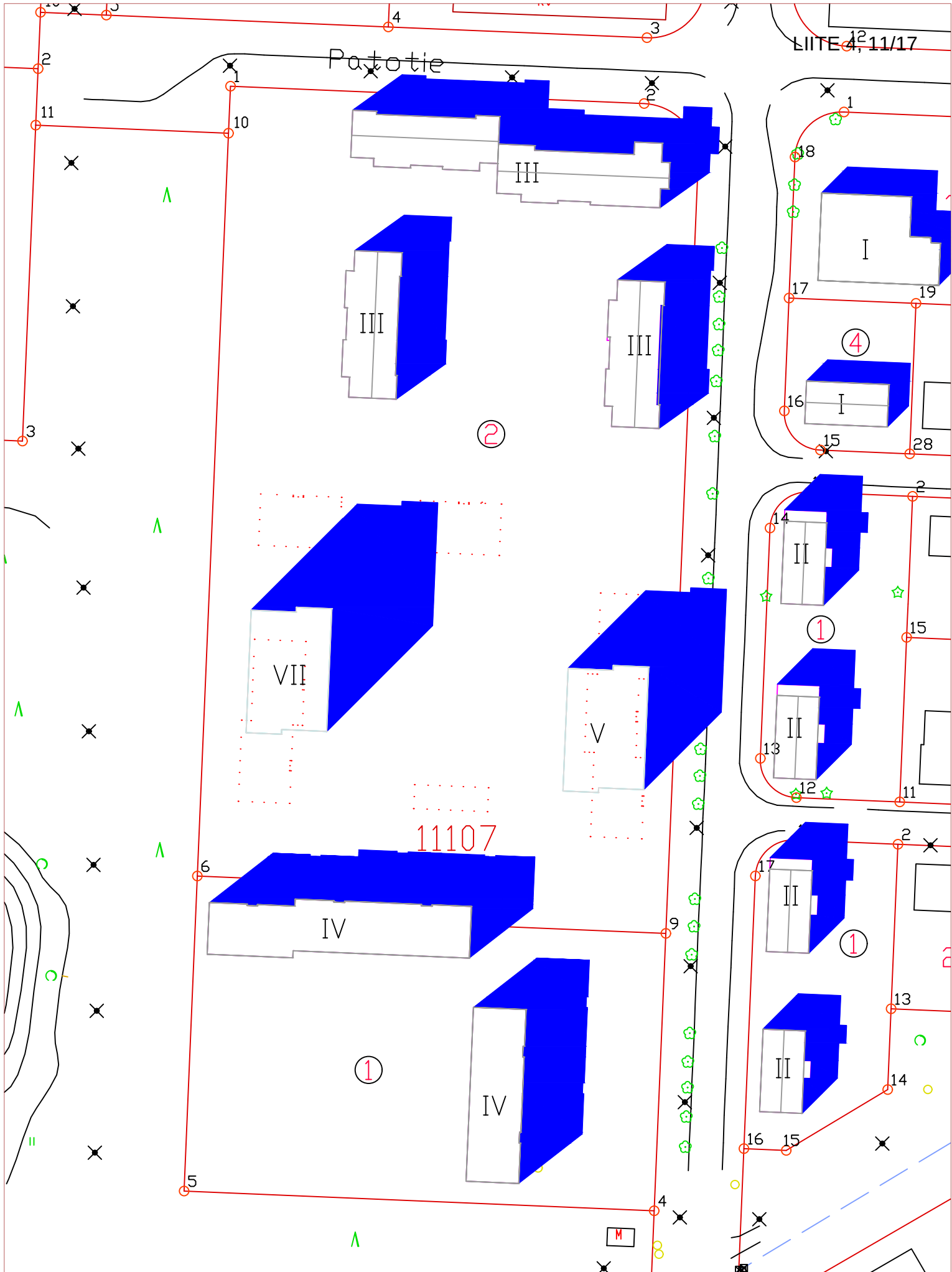
LATOLANKATU 23

9.7.2021

VE2-2

KAAVOITUS/SV

RAKEISUUS



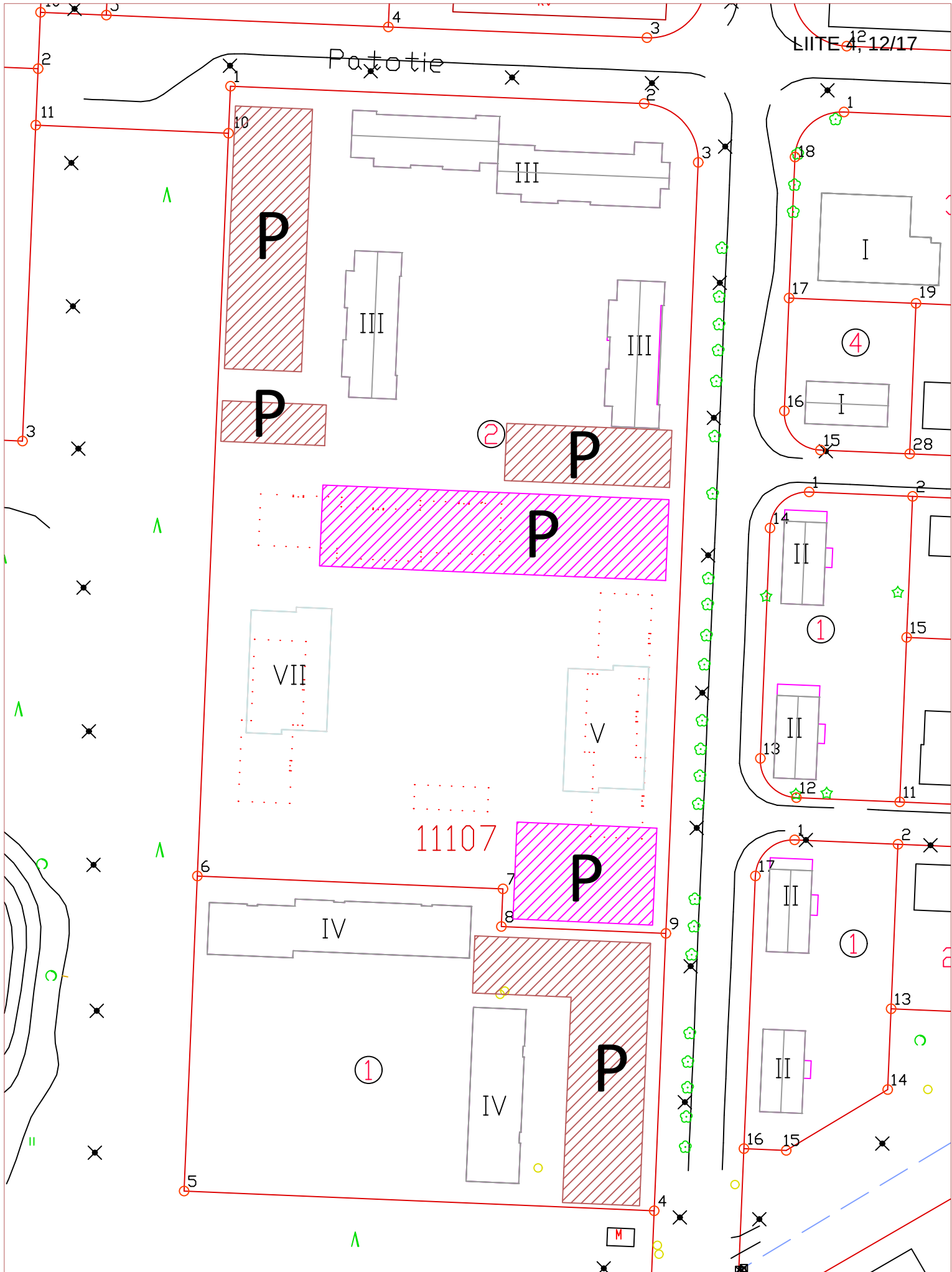
LATOLANKATU 23

9.7.2021

VE2-2

KAAVOITUS/SV

VARJOSTUS



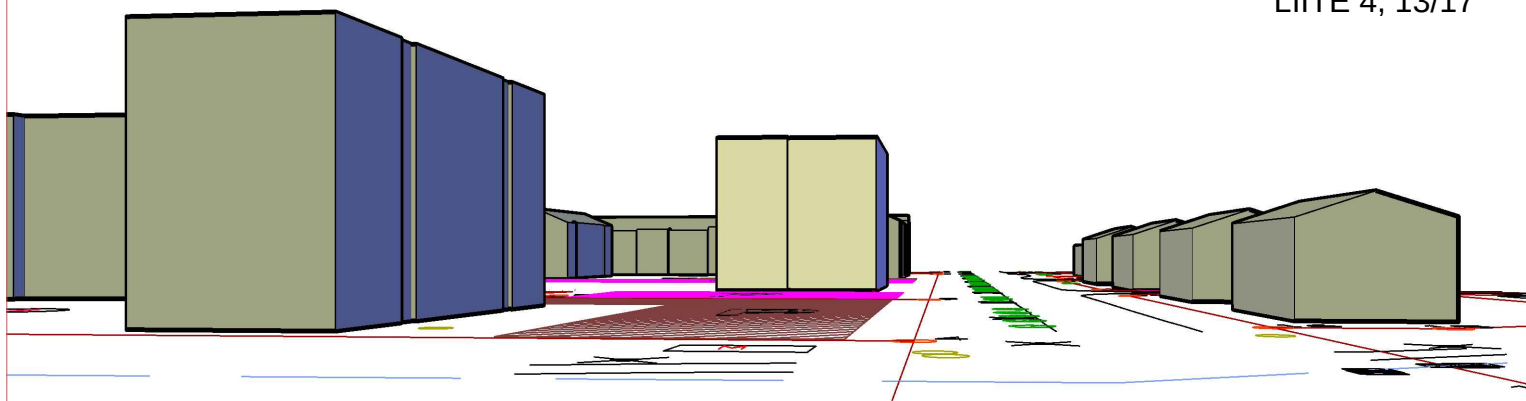
LATOLANKATU 23

9.7.2021

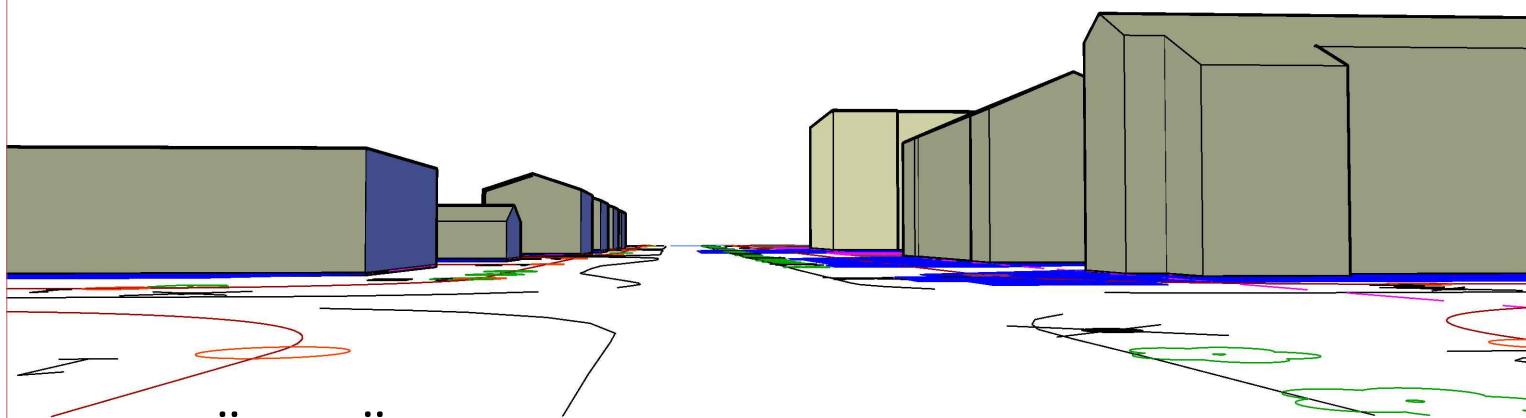
VE2-2

KAAVOITUS/SV

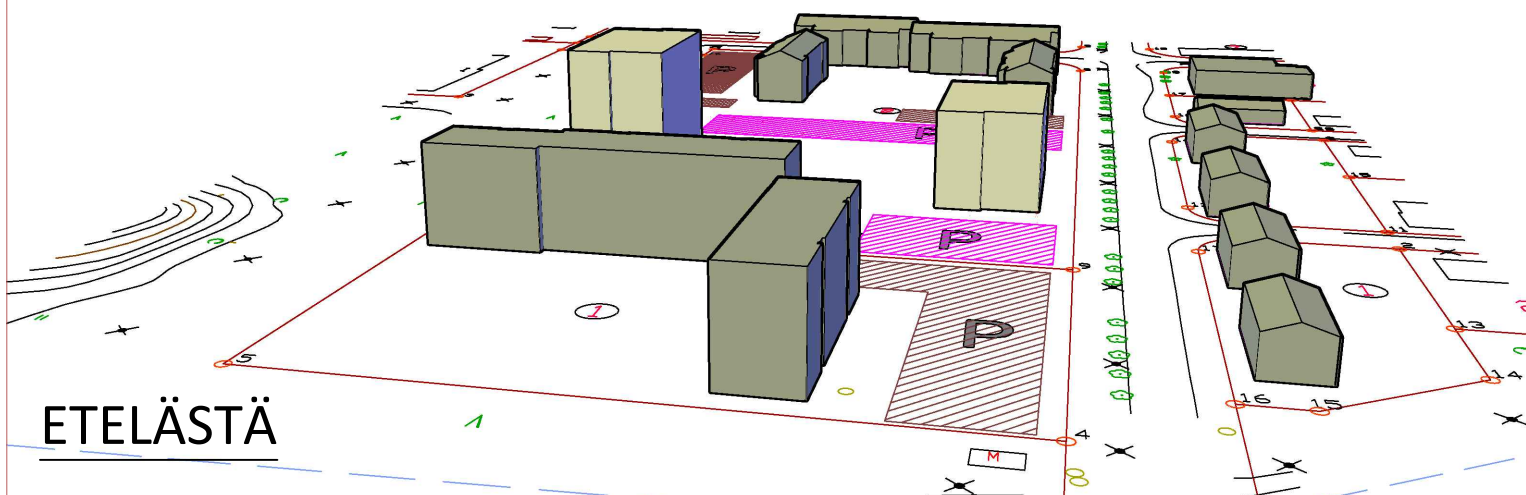
PYSÄKÖINTI



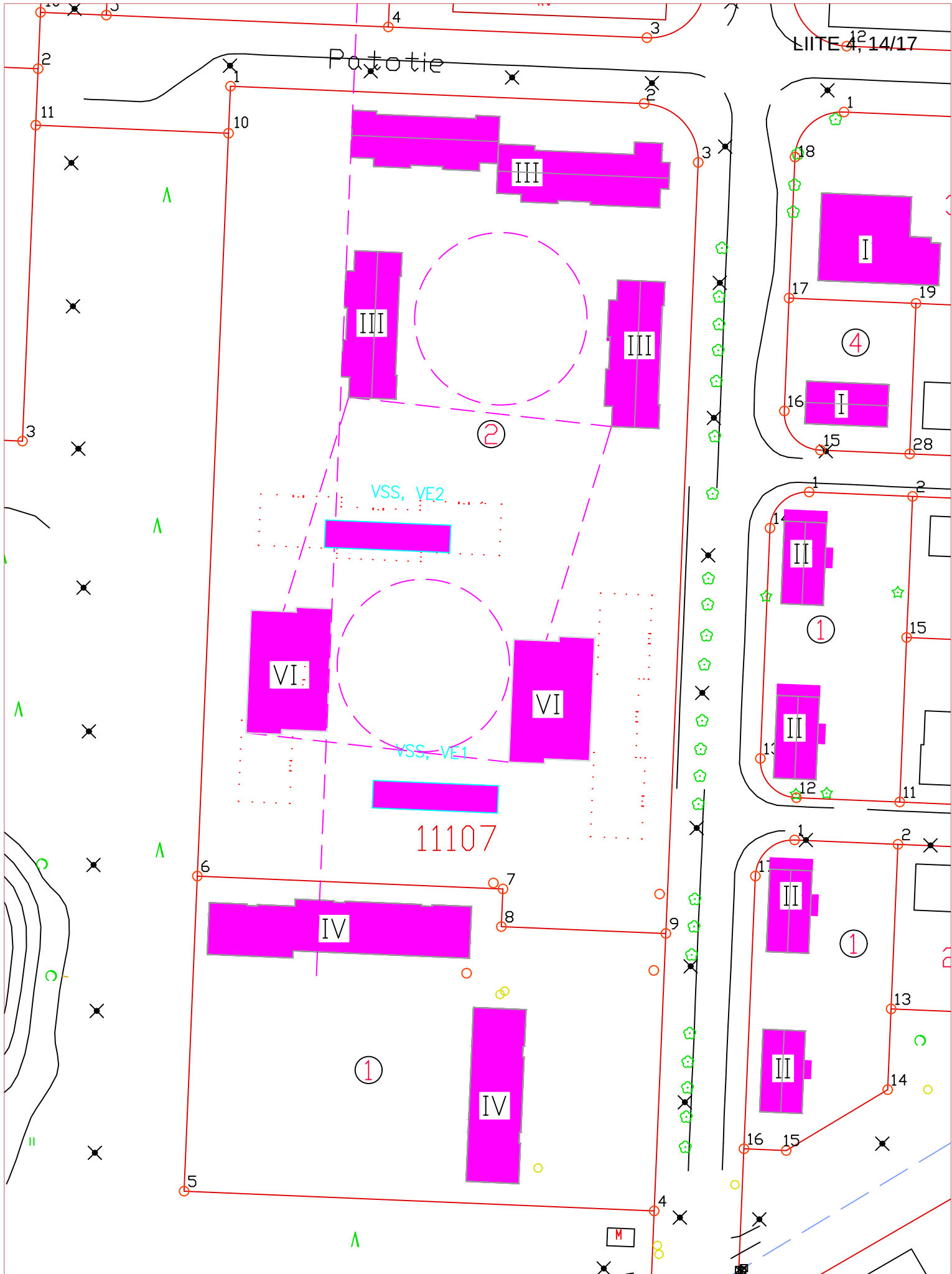
KATUNÄKYMÄ ETELÄSTÄ



KATUNÄKYMÄ POHJOISESTA



ETELÄSTÄ



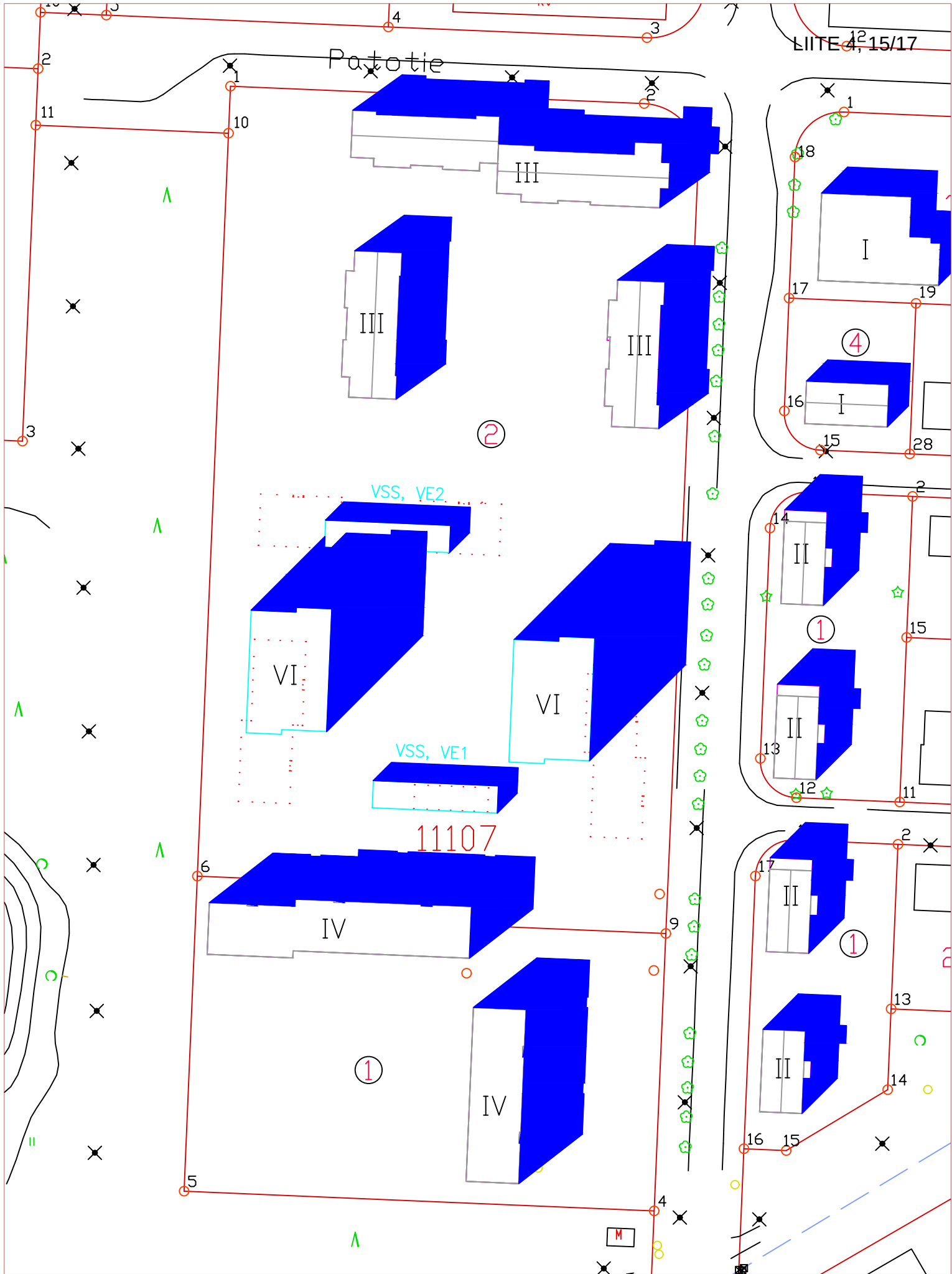
LATOLANKATU 23

17.9.2021

VE2-3

KAAVOITUS/SV

RAKEISUUS



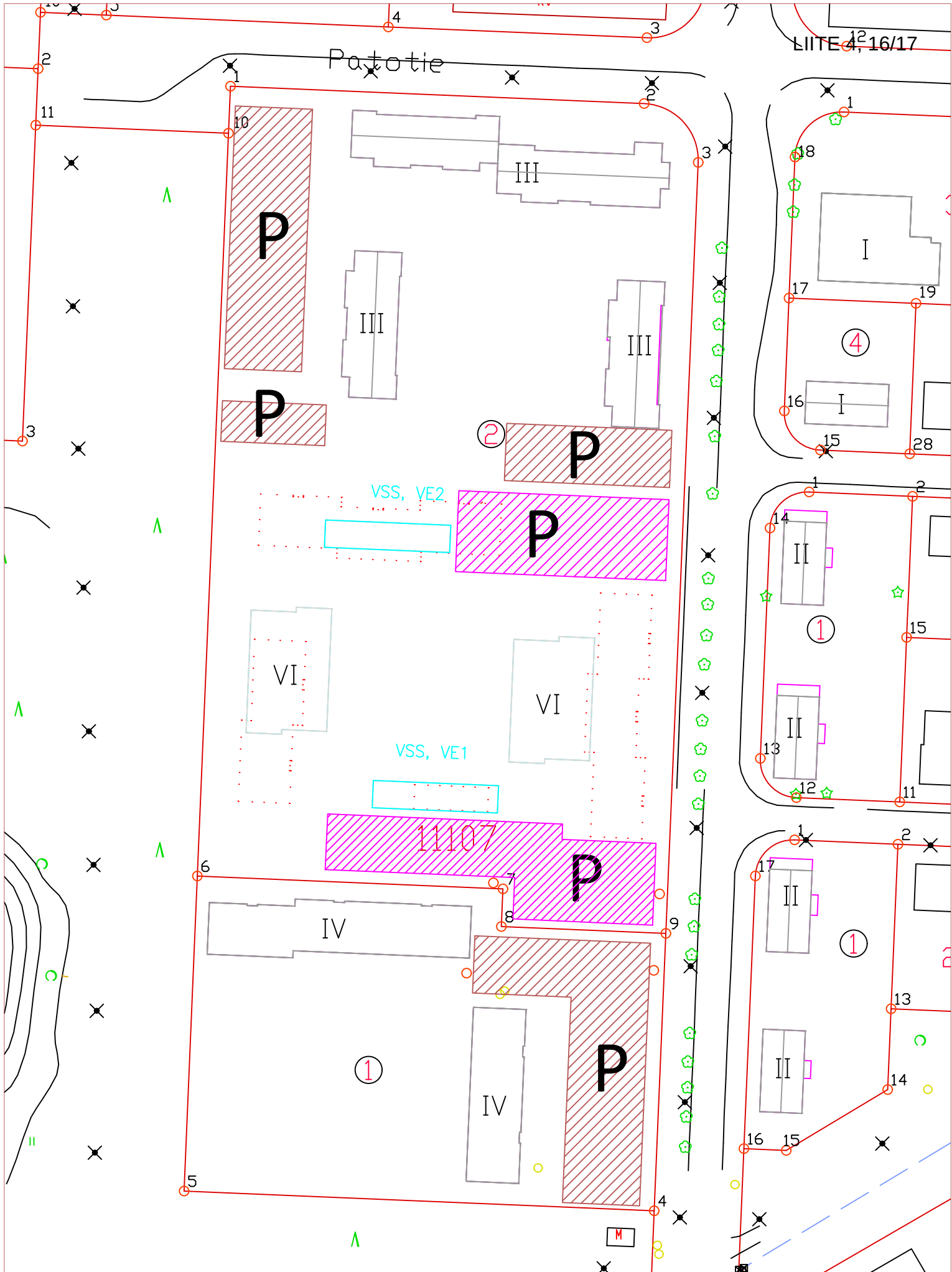
LATOLANKATU 23

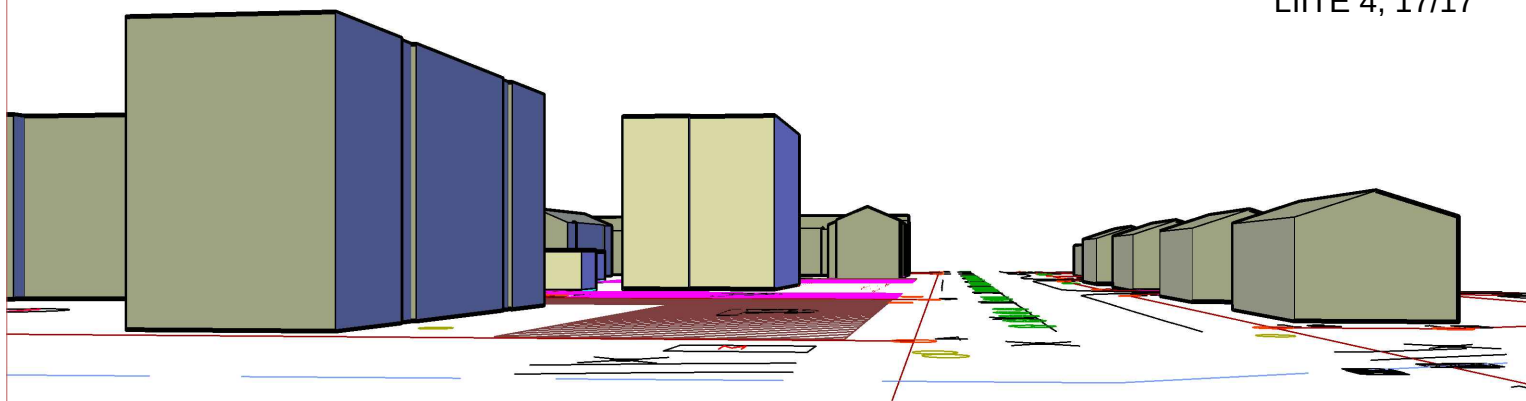
17.9.2021

VE2-3

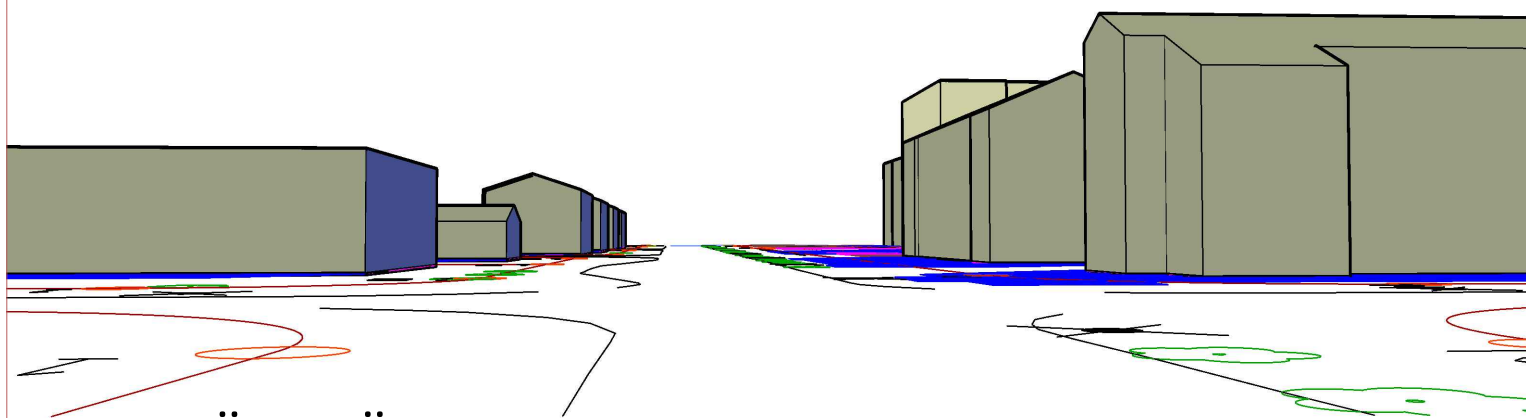
KAAVOITUS/SV

VARJOSTUS

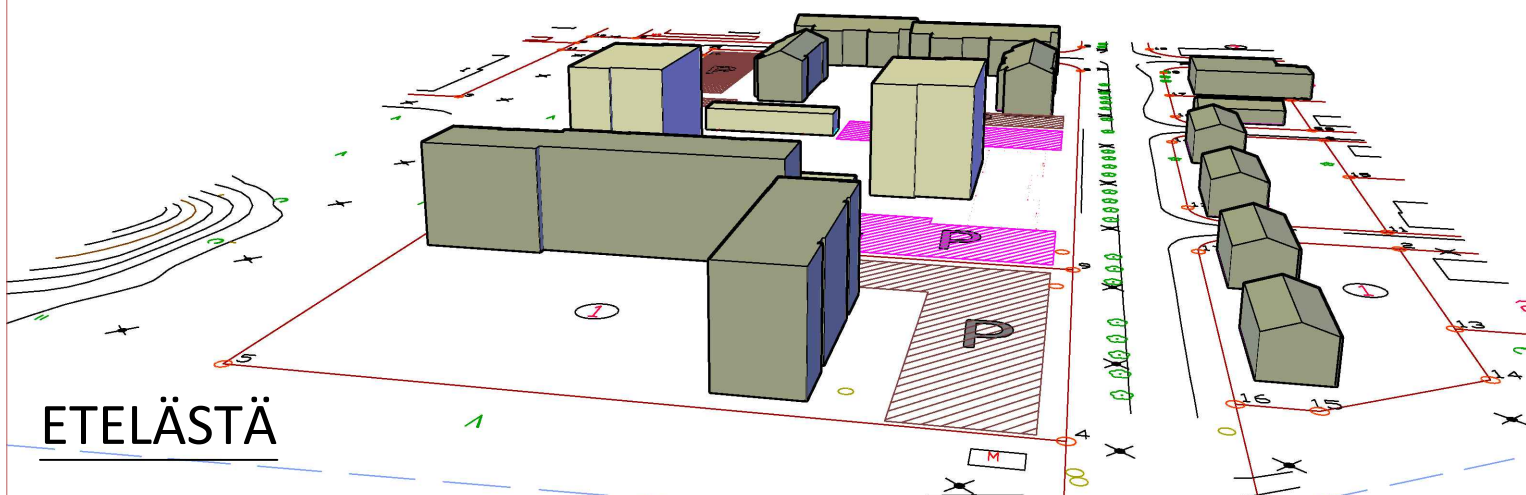




KATUNÄKYMÄ ETELÄSTÄ



KATUNÄKYMÄ POHJOISESTA



ETELÄSTÄ

Latolankatu 23 asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävänä 2.6.-27.6.2022 välisen ajan. Luonnoksesta annettiin 2 mielipidettä ja 7 lausuntoa, joista kolmessa ei ollut kommentoitavaa. Itä-Suomen poliisilaitoksella, Joensuun Vedellä, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

Palautteen antaja 1

Kuusikerroksiset talot ovat liian korkeita tähän ympäristöön, neljä kerrosta riittää. Massiiviset vuokratalolähiöt laskevat lähellä olevien omistusasuntojen hintaa, ja lisäävät levottomuutta, kun asukasmäärä kasvaa entisestään.

Tuntuu rahojen haaskaukselta 1985 rakennettujen talojen purkaminen, remontointi olisi varmaan halvempaa, vai onko tänne pakko saada uusi slummi?

Patotien alkupäässä on pulaa pysäköintipaikoista jo nyt, mutta tuskinpa tilanne helpottuu asuntojen määrän lisäämisellä.

Toivottavasti lähiasukkaiden mielipiteet huomioidaan näitä suunnitelmia tehdessä, eikä vähennetä alueen asumisviihtyvyyttä.

Vastine:

Ratkaisun taustana on Rantakylä-Utra-osayleiskaava (2020), joka ohjaa asemakaavoitusta näiden kaupunginosien alueella. Kaava-alue kuuluu osayleiskaavan täydennysrakennettavaan alueeseen (ke-täyd), jonka tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,6–1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6. Kaavaratkaisu on siis pari vuotta sitten hyväksytyn osayleiskaavan mukainen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myöntänyt lainoitusta tontin eteläpuolella sijaitsevien kerrostalojen peruskorjaukseen, joten ne korvataan uusilla kerrostaloilla. Esteettömyysvaatimusten vuoksi uudet asuinrakennukset tulee toteuttaa hissillisinä ja jotta rakentaminen olisi kannattavaa, ne tulee toteuttaa nykyistä korkeampina.

Vaikka uudet 6-kerroksiset asuinkerrostalot eroavat korkeudeltaan ja muodoltaan välittömän ympäristön rakennuskannasta ne sijoittuvat kumminkin kauemmas Latolankadulta, Soutajanpuiston puoleiselle tontin osalle. Lisäksi

kerrostalojen ja kadun väliin sijoittuu yksikerroksinen talousrakennus ja istutettava puurivi. Korkeat talot eivät tule huomattavasti näkymään kadulta päin.

Siitä huolimatta, että rakentamismäärä kasvaa nykyisestä, arvioidaan, että kaavaratkaisun toteuttamisen aiheuttama väestömäärän lisäys ei ole merkittävää. Sen sijaan uusi rakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkivaan ja uudistaa Rantakylän aluetta lisäten sen arvostusta ja houkuttelevuutta. Sitä kautta kaupunginosan imago paranee ja alueen asukkaiden identiteetti voimistuu.

Kaavaproessin osallistamisen tarkoituksena ei välttämättä ole toteuttaa kaikkien toivomuksia sellaisenaan, vaan kuunnella ja ymmärtää erilaisia näkökulmia, viestiä selkeästi suunnitelmista ja vaikuttamisen mahdollisuuksista. Asukaslähtöinen kaupunkisuunnittelu on erilaisten intressien sovittamista yhteen. Kaavoittajan tehtävä on ajatella kaava-alueen kokonaisuutena, turvata hyvä ja toimiva elinympäristö myös niille, jotka eivät aktiivisesti osallistu suunnitteluun ja kohdella kaikkia osallisia tasapuolisesti kaikkien puolta pitäen.

Palautteen antaja 2

En hyväksy ko. talojen purkamista. Talot on rakennettu 80-luvun puolivälissä ja ovat hyvässä kunnossa. Joensuun Kotien kohteita Rantakylässä, 70-luvulla rakennettuja taloja, on ainakin ulkoisesti remontoitu viime vuosien aikana. Miksi ei siis näitä, arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisia taloja, voisi maalailia ja kunnostella hiukan? Ja talot ovat vähintään 10-15 v. uudempia? Asunnoissa kaipaisin oman asuntoni sisällä keittiökaapistojen ja muiden keittiöön kuuluvien työtasojen yms. uusimista.

Onko purkaminen ja uudelleen kalliisti rakentaminen järkevää taloudellisesti? Kuka, tai mikä taho "hyötyy" moisesta ratkaisusta?

Vastustan ehdottomasti purkamista.

Vastine:

Tontin omistaja on hakenut rahoitusta kaava-alueella olemassa olevien kerrostalojen saneeraukseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myönsi lainoituksen vain tontin pohjoispuolella sijaitsevien kerrostalojen peruskorjaukseen. Rakennukset peruskorjattiin vuonna 2021 ja niille voi odottaa

vielä 25-30 vuotta käyttöaikaa. Tontin eteläpuoleinen kerrostaloryhmä on mitavassa korjaustarpeessa, eikä saneraaminen ole mahdollista ilman rahoitusta. Ainut vaihtoehto on rakennusten korvaaminen uusilla kerrostaloilla.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueella (A) joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän läheisyyteen. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6., mutta kaavassa ei ole osoitettu merkintöjä kaavamuutosalueelle. Maakuntakaava 2040 2.vaiheen kaavaluonnosta ollaan valmistelemassa. Tämä kaava kohdistuu pelkästään Heinäveden kunnan alueelle, eikä sillä ole siten vaikutusta asemakaavahankkeeseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää asemakaavamuutoksen tavoitteita hyvinä ja kannatettavina, eikä sillä ole niihin huomautettavaa. Maakuntaliitto korostaa kuitenkin taajaman sisäisen viherverkoston 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.

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty kohta, jossa arvioidaan kaavavaikutuksia Rantakylän viherverkostoon. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin, koska kaava-alue ei sisällä lähivirkistysalueita. Kaavamuutoksen toteutuksen mukainen asukasmäärän kasvu vahvistaa Rantakylän viherverkoston tärkeyden.

Eduskunta hyväksyi rakentamislain 1.3.2023 ja se tulee voimaan 1.1.2025. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat luvut kumotaan. Laissa on mm. ehdotettu velvoitteita rakennus- ja purkumateriaali- ja ilmastoselvityksen laatimisesta sekä rakennusten elinkaariominaisuuksien vaatimusten korostamista rakennuslupaprosessin yhteydessä. Lain nojalla myöhemmin annettavat asetukset rakennuksen ilmastoselvityksestä,

materiaaliselosteesta ja hiilijalanjäljen raja-arvoista tulevat osaksi Suomen rakentamismääräyskokoelmaa. Tämän vuoksi ei katsota tarpeelliseksi rakennuksen vähähiilisyyttä, elinkaariominaisuuksia, eikä purkumateriaalien uusiokäyttöä koskevien määräyksien lisäämistä asemakaavaan.

Savon Voima Oy

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkoston, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus- tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista sekä muista muutoksista kuuluvat muutosta haluavalle taholle.

Muutosalueella on kaukolämpöön liitettyjä kiinteistöjä, joiden liittymiä voi hyödyntää uudisrakennuksissa. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine:

Rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista, mikäli kaukolämpöputkia joudutaan siirtämään rakentamisen alta. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Sähkön käyttö alueella kasvaa uuden kaavan myötä. Kaava-alueella voidaan tarvita uusia pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Sähköverkko huomioidaan kaavassa. Toimittamanne sähköverkkokartan mukaan nykyinen maakaapeloitu sähköverkko kulkee Latolankadun pyörätien ja autokaistan välisellä viheralueella. Kaavaluonnoksessa liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään, eikä sähköverkkoa ole tarvetta siirtää.

Ympäristönsuojelu

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu erityisen hyvin ilmasto ja ympäristönäkökulma. Tämä näkyy vettä läpäisevien pintojen ja liikennemelun huomioimisena, aurinkosähkö järjestelmän asentamisvelvoitteena sekä pyöräpaikoihin ja yhteiskäyttöautoihin kohdistuvissa velvoitteissa.

Tontin käytössä on huomioitu yhteiskäyttö sekä yhtenäiset oleskelutilat sekä pihalla että rakennuksissa.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa uudisasuinrakennuksille osoitetut rakennusalat sijoittuvat kauemmaksi Latolankadulta. Lisäksi tontin eteläosan kadun puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusala talousrakennukselle avonaisen korttelipihan suojaamiseksi liikennemelulta. Luonnosvaiheessa korttelin eteläpuoliselle osalle Latolankadun varteen esitetty äänieristävyysmerkintä on poistettu.

**Latolankatu 23
asemakaavan muutos**

**Ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet**

Kaavaehdotus oli nähtävänä 22.6.-7.8.2023. Kaavaehdotuksesta annettiin yksi muistutus.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on antanut lausunnon, jossa ei ollut kommentoitavaa. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun, eikä siihen vastine ole tarpeen.

Alla on jätetty muistutus kaavaehdotuksesta tiivistettynä sekä vastine siihen. Alkuperäinen, lyhentämätön versio on käytettävissä pyynnöstä.

Muistutus

Suunniteltujen kerrostalojen 4–6 kerroksista olisi suora näköyhteys kaikkien omakotitalojen pihaille (etu- ja takapihoille) koko Lumikontien mitalta ja Lumikontien alun pienkerrostalojen parvekkeille. Riittävää näkösuojaa kasvillisuudella ei ole mahdollista saada näillä tonteilla. Sama tilanne koskee myös osaa Patotien ja Luototien asuintaloista.

Lisäksi pienkerrostalojen ikkunanäkymä Latolankadun suuntaan huononee. Riittävän avoimet ja monipuoliset ikkunanäkymät tukevat tutkitusti myös mielenrenteytystä.

Kerrostalojen kerrosluvun lisääminen nykyisestään lisäisi myös liikennettä Latolankadun alueella. Asia huolestuttaa, koska Latolankadulla kulkee koulureitti. Liikenteen lisääntyminen toisi nykyisin rauhalliselle alueelle myös enemmän liikennemelua.

Isojen kerroslukujen toteutuminen vaikuttaa omakotitalojen pihojen ja pienkerrostalojen parvekkeiden käyttöön. Pihojen käyttöarvon liki nollautuminen vaikuttaa myös omakotitalojen jälleenmyyntiarvoon, joka laskisi huomattavasti.

Vastine:

Latolankatu 23:n pohjoispuoleiset 3-kerroksiset kerrostalot on äskettäin peruskorjattu, eikä niihin kohdistu muutostarpeita. Tontin pohjoispuolen osalta kaavamutoksella ei ole vaikutuksia lähialueen olosuhteisiin, kuten esimerkiksi Patotien ja Luototien asuintalojen tai niiden pihojen yksityisyyteen.

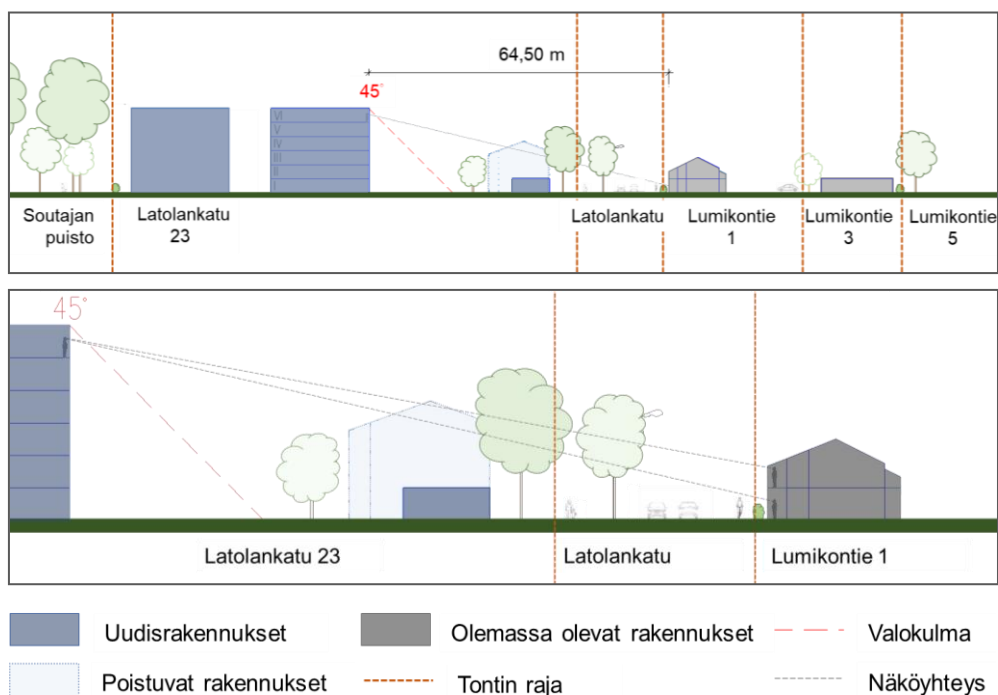
Uudisrakentaminen suunnitellaan tontin eteläpuoleiselle osalle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus – ARA (nykyään valtion tukeman asuntorakentamisen keskus – Varke) ei myöntänyt lainoitusta tontin osalla sijaitsevien ker-

rostalojen peruskorjaukseen. Tämän vuoksi rakennukset puretaan ja korvataan uusilla kerrostaloilla. Uudisrakennusten tulee olla esteettömiä ja se vaatii, että niihin rakennetaan hissejä. Hissin rakentaminen lisää kustannuksia. Jotta rakentaminen olisi kustannustehokkaampaa ja näin myös kannattavaa, kerrostalojen tulee olla nykyistä korkeampia.

Asemakaavoitusta alueella ohjaa Rantakylä-Utra-osayleiskaava vuodelta 2020. Osayleiskaavan mukaan Latolankadun länsipuoleiset korttelit tulisi rakentaa tiiviimmin ja siinä suositellaan, että uudisrakennukset olisivat 4–6-kerroksisia, lukuun ottamatta Latolankadun pohjoisempaa päätä, johon suositellaan matalampaa rakentamista. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Uudet 6-kerroksiset asuinkerrostalot sijoittuvat kauemmas Latolankadulta, Soutajanpuiston puoleiselle tontin osalle. Etäisyyttä Lumikotien pienkerrostaloihin on vähintään 64 m. Nykyään etäisyys rakennusten välillä on noin 27 m.

Kaava-alueen katupuoleiselle osalle on vaadittu istutettavaksi puurivi. Lisäksi Latolankadun länsipuoleisen pyörätien ja ajoradan välissä on rivi jopa 12 metriseksi kasvavia nuoria pihlajia. Suoraa näköyhteyttä rakennusten välissä ei ole, eivätkä uudet kerrostalot tule huomattavasti näkymään kadulta päin.



Arvioidaan, että kaavaratkaisun toteuttamisen aiheuttama väestömäärän lisäys (noin 30 uutta asukasta) ja siitä johtuva liikenteen lisääntyminen Latolankadulla eivät ole merkittäviä. Latolankatu sietää hyvin kaavamuutoksesta aiheutuvan kasvun alueen liikenteessä. Kadun kummallakin puolella on pyörätiet, eikä niihin kohdistu muutoksia. Nykyiset tonttiliittymät säilyvät entisellään. Kaavaratkaisulla ei ole alueen tavallisen kehittämisen myötä kummempia vaikutuksia koululaisten turvallisuuteen tai muiden kulkijoiden olosuhteisiin.

Uudisrakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan ja uudistaa Rantakylän aluetta lisäten sen arvostusta ja houkuttelevuutta. Sitä kautta kaupunginosan imago paranee ja alueen asukkaiden identiteetti vahvistuu. Näillä voi olla myönteisiä vaikutuksia alueen asuntojen hintaan.