



Joensuun kaupunki, kaavoitus
kirjaamo@joensuu.fi

Joensuun kaupungin lausuntopyyntö 19.2.2025

Mäntyniementie 1 ja ympäristö, asemakaavan muutos, kaavaehdotus 5.2.2025

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki on laatimassa asemakaavan muutosta Mäntyniementie 1:ssä sijaitsevan avantouintikeskuksen laajentamisen tarpeiden osalta. Kaavamuutos on käynnistynyt alueella toimivan Joensuun Jääkarhut ry:n aloitteesta. Kaavamuutos koskee myös Vehkalahden uimaranta-alueen ja sen ympäristöä. Kaavamuutostyö on nyt edennyt ehdotusvaiheeseen ja kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa kaavaehdotusasiakirjoista.

Asemakaavamuutosta ohjaa Penttilän osayleiskaava vuodelta 2002. Suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty pääasiassa uimaranta-alueeksi (VV), jolle saa rakentaa toimintaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja pysäköintipaikkoja. Alueen pohjois- ja itäosissa kulkevat kevyen liikenteen reitti sekä ulkoilureitti. Lisäksi suunnittelualueella on osayleiskaavassa pieni lähipalvelujen alue (PL).

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi kaupunki on kaava-asiakirjojen mukaan asettanut laajentaa alueella toimivaa Joensuun Jääkarhut ry:n avantouintikeskusta yhdistyksen toiveiden mukaisesti. Yhdistys toimii vuokralaisena kaupungin omistamalla maa-alueella.

Kaavamuutoksessa kaupungin tavoitteena on myös uuden omakotitalotonnin kaavoittaminen suunnittelualueelle. Hankkeessa tarkoituksena on myös taata riittävät olosuhteet Vehkalahden uimarannalle sekä huomioida alueen autopaikoituksen ja liikenteen tarpeet.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa alueelle esitettiin kolme vaihtoehtoa kaavaratkaisua sekä näiden lisäksi kaavaselostuksessa neljäs vaihtoehto alueen maankäytön järjestämiseksi.

17.3.2025

LAUSUNTO

Alueidenkäyttöratkaisu

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa esitetään nyt ratkaisua, jossa avantouintikeskukselle on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P). Korttelia on laajennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) sekä Pyhäselän rantaan ulottuvaksi että osin Mäntyniemenkujaan rajoittuvalle uimaranta-alueelle. P-tontin pinta-alaa on nykyisestäään lisätty 712 m² ja rakennusoikeutta 300 k-m²:stä 600 k-m²:iin. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu myös uusi erillispientalojen korttelialue (AO), joka käsittää yhden tontin. Tontin rakennusoikeus on 300 k-m². Uimaranta-alue on osoitettu merkinnällä VV. Luonnosvaihtoehdoista poiketen sekä avantouintikeskuksen että uuden erillispientalotontin rannasta on poistettu istutettavan alueenosan merkintä.

Kaavaselostuksessa todetaan (luku 2.2.2 *Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin*), että hanke ei ole yleiskaavoituksen vastainen. Tämä väittäjä ei täysin pidä paikkaansa, sillä asemakaavoitusta ohjaavassa Penttilän osayleiskaavassa suunnittelualue on edellä mainittujen alueiden osalta merkitty kokonaan uimaranta-alueeksi (VV). Kaavaselostuksessa ei ole esitetty tarkempia perusteluja yleiskaavan ohjauksesta poikkeamiselle. Selostuksessa mainitaan useassa kohdassa, että kaavamuutoksen hakijan Joensuun Jääkarhut ry:n tavoitteena on laajentaa alueella toimivaa avantouintikeskusta ja etteivät he ole halukkaita laajentamaan toimintaa muualle.

Yksityisen toiminnan laajentamistarpeet ja -halukkuus eivät voi olla keskeisin peruste ja tavoite kaavamuutosratkaisulle merkittävällä virkistysalueella. Myöskään uuden omakotitalotontin osoittamiselle virkistysalueelle ei ole esitetty minkäänlaisia erityisiä tarpeita taikka perusteluja. Asumisen ja avantouintitoiminnan sijoittuminen tiiviisti toisiinsa rajautuen voi olla häiriöaltista.

Kaavaselostuksen tavoitteita koskevassa luvussa (s. 26) todetaan, että hakijalla on tarve lisätä saunatiloja ja lisäksi tavoite uusia päärakennusta ja lisätä pukuhuonetiloja niin, että kokonaisuus palvelee paremmin lisääntyvää asiakaskuntaa. Kaavaratkaisua koskevassa luvussa (s. 29) puolestaan esitetään avantouintikeskuksen rakennusoikeutta koskien, että kaavaratkaisu mahdollistaa *yhden* saunan rakentamisen ja aputilojen parantamisen. Myös kaavaluonnoksesta annettujen palautteiden vastineissa puhutaan yhden saunan rakentamisesta. Saunojen lukumäärää ei kuitenkaan ole kaavamääräyksillä rajattu. Rakennusoikeuden kaksinkertaistamisen voi karkeasti ottaen katsoa mahdollistavan nykyisin toiminnan volyymin kaksinkertaistamisen.

Avantouintikeskuksen ja Mäntyniementien varren pientalokorttelin 1622 väliin on voimassa olevassa kaavassa jätetty noin 25 metrin levyinen viherkaista. Viherkaistan tarkoitus on ilmeinen. Se on jätetty suoja-alueeksi häiriötä aiheuttavan avantouintitoiminnan ja asumisen väliin. Tämän alueen

17.3.2025

ottaminen asuinkäyttöön tuottanee pysyvän ongelman uusien pientaloasukkaiden ja avantouintitoiminnan välille. Ratkaisu on lyhytnäköinen ja aiheuttanee vaikeuksia myös avantouintiseuran toiminnalle.

Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt

Kaavatyössä on sinänsä tunnistettu alueen jo nykykäytön mukaiset pysäköinti- ja liikenneongelmat, mutta kaavaehdotuksessa ei ole esitetty riittävää ratkaisua niiden järjestämiseksi.

Kaavaselostuksessa mainitaan, että Mäntyniementiellä on ollut ongelmia pysäköinnissä, jota tapahtuu myös varsinaisten pysäköintipaikkojen ulkopuolella. Tämä havainto osoittaa, että pysäköintialueiden riittävyyteen tulee kaavatyössä erityisesti panostaa, kun avantouintikeskuksen laajentaminen yhä lisää pysäköintitarvetta. Selostuksen mukaan pysäköintipaikkoja saadaan lisättyä avantouintikeskuksen pihaan noin 6 autopaikkaa. Lisäksi mainitaan, että Mäntyniementien kadun varren pysäköintiin mahtuu noin 2 autopaikkaa lisää nykyiseen verrattuna. Lisäykset ovat vähäisiä ottaen huomioon, että avantouintikeskuksen rakennusoikeutta esitetään tuplata-vaksi nykyisestään.

Kaavaselostuksen sivulla 11 todetaan, että avantouintikeskuksen tontilla on tällä hetkellä parkkipaikkoja 22. Kaavaratkaisun kuvauksessa sivulla 27 puolestaan todetaan, että tontille lisätään 6 paikkaa. Kaavaehdotuskartan autopaikkoja koskevissa määräyksissä avantouintikeskuksen P-tonttia koskeva määräys on kuitenkin ”vähintään 20 autopaikkaa”. Määräyksen tulisi vastata kaavaselostuksessa esitettyä mitoitusta ja edellyttää autopaikkojen lisäämistä vallitsevaan autopaikkatilanteeseen verrattuna.

Kaavaselostuksen s. 27 mukaan ”Uimaranta säilytetään nykytilassaan. Pysäköintiä parannetaan lisäämällä 15 paikkaa metsäaluetta säästäten.” S. 32 ”Uimarannan parkkipaikkoja voidaan tarvittaessa parantaa pienin muutoksin niin, että uimarannalle mahtuu noin 15 autopaikkaa lisää nykyiseen verrattuna. Pysäköintialueita voivat käyttää myös avantouintikeskuksen asiakkaat. Avantouintikeskukselle tullaan siirtymään Mäntyniemenkujan ja Mäntyniementien kautta. Yleiset määräykset mahdollistavat myös jalankulkuyhteyden rakentamisen uimarannan ja avantouintikeskuksen tontin välille.” Kaavaselostuksessa olisi tuotava esille, että P-korttelialuetta laajennetaan nykyisen uimarannan alueelle kahdessa kohdassa ja että uimarannan alueen pysäköintipaikkojen laajentaminen vähentää uimarannan viherpeitteisiä alueita. Uimaranta ei siis säily nykytilassaan laajuudeltaan.

Kaavaehdotuksessa on nyt osoitettu nykyiset Mäntyniementien varrella olevat pysäköintitaskut autopaikkojen korttelialueiksi (LPA) avantouintikeskuksen korttelialueen 1649 pysäköintiä varten. Kaavaselostuksessa mainitaan, että *LPA-alueelle voidaan sijoittaa yhteiskäyttöisiä parkkipaikkoja*. Tämän tavoitteen tarkoitusta ei kuitenkaan ole avattu selostuksessa enempää eikä viety kaavakartan määräyksiin. Että kaavaselostukseen kirjattu

17.3.2025

tarkoitus toteutuisi, olisi kaavaehdotukseen lisättävä määräys siitä, että LPA-korttelialueiden käyttöä ei saa rajoittaa siten, että ne olisivat yksinomaan korttelin 1649 pysäköintiä varten. Yleisten autopaikkojen siirtäminen yksityisen toiminnan käyttöön väistämättä huonontaa muun muassa uimarannan käyttäjien pysäköintimahdollisuutta, mikä ei ole alueen kokonaisuuden pysäköintitarpeiden osalta suotavaa. Uimaranta-alueen käyttöä ja viihtyvyyttä väistämättä heikentää myös esitetty pysäköintialueen laajentaminen 15 pysäköintipaikalla uimarannan virkistysalueelle.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksia on ehdotuksessa edelleen arvioitu varsin yllämkäisesti ja ohuesti. Vaikutusten arvioinnissa on osittain tunnistettu, että kaavaratkaisulla on useitakin negatiivisia vaikutuksia alueen käyttöön ja ympäristöön, mutta niiden ratkaisemiseksi ei ole esitetty riittäviä keinoja.

Toisin kuin selostuksessa todetaan, kaavaratkaisulla on vaikutusta alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Maisemalliset tarkastelut osoittavat alueen maisemaan kohdistuvan huomattavia muutoksia muun muassa varsin tiiviin rantaan ulottuvan lisärakentamisen ja koko alueen puuston vähenemisen myötä.

Autoliikenteen lisääntymisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia ei edelleenkään ole käsitelty tarpeellisella tavalla. Kaavaratkaisun toteutuksessa ja avantouintikäytön lisääntyessä merkittävästi kaikkein suurimmat riskit liittyvät edelleenkin sekä pysäköintiin että henkilöautoliikenteeseen. Alueen viherkerrointarkastelu osoittaa, että tavoitetilaa ei mahdollisesti voida saavuttaa.

Johtopäätökset

Kaavaselostuksessa todetaan, että Vehkalahden uimaranta on suosittu EU-tason uimaranta. EU-uimarantoja ovat yli sadan päivittäisen kävijän uimarannat. Lähtökohtaisesti kaupungin tulisi ensisijaisesti turvata yleiseen käyttöön selkeästi tarpeellisen uimarannan toimintamahdollisuudet niin alueelle tulevan saattoliikenteen ja pysäköinnin kuin uimarannan kokonaisuuden toimivuuden, viihtyvyyden ja kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta. Asemakaavaehdotuksessa on nyt keskitytty lähinnä avantouintikeskuksen toiminnan laajenemisen mahdollistamiseen alueella.

ELY-keskus on jo asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa antamassa lausunnossaan tuonut esille, että alueella keskeistä on ratkaista yleisen uimarannan, yksityisen avantouintitoiminnan sekä liikenteen ja pysäköinnin ja mahdollisen muun yksityisen toiminnan yhteensovittaminen. Yleiskäytävällä yleiseen käyttöön varatun uimarannan virkistysalueen toiminnan turvaamisen ja kehittämisen tulisi pysyä alueen pääasiallisena kaavoituksen tavoitteena.

17.3.2025

Lopuksi kehotetaan huomioimaan, että 1.1.2025 alkaen rakentamiseen liittyvän sääntelyn siirryttyä rakentamislakiin kutsutaan maankäyttö- ja rakennuslaista jäljelle jäänyttä osaa alueidenkäyttölainsäädännön (132/1999). Kehotetaan tarkastamaan asiakirjat lakiviittausten osalta, sillä paikoitellen niissä puhutaan vielä maankäyttö- ja rakennuslaista.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka.

Jakelu

Joensuun kaupunki, kaavoitus
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikennevastuualue