

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Pauli Sonninen	Suomi.fi	13.06.2024 11:52:43 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (5 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

13.06.2024 § 18/2024

853/10.03.00.11/2024

Hakija/asianosainen Kiinteistön 167-5-502-11 omistajan asiamies

Asia Kiinteistöä 167-5-502-11 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän 8-kerroksisen rakennuksen sijoittamisen asemakaavasta poiketen Pielisjoen rantaviivan suuntaisesti ylittyen 1-kerroksisen rakennusalan puolelle ja sen myötä poikkeamisen 1- ja 2-kerroksisen rakennusalan kerrosluvusta kiinteistölle 167-5-502-11.

Lisäksi myönnän seuraavat poikkeamiset:

- osa autopaikoista (enintään 12 ap) toteuttaminen Penttilänkadun puoleiselle avopihalle, eikä pihakannen alle.
- määräyksen 5 vaatimien liiketilojen toteuttaminen muualle kuin tontin joen puoleisille julkisivuille.
- Penttilänkadun puoleisen pakollisen 2-kerroksisen rakennusalan toteutumatta jättäminen.
- määräyksen 5 vaatimien liiketilojen prosentoinen puolittaminen 10 %:iin. Liiketilojen sijaan on mahdollista toteuttaa asumista palvelevina ikkunallisina yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloina, asuntokohtaisina työhuoneina tai vastaaviin käyttötarkoituksiin. Ei kuitenkaan asuntoina.

Poikkeamiset myönnetään ehdolla, että leikki- ja oleskelualue sijoittuu kauaksi melulähteinä todetuista Penttilänkadusta ja Suvantosillasta, sekä mahdollisuuksien mukaan siitä avautuu näkymiä Pielisjoelle. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjeistoja ja määräyksiä leikki- ja ulko-oleskelualueella.

Lisäksi Penttilänkadun puoleinen tontin osa tulee suunnitella siten, että avopysäköinnin kielteisiä kaupunkikuvallisia vaikutuksia lievennetään esimerkiksi istutuksilla, taideteoksella tai korkeatasoisella rakennelmalla.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakennuslupa toimenpiteille. Rakennuslupapäätöstä varten suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-5-502-11, joka sijaitsee Penttilän kaupunginosassa osoitteessa Penttilänkatu 7-9 (Jokikatu 1). Tontin pinta-ala on 2515 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta, mahdollistaen Joensuun kaupungin omistaman tontin myyminen uudisrakentamisen toteuttamiseksi. Haetaan poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- 8-kerroksinen rakennus sijoitetaan rakennusalan puolelta rantaviivan suuntaisesti, minkä vuoksi myös 1- ja 2-kerroksisen rakennusalan kerrosluvusta poiketaan. Rakennus sijoittuu myös osittain kaavan mukaiselle leikki- ja oleskelualueelle.
- osaa autopaikoista ei toteuteta pihakannen alle, vaan avopihalle.
- kaavamääräyksen 5 vaatimia liiketiloja ei toteuteta kortteliin.

13.06.2024 § 18/2024

853/10.03.00.11/2024

- mahdollisuus jättää toteuttamatta Penttilänskadun puoleista kaksikerroksista rakennusosaa ja sen sijaan rakentaa autokatoksen tai 1-kerroksisen talousrakennuksen.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa 26.7.2022 hyväksytty asemakaava. Sen mukaan tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeutta tontilla on 5000 kerrosneliömetriä ja kerros-luku II - VIII. 8-kerroksinen rakennusala sijaitsee Suvantosillan puoleisella tontin osalla, joen puoleisella sivulla on kaksi rakennus-alaa matalille rakennusosille ja Penttilänskadun varteen on rakennusala, jossa ehdottomasti käytettävä kerros-luku on II. Tontin koillisosassa sijaitseva 4-kerroksinen rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä. Ohjeellinen leikki- ja oleskelu-alue sijoittuu rakennusalojen väliin, tontin keskelle. Kortteliin tulee sijoittaa liiketiloja vähintään 20 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, ja niiden tulee ensisijaisesti sijoittua joen puoleiselle julkisivulle, johon myös tulee sijoittaa sisäänkäyntejä rakennuksiin. Joen puolelle tulee lisäksi avata julkisivuja katutilaan.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys liikennemelun ja -tärinän torjumiseksi.

Autopaikat on tontilla toteutettava pihakannen alle tai kellarikerroksiin. Autopaikkoja saa sijoittaa myös nimeämättöminä läheisiin pysäköintilaitoksiin.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.1.2020 § 6).

Hakijan perustelut:

Kaupungilla ei ole enää tontilla oleville rakennuksille käyttöä, joten järjestimme tarjouskilpailun, jolla pyrimme luopumaan tontista ja rakennuksista. Tyhjiin oleva rakennus aiheuttaa kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja ylläpitomenoja.

Tarjouskilpailussa tontista tuli vain vähän tarjouksia. Tarjousten yhteydessä on tullut ilmi, että kukaan tarjoajista ei halua rakentaa nykyisen asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalo on poikittain joelle viereisen Suvantosillan suuntaisesti. Tarjousten antajat haluavat sijoittaa asuinkerrostalon joen suuntaisesti, koska näin asunnoista saadaan mahdollisimman paljon joelle ja keskustaan avautuvia näkymiä. Jotta tontti voidaan kilpailuttamisen tuloksena myydä, on tarpeen tulla tarjoavien rakentajien toiveisiin vastaan joiltakin osin.

Myös koko tontin laajuisen parkkihallin rakentaminen osoittautuu haasteellisena tontin korkeuserojen vuoksi. Liiketilojen vaatimus kaavassa on myös ilmeinen este tontin myynnille. Rakennusfirmat näkevät liiketilojen toteuttamisen taloudellisena riskinä, koska niiden kysyntä on vähäistä.

Haemme poikkeamista asemakaavasta niiden määräysten osalta, joiden on nähty eniten vaikeuttavan tontin myyntiä. Tällä tavalla tavoitellaan tontinluovutuksen helpottamista. Poikkeamispäätöksen saaminen ennen tontin kauppaa takaa kuitenkin, että mahdollinen ostaja sitoutuu rakentamaan kaupungin toivomalla tavalla.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Kaupunki aikoo luopua useista tonteista ja rakennuksista, joille kaupungilla ei ole enää käyttöä, koska niistä aiheutuu jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja

13.06.2024 § 18/2024

853/10.03.00.11/2024

ylläpitomenoja. Yksi kohteista on entinen Hankkijan talo osoitteessa Penttilänkatu 7-9. Kaupunki on järjestänyt tarjouskilpailun, jolla pyrittiin luopumaan tontista ja rakennuksista.

Kohteessa on voimassa tuore asemakaava parin vuoden takaa. Asemakaava on laadittu kaupungin aloitteesta arkistotoiminnan siirtyessä pois tontilta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli tontin käyttötarkoituksen tarkastelu myyntiä varten. Kaavamuutosta ei ole laadittu kumppanuuskaavoitusprosessina, vaan ratkaisu perustuu oletuksiin, jotka eivät välttämättä vastaa rakennusalan toimijoiden tarpeisiin.

Kaupunki hakee poikkeamista asemakaavasta. Poikkeamisten keskeinen perustelu on tontinluovutuksen helpottaminen. Järjestetyssä tarjouskilpailussa tontista tuli vain vähän tarjouksia. Tarjousten yhteydessä on tullut ilmi, että kukaan tarjoajista ei halua rakentaa nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Haetuilla poikkeamisilla on vaikutusta ensisijaisesti alueen kaupunkikuvaan ja rakennuksen ilmeeseen. Hakija esittää 8-kerroksisen rakennuksen toteuttamista joen rannan suuntaisesti. Tämä mahdollistaa jokinäkymien avaamista asunnoista. Kaavassa rakennusala on suunnattu niin, että rakennus toteutettaisiin Suvantosillan suuntaisesti.

Suunnittelukohteen läheisemmät Jokikadun varrella sekä sen ja rannan välissä olevien tonttien rakennukset on sijoitettu joen suuntaisesti. Hakemuksessa esitetty rakennuksen suuntaus vastaa samaa periaatetta, jota on Aittarannan suojelluissa rakennuksissa noudatettu. Sijaintipaikka Suvantosillan pohjoispuolella on kaupunkikuvassa sellainen taitekohta, että kumpikin näistä suuntauksista olisi ollut kaavaa laadittaessa mahdollinen ja oli rakennuksen suuntaus mikä tahansa, 8-kerroksinen kerrostalo muodostaa Tähtitornin kanssa merkittävän portin Niinivaaraan suuntaan kulkiessa. Tämä rakennus on Jokikadun alueelle ainut uudeksi rakentuva kohde, joten poikkeamisen salliminen tässä ei muodosta esimerkkiä mahdollisille muille vastaaville hakemuksille. Estettä rakennuksen kääntämiselle ei siksi ole.

Lisäksi hakemuksessa esitetään, että osa tontille sijoitettavista autopaikoista tehdään avopaikkoina Penttilänkadun tasolle. Ratkaisulla on jonkin verran kaupunkikuvallisia vaikutuksia, mutta etenkin sillä on 8-kerroksisen rakennuksen kääntämisen kanssa vaikutuksia pihakannelle sijoittuvan oleskelualueen meluolosuhteisiin, koska rakennukset eivät tule suojamaan piha-alueelta merkittävämmistä melulähteistä. Poikkeaminen on mahdollista, jos oleskelualue sijoitetaan kauemmaksi melulähteistä ja mahdollisesti rakennusmassojen suojaan. Avopysäköinnin kielteisiä kaupunkikuvallisia vaikutuksia tulee lieventää korkeatasoisella suunnittelulla, esimerkiksi istutusten, taideteoksen tai muun maisemoinnin avulla tai korkeatasoisen autokatoksen tai muun talousrakennuksen rakentamisella Penttilänkadun puolelle.

Hakija tavoittelee lisäksi poikkeamisen asemakaavan vaatimista liiketiloista. Hakemuksessa esitetään, ettei liiketiloja rakenneta tontille ollenkaan, koska sen nähdään esteenä tontin myynnille. Kaavan vaatima liiketilaprosentti on vähäinen ja sen tavoitteena on mahdollistaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa, sekä osaltaan tukea kaupunkimaisen, monipuolisen ja elävän kaupunkitilan muodostumista. Määräys on linjassa Penttilänrannan kaavojen kanssa. Liiketilojen kokonaan toteuttamatta jättäminen on näin ollen Penttilän alueen kaavoituksen periaatteiden ja tavoitteiden vastaista. Vaihtoehtoisena ratkaisuna esitetään liiketilojen vaatimuksen puolittamista 10 %:iin ja liiketoiminnan lisäksi muiden käyttötarkoitusten mahdollistamista. Tällaisia voi olla esimerkiksi asuntokohtaiset työtilat, yhteis-, harrastus- ja kokoontumis- tai niihin verrattavat tilat.

13.06.2024 § 18/2024

853/10.03.00.11/2024

Liiketilöjen toteuttaminen pienemmässä määrin ja niiden tilöjen laajemman käyttötarkoituksen osoittaminen on hyväksyttävä ratkaisu, jonka vaikutukset kaavan tavoitteiden toteuttamiseen eivät ole merkittäviä. Tällaisten tilöjen rakentaminen rakennusten ensimmäisiin kerroksiin voi olla myönteinen vaikutustekijä asuntojen kysyntään.

Hakemuksen perusteluksi on esitetty erityisesti asunnoista avautuvien jokinäkymien tärkeyttä tontin kauppaamisessa, koko tontin laajuisen pysäköintihallin rakentamiskustannuksia ja liiketilöjen vähäinen kysyntä. Esitetyn rakentamisen vaikutukset eivät ole merkittävästi erilaiset kuin kaavan mukaisen rakentamisen. Poikkeamisesta ei aiheudu sellaisia MRL 171 § tarkoittamia haitallisia vaikutuksia, että sitä ei voisi myöntää.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171, 173 ja 174 § (196/2016)

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.6.2024 ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 13.6.2024.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä sähköpostilla Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

13.6.2024

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, p. 050 471 5701

Lunastus:

Myönteinen päätös 605 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 300 euroa (alv 0 %)

853/10.03.00.11/2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti kaupunkirakennelautakunnalle ja allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.