

## Keskustan Joensuun valtuustoryhmän valtuustoaloite senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormiston kohtuullistamiseksi

KV 27.04.2020 § 40

Keskustan Joensuun valtuustoryhmä jätti 27.4.2020 valtuuston puheenjohtajalle valtuustoaloitteen senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormiston kohtuullistamiseksi.

### **Päätös:**

Lähetettiin kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KRAKLIK 19.01.2021 § 11

Kaupunginhallitus on 11.5.2020 lähettänyt valtuustoaloitteen kaupunkirakennelautakunnalle valmisteltavaksi.

Valtuustoaloitteessa esitetään otettavaksi käyttöön nykyistä alhaisempi autopaikkainormi keskustan alueella palveluasumisen yhteydessä. Aloitetta perustellaan palveluasuntojen rakentamisen korkeammilla kustannuksilla ja asukkaiden vähemmällä autoilla.

Asiaa on jo käsitelty kahdessa kaupunginvaltuuston päätöksessä syyskaudella 2020. Ensinnäkin kaupunginvaltuusto hyväksyi Sepänkatu 40 asemakaavan muutoksen 31.8.2020 (§ 68). Tässä kaavahankkeessa oli kysymys nimenomaan palveluasuntojen rakentamisesta ikäihmisille. Kaavan autopaikkamääräyksiin lisättiin uusi autopaikkainormi, joka täsmennettiin käytettäväksi erityisryhmille suunnatun ARA-rahoitetun vuokra-asumisen yhteydessä. Toiseksi kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa hyväksyä periaatteet autopaikkojen vapaaksiostosta keskustan asuntoalueiden täydennysrakentamishankkeissa (KV 28.9.2020 § 91). Tällä annetaan mahdollisuus jättää osa tarvittavista autopaikoista toteuttamatta ja korvata ne asukaspysäköintijärjestelmän piiriin kuuluvilla autopaikoilla kadun varressa.

Sepänkatu 40 kaavahankkeen yhteydessä käytiin laajasti läpi ikäihmisten autonomistusta ja autopaikkatarpeeseen vaikuttavia tekijöitä. Asiaa on kuvattu varsin seikkaperäisesti kyseisen asemakaavan muutoksen selostuksessa. Selvittämisen tuloksena on nähtävissä, että ikääntyminen ei yksinään vaikuta kovin merkittävästi autonomistukseen Joensuussa ennen kuin vasta noin 80 ikävuoden jälkeen. Vasta ikäryhmässä 75-84 Joensuun keskustan asukkaiden autonomistus putoaa alle koko Joensuun keskiarvon, vaikka pysyykin edelleen keskustan asukkaiden autonomistuksen keskiarvon yläpuolella (*ikäryhmittäinen ja alueittainen autonomistus, Tilastokeskus, toukokuu 2020*). Palveluasuntokohteissa asuvien autonomistusta erikseen selvitettyäessä kävi ilmeiseksi, että jos ikääntymiseen liittyy mm. heikko taloudellinen asema ja terveysongelmista johtuva palveluiden tarve, on autonomistus vähäisempää.

Tavanomaisen asumisen autopaikkavaatimus on kerättyjen tilastotietojen perusteella syytä säilyttää nykyisenä (1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>). Se vastaa hyvin keskustassa asuvien joensuulaisten keskimääräistä autonomistusta, myös ikääntyneiden, kohtuullisesti toimeentulevien ja toimintakykyisten ikäihmisten osalta. Ei ole myöskään nähtävissä tarvetta muuttaa ympärivuorokautista hoivaa tarjoavien tehostetun palvelun asumisen yksiköiden autopaikkavaatimusta 1 ap / 190 k-m<sup>2</sup>. Tämän normin lähtökohtana on, että autopaikkoja tarvitsevat vain henkilökunta ja vierailijat, eivät asukkaat, joilla ei ole enää kykyä autoilla.

Sepänkatu 40 kaavamuutoksen autopaikkamääräyksissä poikettiin edelle kuvatuista syistä Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) mukaisista autopaikkamääräyksistä. Hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa on käytetty uutta autopaikkainormia 1 ap / 160 k-m<sup>2</sup>, kun kyseessä on erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen. Uutta normia on tarkoitettu soveltaa vastaavissa

asumishankkeissa ruutukaavakeskustan alueella. Sepänkatu 40 tulee olemaan ARA-rahoitettu, erityisryhmille suunnattu vuokra-asuintalo. Hankkeessa toteutettavan vanhusen ja liikuntarajoitteisten asumisen asukasprofiili ei edellytä käytettäväksi tavanomaista, osayleiskaavassa määritetyn asumisen normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Hakijan toimittamien selvitysten perusteella on perusteltua käyttää alempaa autopaikkannormia.

Uusi normi koskee *erityisryhmien ARA-tuettua vuokra-asumista*, ei siis keskimääräistä eikä tavanomaista asumista. Tällä tavalla lievempi autopaikkavaatimus saadaan kohdistettua asukasryhmään, jossa autonomistus on vähäisempää ja autopaikkojen tarve vähäisempi. Rakennuslupavaiheessa pystytään tarkistamaan ARA:n päätökseen perustuen, onko lievemmän normin käyttämiselle asiallinen peruste. Uuden normin käyttämisen ei pitäisi tuottaa tulkintaongelmia eikä vaatimuksia saman normin soveltamiseen omistusasuntokohteissa.

Valtuustoaloitteen varsinaiseen asiasisältöön on siis vastattu jo edellä mainituilla kaupunginvaltuuston päätöksillä.

Lopuksi pitää oikaista kaksi valtuustoaloitteeseen sisältyvää asiavirhettä. Joensuun keskustan osayleiskaava ei pakota rakentamaan lisää, kuten aloitteessa väitetään. Mikään kaava ei pakota rakentamaan, vaan antaa siihen mahdollisuuden. Lisärakentamista koskevat rakennushankkeet jo rakennetulla keskusta-alueella käynnistyvät maanomistajan hakiessa asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on siis omistajan tahto, joka sitten sovitetaan asemakaavamuutosta laadittaessa niihin periaatteisiin ja linjauksiin, joista on päätetty keskustan osayleiskaavassa. ARA rahoittaa myös autopaikkojen rakentamista, vaikka aloitteessa toista sanotaan. ARA:n avustuspäätöksissä ei eritellä erikseen autopaikkojen rakentamista vaan rahoitetaan koko rakennushanketta. Autopaikkojen kustannukset sisältyvät kokonaisuuden kustannuksiin, yleensä varsinaiseen rakennusurakkaan. Myös tontin ulkopuolelta hankittavien autopaikkojen kustannus on ollut avustuksen myöntämisen perusteena esimerkiksi Asunto Oy Joensuun Ellin Niskakatu 15 kohteessa (Niskaparkki).

Valmistelija: kaavoituksen asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi edelle kirjoitetun vastauksen keskustan valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen senioriasumisen pysäköintinormiston kohtuullistamisesta.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 25.01.2021 § 41

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

merkitä edellä olevan vastauksena Keskustan Joensuun valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen ja todeta aloitteen loppuun käsitellyksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KV 22.02.2021 § 23

**Ehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

merkitä edellä olevan vastauksena Keskustan Joensuun valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen ja todeta aloitteen loppuun käsitellyksi.

**Keskustelu:**

Asiassa käytiin keskustelu, jossa yksi valtuutettu käytti puheenvuoron.

Keskustelussa ei tehty päätösehdotuksesta poikkeavia esityksiä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuustoaloite

### Senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormiston kohtuullistaminen.

Joensuun kaupungissa seniori-ikäisten asumistarve kasvaa vuoteen 2040 saakka. Puhutaan ns. palveluasumisesta, jossa asukas hoitaa päivittäiset askareensa joko itsenäisesti tai autetusti. Valtiovallan näkemyksen mukaan senioriasuminen on hyvä sijaita kaikkien palvelujen välittömässä läheisyydessä. Tämä tarkoittaa yleensä kaupunkien ja taajamien keskustaa.

Palveluasumisen rakennuskustannukset ovat suuremmat kuin tavallisten asuntojen. Syy tähän löytyy mm. tonttien sijainnin aiheuttamasta hinnasta, ARA:n säädöksistä sekä lainsäädännöstä. Palveluasumiseen tulee varata kerrosalasta suuremmat yhteiset tilat asukkaille, tilat rollaattoreille, sähkörollaattoreille ja niiden latauspaikoikoille, sairaankuljetuksen mahdollistavat suuremmat hissit, suuremmat wc-tilat, erikoiskalusteita keittiöön jne jne. Kaikki nämä nostavat kustannuksia merkittävästi.

Kaupunginhallitus on määritellyt omissa puoltolausunnoissaan ARA:lle, että "vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön ja että erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnon tarvetta paikkakunnalla." Tuo kannanotto merkitsee siis lisäkuluja rakentamiseen.

Kaavoitus on määritellyt tietyt tehokkuusluvut kaikille tonteille ja yleiskaava etenkin Joensuun keskustassa edellyttää 6 kerroksisia taloja. Tämä tietää suurempia kerrosneliöitä. Kaavoituksen näkökulmasta ns. APA-tontit edellyttävät kuitenkin samat pysäköintipaikkojen määräykset kuin muissakin kerrostaloissa. Joensuussa se merkitsee 1 autopaikka/100-k-m<sup>2</sup>. Senioritaloissa asuvilla ei kuitenkaan ole autoja kuin harvoilla ja autopaikkamitoitus lisää tuntuvasti kustannuksia siksi, että ns. rasitepysäköintipaikat tulee ostaa. Joensuussa toimivien senioriasumista tuottavien yhteisön näkemyksen mukaan oikeampi autopaikka määrä olisi esim. 1 autopaikka /160 k-m<sup>2</sup>. (tehostetussa palveluasumisessa se on 1/190 k-m<sup>2</sup>)

Suurimman senioriasumisen rahoittajan ARA:n kanta on myös yksiselitteinen: ARA ei tue eikä osallistu pysäköintipaikkojen rahoittamiseen.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että senioriasumisen mahdollistavan pysäköintinormisto kohtuullistetaan lähemmäs todellista tilannetta. Esitämme että kaupunginhallitus ohjeistaa kaavoitusta pikaisesti tuomaan esityksen valtuustolle päätettäväksi.

Joensuussa 27.4. 2020

Keskustan valtuustoryhmä



Helena Hulmi, pj

Päivi Eteläpää, sihteeri

# Tietoja autonomistuksesta Joensuussa alueittain ja ikäryhmittäin

Tilastokeskus toukokuu 2020

Joensuun kaupunki, yhdyskuntasuunnittelu

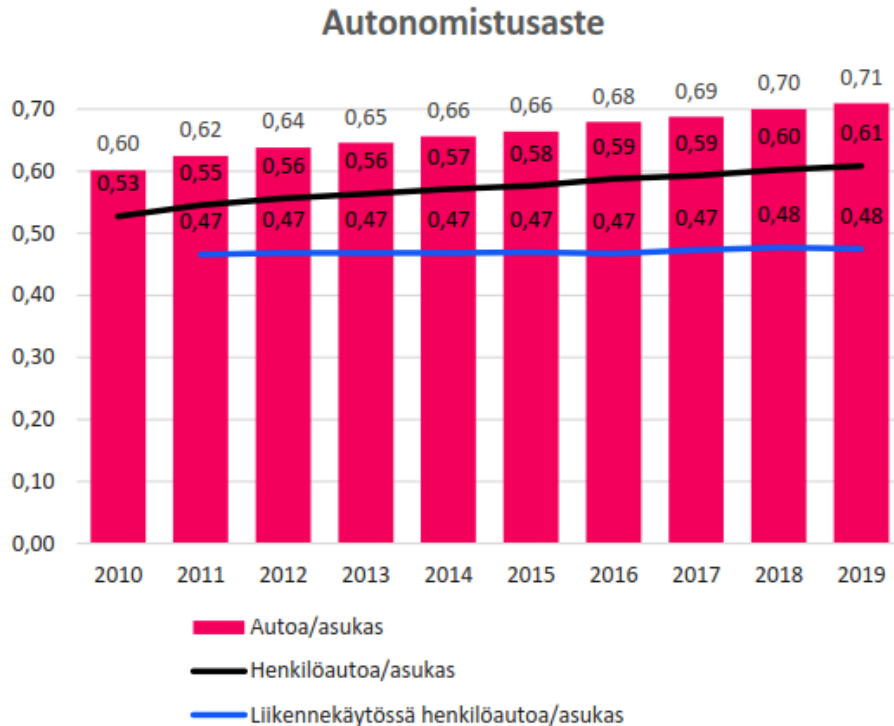
*Patrik Hämäläinen, J-P Vartiainen*

*3.6.2020*

J•ENSUU

# Taustatietoja autonomistuksesta

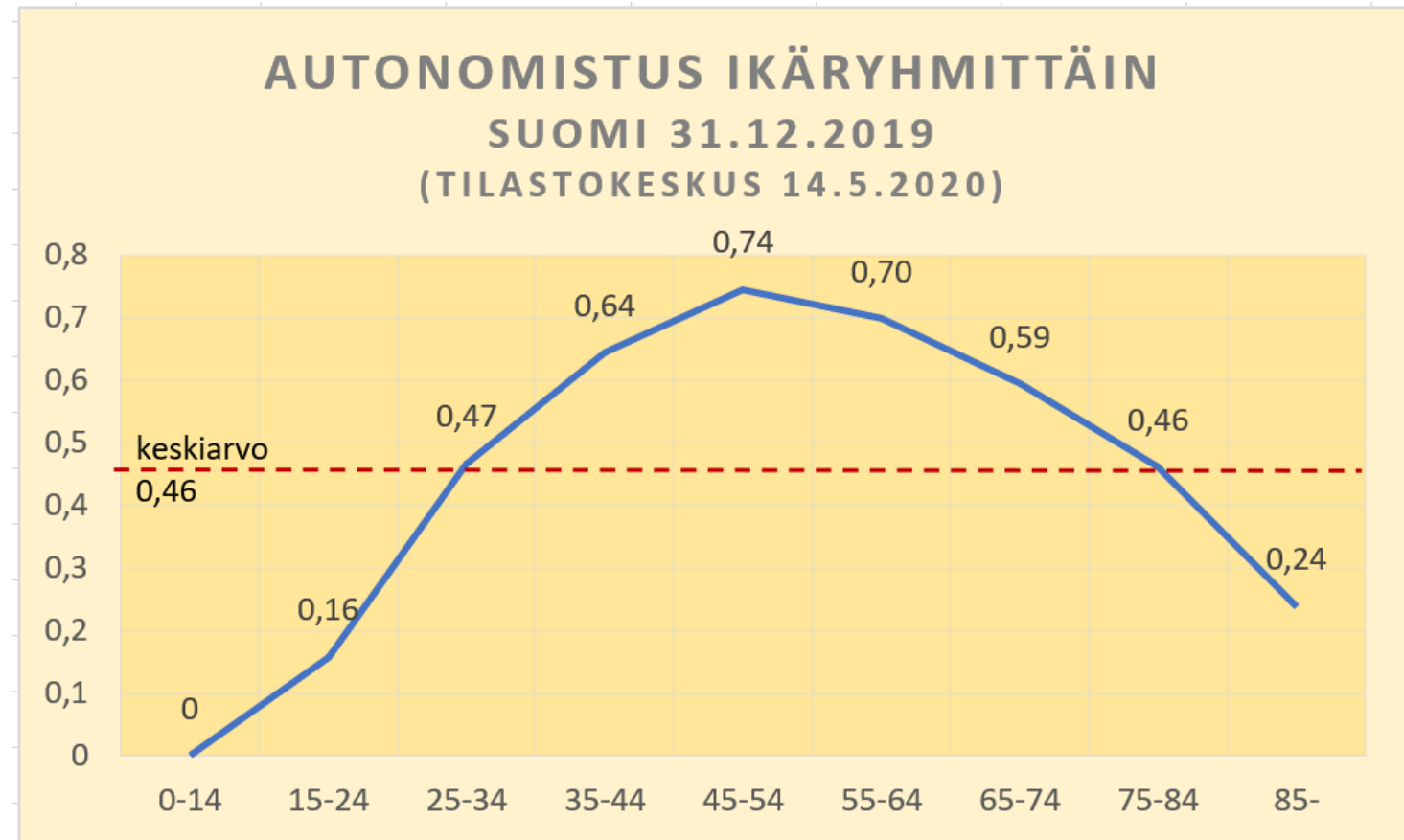
## JOENSUU – autonomistuksen kehitys



- autonomistusaste kasvaa edelleen merkittävästi Joensuussa
- Joensuun autonomistusaste on jonkin verran maan keskiarvoa korkeampi
- erityisesti ei-liikennekäytössä olevien henkilöautojen määrä kasvaa

## SUOMI – autonomistus ikäryhmittäin

Liikennekäytössä olevat henkilöautot henkilöomistuksessa



# Autonomistus Joensuussa alueittain ja ikäryhmittäin

- asuinalueella on selvä vaikutus autonomistukseen
- erot alueiden välillä näkyvät selvinä nuorten aikuisten ja keski-ikäisten ikäryhmissä
- erot tasoittuvat eläkeikään tultaessa eikä eri alueiden välillä ole enää merkittäviä eroja autonomistuksessa
- ratkaiseva vähennys autonomistuksessa sijoittuu vasta 80 ikävuoden tuolle puolen
- näistä luvuista puuttuvat ei-liikennekäytössä olevat henkilöautot, joiden määrä vaikuttaa silti p-paikkatarpeeseen

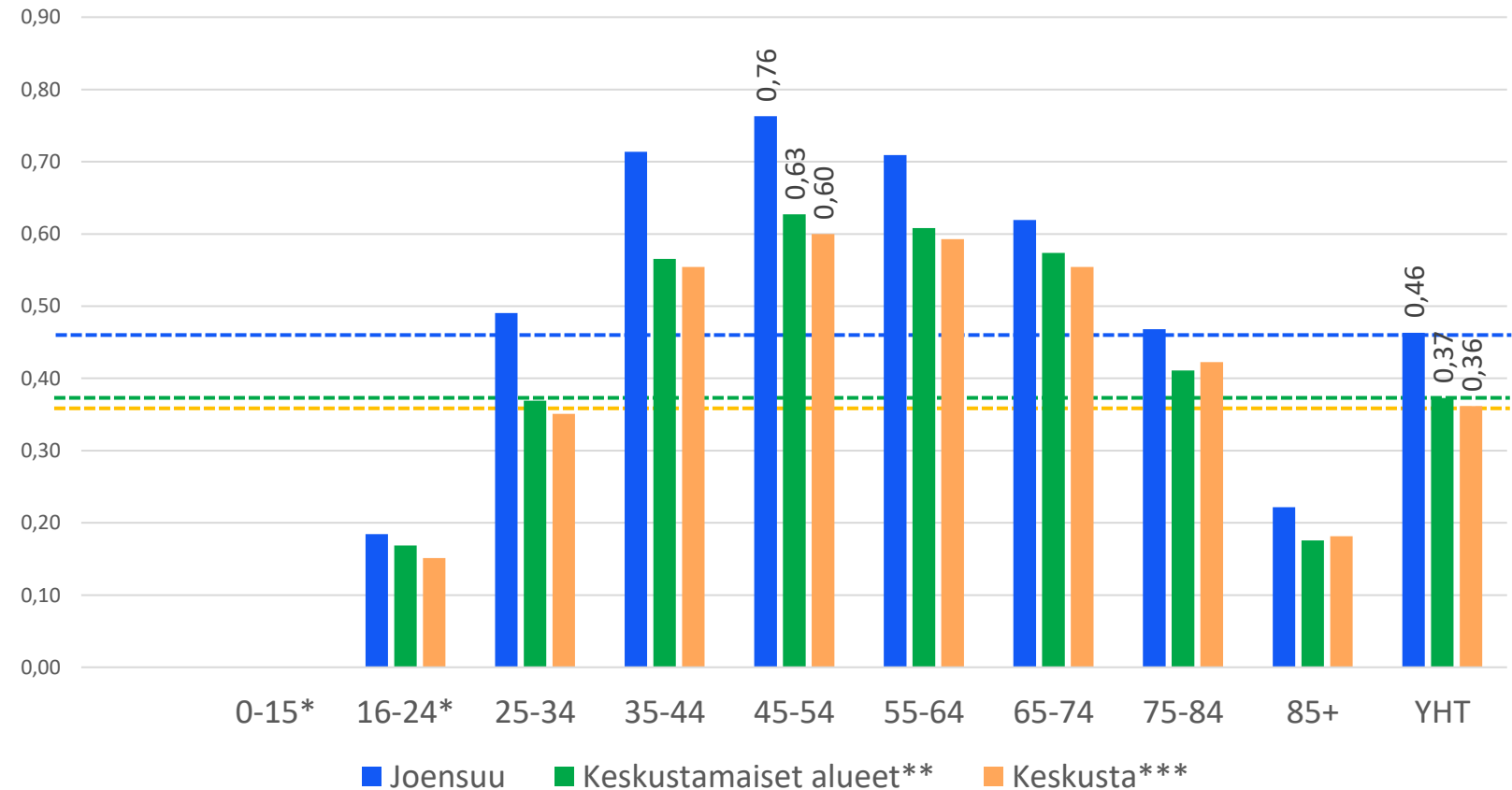
\* autonomistuksessa ikäryhmät ovat 0-14 ja 15-24

\*\* keskusta, Niinivaara, Penttilä (80100, 80110, 80200, 80220)

\*\*\* keskusta (80100, 80110)

## Autojen määrä asukasta kohti Joensuussa postinumeroalueittain ja ikäryhmittäin 2020

(liikennekäytössä olevat henkilöautot 2020 ja väestö 2019)



# Väestön ikärakenne Joensuussa 2018

- nais- ja miesikäryhmät ovat varsin tasaisia ikävälillä 0-74 v
- naisten selvä enemmisyys tulee esiin ikäryhmässä 75-84 v (suhde 6:4)
- yli 85-vuotiaissa naisten enemmisyys on erittäin suuri (suhde > 7:3)

ikäryhmä	naiset %	miehet %
0-14	49,3	50,7
15-24	52,2	47,8
25-34	46,4	53,6
35-44	47,9	52,1
45-54	50,7	49,3
55-64	52,4	47,6
65-74	52,2	47,8
75-84	60,5	39,5
85+	71,3	28,7
YHT	51,4	48,6

