



Joensuun kaupunki
kirjaamo@joensuu.fi

Lausuntopyyntö 8.5.2024

Lausunto, Kotilahden asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Joensuu

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki pyytää ELY-keskuksen lausuntoa Kotilahden asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella alueelle uutta asuntorakentamista yhteisöllisen omakotitaloasumisen muodossa. Lisäksi tutkitaan uusia käyttötarkoituksia ja etsitään uusi omistaja alueella oleville käytöstä poistetulle sairaalarakennukselle ja suojeltaville arvorakennuksille. Vuonna 1928 rakennettu entinen mielisairaala ja Pielisensuun kunnalliskoti suojellaan kaavassa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueella sijaitsee Kotilahden (Koppolan) sairaala-alue, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi ma/km-merkinnällä. Suunnittelualueen vieressä kulkee rautatiet Lappeenrantaan (Karjalan rata) sekä Ilomantsiin. Aluetta rajaa myös Vanha valtatie, joka johtaa Niinivaarantien jatkeena Reijolaan.

Alueella on voimassa Karhunmäen osayleiskaava (2007). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK ja AK-1), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), lähipalvelujen aluetta (PL), asuntoalueita (A-1/s ja AP) sekä lähivirkistysalueita (VL). Alueella sijaitsee myös kaksi suojelumerkinnällä (sr) osoitettua rakennusta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo).

LAUSUNTO

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihekaavassa (hyväksytty 2022) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi osoitettiin Kotilahden sairaala-alue. Kohde muodostuu kahdesta 1920-luvun lopulla valmistuneesta rakennuksesta.

Maakuntakaavassa Kotilahden sairaala-alueen inventointikortissa rakennuksista on niukat historiatiedot. Kaavaselostuksessa olisi hyvä avata

4.6.2024

tarkemmin ennen kaikkea pienemmän rakennuksen käyttöhistoriaa, jota maakuntakaavan inventointikortissa ei ole käsitelty lainkaan.

Koska rakennukset muodostavat maakuntakaavan kohteen ja kokonaisuus edustaa Pohjois-Karjalan vanhinta säilynyttä sairaala- ja hoivarakennusten kerrostumaa, tulisi rakennuksien suojelu toteuttaa sitovasti, toisin sanoen sr-kaavamääräykseen olisi liitettävä maininta ”*rakennusta ei saa purkaa*”. Lisäksi kaavamääräykseen olisi liitettävä maininta, että ennen merkittäviä muutostöitä ja luparatkaisua olisi pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Sairaalarakennusten toteuttamiseen on aikoinaan yleensä kuulunut myös niiden ympäristön vihersuunnittelua ja toteutusta. Tässä mielessä Kotilahden sairaalan viherympäristön tarkastelussa olisi hyvä konsultoida kaupunginpuutarhuria. Mikäli viherympäristöstä löytyy maisemapuita tai harvinaisia puulajeja, olisi ne hyvä osoittaa vaalimista osoittavalla kaavamerkinällä määräyksineen. Lisäksi kaupunginpuutarhurin avulla olisi mahdollisia tunnistaa myös mahdollisia alkuperäisiä puistosuunnitteluun liittyviä elementtejä. Mikäli viherympäristöstä löytyy merkittäviä arvoja, esitetään harkittavaksi, olisiko arvot rakennusten tonteille ja niihin liittyvään puistoalueeseen liitettävä ympäristöä vaaliva /S-kaavamerkintä asiaan sopivalla kaavamääräyksellä.

Maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskohteiden sisätilat tulisi käydä läpi kaavaprosessin yhteydessä, ja tarkastella, liittyykö sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen arvoja, joita tulisi vaalia asemakaavan avulla.

Luontoarvot

Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle suunnitellun asuntoalueen ja radan väliin meluvalli. Suunnitellun meluvallin alueella sijaitsee kosteikko, jossa on todettu olevan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. ELY-keskuksen ja kaupungin kaavasunnittelijan maastokäynnillä 30.5.2024 todettiin, että alue on edelleen em. lisääntymis- ja levähdysalue (havaittu vesilisko ja sammakon nuijapäitä). Todettiin myös, että asuntoalueen melun suojaamiseksi rakennettava meluvalli ei mahdollisesti ole sellainen hanke, jonka perusteella lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen todennäköisesti myönnettäisiin poikkeuslupa.

Suunnittelualueella on myös muita merkittäviä luontoarvoja, kuten mm. lehtoa, linnustoarvoja ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kaavasunnittelun tarkentuessa on tarpeen järjestää erillinen luontoarvoja koskeva työneuvottelu. Myös mahdollinen vuonna 2016 alueelle laaditun luontonselvityksen (Ramboll 22.11.2016) täydentäminen voi olla tarpeen.

Ilmastovaikutukset

4.6.2024

Kotilahden asemakaavan OAS:in mukaan alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Kun rakentamista suunnitellaan pääosin rakentamattomalle metsäiselle alueelle, maankäytön muutoksilla on potentiaalisesti merkittäviä vaikutuksia suunnittelualan hiilinieluihin- ja varastoihin. Maankäyttö- ja rakentamislaki sekä -asetus edellyttävät kaavahankkeiden merkittävien vaikutusten (ml. ilmastovaikutukset) arviointia. Myös Joensuun kaupungin ja Pohjois-Karjalan maakunnan kunnianhimoiset hiilineutraaliustavoitteet luovat perusteet kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Kaavasunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastonäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja. Asemakaavamääräyksillä voidaan säilyttää alueen hiilivarastoja ja edistää mm. ilmastokeskävää liikkumista, energiankäyttöä ja rakentamista suunnittelualueella.

Muut selvitystarpeet

Suunnittelualue rajautuu kolmeen merkittävään väylään, joista voi aiheutua häiriötä suunnitellulle maankäytölle. Karjalan radan, Ilomantsin radan ja Vanhan valtatie aiheuttama melu ja tarve suojautua melulta pitää selvittää kaavatyön yhteydessä.

Ainakin Karjalan radan osalta voi olla mahdollista, että suunnittelualueelle kohdistuu melun lisäksi myös tärinävaikutuksia. Kaupunki on selvittänyt näitä jo aiemmin, ja näiden selvitysten perusteella voitaneen päätellä, edellyttävätkö tiedot.

Karjalan radalle on sekä tehty että suunniteltu parannuksia, jotka mahdollistavat jonkin verran nykyistä suuremmat liikennemäärät (Joensuun ratapihan parantaminen, rataosuuden Imatra–Joensuu tarveselvitys (Väylävirasto 1/2023)).

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen, luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Joensuun kaupunki
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikennevastuualue
Pohjois-Karjalan museo