

Joensuun kaupunki, kaavoitus
kirjaamo@joensuu.fi

Joensuun kaupungin lausuntopyyntö 26.6.2024

Mäntyniementie 1 ja ympäristö, asemakaavan muutos, kaavaluonnokset 12.6.2024

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutostyön Mäntyniementie 1:ssä sijaitsevan avantouintikeskuksen ja Vehkalahden uimarannan ympäristössä Joensuun Jääkarhut ry:n aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 4.5.-29.5.2023. Nyt kaava on edennyt luonnosvaiheeseen.

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa alueella toimivaa avantouintikeskusta saunatiloja lisäämällä. Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on myös uusia päärakennusta ja lisätä pukuhuonetiloja. Kaavahankkeen tavoitteena on huomioida lisäksi Vehkalahden uimarannan ja autopaikoituksen tarpeet sekä osoittaa uusi jalankulkuliikenteen väylä Mäntyniementien ja Kuhasalontien välille. Joensuun kaupunki on asettanut yhdeksi vaihtoehdoksi pientalotontin kaavoittamisen.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1997 ja 2003. Suunnittelualue on kaavoissa lähivirkistysaluetta (VL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), uimaranta-aluetta (VV) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Palvelurakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 300 k-m² ja kerrosluku II. Palvelurakennusten korttelialueelle tulee asemakaavan mukaan varata 15 autopaikkaa.

Asemakaavamuutosta ohjaa Penttilän osayleiskaava vuodelta 2002. Suunnittelualue on siinä merkitty lähes kokonaan uimaranta-alueeksi (VV). Alueelle 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).

12.8.2024

LAUSUNTO

Ratkaistava päätöksymys

Asemakaavan muutoksella ratkaistava päätöksymys on se, missä laajuudessa Joensuun Jääkarhut ry:n sauna- ja avantouintitoiminta ja yleinen uimaranta voivat sijaita samalla Vehkalahden ranta-alueella. Kaava-aineiston perusteella on pääteltävissä, että hankkeen tavoite on molempien toimintojen jatkuminen alueella. Kaavaluonnoksessa esitettyjen vaihtoehtojen lähtöoletuksena näyttäisi olevan, että toiminnot ovat sovittavissa tyydyttävästi yhteen, koska ei ole esitetty yhtään vaihtoehtoa, jossa avantouintikeskus ei laajentuisi. Lähtöoletus on asetettu kyseenalaiseksi useissa kaavahankkeesta saaduissa kannanotoissa.

Penttilän osayleiskaavassa (2002) sekä uimaranta että avantouintikeskus sijaitsevat uimaranta-alueella (VV). Uimaranta-alue on yleiseen käyttöön varattu alue. Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa (maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL), 42.1 §). Tässä tapauksessa ohjeena olemisen on katsottava tarkoittavan, että yleiseen käyttöön varatun uimarannan on pysyttävä alueen pääkäyttötarkoituksena eikä muilla käyttötarkoituksilla, kuten tässä tapauksessa yksityisen yhdistyksen avantouinti- ja saunatoiminnalla voi estää tai haitata merkittävästi uimarantatoimintaa. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutumiseksi asemakaavahankkeen lopputulos ei voi siis olla sellainen, että uimarantakäyttö rajoittuisi merkittävästi.

Uimarannan käyttäminen on yleinen, kaikille vapaasti ja maksutta käytettäväksi suunnattu virkistyspalvelu. Jäsenyys, kuntalaisuus tai edes kansalaisuus ei rajaa käyttöä. Kyseessä on kunnan järjestämä palvelu. Kunnalla ei ole suoranaista lakisääteistä velvoitetta järjestää uimarantoja alueellaan. Uimarantojen suuri käyttötarve tiiviisti rakennetuilla alueilla asettaa kuitenkin kunnalle käytännön velvoitteen järjestää valvottuja ja hoidettuja uimarantoja siten, että avovesissä uiminen on turvallista ja uimarannat täyttävät terveysuojelulain (763/1994) asettamat vaatimukset. MRL asettaa asemakaavoille yleisluonteisen sisältövaatimuksen puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä (MRL 54.2 §). Uimaranta on kyseisen lainkohdan tarkoittama lähivirkistysalue, joiden riittävydestä kunnan on asemakaavoituksessa huolehdittava.

Yhdistyksen sauna- ja avantouintitoiminta on yksityisluonteista. Palvelu on maksullista ja lähtökohtaisesti suunnattu yhdistyksen jäsenille, vaikka vierailukäyttökin on mahdollista. Vaikka yhdistyksen jäsenmäärä on suuri ja toiminta palvelee laajaa käyttäjäkuntaa, kyseessä on lähtökohdiltaan yksityiseen etuun perustuva toiminta. Kaavahanke on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

Kaavaratkaisuun ei näyttäisi sisältyvän sellaisia valtakunnallisia tai maakunnallisia kysymyksiä, jotka edellyttäisivät ELY-keskuksen erityistä perehtymistä hankkeeseen tai esimerkiksi viranomaisneuvottelun järjestämistä kaavahankkeesta. Kaavaratkaisulla voi kuitenkin olla paikallista laajempaa ulottuvuutta, jos tunnistettua pysäköintiongelmaa ei pystytä ratkaisemaan. Alue rajautuu Joensuun syväsatamaan johtavaan maantiehen (nro 5013,

12.8.2024

Kuhasalontie), jolla raskaan tavaraliikenteen osuus liikennemäärästä on merkittävä. Vehkalahden alueen käytön ja pysäköintitarpeen lisääntyminen saattaa tuottaa turvallisuus- ja sujuvuusongelmia maantien liikenteelle. Kaavaratkaisun on oltava sellainen, että tällainen riski varmasti vältetään.

Kaava-aineiston perusteella voidaan päätellä, että seuraavat sauna- ja avantouintitoiminnan laajentamiseen liittyvät seikat ovat asiassa keskeisiä:

- lähivirkistyskäyttöön varatun uimaranta-alueen riittävän laajuuden ja palvelutason turvaaminen
- yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuminen
- toiminnoista yhteensä ja erityisesti sauna- ja avantouintitoiminnan laajentamisesta erikseen aiheutuva huomattavan suuri pysäköintitarve
- pysäköinnin ratkaiseminen käytössä olevalla pienellä alueella niin, ettei pysäköinti muodostu alueen hallitsevaksi maankäyttömuodoksi
- pysäköinnin ratkaiseminen niin, ettei syväsatamaan johtavalla maantiellä aiheudu missään tilanteessa haittaa liikenneturvallisuudelle tai liikenteen sujuvuudelle
- kunnalle ratkaisusta aiheutuvat taloudelliset vaikutukset ja mahdolliset taloudelliset riskit

Asian ratkaiseminen on lähtökohtaisesti paikallinen kysymys ja kunnan ratkaistavissa tarkoituksenmukaisuuskysymyksenä paikalliset tarpeet, ratkaisun vaikutukset ja kunnalle ratkaisusta aiheutuvat velvoitteet tunnistaen. Tehtävät ratkaisut on pystyttävä perustelemaan ja tuotava esiin niiden kielteisetkin vaikutukset.

Muita näkökohtia

Luonnosvaihtoehdot

Kaavamuutoshankkeen luonnosvaiheessa on esitetty kolme erilaista kaavaluonnoskarttaa, joiden lisäksi selostuksessa on esitetty vielä neljäs vaihtoehtoinen suunnitelma. Erilaisten vaihtoehtojen kartoittaminen, esilletuonti ja arviointi on hyvä tapa sopivan ratkaisun löytämiseksi. Tärkeää on tunnistaa erot vaihtoehdoissa ja niiden vaikutuksissa.

Vaihtoehtojen erot koskevat uimaranta- ja avantouintikeskusaluetta pysäköintijärjestelyineen sekä avantouintikeskuksen pohjoispuolista lähivirkistysaluetta (VL). Nykytilanteen säilyttävää 0-vaihtoehtoa ei esitetä. Avantouintikeskukselle varatun palvelurakennusten korttelialueen (P) rakennusoi-keutta oltaisiin nostamassa nykyisestä 300 k-m²:stä 500 tai 550 k-m²:iin. Yhdessä vaihtoehdossa esitetään uutta pientalotonttia (AO) keskuksen luoteispuolelle. Vaihtoehtojen pysäköintiratkaisut perustuvat nykyisen uimaranta-alueen, Mäntyniementien varren ja pientalokorttelin viereisen nykyisen VL-alueen käyttämiseen pysäköinnille. Pysäköintipaikkojen määrä alueella lisääntyi nykyisestä noin 40:stä enimmillään 88:aan.

Kaava-asiakirjoista ei käy yksiselitteisesti ilmi se, montako uutta saunaa avantouintikeskukseen on tarve tai tarkoitus rakentaa.

12.8.2024

Luonnosvaihtoehdossa 1 suunnittelun lähtökohdaksi mainitaan kahden saunan rakentaminen, ja vaihtoehdot 2 ja 3 on laadittu silmällä pitäen yhden uuden saunan rakentamista. Kaava-asiakirjoista ei selviä se, että avantouintikeskuksella on tällä hetkellä jo kaksi saunaa. Tämä tieto auttaisi ymmärtämään muun muassa sivun 23 taulukkoa, jossa on selitteen mukaan esitetty autopaikkojen tarve talvisin suhteessa saunojen määrään. Taulukossa ei kuitenkaan mainita saunojen määrää eikä sitä esitetä rajattavaksi kaavamääräyksellä. Nämä asiat kytkeytyvät toisiinsa, mikä on syytä tuoda esiin ja huomioida.

Pysäköinnistä ja liikenteestä

Pysäköintialueiden osoittaminen asemakaavassa osayleiskaavan mukaiselle VV-alueelle on sinänsä yleiskaavan mukaista. Yleiset autopaikkojen korttelialueet palvelevat myös uimarannan käyttäjiä. On kuitenkin aiheellista arvioida sitä, muuttuuko avantouintikeskuksen laajetessa koko toiminnan intensiteetti niin paljon, että tarvittava pysäköintipaikkojen suuri määrä alkaa muuttua alueen luonteen huomioiden liian hallitsevaksi. Arvio autopaikkamäärästä perustuu luonnollisesti suunnitellun toiminnan tarpeeseen.

Pysäköintipaikkatarve on huomattavan suuri, kun se suhteutetaan alueen kokoon ja sen luonteeseen osana Vehkalahden, Mäntyniemen ja Ukonmäen asuntoalueita. Avantouintikeskuksen talvisiksi ruuhkahuippuajkojen autopaikkatarpeeksi 100 % asiakasmäärän nousulla on arvioitu 88 paikkaa. Tämä autopaikkamäärä vaatii tilaa tehokkaasti mitoitettunakin vähintään noin 2500 m². Määrä olisi noin kaksinkertainen verrattuna esimerkiksi läheisen Vehkalahden S-Marketin taikka Ilosaaren autopaikkamäärään.

Kaavaluonnosten kuvauksissa ei ole esitetty LPA-korttelialueiden ja p-osa-alueiden mitoitusta. Koska pysäköinti on kaavamuutoksen keskeinen ratkaistava asia, on asiakirjoista hyvä käydä ilmi, kuinka paljon pysäköintipaikkoja näille alueille voidaan toteuttaa. Lisäksi asiakirjoissa epäselväksi jää Ruutanalammenpuiston pysäköintialueen kohtalo. Siitä kerrotaan kaavaselostuksen sivulla 11 ja se on osoitettu nykyisiä pysäköintialueita esittelevässä kartassa sivulla 13, mutta kaikissa luonnosvaihtoehdoissa se on merkitty kaavakartalla uimaranta-alueeksi.

Kaavaa varten laadituista kyselyistä käy ilmi tarve muun muassa rannan metsäisten alueiden säilyttämiselle, ilmaisille lähiliikuntamahdollisuuksille sekä uimaranta-alueen kehittämiseksi. Mikäli avantouintikeskuksen laajentamisen vuoksi sen tarvitsemaa rakentamisaluetta ja pysäköintitilaa varataan yleisen uimarannan alueelta, on se pois rannan käyttäjiltä ja uimarannan alueen kehittämismahdollisuuksista.

Kaavaselostuksen mukaan (s. 31) suojaviheralueen läpi ehdotetaan uutta jalankulkuliikenteen väylää. Tämä on liikenneturvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu, ja voi vähentää jalan liikkumista Mäntyniementielle, jolla ei ole kevyen liikenteen väylää. Väylän sijainti ei käy ilmi kaavaluonnoskartoilta.

12.8.2024

Kaavaluonnoksista, -selostuksesta tai havainnekuvista ei käy ilmi kuinka uusilta pysäköintialueilta on tarkoitus siirtyä avantouintikeskukselle. Varsinkin luonnosvaihtoehdossa 1, jossa suuri erillinen LPA-alue osoitetaan uimarannan alueelle, tulee jalankululiikenne lisääntymään huomattavasti Mäntyniementiellä. Tämä on syytä huomioida kaavan liikenteellisiä vaikutuksia arvioitaessa.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu luvussa 3.2. Vaikutuksia on kaikinensa arvioitu hyvin suppeasti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 § sisältää luettelon kaavoituksen yhteydessä arvioitavista merkittävistä vaikutuksista. Tämän kaavahankkeen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä liikenteeseen.

Avantouintikeskus sijaitsee keskellä asuinalueita ja syväsatamaan johtavan, tavaraliikenteelle tärkeän maantien varressa. Laajenevan avantouintikeskuksen ja sinne liikennöimisen mahdollisia häiriövaikutuksia ei ole käsitelty kaavaselostuksessa lainkaan. Liikenteellisten vaikutusten osalta todetaan ainoastaan pysäköintitarpeen lisääntyminen. Autoliikenteen lisääntymisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia ei ole myöskään käsitelty, toisin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaankin on kirjattu.

Luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin kohdistuvista vaikutuksista on todettu ainoastaan viheralueiden väheneminen uimarannalla ja sen ympäristössä. Maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole arvioitu lainkaan. Ranta-alueen lisärakentaminen muuttaa maisemaa etenkin järveltä katsottuna, samoin kuin puuston poisto pysäköintialueita varten. Uusien pysäköintialueiden raivaamisella voi olla kielteisiä maisemavaikutuksia aluetta käyttäville ja kaava-alueen läheisille asuin-kohteille.

Kaavaselostuksessa mainitaan tarve laatia lapsivaikutusten arviointi. Tämä on tärkeä näkökulma, koska matala hiekkaranta on tärkeä lähiliikunta- paikka erityisesti lapsille. Selostuksessa todetaan, että "kaavahankkeen ei arvioida heikentävän merkittävästi lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia, jos asemakaavassa pystytään ottamaan riittävästi huomioon Lapsivaikutusten arvioinnissa esille nousseet asiat". Kaava-asiakirjoihin ei ole liitetty lapsivaikutusten arviointia, vaan kaavan laatija on tulkinnut lapsille suunnatun uimarannan käyttäjäkyselyn tarkoittavan lapsivaikutusten arviointia. Lisätietoa ja laadinta-apua lapsivaikutusten arviointiin löytyy esimerkiksi sosiaali- ja terveysministeriön, opetus- ja kulttuuriministeriön ja THL:n julkaisusta [LAVA Lapsivaikutusten arviointi, joka on saatavilla verkosta.](#)

Yksittäisiä huomioita

Kaavaluonnoskarttojen merkinnöistä ja määräyksistä puuttuu liikerakennusten korttelialuetta koskevan tehokkuuslukumerkinnän selitys (e=0.15).

12.8.2024

Kaavaselostuksen sivulta 26 alkavissa taulukoissa on esitelty kunkin luonnosvaihtoehdon kaavamerkintäkohtaisia pinta-aloja. Uimaranta-alueesta ja viheralueesta (lähivirkistysalue) puhutaan virheellisesti tontteina.

Maakuntakaavaa koskevan tilanteen (s. 16) voi päivittää maakuntaliiton 5.8.2024 julkaiseman kuulutuksen mukaiseksi. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihe on saanut lainvoiman lukuun ottamatta kuutta turvetuotantoon soveltuvaa aluetta, jotka Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 20.9.2023.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen.

Jakelu

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