

Repokalliontien liiketontit asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 12.12.2023 § 152

Repokalliontien liiketonttien kaavahankkeen suunnittelu on ollut osana Repokallion asemakaavahanketta. Repokalliontien liiketonttien kaava on irrotettu omaksi kaavaprosessikseen kiireellisuuden takia. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen virkistyskäyttöön jatkuu. Siinä yhteydessä tullaan ratkaisemaan Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus.

Varisinainen Repokallion asemakaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta vuonna 2013. Suunnittelun tavoitteena on ollut laatia asemakaava kaavoittamattomalle Repokallion alueelle. Virkistysalueen tuleva käyttö säilytetään nykyisellään.

Repokallion asemakaavahankkeen yhtenä tavoitteena oli tutkia, voidaanko Repokalliontien asuinalue kaavoittaa pientaloalueeksi. Alueella on 11 olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa. Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen tästä tavoitteesta luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia.

Kaupunki on ostanut Repokalliontien alkupäästä kuusi pientalokiinteistöä yksityisiltä omistajilta. Tämä pääosin kaupungin omistuksessa oleva alue osoitetaan asema-kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialue on nyt siis erotettu omaksi kaavaprosessikseen.

Repokallion kaavahankkeen ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä 14.6.–6.7.2018. Tämän jälkeen Repokalliontien varren maankäyttöratkaisu muuttui, joten toinen asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.9.–16.10.2023 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan kuvaus

Repokalliontien alkupäähän osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 500 k-m², mutta tämä on jaettu kahden tontin kesken. Tontti 1 pinta-ala on noin 1,2 ha ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tontti 2 pinta-ala on noin 1 ha ja rakennusoikeus 2 500 k-m². Tällöin korttelialueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on noin $e=0,25$. Kerrosluku on 1.

Hukanhaudantielle ja Imatrantielle näkyvät rakennusten osat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Maanrakennus ja täytöt tulee suunnitella niin, että rakentaminen sopii ympäristöön eikä aiheuta haittaa.

Korttelialueelle osoitetaan alueet jätevedenpumppaamolle ja puistomuuntamolle.

Osa Repokalliontiestä merkitään kaduksi. Tämä osa siirtyy kaupungin rakennettavaksi ja vastuulle. Loppuosa Repokalliontiestä säilyy yksityistienä.

Toisen luonnosvaiheen palautteet

Toinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.9.–16.10.2023. Siitä saatiin 10 lausuntoa, joista ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Mielenpitoja tuli kolme. Tässä on referoituina palautteet, jotka koskevat liikerakennusten korttelialuetta. Luonnosvaiheen II palautteet ja vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä 5.

Pohjois-Savon ELY-keskus toivoo kaavaselostukseen maininnan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden tarpeesta Ilomantsintieltä kortteliin 184. Lisäksi kaavalla ei saa estää mahdollisten meluvallien korottamis- ja parantamistoimenpiteitä. ELY-keskus ehdottaa, että korttelin 184 istutettavan alueen osaa laajennetaan Ilomantsintien varressa niin, että se sisältää meluvallin luiskan ja tämän kuivatusojan. ELY-keskus huomauttaa, että pumppaamon sijainti ja vaikutukset suhteessa meluvalliin tulee selvittää tarkemmin.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteistarve on osoitettu selostuksessa olevassa kartassa. Lisäksi rakennushanketta on tiedotettu yhteystarpeesta. Kaavalla ei estetä meluvallien korottamis- ja parantamistoimenpiteitä. Istutettavan alueen osaa ei laajenneta, koska korttelialuetta on tarkoitus täyttää, jolloin meluvallin luiska ja kuivatusoja jäävät tarpeettomiksi. Pumppaamolle varattua ET-aluetta on laajennettu niin, että pumppaamo voidaan rakentaa meluvallin eteläpuolelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus katsoo, ettei K-korttelialueelle saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Jos alueelle osoitetaan luonnoksessa esitetyn mukainen määrä liiketilaa, on selvittävää kaupan suuryksikön vaikutukset asianmukaisesti sekä selvittävää, onko kaupan suuryksikön sijoittaminen alueella mahdollista voimassa olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan. Kaavatyössä ei ole tuotu esiin selkeitä perusteluja, miksi Repokalliontien loppualueen käyttömahdollisuudet on jätetty ratkaistavaksi vasta myöhemmin.

Kaavaselostukseen on lisätty yleiskaavan ohjauksesta poikkeamisen perustelut ja vaikutusten arviointi. Korttelialueen käyttötarkoitusta on muutettu niin, että toimistorakentamismahdollisuus on poistettu ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen on mahdollistettu. Myymäläkeskittymän vaikutukset on arvioitu paikallisiksi. Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa ei edellytä suuryksikkömerkintää maakuntakaavassa. Toisaalta Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 vähittäiskaupan suuryksikön sijaintimerkinnän voi maakuntakaavan esitystarkkuus ja tavoite huomioiden tulkita kohdistuvan Imatrantien ja Ilomantsintien risteysalueelle ja sen välittömään läheisyyteen, jossa vähittäiskaupan suuryksikön saavutettavuus ja liikenteelliset valmiudet toteutuvat.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toivoo kaavaselostukseen lyhyttä kuvausta kaava-alueen rakennuskannasta. Selostukseen on lisätty Repokalliontien rakennusten valmistumisvuodet ja yleiskuva alueesta.

Kahdessa mielipiteessä tuotiin esille huoli Repokalliontien loppupään tilanteesta. Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus ratkaistaan Repokalliontien asemakaavassa, jonka laadinta jatkuu.

Yhdessä mielipiteessä vaaditaan, että tyhjillään olevien toimisto- ja liiketilojen määrä selvitetään. Repokallion alue Lappeenrannan tiehen rajautuen on Joensuun keskustan läheisyydessä ainoa alue, mikä on jätetty rakentamatta ja on näin ollen virkistys- ja ympäristöarvoiltaan arvokas. Mielipiteen esittäjän mielestä kohde tulee säilyttää samassa tilassa eikä alueelle tule rakentaa liiketiloja vaan säilyttää tämä luontokohde sellaisenaan.

Tyhjien toimisto- ja liiketilojen selvitykselle ei katsota olevan tämän kaavatyön yhteydessä tarvetta. Rakentamaton osa Repokalliosta ja Niittynotkonpuistosta on tarkoitus säilyttää viheralueena, ja se asemakaavoitetaan Repokallion kaavahankkeessa. Liikerakennusten korttelialue on osoitettu Repokalliontien ja Imatrantien väliselle alueelle, joka on jo tällä hetkellä rakennuskäytössä olevaa aluetta. Palvelujen kehittäminen Pielisjoen itäpuolella vastaa kaupungin strategiaa symmetrisestä kaupungista.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Repokalliontien liiketonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

sekä jos asemakaavaa tai asemakaavamuutosta 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 Repokalliontien liiketonttien asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 27.02.2024 § 16
1656/10.02.03.00/2023

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.12.2023–29.1.2024. Asemakaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa: Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Kaavaselostuksen liitteenä 6 ovat ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 5.2.2024 Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskusten ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton edustajien kanssa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton mielestä tätä vähittäiskaupan keskittymää ei voida pitää paikallisesti merkittävänä vaan se muodostaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö on maakunta- ja yleiskaavan vastainen.

Kaavaehdotusta on muutettu lausuntojen ja viranomaisneuvottelun mukaisesti niin, ettei alueelle muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a § määrittelee vähittäiskaupan suuryksiköksi yli 4000 k-m²:n myymälät ja myymäläkeskittymät. Tästä syystä korttelin 184 rakennusoikeus on laskettu 4000 k-m²:iin. Rakennusoikeus pienenee 1500 k-m². Samalla käyttötarkoituksesta on poistettu mahdollisuus sijoittaa kortteliin vähittäiskaupan suuryksikkö.

Pohjois-Savon ELY-keskus kannustaa huomioimaan jatkosuunnittelussa alueen saavutettavuuden parantamisen joukkoliikenteellä.

Tulevaisuudessa alueen kautta voidaan suunnitella uusia joukkoliikennereittejä, mikäli käyttäjämäärien katsotaan olevan riittäviä. Hukanhaudantien varteen on tätä ennen toteutettava linja-autopysäkit.

Nähtävillälöön jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen ja muiden teknisten muutostarpeiden perusteella seuraavat muutokset:

- korttelin 184 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL)
- korttelin 184 rakennusoikeus on pienennetty 5500 k-m²:stä 4000 k-m²:iin
- lisätty kaupunginosan numero, nimi ja raja

Kaavaselostusta on muutettu vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia. Lisäykset kaavaselostuksessa ovat kursivoitua tekstiä. Selostuksesta on poistettu vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat kohdat.

Muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaratkaisua eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen astetta näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §).

Valmistelija: toimitusinsinööri Sanna Seppänen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja päättää, että vastineet annetaan tiedoksi lausuntojen antajille,

hyväksyä asemakaavan ehdotukseen 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 Repokalliontien liiketonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.