

## Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 11.06.2024 § 67

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Muutos on käynnistetty koska hautausmaa-alueiden ja Teollisuuskadun liiketonttien välissä oleva kapea kaista on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi. Alue ei ole virkistyskäytössä, eikä sitä ole mahdollista kehittää virkistysalueeksi sen kapeuden ja sijainnin vuoksi. Suurin osa alueesta on evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa. Loput omistaa kaupunki. Ortodoksisen hautausmaa-alueen hautausmaa on loppumassa ja seurakunta tavoittelee alueen laajentamista. Toisaalta liiketonttien vuokralaiset ovat toivoneet lisää maata toimintojensa parantamiseksi. Osa kaupungin omistuksessa olevasta nykyisestä virkistysalueesta on mahdollistaa liittää ortodoksiseen hautausmaahan. Liiketonttien laajentamista on mahdollista tehdä vain kahden liiketontin osalta.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosalueen raja-alue on laajennettu siten, että se käsittää koko hautausmaa-alueen. Kaavahankkeen tavoitteisiin ei kohdistu muutoksia, paitsi että hautausmaiden toimintoihin liittyvä välttämätön rakentaminen mahdollistetaan ja suunnittelualueella sijaitsevien rakennussuojelukohteiden suojele ratkaistaan Joensuun seudun yleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Siihtalassa (9), Teollisuuskadun ja Rauhankadun välissä. Alueen länsiosaa on hautausmaa-alueita ja siihen rajoittuvaa puisto- ja lähivirkistysaluetta. Itäosassa Teollisuuskadun ja hautausmaan välissä on liike- ja toimistotiloja.

### Asemakaavaratkaisun kuvaus

Hautausmaa-alue (kortteli 31) osoitetaan EH-merkinnällä. Merkintään liitetään /s-merkintä osoittamaan, että arvokas rakennuskulttuuriympäristö on säilytettävä. Merkintään on liitetty täsmennyksiä. EH/s-alueella sijaitsevat Rauhankappeli, Portinvartijan asuinrakennus ja Rauhankadun puiston rajaa vasten oleva kivaita merkitään suojeltaviksi. Kaavaratkaisulla muodostetaan kummallekin seurakunnan hautausmaalle oma tontti (korttelin 31 tontit 2 ja 3) aluehallintoviraston (AVI) vaatimuksen mukaisesti. Jokaiselle tontille esitetään rakennusoikeutta vastaamaan seurakuntien ilmoittamiin tarpeisiin. Ortodoksinen seurakunta ei ole toivonut enempää rakennusoikeutta, kuin hautausmaallaan jo oleva rakentaminen (100 k-m<sup>2</sup>). Evankelisluterilaiselle hautausmaalle on osoitettu 3300 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tontin nykyisen rakentamisen lisäksi tulevaisuuden lisärakentamistarpeita.

Evankelisluterilaisen hautausmaan sisällä ollut Hautausmaapuiston osa sekä pari hautausmaan sisällä olevaa pienehköä kaupungin omistamaa maa-alueita on osoitettu tontin (3) osaksi. Tontin rajat on tarkennettu vastaamaan toteutunutta. Lisäksi suurin osa liiketonttien takana olevasta kaupungin omistamasta maa-alueesta (Hautausmaapuisto) liitetään osaksi ortodoksista hautausmaata (tontti 2). Seurakunnat ovat sitoutuneet ostamaan maa-alueet, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Ortodoksista hautausmaata palveleva pysäköimisalue (LPA) säilyy suurein piirtein entisellään, vaikka alue pienenee jonkin verran. Ajoyhteys pysäköintialueelle osoitetaan nykyistä, puiston läpi kulkevaa reittiä pitkin ja huoltoajoliikenne järjestetään kyseisen pysäköintialueen kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa merkitty toteutumaton kulkuyhteys ja huoltoliikennereitti Teollisuuskatu 1:n tontin kautta poistuvat. Kaavaluonnoksessa esitetty ortodoksista hautausmaata palveleva ja toisen hautausmaan kautta kulkeva huoltotie on poistettu kaavaehdotuksesta hautausmaatoimilain 9 §:n mukaisesti.

Teollisuuskadun liike- ja toimistotonttien käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella, paitsi Teollisuuskatu 11:n tontin osalta, jonka käyttötarkoitus päivitetään muiden samassa korttelissa olevien liiketonttien käyttötarkoitusta vastaavaksi. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Liiketonttien käyttöä edistetään korottamalla suurinta sallittua kerroslukua kahdesta kolmeen ja poistamalla istutettavaksi/säilytettäväksi osoitettu puurivi tonttien hautausmaan puoleiselta rajalta. Vastaava istutus-/säilyttämisvelvoite merkitään hautausmaan pohjoisemmalle puolelle. Puuistutuksen osoittaminen laajalle hautausmaa-alueelle ahtaampien liiketonttien sijaan on perustellumpi vaihtoehto.

Teollisuuskadun liiketonttien ajoneuvoliittymät on tarkistettu liikenneturvallisuuden sekä -sujuvuuden näkökulmasta ja liittymäkieltomerkitöjen sijainti on tarkennettu.

Korttelin 901 Nurmeksentien päädyssä sijaitsevat tontit (nykyään tontit 5 ja 10) laajenevat ortodoksisen hautausmaan suuntaan 2 metriä. Laajennuksen myötä muodostuvat tontit 16 ja 17.

### **Vireilletulovaiheen palautteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.1.–21.2.2022. Siitä annettiin 9 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Lisäksi OAS:sta jätettiin yksi mielipide. Aloituvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon lausunnot liittyivät Siihtalan teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitystarpeeseen ja kaavan mahdollisiin vaikutuksiin siihen. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on toivonut, että kaavamuutoksen vaikutuksia taajaman sisäiseen viherverkostoon arvioitaisiin. Lopuksi ympäristönsuojelu otti muun muassa kannan hautausmaiden ja liiketonttien välissä olevan virkistysalueen säilyttämiseen ja ortodoksien pysäköimisalueen ajoliittymän sijaintiin.

Muissa lausunnoissa olevat seikat huomioitiin kaavaluonnoksessa tai ne eivät aiheuttaneet toimenpiteitä.

Ainoassa jätetyssä mielipiteessä ehdotettiin, että ortodoksisen seurakunnan hautausmaan alueen pysäköintiä järjestettäisiin evankelisluterilaisen seurakunnan hautausmaan Ristinkappelia ympäröivällä alueella, jotta Teolliskadun varrella oleva puistoalue säilyisi vihreänä.

Kaavaluonnoksessa ei osoitettu teollisuusrakennuksia suojeltavaksi, koska kaava-alueella ennen vuotta 1969 rakennetut rakennukset on laajennettu ja muutettu useasti. Myöskään Pyhän Ristin tsasounan suojelua ei ole tutkittu, koska se ei ollut vireilletulon vaiheen aikaisella kaava-alueella. Koko hautausmaan alueen kattavan kaavarajauksen laajentaminen olisi mahdollistanut tsasounan suojelun, mutta ortodoksinen seurakunta on pyytänyt, että kohde ei otettaisi suojelun piiriin.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja viherverkostoon on arvioitu kaavaluonnoksessa ja tarkennettu kaavaehdotukseen.

Kaavaratkaisussa ortodoksista hautausmaata palvelevaa pysäköintiä esitetään nykyisellä paikalla, koska mielipiteessä ehdotettu sijaintipaikka on toisen seurakunnan omistuksessa ja muutenkin sijoittuisi liian kauaksi.

### **Luonnosvaiheen palautteet**

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 12.5-6.6.2022. Luonnosvaiheessa kaava-alue ei sisältänyt hautausmaita kokonaisuudessaan, vai mukana oli vain hautausmaan osaksi liitettävät alueet. Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa, joista viidessä oli kommentoitavaa. Mielipiteitä oli vain yksi. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Merkittävimmät lausunnot jättivät kaupungin maanomaisuus ja evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, joka on lähinnä myöntänyt

kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut. Maanomaisuuden lausunnossa varmistetaan, että kaava-alueen liiketonttien vuokralaisia on kuultu ja heidän esittämiä toiveita on huomioitu kaavaluonnosratkaisussa. Lausunnossa myös välittyy erään liiketontin omistajan huoli käytössään olevista autopaikoista, jotka sijaitsevat evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa olevalla alueella. Lisäksi esitetään, että liiketonttien ja ortodoksisen hautausmaan välissä oleva alue liitetään liiketontteihin eikä hautausmaan osaksi.

Mielipiteitä oli vain yksi. Siinä ehdotetaan, että kaavan sallima suurin kerrosluku nostetaan kolmeksi ja autopaikkavaatimus olisi mahdollista toteuttaa hautausmaan rajan pintaan. Lisäksi toivotaan, että mielipiteen antajan tonttia ympäröivien alueiden hulevesiä ei johdeta kyseiselle tontille.

Kaupunki on kuullut asukkaita maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaava-alueen tonttien omistajille tai vuokralaisille tai niitä edustaville isännöitsijöille on lähetetty tiedote, jossa on kerrottu kaavaluonnoksen nähtävilläolosta, mahdollisuudesta tutustua kaava-aineistoon sekä mahdollisuudesta jättää mielipide kaavasta. Kaava-alueen laajentamisen vuoksi kaupunki on myös neuvottelut kaavaratkaisusta sekä evankelisluterilaisen että ortodoksisen seurakunnan kanssa. Seurakuntien tarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Ortodoksisen hautausmaan ja liiketonttien välinen alue liitetään suurilta osin hautausmaan alueeksi ja noin 2 metrin levyinen kaistale liitetään kortteliin 901 kortteliin muodostaen tontit 16 ja 17. Ratkaisu vastaa osittain maanomaisuuden ehdottamiin muutoksiin. Ortodoksinen seurakunta on sitoutunut ostamaan maa-alueet.

Evankelisluterilaisella hautausmaalla olevat ja liiketontteja palvelevat autopaikat perustuvat sopimukseen, joissa kaupunki ei ole osapuolena. Sopimuksenvaraisen toiminnan jatkuminen on sopimusosapuolten tahdon varassa.

Suurin sallittu kerrosluku on korotettu ehdotusvaiheessa kolmeen, jätetyssä mielipiteessä esitetyn mukaisesti. Vastineessa mielipiteeseen todetaan lisäksi, että autopysäköintiä koskeviin määräyksiin lisätään autopaikkojen osoittamisen tontin ulkopuolelta mahdollistava määräys. Asemakaavassa ei ole tarpeen esittää hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä, koska sitä ohjaa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset ja muu lainsäädäntö.

Tonttijaolla muodostuu Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 31, sekä poistuu kortteli 928. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1727.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnon Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta,

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.6.-22.7.2024 ja siitä pyydettiin lausunto Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta edellisen päätöksen mukaisesti. Lautakunnan päätöksestä poiketen pyydettiin lausunnot myös sekä Pohjois-Karjalan vastuumuseolta että maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Laajempi lausuntopyyntö perustuu luonnosvaiheen jälkeiseen kaava-alueen rajauksen laajentamiseen koko hautausmaan aluetta koskettavaksi. Kaava-alueen rajauksen muutoksella on vaikutuksia ainakin suojelukysymyksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan vastuumuseolta. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ja Caruna Espoo Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Kaavaselostuksen liitteeksi 5 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää saadut lausunnot ja vastineet niihin.

Molemmissa lausunnoissa todetaan, että kaavaratkaisussa tulisi huomioida muita hautausmaan alueella olevia rakennuksia, kuten ortodoksisella hautausmaalla sijaitseva Pyhän Ristin tsasouna, Ev.lut. hautausmaan Ristinkappeli ja krematorio, sekä vanha parihuone. Osa niistä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa. Esitetään, että kaavamääräys 16 täydennettäisiin koskemaan myös kyseisiä rakennuksia ja kiviaidan porttien sisällyttämisen suojelun piiriin.

Sekä ELY-keskus että vastuumuseo toivovat, että kaavaselostusta täydennetään hautausmaa-alueiden arvokkaan kulttuuriympäristön osalta myös kuvilla.

Lausunnossaan ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa hautausmaa-alueelle esitetty kaksi metriä leveä säilytettävä / istutettava puurivi liiketonttien rajaa vasten on liian kapea. Vastaavasti laajemman istutettavan alueen osan ja puurivin osoittaminen hautausmaa-alueen koillisnurkkaan nähdään tarpeettomana, koska hautausmaa tullaan joka tapauksessa toteuttamaan puistomaisesti. Lisäksi todetaan, ettei kaavaselostuksessa ole perusteltu kaavaratkaisun aiheuttamaa puuston poistoa hautausmaan ja liiketontin välistä.

ELY-keskuksen lausunnossa ehdotetaan, että kaavamääräykset päivitetään vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaisia lupatyyppejä. Muistutetaan myös, ettei ole mahdollista antaa kaavamääräystä, jonka perusteella oven tai ikkunan uusiminen edellyttäisi rakentamislain mukaista lupaa.

Vastineissa todetaan, että kaavamääräys 16 on tarkennettu ja kaavaselostus on täydennetty lausunnoissa esitetyn perustella. Kaavakarttaan ei esitetä muita suojelukohteita kuin Joensuun seudun yleiskaavassa olleet ja asemakaavamuutoksen laatimisen aikana seurakuntien kanssa neuvotellut, kuten Rauhanpuiston puoleinen kiviaita.

Nähtävillälöön jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräys 16 on tarkennettu siten, että EH/s-alueita ja sillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on museoviranomaisille varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamislupapäätöstä. Määräys koskee myös niitä rakennuksia ja rakennelmia, joilla ei ole suojelumerkintää sr-1 tai s-6.
- Määräyksestä 16 poistetaan lause, jonka mukaan Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen edellyttäisi toimenpideluvan. Myös lupatyyppihin viittaavat termit korvataan 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain (751/2023) 42 §:n mukaisella lupatyyppillä.
- Istutettavaksi osoitettu alueen osa hautausmaan koillisnurkassa on poistettu. Sen sijaan liiketonttien rajaa vasten merkitty istutettava alue on laajennettu 4 metriä leveäksi ja istutettava/säilytettävä puurivi on lisätty.

Kaavaselostus on täydennetty vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Muita täydennyksiä tehtiin rakennettu kulttuuriympäristö ja vaikutukset alueen vihaverkostoon -kohdan osalta. Selostukseen on lisätty myös kuvia. Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset ovat kursivoidulla tekstillä.

Muilta osiltaan kaavaehdotus säilytetään ennallaan. Kaavakarttaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, minkä vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin,

hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

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

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 21.10.2024 § 342  
2934/10.02.03.00/2022

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.