



Muutosalueen sijainti



Botania

Kaavaselostus

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	17.4.2019
KrakLK	16.6.2020 §113
Kaavaehdotus nähtävillä	25.6.-17.8.2020
KH	
Lainvoima	

Botania

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1798 tonttia 2, osaa sitä ympäröivästä puistoalueesta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1798 tontit 3 ja 4

Kaavoitusohjelman työ nro 1749



Kuva 1. Viistokulma suunnittelualueesta (Blom 2017)

Joensuu 10.6.2020, täydennetty 2.9.2020

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	4
1 Lähtökohdat	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Maanomistus	14
1.2 Suunnittelutilanne	14
2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	21
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet.....	22
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	23
3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot.....	24
4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu	25
4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	25
4.1.1 Korttelialueet.....	26
4.2 Kaavan vaikutukset.....	30
4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin.....	30
4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	31
4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	33
4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	33
4.2.6 Muut vaikutukset	34
5 Toteutus.....	35
6 Suunnitteluvaiheet.....	35

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Tontinkäyttösuunnitelma (16.4.2020)
5. Luonnosvaiheen palauteet ja niihin annetut vastineet
6. Botanian laajennusalueen kasvillisuuskartoitus
7. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet



Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Joensuun Botania Oy on hakenut kasvitieteellisen puutarhan alueen asemakaavan muutosta. Suunnittelualueena on Heinäpurontien varrella sijaitsevan Botanian tontin lisäksi osa sitä ympäröivästä puulajipuistosta eli arboretumista ja yleiseksi pysäköintialueeksi varattu kortteli Takilatien ja Heinäpurontien risteyksessä. Hakemus perustuu Botanian mittavaan kehittämishankkeeseen, jonka tavoitteena on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena.

Tavoitteiden toteuttamiseksi tonttia laajennetaan sitä ympäröivälle puistoalueelle. Ympäröivät ulkoilureitit säilytetään yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan. Tontin käyttötarkoitus muutetaan matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi, lisätään rakennusoikeutta ja mahdollistetaan rakennusten sijoittaminen nykyistä laajemmalle alueelle. Lisäksi mahdollistetaan tonttiliittymän järjestäminen Vainonimentieltä. Yleinen pysäköintialue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Puistoaluetta Botaniaan liitettäväksi on yhteensä noin yksi hehtaari. Pysäköintialuetta on noin 0,4 hehtaaria. Arboretumin halki kulkeva ulkoilureitti ja ranta-alue ovat laajennusalueen ulkopuolella.

Botanian sijainti kaupungin pitkäjänteisesti toteuttaman arboretumin sisällä mahdollistaa myös puiston kehittymisen. Tämän takia hankkeiden välille on tarkoitus rakentaa yhteistyömalli.

Koska kaavamuutos koskee myös kaupungin omistamaa maata, kaupunkirakennelautakunta on päättänyt erikseen kaavahankkeen käynnistämisestä 9.4.2019 (§ 62).



Kaavaprosessi

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaikissa kaavavaiheissa kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 17.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 18.4 - 13.5.2019. Kaavamuutoksesta jätettiin 1 mielipide ja asiasta annettiin 1 mielipide ja 16 lausuntoa, joista yhdeksässä ei ollut mitään huomautettavaa. Yhteenvedo vireilletulovaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 3.

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 7.11.-9.12.2019 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.11.2019. Kaavamuutoksesta annettiin 12 lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Lisäksi annettiin 5 mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute on liitteessä 5.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus olivat nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Niistä saatiin kaksi muistutusta ja kolme lausuntoa. Muistutukset ja lausunnot ja niihin annetut vastineet on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi 7. Palautteiden perusteella asemakaavan sisältöön ei ole tehty muutoksia.

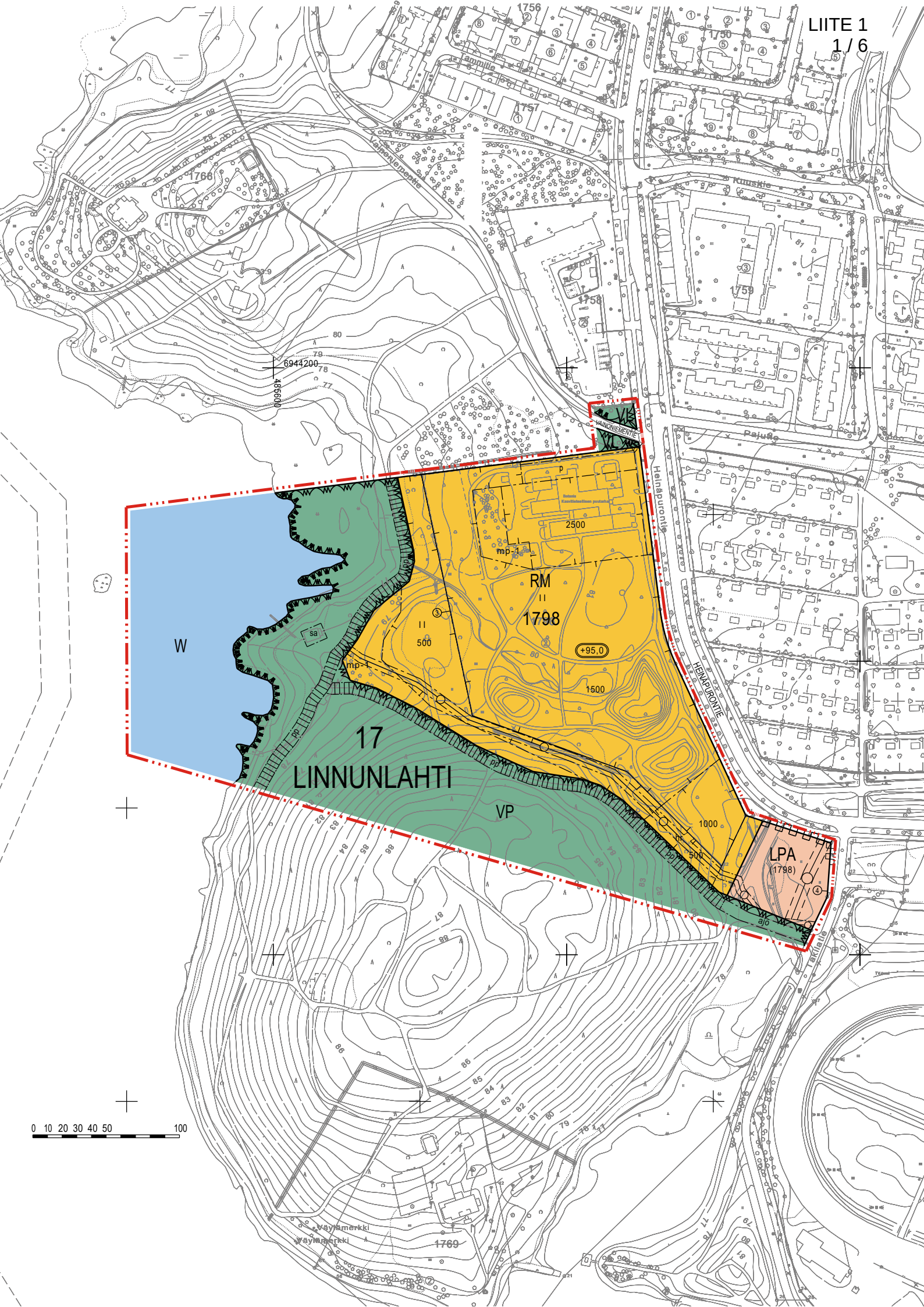
Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2020

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Botaniaa rakennetaan useassa eri vaiheessa vuosien kuluessa.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0330000
Puisto.



0340000
Lähivirkistysalue.



0410000
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



0570000
Autopaikkojen korttelialue.



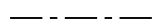
0810000
Vesialue.



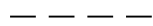
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



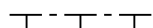
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



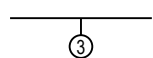
0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

17

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LIN

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1798

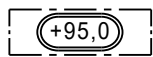
0930000
Korttelin numero.

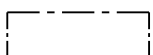
VAINONIEMENTIE

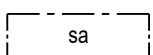
0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

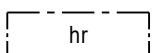
500 0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

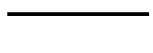
II 1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

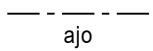
 1110000
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

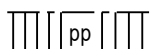
 1130000
Rakennusala.

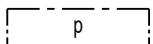
 1170100
Saunarakennuksen rakennusala.

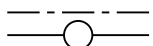
 1170300
Huoltorakennuksen rakennusala.

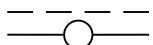
 1360000
Katu.

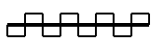
 1470000
Ajoyhteys.

 1500100
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

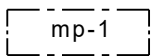
 1510000
Pysäköimispaikka.

 1540000
Johtoa varten varattu alueen osa.

 1540001
Johtoa varten varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

 1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(1798) 1650000
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

 1730002
Maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. RM-korttelialueelle voi sijoittaa kasvitieteellistä puutarhaa ja matkailua palvelevia ja täydentäviä tiloja kuten esimerkiksi kasvihuoneita, tutkimus-, koulutus-, kokous- juhla-, näyttely-, majoitus- ja esiintymistiloja sekä kahvila- ja myymälätiloja.
2. Majoitustiloja voidaan rakentaa enintään 10 % RM-korttelialueen kerrosalasta.
3. Rakennusosalalle, jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 1500 k-m², saa yksittäisen rakennuksen kerrosala olla enintään 500 k-m².
4. Alueelle voi rakentaa ilmasiltoja ja niihin johtavia nousutorneja. Vähintään yksi nousutorni on toteutettava esteettömänä. Vapaan korkeuden siltojen alla tulee olla vähintään viisi metriä.
5. Heinäpurontien puoleiselle tontin osalle saa sijoittaa katetun kulkuyhteyden Takilatieen pysäköintialueelta, joka voi sijoittua tontin rajaan kiinni. Muuten rakennuksia tai rakennelmia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi korttelin ulkorajaa.
6. Pääsisäänkäynti tulee järjestää Takilatieen pysäköintialueelta. Väliaikaisen pääsisääntulon saa sijoittaa Heinäpurontien puolelle, kunnes LPA-korttelialue on toteutettu. Henkilökunnalle ja liikuntarajoitteisille vieraille voidaan järjestää sisäänkäynti RM-kortteliin Heinäpurontien ja Vainonimentien puolelta. Sisäänkäynneillä ei saa aiheuttaa haittaa liikenteelle eikä puisto-alueiden käytölle.
7. Korttelin rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niistä muodostuu yhtenäinen ja arkkitehtoonisesti korkeatasoinen aluekokonaisuus. Alueen kaupunkikuvallinen näkyvyys ja maisemalliset arvot on myös huomioitava.
8. Kortteliin sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien tulee olla puutarhaympäristöön soveltuvia, kevytrakenteisia ja yleisilmeeltään läpinäkyviä.
9. Alueelle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.
10. Rakentamattomaksi jäävien osa-alueiden tulee olla pääosin puutarhamaisia, istutettavia alueita.
11. Asiakkaille tarkoitetut reitit tulee toteuttaa esteettöminä.
12. Iäkkäät, mutta hyväkuntoiset puut on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.
13. MP-1 -alueen puustoa ei saa ilman erityistä syytä poistaa.
14. LPA-korttelialueen kautta saa järjestää huoltoyhteyden RM-korttelialueelle.

HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. RM-kortteli
 - Läpäisevällä päällysteellä olevilla osa-alueilla hulevedet tulee imeyttää maaperään. Luonnolliset painanteet, lammikot ja veden valumissuunnat tulee säilyttää.
 - Rakennusten ja vettä läpäisemättömien pintojen on johdettava pääosin puutarhassa oleviin viivytys-lammikoihin, ennen kuin ne voidaan johtaa tontilta pois.
2. LPA-kortteli
 - Hulevesiä tulee viivyttaa viivytyspainanteilla, altailla tai säiliöillä. Mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ vettä läpäisemättömien pintojen 100 m² kohti.
3. Viivytysrakenteiden tyhjentymisen kokonaan tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Määräystä sovelletaan täysimääräisesti kun on kysymys uudisrakentamisesta. Jo rakennetuilla alueilla vaatimus koskee muutoksia, jotka muuttavat hulevesijärjestelmää tai vaikuttavat hulevesien muodostumiseen.
4. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma, josta tulee pyytää lausunto ympäristönsuojeluyksiköltä

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. RM-korttelialuetta varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:
 - 1 autopaikka kutakin kerrosalan 100 neliömetriä kohti.
 - RM-korttelialueelle voidaan sijoittaa henkilökunnan autopaikkoja.
 - Liikkumisesteisten autopaikat on sijoitettava RM-kortteliin tai sen ulkopuolelle. Niiden tulee sijoittua sisäänkäynnin läheisyyteen.
 - Muut autopaikat voidaan sijoittaa Takilantien LPA-korttelialueelle ja kaava-alueen ulkopuolella olevalle raviradan LPA-alueelle.
2. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Tontille on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti.
2. Osa polkupyöräpaikoista on sijoitettava RM-korttelialueelle, pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet suositellaan katettavaksi.
4. Kulkuyhteydet pyöriteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 10.6.2020 Kalle Siven kaupungeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
LINNUNLAHDEN (17) kaupunginosan korttelin 1798 sekä virkistys- ja liikennealueiden asemakaavan muutos. BOTANIA			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 10.6.2020		Mk 1:2000	Arkisto 17/1749
		Suunn. Natalia Musikka	
Kaavoituspäällikkö	Juha-Pekka Vartiainen	Piirt. Liisa Lampilahti	

1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Linnunlahden kaupunginosassa, Heinäpurontien varrella Linnunlahden siirtolapuutarhan, laulurinteen ja raviradan läheisyydessä. Botaniaa ympäröi puulajipuisto, eli arboretum. Pohjoispuolella suunnittelualue rajoittuu Promootiipuistoon, johon istutetaan nimikkopuita Itä-Suomen yliopiston kunniatohtoreille. Sen vieressä on Linnunlahden päiväkotia. Itäpuolella alue rajoittuu Heinäpurontiehen ja kaakospuolella Takilatiehen. Muut kaava-alueen lähistöllä olevat alueet ovat pientalovaltaisista. Matka Joensuun keskustaan on alle kolme kilometriä. Etäisyys Pyhäselän rantaan on pari sataa metriä nykyisestä pääovesta.

Suunnittelualue sisältää kolme toiminnallisesti erillistä osaa: kasvitieteellinen puutarha, puulajipuisto ja katu- ja pysäköintialue.



Kuva 2. Viistokuva länteen (BLOM 2017). Botania rajoittuu Heinäpurontiehen ja arboretumiin kuuluvaan Promootiipuistoon.



1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on hoidettua puutarha- ja metsäaluetta. Kasvillisuus koostuu Botanian tontilla olevasta puustosta ja istutusalueista ja sitä ympäröivästä puulajipuistosta, eli arboretumiin kuuluvasta tuoreesta kangasmetsästä. Kangasmetsän lisäksi laajennusalue on paikoin lehtomaista kangasmetsää. Suunnittelualueella on erilaisia sekä luontaisia, että istutettuja havu- ja lehtipuita.

Alueella merkittävimmät puut ovat suunnittelualueen länsipuolella, siirtolapuutarhan saunan lähistöllä kasvavat iäkkäät männyt. Eteläpuolella esiintyy raitoja, jotka ovat monille hyönteisille keskeisiä ravintolähteitä. Raita on sen takia tärkeä kasvilaji luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualue on maastomuodoiltaan tasaista lukuun ottamatta paria muutamaa metriä kohoavaa kumpareta alueen eteläosassa. Kaava-alueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat noin +78 - +84 mmpy välillä, joista korkeimmat pisteet ovat eteläpuolella. Kumpareet ovat täyttömaata.

Heinäpurontien itäpuolella on siirtolapuutarhapalstoja, pientaloalue ja näihin rajautuva laaja Martinpuiston viheralue.

Linnunlahti on viheralueiden suhteen sekä määrällisesti, että laadullisesti kaikkiin muihin asuinalueisiin nähden etuoikeutetussa asemassa. Vuonna 2015 hyväksytyn Joensuun viherkaavan mukaan Linnunlahden kaupunginosassa silloinen käyttöviheralueiden määrä asukasta kohden oli noin 1569 m². Linnunlahden virkistysalueet ovat suosittuja ja sen takia niiden käyttöaste on korkea. Niitä käyttävät myös muiden kaupunginosien asukkaat.

Arboretum

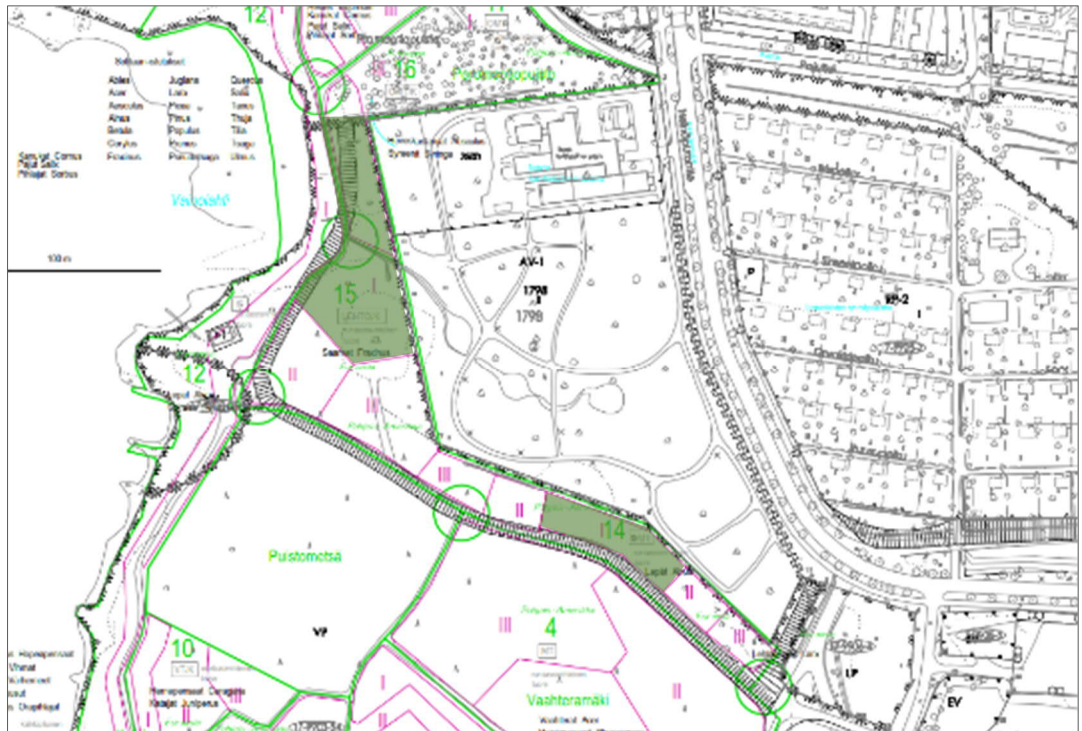
Suunnittelualuetta ympäröi puulajipuisto, arboretum, jota kaupunki on toteuttanut vaiheittain 1980-luvulta alkaen. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu arboretumin



sisällä oleva Promootiipuisto, jonne on istutettu yliopiston kunniatohtoreiden nimikkopuut kyltteineen.

Arboretumissa on laaja ulkoilureittiverkosto, joka yhdistää keskustan ja Naljakan alueet. Reitit, varsinkin osittain toteutettu Pyhäselän rantareitti, ovat suosittuja kaupunkilaisten keskuudessa ja niitä käytetään sekä kesäisin että talvisin.

Puulajipuisto on hankkeena erittäin pitkäjänteinen. Tämän takia puistossa toteutetut istutukset ovat alkuun varsin näkymättömiä. Osa istutuksista on kokeiluluonteisia, eivätkä istutetut lajit välttämättä sovellu niihin suunniteltuun ympäristöön. Tällä hetkellä arboretumin näkyvimät istutukset ovat alppiruusualueet.



Kuva 3. Ote arboretumin yleissuunnitelmasta. Kartassa esitellään puiston osa-alueet, kasvilajien sijoittelu, kasvillisuustyyppit, istutusvaiheet ja lajien alkuperämaanosat. Botanian laajennusalueella toteutetut istutukset on merkitty vihreillä monikulmioilla.

Botanian lähelle toteutettuihin istutuksiin kuuluu eteläpuolella oleva leppäalue ja länsipuolella saarnet, hevoskastanjat, sekä erilaiset pihlajalajikkeet. Osa saarnista



ei ole sopeutunut alueen olosuhteisiin. Useat kaava-alueen istutetut kasvit ovat vielä pienikokoisia.

Maaperä, vesistöt ja hulevedet

Suunnittelualueen maaperä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa saattaa olla paikoin hienohiekka- ja savikerrostumia. Korkea rakentaminen saattaa edellyttää tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec Oy). Hule- ja sadevedet imeytyvät silttiin heikosti.

Kaava-alue ei sijaitse merkittäväällä pohjavesialueella. Läheisyys Pyhäselän rantaan vaikuttaa suunnittelualueen pohjaveden pinnan tasoon ja sen vaihteluun.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai kohteita.

Laajennusalueen kasvillisuudesta on tehty kartoitus. Sen perustella alueella ei esiinny luonnontilaisia erityisen harvinaisia luontotyyppisiä eikä uhanalaista lajistoa. Alueen lounaispuolelta löytyy iäkäs mäntyryhmä, jolla on maisemallinen merkitys. Kartoituksessa suositellaan puuryhmän säilyttämistä alueen kehittämisen yhteydessä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueet

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä ei ole muita rakennuksia kuin korttelissa 1758 sijaitseva päiväkotikoti ja Heinäpurontien itäpuolella sijaitseva vuonna 1951 perustettu Linnunlahden siirtolapuutarha pienine mökkeineen. Muuten lähin ympäristö on laajalti puistoaluetta.



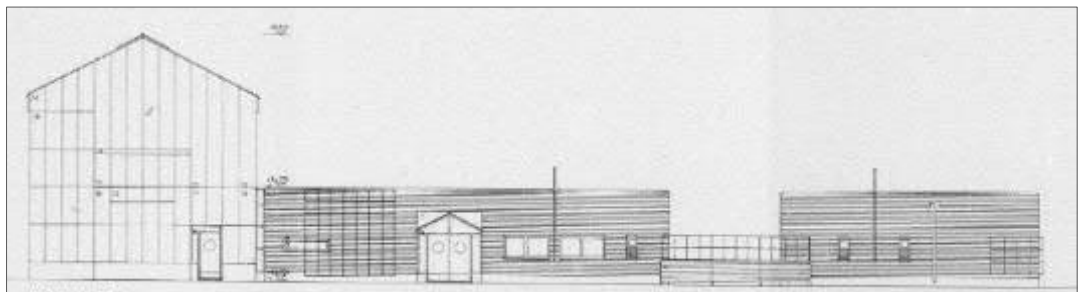
Heinäpurontien varrella olevat muut alueet ovat pientaloalueita, joista valtaosa rakennuksista on tyyppitaloja 1960-luvulta. Linnunlahden kaupunkikuva on suhteellisen yhtenäinen rakennuskorkeudeltaan, julkisivumateriaaliltaan ja tonttien kooltaan. Yleisin julkisivumateriaali on maalattu ponttilauta, vaikka alueelta löytyy myös tiili- ja rappauspintaisia taloja. Lähimmät asunnot ovat Pajutien rivitaloissa noin 50 metriä suunnittelualueen pohjoiskulmasta.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Botanian tontilla sijaitsevat vuonna 1985 valmistuneen kasvitieteellisen puutarhan punatiilipintaiset rakennukset ja kasvihuoneet, johon alun perin sijoittui Joensuun ja myöhemmin Itä-Suomen yliopiston tutkijoiden työhuoneita, kasvitieteelliseen tutkimukseen liittyviä teknisiä tiloja, kuten kylmiöitä, laboratorioita, sekä varasto- ja huoltotiloja. Sen lisäksi erilliseen rakennukseen sijoittuivat majoitustilat. Nykyään rakennuksessa toimii Botanian ravintola- ja tapahtumaterassi teknisine tiloineen, toimisto- ja kokoushuoneita, sekä keittiö-, wc- ja varasto tiloja.

Tontin eteläpuolella on vuodesta 2009 asti Itä-Suomen yliopiston käytössä ollut tutkimuskoekenttä. Kentällä tutkitaan useiden eri puulajien taimien kasvu- ja puolustusyhdisteiden tuoton vasteita muuttuviin olosuhteisiin. Tutkimuskoekentän sijoituspaikasta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus ja tutkimuslaitteet poistuvat tarvittaessa paikalta Botanian rakennustöiden edetessä.

Pyhäselän rannalla sijaitsee siirtolapuutarhayhdistyksen saunarakennus.



Kuva 4. Julkisivupiirustus vuodelta 1984





Kuva 5. Botanian pääsisäänkäynti nykypäivänä.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Tonttia rajaava Heinäpurontie toimii paikallisena kokoojankatuna ja palvelee asuinalueita, siirtolapuutarha-aluetta ja Linnunlahdella sijaitsevia palveluita (mm. Botania, päiväkotia, ravirata, Mehtimäki). Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Raviradan kohdalla katu muuttuu Linnunlahdentieksi, joka on luokiteltu alueelliseksi pääkaduksi. Liikennettä raviradalle, Mehtimäelle ja Botanialle on ohjeistettu Linnunlahdentien kautta. Ajo Heinäpurontielle on mahdollista etenkin suurien tapahtumien aikaan, eikä sitä ole rajoitettu ajokiellolla.

Vuonna 2013 tehdyssä liikennemallissa (Ramboll Finland Oy, 2013) Heinäpurontien arvioitu liikennemäärä vuodelle 2012 Botanian kohdalla oli 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL). Mallin mukaan siloisen määrän arvioitiin laskevan noin 600:aan ajoneuvoon vuorokaudessa (KAVL) vuoteen 2030 mennessä.

Joensuun seudulle on valmisteilla liikennemallin päivitys (Ramboll Finland Oy), jolla pyritään selvittämään nyky- ja ennusteliikennetilannetta tällä hetkellä



saatavissa olevan tiedon pohjalta. Alustavien liikennemallin tulosten mukaan Heinäpurontien liikennemäärä pysyy suurin piirtein nykyliikenteen mukaisella tasolla. Liikennemallin yhteydessä tehtyjen laskentojen perusteella Heinäpurontien liikenne on keskimäärin noin 1850 ajoneuvoa vuorokaudessa. Arkipäivien keskimääräinen liikenne on hieman suurempi (2100 ajon/vrk). Päivitetyssä mallissa esitetyt ennusteet eivät poikkea merkittävästi vuonna 2013 arvioituista liikennemääristä vuosille 2030. Siinä on mukana sekä Botanian, että Lyseon lukion Tiedepuistoon siirtymisen aiheuttamat muutokset liikenteeseen. Arvioitu lasku liikennemäärissä johtuu jo tehdyistä, sekä tulevista muutoksista liikennejärjestelmiin keskusta-alueella, joilla pyritään ohjaamaan lännestä ja etelästä tulevaa liikennettä Siltakadulle ja sieltä Länsikadulle. Keväällä 2020 julkistetun Joensuun liikennekatsauksen mukaan keskustan läpiajavan liikenteen määrä on tasaantunut tai jopa vähentynyt ja liikennettä on selvästi siirtynyt kehätielle (vt 6 ja vt 9).

Pyöräilyn ja jalankulun yhteys keskustaan ja pohjoiseen on Heinäpurontien molemmilla puolilla. Väylät ovat turvalliset ja tyydyttävässä kunnossa. Linjan 5 joukkoliikenteen pysäkki on noin 200 metrin päässä suunnittelualueen sisäänkäynnistä. Linjojen 2 (Utra / Marjala) ja 3 (Petäikkölä / Onttola) pysäkit sijaitsevat Yliopistokadulla noin kilometrin päässä Botanian pääovesta.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Linnunlahden asukasluku oli vuoden 2018 lopussa 962. Viime vuosikymmenen aikana kaupunginosan väestömäärä on vähentynyt noin sadalla henkilöllä. Linnunlahden asukkaista lähes puolet ovat työikäisiä (25-64 v.)

Linnunlahti on pääosin pientalovaltaista asuinaluetta, lukuun ottamatta Mehtimäen aluetta, johon sijoittuvat kaupungin merkittävimmät tapahtuma- ja kilpaurheilupaikat ja laajat ulkoilualueet.



Suunnittelualueen ja sen lähialueiden sosiaalinen ympäristö on vilkas, matkailu-, kulttuuri- ja virkistystoimintojen vuoksi, varsinkin kesäkaudella. Viimeisen reilun vuoden aikana Botanian uuden omistajan johdolla alueella on järjestetty erilaisia yleisötapauksia myös kylminä kausina. Nämä lisäävät alueen merkitystä sosiaalisen ympäristön kannalta.

	Ikärakenne yhteensä	0-2	3-6	7-12	13-15	16-18	19-24	25-64	65-74	75-84	85+
167017171 Aurora	188	-	4	17	12	3	4	101	27	13	7
167017172 Yliopisto	245	4	12	12	11	14	11	119	33	17	12
167017173 Martinpuisto	309	9	6	15	5	8	11	141	52	38	24
167017174 Heinäpuuro	197	6	7	16	9	11	5	85	29	21	8
167017175 Mehtimäki	23	-	-	2	2	-	1	17	1	-	-
Linnunlahti yhteensä	962	19	29	62	39	36	32	463	142	89	51

Kuva 6. Linnunlahden väestön rakenne ikäryhmittäin 31.12.2018

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pohjoispuoliset lähialueet ovat pääosin asuinalueita, jonka palvelut rajoittuvat päivähoitoon. Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä olevalla Mehtimäen alueella on matkailuun ja virkistykseen keskittyviä palveluita. Muut palvelut ja työpaikat sijaitsevat kaupungin keskustan alueella, Tiedepuistossa ja yliopiston suunnalla.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Alueen läpi kulkevat Carunan 0,4 kV sähköverkko ja Elisan telekaapeli. Ne tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Läheisyydellä olevat rivirata, Laulurinne ja Mehtimäen urheilualue aiheuttavat ajoittain melu- ja valohaittaa ja vaikuttavat alueen liikenneoloihin yleisötapauksien aikaan. Myös Botanian tapahtumista voi aiheutua samankaltaisia haittoja.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan muutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Botanian tontti on yksityisessä omistuksessa. Botaniaan liitettävä puistoalue on kaupungin omistama. Kaavahankkeen yhteydessä tehdään sopimus kaupungin omistamien maa-alueiden vuokraamisesta tai kaupasta, jos hanke etenee päätettäväksi pääosin hakemuksen mukaisesti.

1.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. – 4. vaiheet

Neljässä vaiheessa laaditussa Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk-1), sekä matkailun ja virkistysalueelle (mv-7). Lisäksi kaava-aluetta pitkin kulkee viheryhteystarpeen merkintä Marjalan suuntaan, sekä ulkoilureitti.

Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaavan 2040 laadinta on ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on, että se on hyväksyttävänä maakuntavaltuustossa kesän 2020 lopulla. Laadinnassa olevassa maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muutoksia lukuun ottamatta matkailun ja virkistysalueen (mv-7) poistumista.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.



Botanian rajoittuva puistoalue on viherkaavassa kaupunginosapuistoa (V-2): Alue, joka on säilytettävä viheralueena. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Ympäröiviltä asuin- ja viheralueilta on oltava yhteydet kaupunginosapuistoon ja puiston sisäisten yhteyksien on oltava jatkuvia. Osa alueesta on suunniteltava ja toteutettava esteettöminä. Istutuksissa on käytettävä myös ravinoksi kelpaavia lajeja. Sen lisäksi puistoalue on osa arboretumia (arb-1). Merkinillä osoitetaan puulajipuistoiksi perustetut alueet, joita kehitetään elävien kasvien kokoelmana. Arboretumin alueita kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti. Arboretumissa kulkee rantaraitti. Raitti on Botanian ulkopuolella.



Kuva 8. Ote Joensuun viherkaavasta.

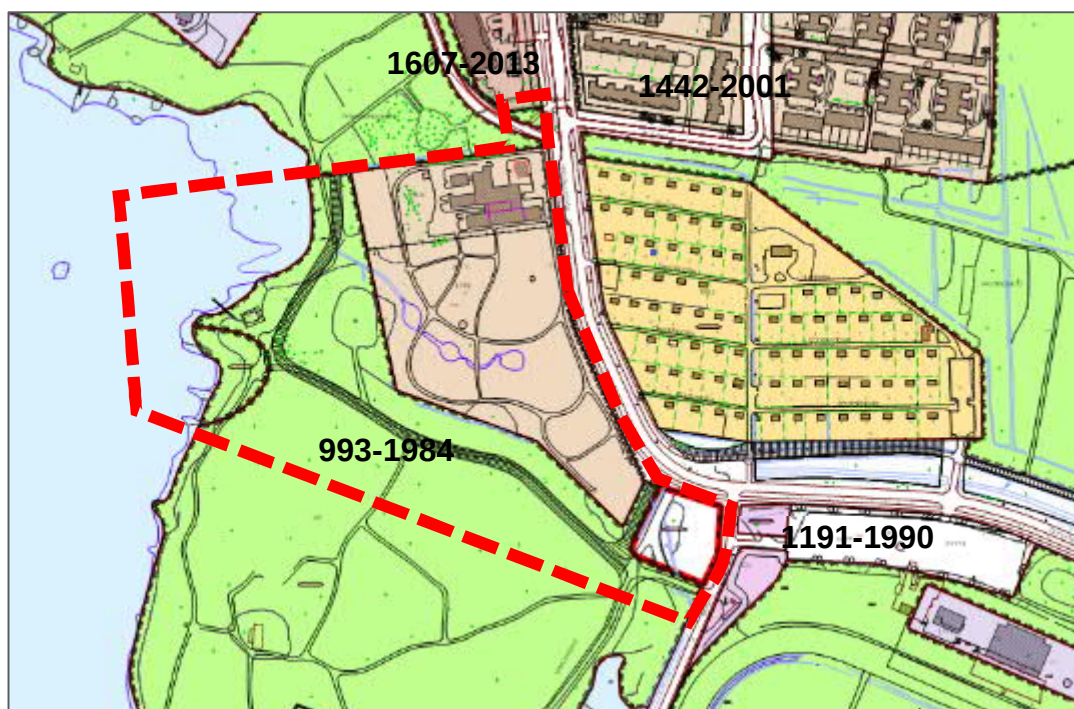
Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1984, 1990, 2001 ja 2013. Botanian tontti kuuluu asuin- ja kasvihuonerakennusten korttelialueeseen (AV-1). Tontin rakennusoikeus on 2500 k-m² ja kerrosluku II. Asuntoja saa toteuttaa enintään kaksi. Alue, johon saa sijoittaa rakennuksia on tontin luoteisosassa ja sen ulkopuolinen alue on pidettävä opetuspuutarhana. Puistoalue, johon hakijalla on tavoitteena laajentaa Botanian toimintaa on osoitettu VP-merkinillä.



Linnunlahden siirtolapuutarhan saunan viereinen alue on osoitettu uimaranta-alueeksi (VV).

Takilatie kortteli on yleistä pysäköintialuetta (LP). Heinäpurontie ja Vainoniementie ovat katualuetta.

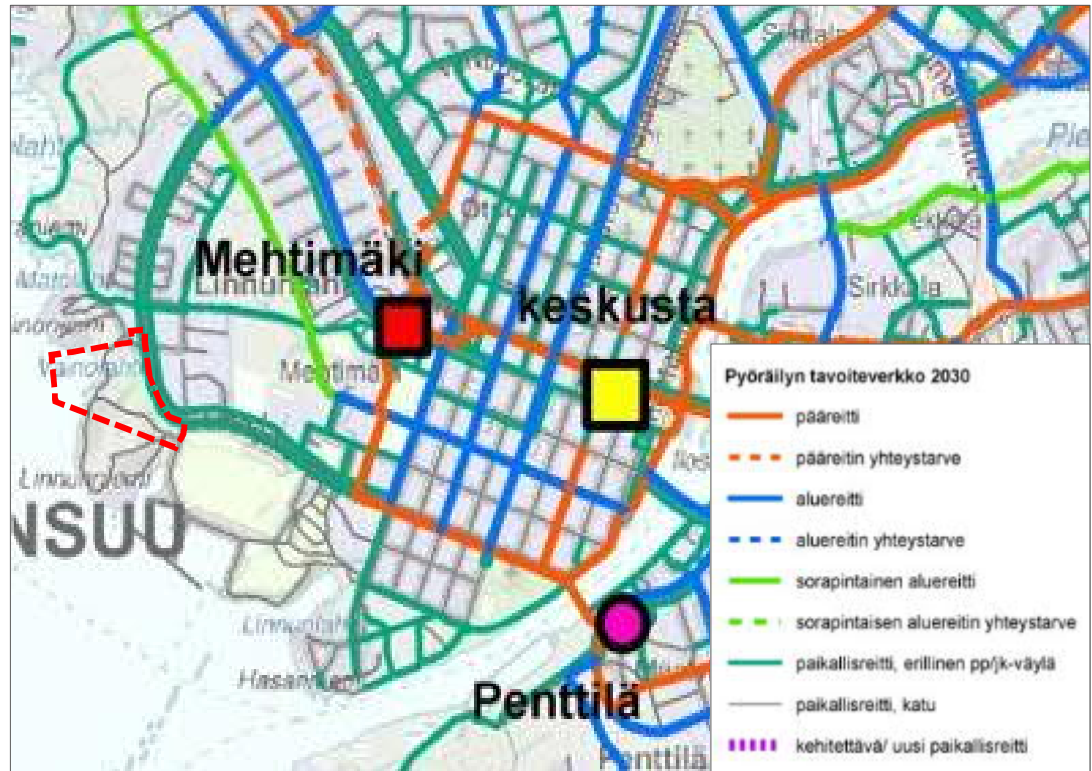


Kuva 9. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1984, 1990, 2001 ja 2013

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Suunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko. Nämä reitit ovat usein myös jalankulkijoille tärkeimpiä reittejä. Pyöräilyn paikallisreitit täydentävät tavoiteverkkoa, mikä mahdollistaa sen, että kaikki toiminnot ja palvelut ovat pyörällä ja jalkaisin helposti saavutettavissa. Pyöräilyn pää-, alue- ja paikallisreitit muodostavat yhdessä pyöräilyverkon. Heinäpurontie on paikallisreitti, eikä kuulu tavoiteverkkoon.





Kuva 10. Ote pyöräilyverkon (Ramboll Finland Oy, 2017). Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalvelun laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Päätökset ja maankäytösopimukset

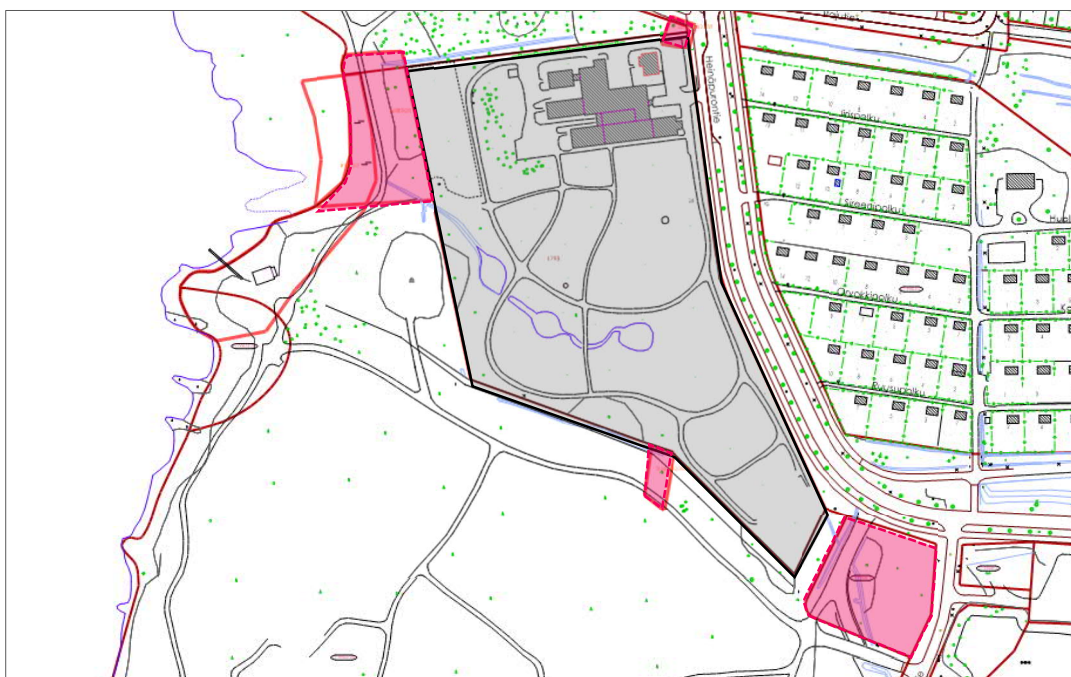
Botania ry:n ja kaupungin välillä on voimassa oleva puistokummissopimus (06.08.2018), jolla kaupunki antaa puistokummille oikeuden kasvilajipuistolla sijaitsevan noin 3000 m² kokoisen viheralueen hoitamiseen Pyhäselän rannan ja



Botanian tontin välissä. Rantareitin ja Botanian välinen alue liitetään Botaniaan. Loput viheralueista rannan ja Botanian laajennusalueen välissä ovat kummisopimuksen alaisia alueita, mutta ne eivät kuulu Botaniaan liitettävään alueeseen.

Maanomistajalle on myönnetty tontilla olevalle rakennukselle rakennuslupa 24.05.2018 § 214. Rakennuksen sisätilojen käyttötarkoitus muutettiin ja entisten työhuoneen, pukuhuoneiden ja wc-tilojen paikalle rakennettiin keittiö ja uusia wc-tiloja. Rakennusluvan yhteydessä kaupunki on myöntänyt luvan (23.05.2019) kulkuyhteyden sijoittamiselle sekä Promootipuistoon Vainonimentien ja Heinäpurontien risteyksen kohdalla, että viheralueelle Botanian eteläisen rajan ja pyörätien välissä.

Sen lisäksi kaupunki on laatinut Joensuun Botania Oy:n kanssa vuokrasopimuksen Takilatie pysäköintialueesta (03.09.2019). Sopimus on voimassa vuoden 2039 loppuun asti. Sopimusta on mahdollista uusia sen voimassaolon päättyessä silloin määrättävin vuokraehdoin.



Kuva 11. Kaupungin omistamat alueet, jotka ovat Botanian ja kaupungin välisten sopimusten alla on merkitty punaisilla monikulmioilla.



Puistoalueella sijaitsevasta rantasaunasta on olemassa kaupungin ja siirtolapuutarhayhdistyksen välinen vuokrasopimus (KV 28.6.1993 §192). Sopimuksen mukaan yhdistyksen jäsenistöllä on oikeus käyttää saunan lähiranta-aluetta uinti- ja saunomisalueena. Muillakin kaupunkilaisilla on oikeus oleskella saunan ympäröivällä puistoalueella. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2023 saakka (kaupungingeodeetin päätös 10.12.2018 §404). Sopimuksen jatkamiselle ei ole esteitä. Kaavamuutos ei vaikuta sopimuksen jatkamismahdollisuuteen.

Joensuun strategiat

- Joensuun konsernistrategian ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 400).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Joensuun seudun yleiskaavan 2020 taustaselvityksenä on tehty seudullinen kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2005). Selvityksen mukaan kantakaupungin Pyhäselän rannat Ukonlahdesta Aavarannalle asti muodostavat maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Selvityksessä on huomioitu mm. suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Vainoniemi, Linnunniemi, Linnunlahden siirtolapuutarha-alue ja Hasanniemen taloryhmät.

Vuonna 2010 tehdyn laulajaselvityksen (Kari Lindblom, Joensuun ympäristönsuojelu) yhteydessä Botanian kaakkoisnurkassa havaittiin viitakerttusia ja satakieliä. Muita Botanian havaittuja pesimälajeja ovat rautiainen ja punavarpuen. Muuttokausina alueella levähtävät myös hyönteissyöjälintuja, kuten esimerkiksi hippiäisuunilintu. Mikään niistä ei ole erityisesti suojeltu laji.



Laajennusalueen kasvillisuudesta on tehty kartoitus (Ari J. Tolvanen, Joensuun kaupunki). Kartoituksen mukaan alueen lounaispuolella kasvaa iäkkäitä kilpikaarnaisia mäntyjä, joilla on maisemallista merkitystä. Näitä mäntyjä tulisi säilyttää mahdollisimman paljon alueen kehittämisen yhteydessä. Lisäksi laajennusalueelle on istutettu 25 erilaista puu- ja pensaslajia vuodesta 1990 lähtien, joista osa on rauhoitettava, kuten alueen eteläpuolella olevat lepät. Muut istutetut kasvit ovat siirrettävissä. Botanian laajennusalueen kasvillisuuskartoitus on liitteessä 6.

Muihin lisäselvityksiin ei ole tarvetta.

2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Joensuun Botania Oy on hakenut asemakaavamuutosta. Vuonna 1985 perustettu Botania suunniteltiin alun perin Joensuun yliopiston biologian laitoksen käyttöön. Korttelin nykyinen pinta-ala on 3,25 hehtaaria. Nykyisessä asemakaavassa rakentaminen on mahdollista vain korttelin pohjoisosassa. Kaava rajaa rakentamisen määrän 2500 kerrosneliömetriin, josta on käyttämättä vain 773 kerrosneliömetriä.

Hakijan aikomus on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena. Alueen kehittäminen edellyttää mahdollisuutta rakentaa laajemmalle alueelle ja enemmän. Laajennusalueen pinta-ala on noin 1 hehtaari.

Tavoitteena on laajentaa tonttia ympäröivälle puistoalueelle, muuttaa nykyisen tontin käyttötarkoitus matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi, lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa rakentaminen nykyistä laajemmalle alueelle. Laajentamisella ei saa heikentää alueen virkistysmahdollisuuksia.



2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston 17.6.2019 hyväksymän kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

Strategian pääteemat ovat elinvoima ja työllisyys, hyvinvointi ja sivistys, sekä kaupunkiympäristö. Joensuun kaupungin hallinto on organisoitunut toimialoiksi näiden teemojen mukaisesti.

Kaikki toimialat tukevat toisiaan ja strategisia teemoja, joita ovat vetovoima, kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla.

Strategian perustana on vastuullinen taloudenpito. Tärkein tavoite on työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Tavoitteena on myös luoda edellytyksiä asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille.



Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ovat mm:

- Joensuun asukasluku kasvaa ja kaupungissa rakennetaan
- Joensuu on viihtyisä kaikenlaisille ja erilaisille ihmisille



- matkailun edistäminen etenee Järvi-Suomen alueella laajassa yhteistyössä
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- edistämme sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä, sekä toteutamme valtakunnallista kestävän kehityksen ohjelmaa
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- symmetrinen kaupunki kasvaa ja kehittyy
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin kaupunki
- työpaikkojen lisääntyminen ei jää kaupungin toimista kiinni
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä
- edistämme vähähiilistä rakentamista
- teemme monipuolista kaupunkiympäristöä ja tiloja, jotka tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille.

2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk-1), sekä matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alueelle (mv-7). Lisäksi kaava-alueella pitkin kulkee viheryhteystarpeen merkintä Marjalan suuntaan, sekä ulkoilureitti. Pohjois-Karjalan kokonaismaakunta-kaavan 2040 laadinta on ehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan 1–4 vaiheiden mukaiset.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Merkintä mahdollistaa myös virkistystä palvelevien rakennusten sijoittamista alueelle sen kokonaisilmeen muuttumatta. Alue sijaitsee maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi merkityllä Pyhäselän rantojen alueella (sk-2). Heinäpurontie on osoitettu paikalliseksi pääkaduksi (ppk).



Hakijan tavoite kehittää kasvitieteellistä puutarhaa matkailukohteena luonnontieteen oppimisympäristön sisällä tukee ja edistää alueen virkistysmahdollisuuksia. Tämän mukaan kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuviin tavoitteisiin ja niiden muutoksiin ovat erityisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- lähialueella sijaitsee useita palvelu-, tapahtuma-, urheilu ja virkistysalueita. Lähialueen toiminnot tukevat toisiaan.
- Linnunlahden laajat puistoalueet ovat kaupunkilaisten suosittuja virkistys- ja ulkoilualueita.
- Botanialla on kehityspotentiaalia matkailukohteena ja sen kehitys antaa mahdollisuuksia tuoda arboretumia tunnetuksi.
- kasvitieteellisen puutarhan perusluonne tulee säilymään
- Botanialta on mahdollistaa avata näkymiä Pyhäselälle, sekä maanpinnalta, että puukorkeudelta.
- tulee huomioida Botanian rakennusten sovittaminen olemassa olevaan pientaloympäristöön.
- Botanialle tullaan pääasiassa keskustan suunnalta.
- uudet pysäköintipaikat sijoitetaan Takilatie pysäköintialueelle.
- Pysäköinti kadun varressa tulee olemaan mahdollista jatkossakin.
- pääsisääkäynti järjestetään suunnittelualueen eteläpuolelta, Takilatie pysäköintialueen kautta.

3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot

Edellä on kerrottu lähtötavoitteiden ja esitettyjen tontinkäyttösuunnitelmien vaikutuksesta kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun.



Kaavaluonnoksen laatimisen aikana tutkittiin kaava-alueella ja sen läheisyydessä olevia maisemallisesti merkittäviä kasviryhmiä ja -yksilöitä, joita on otettava huomioon rakennusten sijoituksella. Sen lisäksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja rakennusalojen sijoittamisesta. Rakennusalojen sijoitus perustuu kaavamutoksen hakijan esittämään tontinkäyttösuunnitelmaan. Lähtökohtana on, että alueen perusluonne kasvitieteellisenä puutarhana säilyy.

Tontinkäyttösuunnitelman sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa ja sitä on kehitetty eteenpäin neuvottelujen ja eri osallistujien antamien palautteiden perusteella. Kaavaehdotuksessa ei esitetä vaihtoehtoisia ratkaisuja vaan suunnitteluprosessissa valikoitunut ratkaisu esitetään.

Rakennusoikeuden jaon selkeyttämiseksi ja rakennushankkeen toteutuksen helpottamiseksi luonnosvaiheessa esitetty yhden tontin kortteli muuttuu kahden tontin kortteliksi. Luonnosvaiheen jälkeen RM-korttelin tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla.

Luonnosvaiheessa esitetty näkötorni poistetaan tontinkäyttösuunnitelmasta ja kaavaratkaisusta. Promootiopuiston itäpuolta ei muuteta katualueeksi, vaan mahdollistetaan lyhyt huoltoajoyhteys kortteliin puistoalueen kautta. Muitakin teknisluonteisia tarkennuksia on tehty asemakaavakarttaan.

4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisussa on kaksi korttelialuetta. Kasvitieteellinen puutarha on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ja voimassa olevan kaavan yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Noin yksi hehtaari puistoalueesta muuttuu osaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta ja muodostuu omaksi tontikseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa hakijan tavoitteleman lisärakentamisen laajemmalle alueelle.



Kaavaratkaisulla pyritään antamaan vapautta suunnitteluun ilman, että kasvitieteellisen puutarhan luonne muuttuu merkittävästi. Maisemallisesti arvokkaat puut ja puuryhmät pyritään säilyttämään tarkoitukseen sopivilla kaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Pääkäyttötarkoituksen rakennusalat sijoittuvat korttelin pohjois- ja eteläosissa Heinäpurontien varteen. Muualle korttelin sisälle on mahdollista sijoittaa muitakin kasvitieteellisen puutarhan ja matkailun käyttöä palvelevia ja täydentäviä rakennuksia. Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 6000 k-m². Kerrosluku on kaksi. Majoitukseen voidaan käyttää enintään 10% rakennusoikeudesta.



Kuva 12. Tontinkäyttösuunnitelma (Carita Ahonen, 16.4.2020). Rakennukset on tummennettu. Ilmasillat ja niihin nousevat tornit on merkitty oranssilla. Muut alueet ovat istutettavia puutarha-alueita.

4.1.1 Korttelialueet

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-merkintää käytetään ensi sijassa osoittamaan taajama-alueen ulkopuolisia



matkailua palvelevia alueita. Sen käyttö on mahdollista myös taajamissa. Se vastaa parhaiten kaavamuutoksen tavoitteita ja mahdollistaa monipuoliset rakentamismahdollisuudet matkailu- ja tapahtumakäyttöön. Korttelin käyttötarkoitus ei vaaranna Linnunlahden virkistysalueiden, eikä kasvitieteellisen puutarhan perusluonnetta, vaan tukee ja edistää niiden käyttömahdollisuuksia ja kehitystä.

RM-korttelialueelle voi sijoittaa kasvitieteellistä puutarhaa ja matkailua palvelevia ja täydentäviä tiloja kuten esimerkiksi kasvihuoneita, koulutus-, kokous-, juhla-, näyttely-, majoitus ja esiintymistiloja, sekä kahvila- ja myymälätiloja. Lisäksi saa toteuttaa esimerkiksi sauna-, wc-, huolto- ja varastotiloja. Kortteliin on mahdollista myös rakentaa ravintola, jossa voi valmistaa ja myydä elintarvikkeita. 10% sallitusta kerrosalasta saa käyttää majoitusta varten.

Alueelle saa sijoittaa ilmasiltoja, eli puiden latvustossa kulkevia reittejä. Vapaan korkeuden siltojen alla tulee olla vähintään 5 metriä.

Rakennusten enimmäiskerrosluku on 2 ja niiden, sekä ilmasiltojen ylimmän kohdan korkeusasema on +95 mmpy. Suunnittelualueella tämä vastaa 11-17 metrin korkeutta maanpinnasta.

Kortteli muodostuu kahdesta tontista, jotka voi liittää yhteen rakennushankkeen edetessä. Korttelin ehdotettu rakennusoikeus on 6000 k-m². Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloiksi kullekin tontille. Korttelin koillis-, ja kaakkoispuolella sijoittuu kaksi rakennusala, joihin voi rakentaa tehokkaammin ja tiiviimmin. Tontin eteläpuolella, Takilatieen pysäköintialueen läheisyydessä sijaitsee rakennusala, johon voi rakentaa 500 k-m² suuruisen huoltorakennuksen. Sen läheisyyteen sijoittuu ajoneuvoliittymä huoltoliikenteelle. Muille rakennusaloille sijoitettavien rakennusten tai rakennelmien tulee olla yleisilmeeltään puutarhaympäristöön soveltuvia ja yleisilmeeltään läpinäkyviä. Niiden enimmäiskerrosala on 500 k-m².



Korttelin lounais- ja eteläpuolella on sähköverkoston ilmajohtoa varten varattu alueen osa.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta alue koetaan kuitenkin kaupunkiluontoalueena arvokkaaksi. Kaavaehdotuksessa ei esitetä säilytettäviä luontoarvoja, mutta maisemalliset arvot kaavassa on otettu huomioon. Kaavaehdotuksessa on pyritty luomaan alueen luonnon ja rakennetun ympäristön välille mahdollisimman tasapainoinen suhde, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyisi. Kaavaratkaisussa merkintä mp-1 osoittaa maisemallisesti merkittäviä puuryhmiä, mitkä on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa. Mp-1 alueen puustoa ei saa ilman erityistä syytä poistaa. Lupakäytännössä toimitaan niin, että mp-merkinnällä osoitettujen puiden kaatamiseen ei myönnetä maisematyölupaa, ellei puun kunto ole niin huono, että siitä aiheutuu turvallisuusriski. Asiaa korostetaan kaavamääräyksellä. Sen lisäksi rakentamattomaksi jäävien osa-alueiden tulee olla pääosin puutarhamaisia, istutettavia alueita.

Korttelin pinta-ala on noin 43316 m².

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Merkinnällä osoitetaan alueen pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialue. Alue sijaitsee Takilatien ja Heinäpurontien risteyksen länsipuolella. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 95 autopaikkaa. Pysäköintialue varataan ensisijaisesti Botanian käyttöön, mutta se on yleisessä maksuttomassa pysäköintikäytössä, joten se palvelee myös esimerkiksi ravirataa. Pysäköintialueelle ajetaan Takilatieltä. Alueelta suositellaan avattavaksi suora kulkuyhteys Botanian alueelle. Huoltoajo Botanian alueelle voi kulkea LPA-alueen kautta. Osaan pysäköintialueesta on osoitettu johtomerkintä sähkö- ja televerkoston maanalaisten johtojen suojaamiseksi.

Korttelin pinta-ala on noin 3386 m².



VP Puisto.

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, mitkä on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Merkintään voidaan liittää määräyksiä puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta.

Kaava-alueen puistot kuuluvat arboretumiin. Botanian laajennuksen myötä puistoalue pienenee noin yhdellä hehtaarilla. Puistoalueella kulkeva jalankulku- ja pyöräilyreitti pysyy nykyisellä paikallaan. Takilatien pysäköintialueen ja Botanian välissä oleva toteuttamaton reitti poistetaan asemakaavasta, koska sille ei ole todellista tarvetta. Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa muutetaan vastaamaan rakennettua reittiä.

Kaavamuutoksen myötä rantaviiva kartoitetaan uudelleen Pyhäselän keskiveden korkeuden mukaisesti. Rannalle sijoittuu voimassa olevan kaavan mukainen Linnunlahden siirtolapuutarhan saunan rakennuspaikka. Saunarakennusala pysyy entisellään, mutta s-1-merkintä muuttuu sa-merkinnäksi kaupungin nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Merkintä osoittaa samaa käyttötarkoitusta.

Pyhäselän puolella voimassa olevassa asemakaavassa on uimaranta-alueen merkintä (VV). Ranta-alue ei ole kaupungin ylläpidossa, eikä seurannassa. Tarvetta yleiselle uimarannalle ei ole, koska lähellä sijaitsevat Linnunlahti ja Honkaniemi. Tämän takia merkintä poistuu kaavakartasta ja alue liittyy puistokortteliin. Uimaranta-merkinnän poistuminen ei estä kaupunkilaisia käyttämästä rantaa uimiseen omalla vastuulla.

Vainoniementien ja Heinäpurontien risteyksen kohdalla on ajoyhteys Botaniaan Promootiipuiston kulman kautta. Ajoyhteys palvelee sekä henkilökunnan pysäköintiä että huoltoliikennettä.

W Vesialue.





Kuva 13. Ote kaavaehdotuksesta. Rakennusalat, johon voi rakentaa tehokkaammin on tummennettu karttaan. Maisemallisesti merkittävien puiden alueet on väritetty kirkkaan vihreällä.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaupungin kehittäminen vetovoimaiseksi kaupunkiympäristöksi on eräs kaupunkistrategian keskeisistä tavoitteista. Kaupungin vetovoimaisuus edellyttää muun muassa matkailun edistämistä, varsinkin Järvi-Suomen alueella, johon Joensuun kaupunki kuuluu.

Botanian hankkeella tavoitellaan Joensuun kaupunkialueelle vetovoimaista matkailukohdetta, jolla olisi valtakunnallista merkitystä. Botania sijaitsee lähellä Joensuun keskustaa, Mehtimäkeä ja Pyhäselän rantaa. Se sijaitsee myös arboretumin sisällä. Botanian kehittyminen antaa mahdollisuuksia tuoda arboretumia tunnetuksi. Toiminnot tukevat toisiaan. Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Suunnittelussa on huomioitu kaupungin saavutettavuus, nykyisen sijainnin hyödyntäminen ja palvelurakenne.



4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos edistää Joensuun seudun yleiskaavan virkistysalueen merkinnän (V) ja Joensuun viherkaavan erityisviheralueen merkinnän (E) tavoitteita liittyen päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen, sekä tukee ja täydentää kaupunkiseudun virkistykseen ja vapaa-ajanverkoston runkoa. Kaavamuutos edistää myös Mehtimäen ja Hasaniemen alueiden kehittämistä Joensuun merkittävinä palvelualueina. Arboretumille varattu alue pienenee noin hehtaarilla, mutta tällä ei ole merkittävää vaikutusta arboretumin kokonaisuuteen.

4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä palveluihin, työllisyyteen ja yritystoimintaan

Alue- ja yhdyskuntarakenne eivät muutu oleellisesti. Linnunlahden ja kaupungin virkistysmahdollisuudet monipuolistuvat. Matkailu- ja tapahtumapalveluiden tarjonta keskustan läheisyydessä kasvaa, mikä lisää kaupungin vetovoimaisuutta. Kaavaratkaisun mahdollistamat käyttötarkoitukset edistävät yritystoimintaa ja työllisyyttä.

Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Kaavamuutoksen mahdollistamat matkailu- ja tapahtumapalvelut lisäävät Botanian kävijämäärää. Kun Botanian vierailijamäärät kasvavat, liikenne myös lisääntyy ja voidaan odottaa, että se muuttuu myös ympärivuotiseksi uusien toimintojen vaikutuksesta.

Jos oletetaan, että asemakaavan mukaisen toteuttamisen jälkeen Botanian kävijämäärä tuplaantuisi nykyisestä, lisäys olisi 50000 kävijän suuruusluokka. Se tarkoittaisi vuoden jokaiselle viikolle alle 1000 uutta vierailijaa. Jokainen vierailijoista ei tulisi autolla, eikä jokainen varsinkaan kulkisi autolla yksin. Tutkimusten mukaan automatkaosuus kaikista asukkaiden matkoista on Joensuun seudulla noin 60%. Matkoilla Botaniaan voi olettaa jokaisessa autossa olevan kuljettajan lisäksi keskimäärin yksi matkustaja. Näiden oletusten mukaan



asiakkaiden lisäys tuottaisi keskimäärin noin 300 lisäautoa viikossa. Heinäpurontie ja Linnunlahdentie pystyvät hyvin välittämään Botanian kävijämäärän kasvun tuottaman lisäliikenteen. Liikennemäärä ei lisäänty niin paljon, että siitä aiheutuisi merkittäviä haittoja.

Botanialle on opastus Siltakadun, Länsikadun ja Linnunlahdentien kautta ja opasviitta Linnunlahteen on poistettu Siltakadun ja Nöljakantien liittymästä, mutta kauttakulku Heinäpurontielle on tulevaisuudessakin mahdollista. Heinäpurontielle kauttakulku tapahtuu todennäköisemmin, jos tulosuunta on lännestä ja suunnistusapuna on navigointilaite. Arvioidaan, että jos Botanian tuottama liikenne (nykyinen ja kaavaratkaisun lisäys summattuna) olisi kaikkiaan 600 ajoneuvoa/viikossa, noin 17-20% niistä käyttäisi Heinäpurontietä. Se tekisi noin 100-120 autoa/viikko. Keskimäärin kasvu olisi noin 0,8-0,9 % Heinäpurontien liikenteelle. On huomioon otettava, että nämä määrät vaihtelevat viikkotasolla toiminnan tapahtumapainotteisuuden vuoksi.

Kun Takilatieen pysäköintialue on toteutettu ja Botanian pääsisäänkäynti siirretty alueen kaakkoiskulmalle, Heinäpurontien kauttakulku ja pysäköinti lähialueen asuntokaduilla vähenevät. Linja-autojen pysäköintiin on käytettävä raviradan pysäköintialuetta.

Isojen tapahtumien aikana pysäköinti Pajutiellä lienee kuitenkin tarpeen. Pysäköinti Pajutiellä sallitaan jatkossakin, myös siksi, että asukkaat ja siirtolapuutarhan käyttäjät tarvitsevat näitä pysäköintipaikkoja.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Botania käyttää olemassa olevia teknisiä verkkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia teknisen huollon verkkoihin. Uusiutuvan energian hyödyntämistä suositellaan kohteessa.



Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Hakijan esittämien suunnitelmien mukainen rakennustapa eroaa muodoltaan välittömästä ympäristöstään. Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja uudistaa aluetta. Kaavassa määrätään, että suunnittelualueeseen tulevien rakennusten tulee olla puutarhaympäristöön soveltuvia ja yleisilmeeltään läpinäkyviä. Suurin osa rakennuksista jää ulkopuolelta huomaamattomaksi alueen kasvuston taakse.

Kaavalla ei ole vaikutusta puistoalueen reittien sijaintiin, eikä rannan käyttöön.

4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Muutoksella ei ole vaikutuksia alueen väestörakenteeseen, koska kaavaratkaisu ei mahdollista asumista.

Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin. Matkailu- ja tapahtumapalveluiden lisääntyminen tukee ja parantaa alueen virkistys- ja kulttuuritarjontaa. Botanian toiminnot muuttuvat ympärivuotisemmaksi, mikä lisää liikkuvien ihmisten määrää alueella.

Matkailijoiden ja vierailijoiden lisääntyminen muuttaa alueen luonnetta. Alue ei tule jatkossa olemaan yhtä rauhallinen kuin mihin on totuttu. Muutokseen sopeutuminen vaatii aikaa. Toisaalta Botanian rakentaminen on vaiheittaista, samoin kävijämäärän lisääntyminen.

4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön ovat pieniä, koska sen mahdollistama rakentaminen keskittyy pääosin nykyisen Botanian alueelle. Laajennusalueen rakentaminen on vähäistä. Toisaalta Botanian kehittäminen ja asiakasmäärien lisääntyminen lisää myös arboretumin käyttöä ja liikkumista alueella.



Arboretumin alue pienenee noin yhdellä hehtaarilla. Osa laajennusalueen puista kaadetaan, osaksi niiden huonon kunnon vuoksi. Useat istutetut puut ja pensaat istutetaan uuteen paikkaan puulajipuiston sisälle. Siirrettävissä olevat yksilöt ovat pääosin pienikokoisia, eikä niiden siirto aiheuta isoja kustannuksia. Isompien puiden uudelleen istuttaminen edellyttää suunnittelua ja kustannukset ovat isompia. Muuten hyväkuntoinen puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualueen lounaispuolella kasvavat iäkkäät männyt on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa, eikä niitä saa poistaa ilman erityistä syytä.

4.2.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Kaupungille syntyy kustannuksia laajennusalueella olevien puiden ja pensaiden siirtämisestä arboretumin sisälle ja huonokuntoisten puiden kaadosta. Kaavan vaikutukset näkyvät myös mahdollisesti maankäyttökorvauksina ja laajennusalueen kauppa- tai vuokratuloina.

Jos Botanian vierailijamäärät lisääntyvät tavoitteiden mukaisesti, on sillä merkittävä työllistävä vaikutus Botaniassa ja muissakin Joensuun keskustan liikeyrityksissä. Jos arvioidaan yhden kävijän käyttävän vierailullaan Botaniaan ja Joensuuhun vaikkapa 100 euroa, tuottaa 100000 uutta vuotuista kävijää 10 miljoonan euron liikevaihdon kasvun paikkakunnalle. Laskelma antaa hieman suuntaa sille, millaisia taloudellisia vaikutuksia menestyvällä matkailukohteella voi alueelle olla.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat ravierata, Laulurinne ja Mehtimäen urheilualue aiheuttavat ajoittaista melu- ja valohaittaa. Botania aiheuttaa myös jossain määrin melu- ja valohaittaa asuinalueelle. Melua aiheuttavat toiminnot, kuten festivaalit ja erilaiset urheilukisat tapahtuvat enimmäkseen kesäkautena, kun taas valaistusta käytetään enemmän talvella.



5 Toteutus

Tontin rakentaminen aloitettaneen heti kaavan saadessa lainvoiman. Rakentaminen on ajoitettu vuoden 2020 syksystä eteenpäin ja se on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Rakennushanke on erittäin pitkäjänteinen, joten rakennusten toteuttaminen saattaa kestää vuosikausia. Vuoden 2020 koronapandemia tulee vaikuttamaan toteuttamisen aikatauluun.

6 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun Botania Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen ja korttelin laajentaminen.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 17.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 18.4-13.5.2019 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.4.2019. Asiasta annettiin 1 mielipide ja 16 lausuntoa, joista yhdeksässä ei ollut mitään huomautettavaa. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 7.11.-9.12.2019 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa. Kaavaluonnoksesta jätettiin 12 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 5.

Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 16.6.2020 (§113). Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus olivat nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Niistä saatiin kaksi



muistutusta ja kolme lausuntoa. Muistutukset ja lausunnot ja niihin annetut vastineet on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi 7. Palautteiden perusteella asemakaavan sisältöön ei ole tehty muutoksia.

Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2020

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Kartat: Liisa Lampilahti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 26.08.2020
Kaavan nimi Botania
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 17.04.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671749
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 9,7884 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 9,7884

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

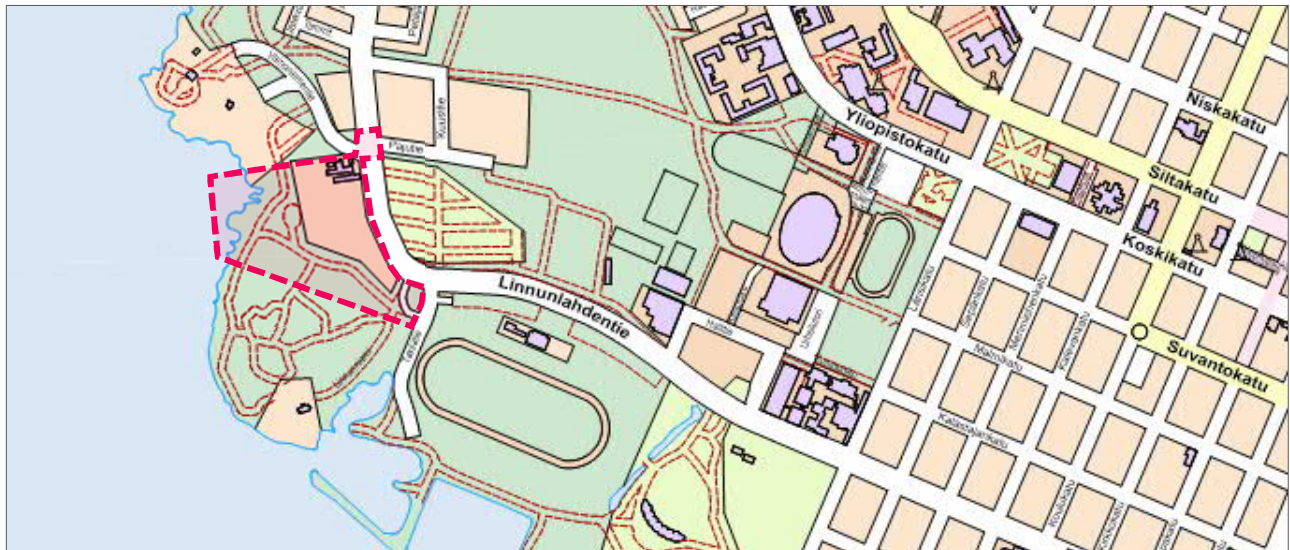
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7884	100,0	6000	0,06	0,0000	3500
A yhteensä					-3,2501	-2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3066	33,8			-0,6531	
R yhteensä	4,3309	44,2	6000	0,14	4,3309	6000
L yhteensä	0,3650	3,7			0,0012	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,7859	18,2			-0,4289	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	9,7884	100,0	6000	0,06	0,0000	3500
A yhteensä					-3,2501	-2500
AV					-3,2501	-2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3066	33,8			-0,6531	
VP	3,2489	98,3			-0,4058	
VL	0,0577	1,7				
VV					-0,2473	
R yhteensä	4,3309	44,2	6000	0,14	4,3309	6000
RM	4,3309	100,0	6000	0,14	4,3309	6000
L yhteensä	0,3650	3,7			0,0012	
Kadut	0,0249	6,8				
LP					-0,3389	
LPA	0,3401	93,2			0,3401	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,7859	18,2			-0,4289	
W	1,7859	100,0			-0,4289	



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tavoitteena on laajentaa korttelia, muuttaa tontin käyttötarkoitusta, lisätä rakennusoikeutta ja mahdollistaa rakennusten sijoittaminen nykyistä laajemmalle alueelle.

Väylät

Ulkoilureitit säilyvät yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan. Takilätien pysäköintialueen ja Botanian välissä oleva toteuttamaton reitti poistuu, muuten asemakaavaan merkitty reitti muutetaan vastaamaan rakennettua reittiä.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Botania käyttää olemassa olevia teknisiä verkkoja. Kaavassa varataan alueen osa tonttien halki kulkevia verkostojen johtoja varten.

Hankkeen lähtökohdat

Joensuun Botania Oy:n asemakaava-muutoshakemus perustuu Botanian mittavaan kehittämishankkeeseen, jonka tavoitteena on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Puistoalue pienenee noin yhdellä hehtaarilla. Rantaviiva kartoitetaan uudelleen Pyhäselän keskiveden korkeuden mukaisesti. Useat istutetut puut ja pensaat istutetaan uuteen paikkaan arboretumin sisälle.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Botanian tontti on yksityisessä omistuksessa. Liitettävä puistoalue on kaupungin omistama. Tehdään sopimus kaupungin omistamien maa-alueiden vuokraamisesta tai kaupasta.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2020. Botaniaa rakennetaan useassa eri vaiheessa vuosien kuluessa. Vuoden 2020 koronapandemia tulee vaikuttamaan toteuttamisen aikatauluun.

Erityistä huomioitavaa

Hyväkuntoinen puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualueen lounaispuolella kasvavat iäkkäät männyt ja alueen läpi kulkevat sähköverkoston ilmajohdot on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa.

Vaikutukset

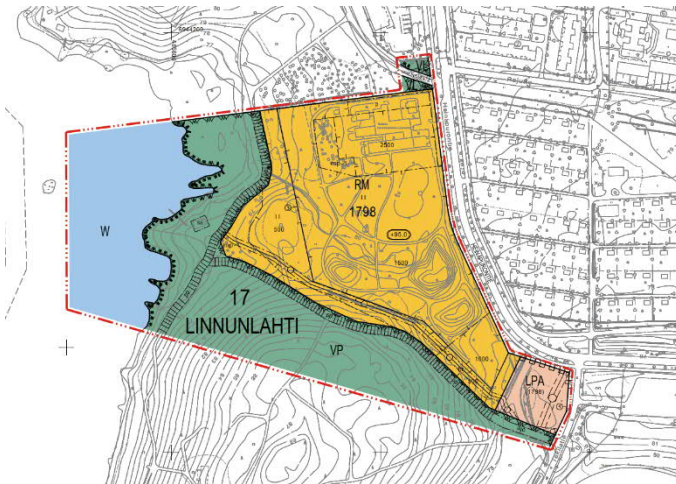
Botanian kehittyessä ja asiakasmäärien lisääntyessä liikenne Heinäpurontiellä kasvaa. Myös arboretumin käyttö ja liikkuminen alueella lisääntyy.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan, tonttipalvelun, Joensuun veden ja Caruna Oy:n kanssa.

Kustannukset

Kaupungille syntyy noin 2000 € kustannus siirtokelpoisten istutusten siirtämisestä Arboretumin sisälle. Mahdollisesti syntyy myös kustannuksia huononkuntoisten yksilöiden kaatamisesta. Kustannuksista sovitaan vuokra- tai kauppasopimuksessa.



Suunnitelmapaketti - ehdotus

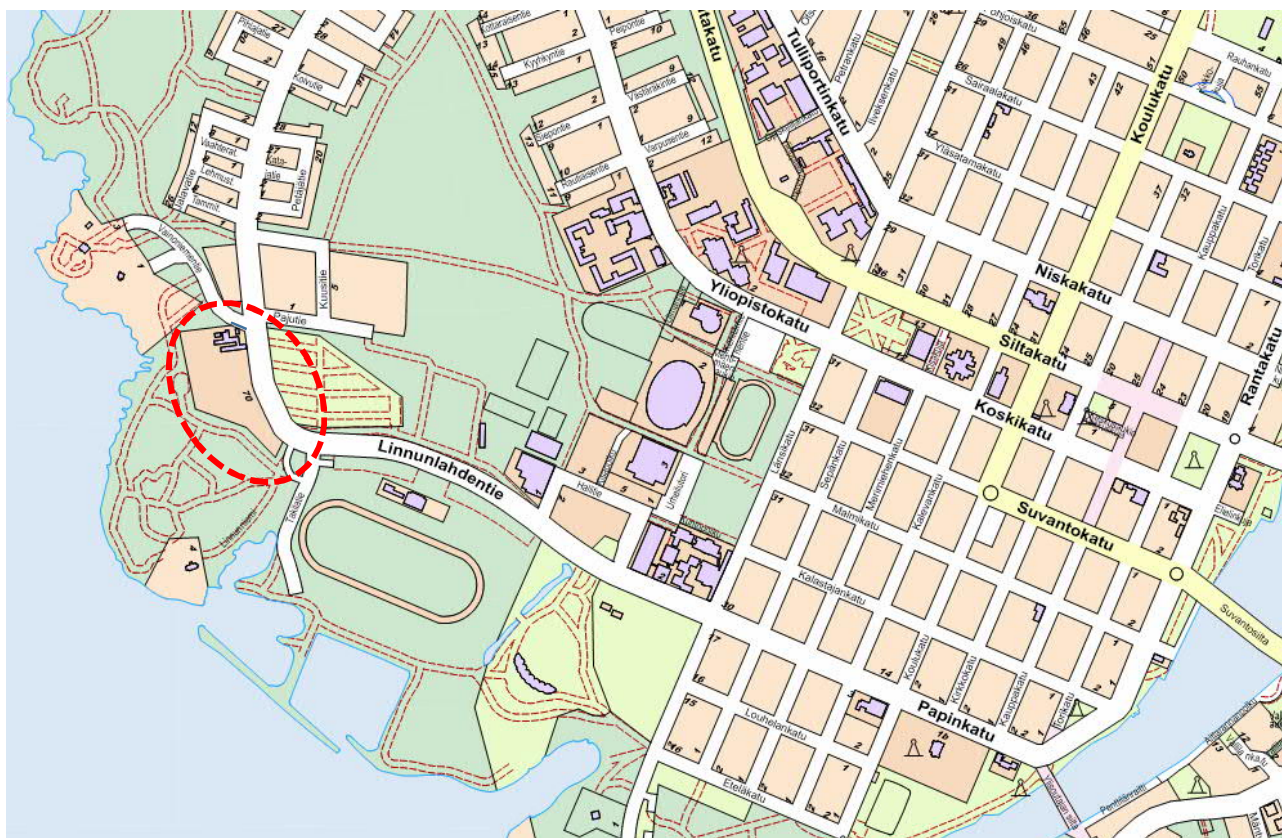
Laatija: Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi



BOTANIA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos koskee Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1798 tonttia 2 ja osaa sitä ympäröivästä puistoalueesta.

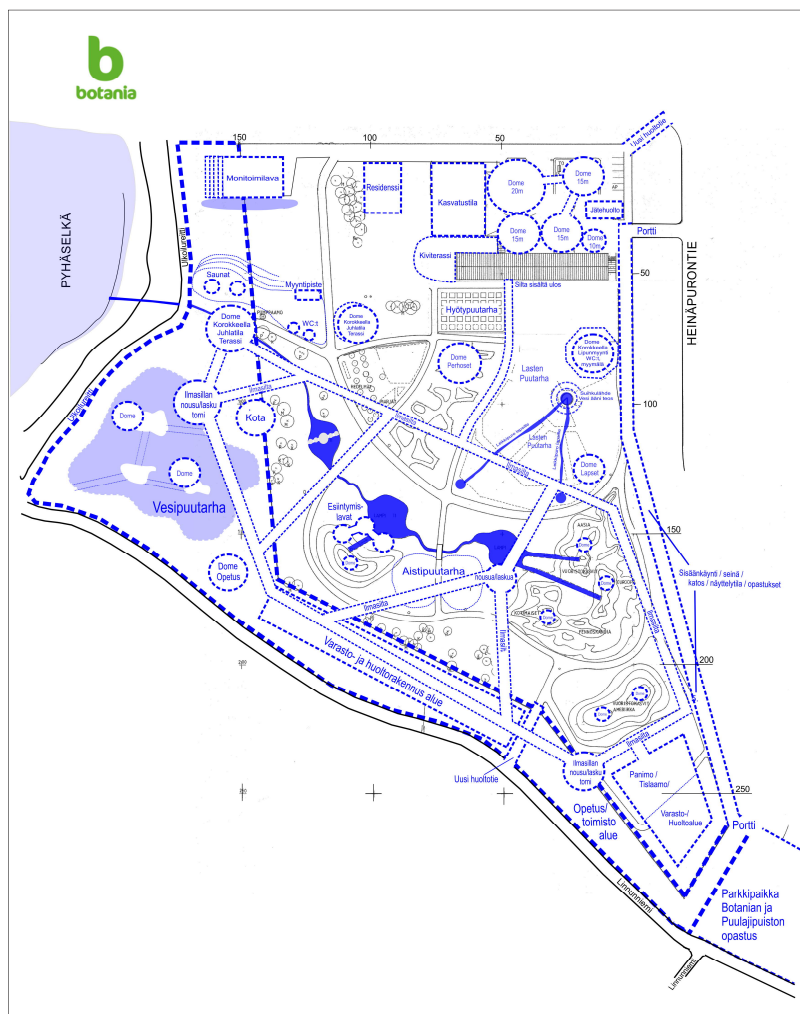


Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen sijainti punaisella soikealla.

Suunnittelutehtävä

Asemakaavamuutosta valmistellaan Joensuun Botania Oy:n aloitteesta. Suunnittelualueena on Heinäpurontien varrella sijaitseva kasvitieteellisen puutarhan tontti ja osa sitä ympäröivästä puistosta. Vuonna 1985 perustettu Botania suunniteltiin alun perin Joensuun yliopiston biologian laitoksen käyttöön. Uuden omistajan aikomus on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteenä. Tähän tarkoitukseen nykyisen tontin koko ei ole riittävä.

Hakijan tavoitteena on laajentaa tonttia ympäröivälle puistoalueelle, muuttaa nykyisen tontin käyttötarkoitus matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi, lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa rakentaminen nykyistä laajemmalle alueelle siten, että laajennuksella ei heikennetä alueen virkistysmahdollisuuksia. Laajennusalueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria.



Alustava tontinkäyttösuunnitelma. Laajennusrajaus paksulla sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntakaava on laadittu useassa vaiheessa. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 laadinta on käynnissä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueen reunalla (KK-1). Suunnittelualueella pitkin kulkee viheryhteystarpeen merkintä, jolla osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia viheryhteyksiä.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Heinäpurontie on osoitettu paikalliseksi pääkaduksi (ppk).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Botanian tontti kuuluu asuin- ja kasvihuonerakennusten korttelialueeseen (AV-1). Tontin rakennusoikeus on 2500 m² ja kerrosluku II. Asuntoja saa toteuttaa enintään kaksi. Alue, johon saa sijoittaa rakennuksia on tontin luoteisosassa ja sen ulkopuolinen alue on pidettävä opetuspuutarhana. Puistoalue, johon hakijalla on tavoitteena laajentaa Botanian toimintaa on osoitettu VP-merkinnällä.

Tontti on yksityisen omistama. Puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa ympäröiviin viheralueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatalouteen, terveyteen sekä sosiaalisiin oloihin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Museovirasto
- Itä-Suomen pelastuslaitos
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Joensuun polkijat ry
- Botanian ystävät ry
- Linnunlahti-seura ry
- Joensuun siirtolapuutarhayhdistys ry
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Teknisten verkkojen haltijat

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan omistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Samalla voidaan sopia myös maa-alueiden kaupasta tai muusta luovuttamisesta.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen aikana on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin useassa eri vaiheessa. Hanketta esitellään yleisötilaisuuksissa. Kaavan laatija voi olla suoraan yhteydessä. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa <http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat> ja täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5
- Joensuun kaupungintalo, Rantakatu 20

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan aina Karjalan Heili-lehdessä ja internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeen oma internetsivu on keskeisin tiedonvälityskanava.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 18.4–13.5.2019 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen edelleen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään torstaina 25.4.2019 kello 18.00 alkaen Botanian terassilla (Heinäpurontie 70).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti loppukesällä 2019. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2020.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Pyydämme toimittamaan mielipiteet ensisijaisesti kirjallisesti. Mielipiteet ja ehdotusvaiheessa muistutukset toimitetaan

kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite Muuntamontie 5, 80100 Joensuu tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@joensuu.fi.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu

www.joensuu.fi/kaavoitus

- Maankäytön suunnittelija Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- Suunnitteluavustaja Liisa Lampilahti
sähköpostiosoite: liisa.lampilahti@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Botania

asemakaavan muutos

Vireilletulovaiheen viranomaislausunnot ja mielipiteet
vastatineineen



Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.4.–13.5.2019 välisen ajan. Asiasta annettiin 1 mielipide ja 16 lausuntoa, joista yhdeksässä ei ollut mitään huomautettavaa. Muu palaute on saatu yleisötilaisuudessa, mutta niihin ei anneta vastineita eikä niitä julkaista.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

A01 Ympäristösuojelu

Kaavamutoksella ei olennaisesti heikennetä viereisen puistoalueen käyttömahdollisuuksia. Kaavan valmistelussa tulee huomioida siirtolapuutarhayhdistyksen käytössä oleva sauna niin, ettei sen käytölle aiheudu kohtuutonta haittaa uusien toimintojen myötä.

Vastine:

Siirtolapuutarhayhdistyksen käytössä oleva sauna sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Saunan ja suunnittelualueen välissä sijaitsee nykyinen ulkoilureitti. Saunan välittömään läheisyyteen ei sijoitu toimintoja, joista olisi haittaa sen käyttämiselle.

A03 Fortum power and heat Oy

Kyseisellä tontilla on kaukolämpöverkostoa. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi myös uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A06 Maakuntaliitto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kirjauksesta poiketen alue ei kuulu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (ma/km). Lähin ma/km alue on Linnunlahden siirtolapuutarha kaava-aluetta vastapäätä.

Laadinnassa olevassa maakuntakaava 2040:ssä alueelle ei ole osoitettu muutoksia lukuun ottamatta matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alueen (mv-7) poistumista.

Kaavahankkeen sijoittaminen Joensuun kantakaupungin ranta-alueen matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alueelle osoittaa Joensuun kantakaupungissa olevan potentiaalia matkailun kehittämiselle. Matkailun ja virkistysalueen kuvauksessa alueen kehittäminen perustuu ”Joensuun kantakaupungin rantavyöhykkeen matkailun ja virkistysalueen, sekä luonto- ja kulttuuriympäristön muodostamaan erityiseen kokonaisuuteen kaupungin ytimessä”.

Maakuntakaavatilanne on syytä täydentää ja osin korjata kaavaluonnokseen, sekä huomioida niiden määräykset. Kaavan tavoitetta siitä, ettei alueen virkistysmahdollisuuksia heikennetä, maakuntaliitto pitää hyvänä. Lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että uudet avaukset matkailurakentamiselle Joensuussa ja koko maakunnassa ovat erittäin kannatettavia.

Matkailua on korostettu pohjois-Karjalan maakuntaohjelmassa POKAT 2021 yhtenä merkittävänä potentiaalisena kasvutekijänä maakunnassa, jota tällaiset kaavahankkeet puoltavat.

Vastine:

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa täydennetään ja osin korjataan suunnittelualuetta koskevia maakuntakaavaan liittyviä määräyksiä ja merkintöjä.

A10 Linnunlahti-seura Ry

Alueemme kehittämisen perusteluksi esitämme kaksi keskeistä, huomioon otettavaa asiaa:

1) Heinäpuronpuisto ja arboretum:

Linnunlahden kaupunginosassa sijaitsee hyvin merkittävä mäntyvaltainen puistometsä- ja virkistysalue. Kaupunkirakenteeseen ja kaupunkilaisiin sillä on tärkeä ja merkittävästi myönteinen vaikutus. Linnunniemen rantaviivan välittömässä läheisyydessä kulkee suosittu ulkoilureitti, joka kaavamuutosesityksen toteutuessa pitää ehdottomasti säilyä. Ulkoilureitti jatkuu Heinäpuronpuistoon, jossa sijaitsee pääosa vielä keskeneräisestä, Joensuun kasvitieteellisestä puistosta, arboretumista.

Kaavaillassa Botanian yrittäjä toi esiin myös arboretumin, että sitä pitäisi saada myös tunnetummaksi. Opastetut puistometsäkierrokset jo siellä oleva teitä pitkin on kannatettava ajatus. Sellainen toiminta tekee arboretumin tunnetuksi, eikä heikennä Linnunlahden puistometsäisen omakotialueen rauhaa, eikä luonnetta.

Kasvitieteellistä puistoaluetta Joensuun kaupungin on hoidettava ja suunniteltava edelleen sillä periaatteella, mikä alueen käyttötarkoitukseksi on alun perin suunniteltu. Alueella on viisasta edelleen säilyttää alkuperäistä puulajistoa ja lisätä suunniteltuihin kohtiin jotain uutta kestäväää lajia. Jokainen Heinäpuronpuistossa liikkuva voi todeta, etteivät kaikki jo sinne istutetut uudet puu- ja pensaslajit ole sinne sopeutuneet. Osa on kuollut tai kituu huonokuntoisina. Valittu lajike tai paikka on ollut väärä.

2) Liikenne ja melu:

Toinen Linnunlahtelaisia huolestuttava asia Botanian laajentuessa matkailu- ja tapahtumapainotteisemmaksi on liikenteen lisääntyminen ja läpiajo Linnunlahden omakotialueen kautta. Linnunlahtelaiset eivät halua lisää läpiajoliikennettä, eivätkä sen aiheuttamaa haitallista kuormitusta. Toiveena on myös, että Siilaisen eritasoliittymässä ei ohjattaisi liikennettä opasteilla Botaniaan. Näin saataisiin liikenteestä aiheutuvaa, jo liiallista kuormitusta vähemmäksi. Yliopistokatu ja heinäpurontie ovat kokoojankatuja asuinkaduille, ei läpiajoliikenteelle.

Liikenne Botaniaan pitää ohjata kulkemaan Kuopiontieltä (nykyinen Siltakatu) Länsikadulle ja sitten Linnunlahdentielle ja siellä oleville P-alueille. Botanian toivotaan tiedotteissaan antavan samanlaiset ajo-ohjeet saapumisesta alueelleen. Lähiasukkaat eivät halua katujensa tulevan pysäköintipaikoiksi.

Liikenteen melun lisäksi toivomme myös, ettei esiintymislavalta kantautuva musiikki nouse merkittäväksi ympäristöhaitaksi lähialueen asukkaille.

Linnunlahti-seuran mielestä Botanian säilyminen ja kehittäminen, jos se tapahtuu kasvitieteellisenä puutarhana, on positiivinen asia, mutta toiminta ja seuraukset eivät saa vaarantaa joensuulaisten ja Linnunlahden asukkaiden oikeutta rauhalliseen ja turvalliseen asuinympäristöön.

Vastine:

1) Heinäpuronpuisto ja arboretum:

Puulajipuisto, eli arboretum on pitkäjänteinen hanke, jolla on kokeilu-, tutkimus- ja tiedotusluonne. Sen tarkoituksena on kokeilla ja esitellä eri kasvilajien selviytymismahdollisuuksia eri ympäristössä kuin niiden alkuperässä kasvupaikassa ja myös tutkia niiden soveltumista esimerkiksi metsänkasvatukseen tai jalostukseen. Sen lisäksi tällaisella hankkeella halutaan edistää yleisön luonnontuntemusta ja kasvien käyttömahdollisuuksien tuntemista ja tukea eriasteisten oppilaitosten biologian opetusta.

Hankkeen luonteen takia puistossa toteutetut istutukset ovat alkuun varsin näkymättömiä. Osa istutuksista eivät välttämättä selviydy niihin suunniteltuun ympäristöön. Tällä hetkellä arboretumin näkyvimvät istutukset ovat alppiruusualueet.

Arboretumin kasvillisuus koostuu kangasmetsästä, jossa on sekä luontaisia, että istutettuja erilaisia havu- ja lehtipuita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta se koetaan kaupunkiluontoalueena arvokkaaksi.

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon alueen maisemalliset arvot. Kaavaluonnoksessa pyritään luomaan alueen mahdollisimman tasapainoinen suhde luonnon ja rakennetun ympäristön välille, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyy. Kaavamääräyksillä on mahdollista osoittaa suunnittelualueella olevia maisemallisesti merkittäviä puita tai puuryhmiä, jotka on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa. Sen lisäksi voidaan määrätä, että suunnittelualueen rakentamattomat osa-alueet pysyvät pääosin puutarhamaisina, istutettavina alueina.

Kaavaprosessin yhteydessä on tehty kartoitus laajennusalueen kasvillisuudesta. Kartoituksessa on osoitettu puu- ja pensaslajit, joilla on maisemallista merkitystä, kuten esimerkiksi alueen lounaispuolella kasvavat iäkkäät männyt.

2) Liikenne ja melu:

Heinäpurontie on paikallinen kokoojankatu ja palvelee Linnunlahden asuinalueita, siirtolapuutarha-alueita ja alueella sijaitsevia palveluita (mm. Botania, päiväkotit, ravirata, Mehtimäki). Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Kulkuliikennettä Heinäpurontien kautta ei ole

varsinaisesti rajoitettu ajokiellolla, vaan liikennettä raviradalle, Mehtimäelle ja Botanialle on ohjeistettu Siltakadun, Länsikadun ja Linnunlahdentien kautta. Läpiajo Heinäpurontielle on tulevaisuudessakin mahdollista etenkin suurien tapahtumien aikaan.

Viimeisten vuosikymmenten kaupungin liikenneverkostoon tehtyjen muutosten myötä lännestä keskustaan saapuva liikenne on siirtynyt enemmän Kajaanintien eritasoliittymään ja vähentänyt keskustaan sisääntuloa Siilaisen eritasoliittymän kautta, kuten myöskin Linnunlahden ja keskustan kauttakulkua. Suunnitellut muutokset keskustan liikennejärjestelmään ja Siilaisen eritasoliittymään, sekä Siltakadun kehittämishake vaikuttavat myös kauttakulun vähentämiseen myös Heinäpurontielle. Arvioidaan, että Heinäpurontien ja Yliopistokadun liikennemäärät laskevat vuoteen 2030 mennessä, samalla kuin Siltakadulla liikennemäärät kasvavat merkittävästi (Liikennemäärät vuonna 2012 ja 2030. Ramboll Finland Oy, 2013).

Heinäpurontien liikennemäärä on nyt suuruusluokkaa 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa Botanian kohdalla (KAVL, keskiarkivuorokausiliikenne). Liikennemäärä on pieni. Jos Botanian vierailijamäärät kasvavat, liikenne tulee luonnollisesti lisääntymään. Suuretkaan vuotuiset kävijämäärät eivät kuitenkaan nosta keskimääräistä vuorokausiliikennettä merkittävästi. 100 000 vuotuista kävijää jaettuna vaikkapa 200 päivälle tarkoittaa 500 kävijää päivässä. Jokainen näistä ei tule autolla eikä jokainen varsinkaan tule autolla yksin. Tämä ei nosta Heinäpurontien liikennemäärää edelleenkään korkeaksi. Haittoja tuottanevatkin yksittäiset tapahtumapäivät tai -viikonloput, eivät niinkään tavalliset päivät. Mielipiteessä esitetty opastaminen Botaniaan keskustan suunnasta on kannatettava ajatus. Kaavaluonnoksessa esitetty pysäköintiratkaisu tukee tätä ajatusta.

Arboretumin kehityshankkeen yhteydessä tutkitaan mahdollista linja-autojen kääntymispaikan sijoitusta. Kääntymispaikan sijoituksesta on tehty karkeat luonnokset. Mahdollisesta rahoituksesta ja rakennusaikataulusta ei ole vielä tietoa.

Vainoniementiellä on pysäköimiskielto. Yleisön pysäköinti Botanialle järjestetään Takilatieen pysäköintialueelle. Sen lisäksi voidaan käyttää raviradan pysäköintialuetta, varsinkin linja-autojen pysäköintiin. Liikkumiseisteiden autopaikat sijoittuvat Heinäpurontien varrelle.

Pajutielle on tehty tilapäinen pysäköintiratkaisu, jossa tien eteläpuolella on mahdollista pysäköidä kolmen tunnin ajan arkisin klo. 8-16 välisenä aikana parkkikiekolla. Muuna aikana

pysäköinti on vapaa. Pajutie 1:n tonttiliittymän kohdalla pysäköinti on kielletty, jotta isommatkin ajoneuvot mahtuvat ajamaan tonteille. Varsipysäköintipaikat Pajutiellä palvelevat sekä Botanian asiakkaita, että kadun varrella olevien asuntoyhtiöiden asukkaita ja vieraita. Sen lisäksi ne ovat Siirtolapuutarhan kävijöiden käytössä.

Takilatien pysäköintialue helpottanee pysäköintiä lähialueen asuntokaduilla, mutta isojen tapahtumien aikana pysäköinti Pajutiellä lienee myös tarpeen. Pysäköinti Pajutiellä sallitaan todennäköisesti jatkossakin. Aikarajoituksen muuttamista voidaan tarvittaessa harkita. Asia ratkaistaan tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutos perustuu hakijan esittämään mittavaan hankkeeseen Botanian kehittämisestä, jonka tavoitteena on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena. Kaavaluonnoksessa pyritään luomaan alueen mahdollisimman tasapainoinen suhde luonnon ja rakennetun ympäristön välille, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyy. Kaavamääräyksillä on mahdollista osoittaa suunnittelualueella olevia maisemallisesti merkittäviä puita tai puuryhmiä, jotka on otettava huomioon rakennusten sijoituksessa. Sen lisäksi voidaan määrätä, että suunnittelualueen rakentamattomat osa-alueet pysyvät pääosin puutarhamaisina, istutettavina alueina.

A12 Joensuun vesi

Suunnittelussa tulee huomioida mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Tontilla tulee varautua viivyttämään hulevesiä ennen niiden poisjohtamista.

Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineistoon.

Vastine: Kaavamääräyksissä otetaan huomioon hulevesien viivyttäminen tontilla ennen niiden johtamista pois tontilta. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A14 Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Botanian tonttia on tarkoitus laajentaa voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueelle ja asemakaavan puistoalueelle. Vaikka laajennusalue on pieni, sillä saattaa olla luonnon monimuotoisuuden kannalta suojeluarvoja. Kaavamuutoksessa tulee huolehtia siitä, että laajennusalueella mahdollisesti esiintyvät suojeltavat luontotyypit ja lajit säilyvät ja, että alueen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät heikkene.

Vastine:

Alueelta ei ole tehty erillistä luontoselvitystä, koska korttelin laajennusalueella ei ole syytä epäillä olevan suojeltavia luontotyyppejä tai uhanlaista lajistoa.

Suunnittelualue on hoidettua puutarha- ja metsäaluetta. Valtaosa laajennusalueesta on tuoretta kangasmetsää, jossa on mustikkatyypille tavanomaista kasvustoa. Laajennusalueella esiintyy paikoin lehtoisuutta. Rantavyöhykkeeseen rajoittuva alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävin alue. Se on kaavamuutoksen ulkopuolella.

*Käytössämme olevassa karttapalvelussa on merkitty havainto kunttalaalaisen (*Aphodius niger*) esiintymisestä. Kyseinen kuoriainen on uhanalaisluokituksen mukaan vaarantunut (VU) ja se on kosteiden niittyjen ja niityrantojen laji. Suunnittelualueella ei ole sellaista aluetta. Asiasta ei löydetty taustatietoa, joten kunttalaalaisen esiintymisestä alueella ei ole varmuutta.*

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen keskittyy pääosin nykyisen Botanian alueelle, joten laajennusalueen rakentaminen jää vähäiseksi. Pyhäselän ranta ja nykyiset ulkoilureitit pysyvät suunnittelualueen ulkopuolella. Alueen ympärillä säilyy myös laaja virkistysalue.

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon alueen maisemalliset arvot. Kaavaluonnoksessa pyritään luomaan alueen mahdollisimman tasapainoinen suhde luonnon ja rakennetun ympäristön välille, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyy. Alueen lounaispuolelta löytyy iäkäs mäntyryhmä, jolla on maisemallinen merkitys. Kaavan ratkaisulla suositellaan puuryhmän mahdollista säilyttämistä alueen kehittämisen yhteydessä.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön.

A16 Joensuun seudun luonnonystävät Ry

Botanian eteläpuolella on nähtävissä ripauksittain monimuotoista luontoa ulkoilureitin varrella. Olisi hyvä, jos luontoarvoja voi säästää tai jopa liittää osaksi puutarhaa. Etenkin rannan vanhojen mäntyjen soisi jatkavan kasvamista. Puut ovat rannan polulla silmiinpistäviä, osa on kaavassa vesipuutarhan kohdalla. Moisia puita ei kasva yhdessä ihmisen eliniässä, eikä sellaisia joka paikassa näe. Männyt voisivat olla puutarhassa näyttäviä, ilmasillalta hyvin näkyviä vetonauloja.

Botanian eteläreunaa mukailevan ulkoilureitin varsi sisältää hieman vanhan metsän lajistoa. Puiden kyljissä kasvaa vanhaa metsää indikoivia kääpiä, kuten männynkääpää ja pikireunakääpää. Lahopuupötkelöissä on isojen tikkojen syömäjälkiä. Kaavassa varasto- ja huoltorakennusalue on osin merkitty luontoarvojen päälle. Jos varaston sijoitus olisi toinen, avautuisi mahdollisuus säilyttää osa luonnosta. Eräs vaihtoehto olisi integroida aistipuutarhan kylkeen lahopuutarhan kaltainen tila, jossa luontoa muokataan osaksi puutarhaa. Itään päin mentäessä tienvarsi muuttuu lehtipuupainotteiseksi ja lahopuiden määrä runsastuu. Kaavassa on opetus- ja toimistoalue potentiaalisesti monimuotoisella paikalla. Tässäkin voisi olla jokin lahopuutarhaosio, tai tien vartta voi säilyttää sellaisenaan. Lahopuuta ei kannata ainakaan hävittää, sillä siirtoa kestäviä runkoja voi viedä läheisille alueille ylläpitämään luontoa.

Botanian kehittäminen ja laajentaminen nakertaa väkisinkin luontoa. Nykyisenkin parkkipaikan lähellä on lintujen hyödyntämää tiheikköä. Myös lahopuinen kaistale ulkoilureitin varrella auttaa lintuja. Botanian säilyttämiseksi joutuu toki tekemään uhrauksia. Toivoisimme pohtimista, kuinka keskeisimmät luontoarvot ja järeät, vanhat puut säästetään, kun Botaniaa ja arboretumia kehitetään.

Vastine:

Suunnittelualue on hoidettua puutarha- ja metsäaluetta. Valtaosa laajennusalueesta on tuoretta kangasmetsää, jossa on mustikkatyypille tavanomaista kasvustoa. Laajennusalueella esiintyy paikoin lehtoisuutta. Rantavyöhykkeeseen rajoittuva alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävin alue. Se on kaavamuutoksen ulkopuolella.

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen keskittyy pääosin nykyisen Botanian alueelle, joten laajennusalueen rakentaminen jää vähäiseksi. Pyhäselän ranta ja nykyiset ulkoilureitit pysyvät suunnittelualueen ulkopuolella. Alueen ympärillä säilyy myös laaja virkistysalue.

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon alueen maisemalliset arvot. Kaavaluonnoksessa pyritään luomaan alueen mahdollisimman tasapainoinen suhde luonnon ja rakennetun ympäristön välille, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyy. Alueen lounaispuolelta löytyy iäkäs mäntyryhmä, jolla on maisemallinen merkitys. Kaavan ratkaisulla suositellaan puuryhmän mahdollista säilyttämistä alueen kehittämisen yhteydessä.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön.

B01 As Oy Heinäpuro.

On hyvä, että Botanian pysäköinti tulee Takilatie kulmaan. Meidän Pajutien asukkaiden kokemuksesta on samalla hyvä, että Pajutien nykyinen pysäköintijärjestely on väliaikainen.

Meidän Pajutien asukkaiden yhteinen kokemuksemme on, että nykyinen väliaikaisratkaisu on tuonut Pajutielle iltapäivisin autoja niin paljon, että ajaminen on hankalaa ja ohittamistilanteissa pitää odottaa kadun toisessa päässä. Lisäksi huoltoliikenne onnistuu vaivoin, B-taloon ei ollenkaan, jos se sisäänkäynnin edessä on auto tai kaksi.

Edellä mainituista syistä Asunto-osakeyhtiö Joensuun Heinäpuron hallitus esittää, että Pajutie palautetaan entiselleen silloin, kun Takilatie kulman pysäköintialue valmistuu. Entisessä pysäköintijärjestelyssä Heinäpurontieltä Pajutielle kääntyttäessä oli pysäköintikielto. Kuusitieltä Pajutielle tullessa pysäköinti oli sallittu. Silloin Pajutie oli väljempi, kun sillä seisoivat vain muutama vierailijan auto sekä pari Siirtolapuutarhan asukkaiden autoa. Myös huoltoautojen kääntyminen Pajutien pihaan oli helpompaa. Lisäksi Botanian pysäköintiviitta voisi silloin ohjata pysäköijät Takilatie kulmaan.

Vastine:

Botanian kehittämisellä on vaikutuksia lähialueiden pysäköintijärjestelyihin. Vaikutukset arvioidaan kaavaluonnoksessa.

Pajutielle on tehty tilapäinen pysäköintiratkaisu, jossa tien eteläpuolella on mahdollista pysäköidä kolmen tunnin ajan arkisin klo. 8-16 välisenä aikana parkkikiekolla. Muuna aikana pysäköinti on vapaa. Pajutie 1:n tonttiliittymän kohdalla pysäköinti on kielletty, jotta isommatkin ajoneuvot mahtuvat ajamaan tonteille. Varsipysäköintipaikat Pajutiellä palvelevat sekä Botanian

asiakkaita, että kadun varrella olevien asuntoyhtiöiden asukkaita ja vieraita. Sen lisäksi ne ovat Siirtolapuutarhan kävijöiden käytössä.

Takilatieen pysäköintialue helpottanee pysäköintiä lähialueen asuntokaduilla, mutta isojen tapahtumien aikana pysäköinti Pajutiellä lienee myös tarpeen. Pysäköinti Pajutiellä sallitaan todennäköisesti jatkossakin. Aikarajoituksen muuttamista voidaan tarvittaessa harkita. Asia ratkaistaan tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Seuraavilla lausunnon jättäneillä ei ollut huomautettavaa:

- A02 Botanian ystävät Oy
- A04 Hyvinvointipalvelut
- A05 Puhas Oy
- A07 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- A08 Liikuntapalvelut
- A09 Caruna Espoo Oy
- A11 Museovirasto
- A13 Joensuun siirtolapuutarhayhdistys
- A15 Joensuun polkijat



Siirtolapuutarha

Linnunlahti

Pyhäselkä

B o t a n i a
a s e m a k a a v a n m u u t o s

L u o n n o s v a i h e e n
p a l a u t t e e t j a v a s t i n e e t

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 7.11 – 9.12.2019 välisen ajan ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.11.2019. Kaavamuutoksesta annettiin 12 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Lisäksi annettiin 5 mielipidettä. Muu palaute on saatu yleisötilaisuudessa, mutta niihin ei anneta vastineita eikä niitä julkaista.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

A01 Jarno Pitko

Kehittyvä ja potentiaalinen maakunnallinen matkailuvaltti tarvitsee lisää tilaa itselleen, mikä on ainoastaan positiivinen asia.

Vastine:

Botanialla on sen omaperäisyyden ja erinomaisen sijainnin ansiosta potentiaalia kasvaa merkittäväksi matkailukohteeksi. Botanian kaltainen hanke on Joensuussa erittäin kannatettava, sillä se tukee sekä kaupungin että maakunnan strategioita, joilla tavoitellaan mm. matkailun kehittämistä, monipuolisten vaihtoehtojen asumiseen ja virkistäytymiseen tarjoamista ja työpaikkojen lisääntymisen edistämistä. Jotta Botania toteutuu vetovoimaisena hankkeena, kaavan mukaiset muutokset ja tapahtumien lisääminen ovat oleellisia toimenpiteitä.

A02 Joonas Blinnikka

Asumme Kuusitiellä noin sadan metrin päässä Botaniasta ja emme pidä muutosta hyvänä. Jo nyt Botania on tehnyt asuinpaikastamme todella hankalan lapsiperheelle, koska meluavat niin paljon. Lähes joka viikonloppu meteli on ollut sietämätöntä, eikä Botania näytä yhteydenotoista huolimatta tekevän asialle mitään. Mikäli tämä vaan kasvaa niin kuka täällä enää haluaa asua?

Vastine:

Linnunlahden eteläinen alue on vilkas, matkailu-, kulttuuri- ja virkistystoimintojen vuoksi, varsinkin kesäkaudella. Alueella on muitakin toimintoja, jotka aiheuttavat ajoittaista meluhaittaa kuten ravirata, Laulurinne ja Hasanniemi,

sekä Mehtimäen urheilu- ja virkistysalue. Ne kaikki keskittyvät kuitenkin yhteen alueeseen, keskustan läheisyyteen.

*Botanian ulkoilmatapahtumat ovat vähäisiä ja ne keskittyvät kesäkauteen. Muilla kausilla viikonloppuisin on järjestetty erilaisia musiikkitapahtumia sisätiloissa. Järjestetyt tapahtumat ovat loppuneet viimeistään klo. 23. Botanian suurimmat tapahtumat olivat Scifest elokuussa ja Visual Festival lokakuussa. Melu-ilmoitus ympäristösuojeluyksikölle Botanian vuoden 2019 tapahtumista ei ollut tarpeen, eikä asiasta tehty päätöstä, koska sitä vaaditaan vain kun ää-
mentoistolaitteita käytetään klo. 22. jälkeen (Joensuun ympäristönsuojelumääräysten 27§). Lisäksi Botanian aiheuttamasta melusta tapahtumien aikana ei ole tullut ympäristösuojelun yksikölle lainkaan palautteita.*

Botanialla on sen omaperäisyyden ja erinomaisen sijainnin ansiosta potentiaalia kasvaa merkittäväksi matkailukohteeksi. Botanian kaltainen hanke on Joensuussa erittäin kannatettava, sillä se tukee sekä kaupungin että maakunnan strategioita, joilla tavoitellaan mm. matkailun kehittämistä, monipuolisten vaihtoehtojen asumiseen ja virkistäytymiseen tarjoamista ja työpaikkojen lisääntymisen edistämistä. Jotta Botania toteutuu vetovoimaisena hankkeena kaavan mukaiset muutokset ja tapahtumien lisääminen ovat oleellisia toimenpiteitä.

A05 Leila Westerman

Alle vuoden asunut paluumuuttaja Linnunlahdella. Mielenkiinnolla kuunnelin esiteltyä luonnosvaiheen kaavoitussuunnitelmaa. Lähdin positiivisena tilaisuuteen. Mielestäni juuri tällaista Joensuun kaupunki tarvitsee. Ei täällä todellakaan ole mitään vetovoimasta matkailukohdetta. Toivon, että luonnosvaihe kaikkine suunnitelmineen otettaisiin avosylin vastaan. Tämä nostaisi meidän Linnunlahden asukkaiden talojen arvoa ja toisi aivan uutta erikoista tänne niin "nukkuvaan lähiöön". Erityisenä pidin tuota tornin suunnitelmaa. Olisi mahtavaa katsella Pyhäselälle niin talvella kuin kesällä. Hyvin on myös huomioitu luonto ja rannat. Hankkeella olisi myös työllistävä vaikutus.

Vastine:

Botanialla on sen omaperäisyyden ja erinomaisen sijainnin ansiosta potentiaalia kasvaa merkittäväksi matkailukohteeksi. Botanian kaltainen hanke on Joensuussa erittäin kannatettava, sillä se tukee sekä kaupungin että

maakunnan strategioita, joilla tavoitellaan mm. matkailun kehittämistä, monipuolisten vaihtoehtojen asumiseen ja virkistytymiseen tarjoamista ja työpaikkojen lisääntymisen edistämistä. Jotta Botania toteutuu vetovoimaisena hankkeena kaavan mukaiset muutokset ja tapahtumien lisääminen ovat oleellisia toimenpiteitä.

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta. Päättös on ollut yhteinen hakijan kanssa. Botanian kehitysohjelma on erittäin pitkäjänteinen ja näkötorni on siinä yksi viimeisistä toteutuvista toimenpiteistä. Asiaan on mahdollista palata myöhemmin, kun Botania on saavuttanut ensimmäiset tavoitteensa.

A06 Ympäristösuojelu

Kaavaluonnoksessa on huomioitu alueen luonnon säilyttäminen ja Arboretumin kehittäminen. Hulevesien hallisemisen osalta kaavassa on huomioitu tarvittavat pidätysaltaat ja hulevesien johtaminen edelleen.

Vastine:

Vastineelle ei ole tarvetta.

A07 Pirjo Koistinen

Botanian laajentaminen ulkoilu- ja lenkkeilyalueelle ei saa estää vapaata liikumista alueella. Siitä on kaavoituksessa huolehdittava!

Vastine:

Kulkureitit säilyvät. Puistoalueella kulkeva jalankulku- ja pyöräilyreitti pysyy nykyisellä paikallaan. Takilatieen pysäköintialueen ja Botanian välissä oleva toteuttamaton kulkureitti poistetaan asemakaavan kartasta. Siirtolapuutarhayhdistyksen saunan lähellä asemakaavaan merkitty reitti muutetaan vastaamaan rakennettua reittiä.

A08 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Korkean rakennuksen/rakennelman ympäristössä ja rakennukselle/rakennelmalle johtavilla kulkuteilla on huomioitava pelastus- ja sammutustyön edellytykset (pelastustiet).

Vastine:

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta.

Muiden rakennusten ja rakennelmien ylimmän kohdan korkeusasema on +95 mmpy. Suunnittelualueella se tarkoittaa sitä, että enimmäiskorkeus vaihtelee 11 ja 17 metrin välillä. Siltojen alla oleva vapaa korkeus tulee olla vähintään 5 metriä, joten huolto- ja pelastuskalusto pääsee kulkemaan ongelmitta. Pelastustien sijoittelu koskee joka tapauksessa jatkosuunnittelua ja sen takia välitämme antamanne lausunnon hankkeen suunnittelijoille. Muutoin lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

A09 Finavia Oy

Finavia toteaa, että kaavaluonnoksessa asetettu ylin korkeusasema (+125 m) alittaa Joensuun lentoaseman esterajoituspinnan asemakaavakohteessa, joten tämän puolesta hanke on toteuttavissa. Finavia muistuttaa, että tästä huolimatta rakenteille ja laitteille, joiden korkeus ylittää 30 metriä maan- tai merenpinnasta, on haettava ilmailulain (864/2014) 158 §:n mukaista lentoestelupaa.

Vastine:

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta, joten lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

A10 Museovirasto

Puistoalueen pieneneminen on harmillista, mutta kasvitieteellisen puutarhan säilyminen ja toiminnan kehittäminen ovat tärkeitä, joten Museovirasto ymmärtää kaavan lähtökodot. Rakennusten sijoittamisella maisemallisesti sopiviin kohtiin ja rakennusten korkeatasoisella suunnittelulla tuetaan alueen kehittymistä arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Vastine:

Kaavassa annetaan kaavamääräys yhtenäisestä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisesta aluekokonaisuuden suunnittelusta ja rakentamisesta, sekä alueen kaupunkikuvallisesta näkyvyydestä ja maisemallisten arvojen huomioimisesta. Lisäksi useassa määräyksessä painotetaan puutarhaympäristön säilyttämistä ja rakentamisen sopeuttamista ympäristöön.

A12 Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavaluonnoksessa on turvattu alueen läpikulkeva tärkeä virkistysreitti, sekä maisemallisesti merkittävien puiden säilyminen. Erityistä huomiota tulee

kiinnittää uuden rakentamisen soveltumiseen mm. lähialueen pientaloalueympäristöön, sekä yleisesti kaupunkikuvaan.

Vastine:

Botania on ainutlaatuinen kohde, jolla on paljon potentiaalia kehittyä vetovoimaiseksi tapahtuma- ja matkailupuutarhaksi, myös sen erinomaisen sijainnin ansiosta. Kohteen omaperäisyys mahdollistaa innovatiivisen ja rohkean arkkitehtuurin, joka voi erottua joukosta. Joensuu kaipaa kohokohtia kaupunkikuvassaan, jotka vahvistavat alueen identiteettiä ja helpottavat orientumista. Botaniasta rakennuksineen ja valaistuksineen voi tulla tärkeä kohokohta keskustan länsilaidalla. Kaavamääräyksillä ei ole tarkoitus rajoittaa suunnittelijan luovuutta.

Kaavassa annetaan kuitenkin määräys yhtenäisestä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisesta aluekokonaisuuden suunnittelusta ja rakentamisesta, sekä alueen kaupunkikuvallisesta näkyvyydestä ja maisemallisten arvojen huomiointista. Lisäksi useassa määräyksessä painotetaan puutarhaympäristön säilyttämistä ja rakentamisen sopeuttamista ympäristöön.

A13 Joensuun siirtolapuutarhayhdistys ry

Asemakaavanmuutosprosessi on herättänyt kiinnostusta Linnunlahden siirtolapuutarhassa. Osallistuimme OAS-vaiheen yleisötilaisuuteen ja sen jälkeen kutsuimme Botanian yrittäjä keskustelemaan hankkeen aiheuttamista kysymyksistä. Sitä edelsi jäsenistölle pidetty kysely, jonka tuloksia esiteltiin Botanian yrittäjälle. Kyselyn ja kyseisen keskustelun tulosten mukaan hanke nähtiin yleisesti tervetulleena, kiinnostavana ja tärkeänä lähialueen elävöittäjänä, mutta samalla kannettiin huolta ääni- ja valosaasteen, sekä liikenteen lisääntymisestä. Lisäksi siitä, avautuisiko suora näköyhteys ilmansilloilta siirtolapuutarhamökkien pihoille. Kari Kola vakuutti, että ilmasillat ja muut rakenteet jätetään niin matalalle, puuston katveeseen ja sijoitettuna enempi Pyhäselälle päin, etteivät ne anna suoraa näköyhteyttä mökkipihoille. Kaavaluonnos sisältää kuitenkin näkötornin, joka nousisi selvästi latvojen yläpuolelle (vastaa 14-kerroksista kerrostalosta). Näköalatornista olisi suora näköyhteys mökkien pihoille, sekä yhdistyksen rantasaunalle. Tilaisuudessa hälvennettiin tornihuo- lia ja korostettiin, että ”tiirailu” olisi kotirauhan rikkomista. Kuka ja miten tätä valvoisi? Tornin rakentaminen siirtolapuutarhan lähelle muuttaa mökkipihojen elämää, ja siirtolapuutarhan jäsenet joutuvat sopeutumaan siihen, että heidän

tekemisiään seuraillaan. Esitetään, että luovutaan näköalatornin suunnittelusta ja huolehditaan, että uudet rakenteet eivät nouse sellaiseen korkeuteen, että näköyhteys mökkipihoille mahdollistuu.

Lisäksi huolestutti kaavoituksen edustajan kaavaluonnoksen puolustaminen kaikelta epäilyltä ja kritiikiltä. Syntyi vaikutelma, että kaavan sisältö on jo päätetty ennen varsinaisen kaavoituksen aloittamista yrittäjän ja kaavoittajan välissä (maankäytösopimus) neuvotteluissa. Ollaan myös huolissaan kaavatyön lainmukaisuudesta. Toteutuvatko osallisuuden ja vuorovaikutteisuuden vaatimukset näin etenevässä kaavaprosessissa?

Epäilyttää myös se, että yleisötilaisuudessa tuotiin esille uimarannan käytöstä poistaminen, vaikka sille ei ole ollut virallista asemaa moneen vuoteen. Onko tarkoituksena mahdollistaa jotain käyttöä alueelle, jota ei haluta julkistaa? Siirtolapuutarhayhdistyksen laiturit ja saunaranta sijaitsevat sen lähellä, mutta selkeästi erillään siitä. Uimarantaa ei huolehdittu silloinkaan, kun se oli virallinen. Siirtolapuutarhayhdistyksen sauna on puiston sisällä, joka huolestuttaa yhdistyksen jäseniä, mikäli se mahdollistaa tulevaisuudessa Botanian toimintojen laajenemisen rantaan saakka.

Vastine:

Ääni- ja valosaasteet

Se mikä koetaan häiritseväksi meluksi tai valoksi on yksilöllistä. Molemmat tekijät voivat aiheuttaa erilaisia oireita ja tuntemuksia etenkin, kun henkilö on niille altistunut tai muuten herkkä. Väistämättä sekä valo, että melu kuuluvat kaupunkiympäristöön ja varsinkin Linnunlahden alueeseen, keskustan, Mehtimäen ja Laulurinteen läheisyyden ansiosta. Myös Pyhäselän läheisyys vaikuttaa melun leviämiseen.

Botanian ja muiden eteläisen Linnunlahden tapahtuma- ja matkailukohteiden aiheuttama melu ja valaistukset ovat yleensä tilapäisiä ja keskittyvät tiettyyn vuodenaikaan. Melua aiheuttavat toiminnot, kuten festivaalit ja erilaiset urheilukisat tapahtuvat enimmäkseen kesäkautena, kun taas valaistusta käytetään enemmän talvella.

Botanian kasvihuoneissa on vuosikymmeniä ollut kasvivalaistus, joka on pidetty päällä 16-20 tuntia vuorokaudessa vuoden pimeänä kautena. Tavallinen kasvivalaistus on viimeisten vuosien aikana muuttunut iltaisin

koristevalaistukseksi. Niiden valojen lisäksi ulkopuutarhassa on talvisin pidetty iltavalaistusta. Botania Oy:n mukaan sekä kasvihuoneiden, että puutarhan iltavalaistus sammuu automaattisesti öiksi kello 23.

Sen lisäksi että kasvihuoneiden valaistus on ollut välttämätön kasvien hyvinvoinnille pimeinä kausina, taiteellinen iltavalaistus on ollut Botanian tunto-merkki ja myös sen ja miltei koko kaupungin tärkeä vetovoimatekijä. Suomen pitkänä pimeänä vuodenaikana valaistuksella ja valaistustapahtumilla on merkityksellinen rooli, sillä ne luovat vaihtelua kaupunkiympäristöön.

Ulkoilmakonserteista ja tapahtumista, jossa käytetään äänentoistolaitteita klo. 22 jälkeen on tehtävä ympäristönsuojelulain 118§:n mukainen kirjallinen ilmoitus ympäristösuojeluyksikölle. Pihan alueiden järjestelyihin ja valaistuksiin on haettava toimenpidelupa. Toisin sanoen suunnittelualueen meluun tai valaistukseen liittyviä toimintoja ei ratkaista kaavamuutoksella, vaan ne ovat luvan tai ilmoituksen varaisia.

Torni, sillat ja näköyhteys

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta. Muiden rakennusten ja rakennelmien ylimmän kohdan korkeusasema on +95 mmpy. Suunnittelualueella se tarkoittaa sitä, että enimmäiskorkeus vaihtelee 11 ja 17 metrin välillä. Mikäli tulevaisuudessa halutaan korkeampaa rakentamista, on käynnistettävä uusi asemakaavamuutosprosessi.

Ilmasiltareitti sijoittuu enintään puiden latvojen korkeudelle, joten puiden lehvät estävät jonkin verran näköyhteyttä tontin ulkopuolelle, mutta täydellisen kiinteistöjen välisen näköyhteyden välttäminen on kaupunkialueella haastavaa. Näköyhteyden suojaaminen siirtolapuutarhayhdistyksen rantasaunalle on lähes mahdotonta, sillä vaikka sauna on yksityisessä käytössä, se sijaitsee julkisella puistoalueella, joka on kaikkien käytettävissä. Lisäksi alueella kulkee suosittu ulkoilureitti.

Uimaranta ja siirtolapuutarhayhdistyksen rantasauna

Voimassa olevassa asemakaavan kartassa rantasaunan läheisyydessä on uimaranta-alueen merkintä (VV). Uimaranta ei ole kaupungin ylläpidossa, eikä seurannassa. Tämän takia merkintä poistuu kaavakartasta ja alue liittyy puistokortteliin. Uimarantamerkinnän poistuminen ei estä kaupunkilaisia

käyttämästä rantaa uimiseen, mutta koska uimaveden laatua ei tarkkailla, eikä rantaa kunnosteta, uiminen on omalla vastuulla. Läheisyydessä on kaksi kaupungin ylläpitämää uimarantaa: Honkaniemi ja Linnunlahti.

Rantasaunasta on olemassa kaupungin ja siirtolapuutarhayhdistyksen välinen vuokrasopimus. Sopimuksen mukaan yhdistyksen jäsenistöllä on oikeus käyttää saunan lähiranta-aluetta uinti- ja saunomisalueena. Yhdistyksen käyttöoikeus ei ole kuitenkaan yksinomainen, sillä muilla kaupunkilaisilla on oikeus oleskella alueella. Vuokrasopimuksen jatkaminen on tehty vuoden 2019 alussa. Saunan välittömään läheisyyteen ei sijoitu kaavaratkaisun mukaisia toimintoja, joista olisi haittaa sen käyttämiselle.

Kaavan laatimisen lainmukaisuus

Kaavan laadintaan liittyy erilaisten intressien sovittaminen yhteen. Kaavoittajan on kohdeltava kaikkia osallisia tasapuolisesti ja pitää kaikkien puolta, myös niiden, jotka eivät aktiivisesti osallistu suunnitteluun. Lisäksi kaavoittajan täytyy ajatella kokonaisuutta ja turvata, että kaupungin strategian tavoitteet toteutuvat. Esimerkiksi monipuolisten vaihtoehtojen tarjoaminen virkistytymiseen ja matkailun edistäminen kuuluvat noihin tavoitteisiin.

Kaupunkirakennepalvelut piti mahdollisena käynnistää asemakaavan muutoksen Botania Oy:n tekemässä hakemuksessa esitetyistä lähtökohdista. Botanian arvon matkailukohteena ja luonnontieteenympäristönä lisäksi on nähty, että Botanian suosio mahdollistaa myös Arboretumin kehittymisen ja isomman näkyvyyden. Päätöksen kaavamuutoksen käynnistämisestä on tehnyt kaupunkirakennelautakunta, koska muutos koskee myös kaupungin omistamaa maata 9.4.2019 (§62).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan laatimisprosessissa kuullaan eri viranomaistahoja, yhteisöjä, asukkaita ja kaikkia niitä, jotka kokevat olevansa hankkeessa osallisia. Tämän takia kaavahankkeen lopputulos ei välttämättä vastaa täysin tehtyä hakemusta.

Vaikka virkamiehet valmistelevat päätettäväksi tulevan kaavaehdotuksen, luottamuselimet päättävät kaavaehdotuksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Jos kaavamuutosta ei hyväksytä, se palaa valmisteltavaksi, siihen

tehdään tarvittavia muutoksia ja vasta sitten voidaan taas palata päätöksentekoon.

A14 Juha Hämäläinen

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Joensuun seudun yleiskaavassa alue on virkistysaluetta (V). Kaavamääräyksessä ei taida olla mitään virkistysalueita koskevia suunnittelu- tai rakentamismääräyksiä. Yleismukaisuudesta voitaisiin näin ollen olla toista mieltä. Myös toistuu, että Linnunlahti on viheralueiden suhteen sekä määrällisesti, että laadullisesti kaikkiin muihin asuinalueisiin nähden etuoikeutetussa asemassa. Ikään kuin ruutukaavan asukkaat ja monet muutkin eivät käyttäisi näitä viheralueita päivittäin. Etuoikeutettuja saatetaan olla, mutta muitakaan ei ole kielletty kulkemasta. Virkistysalueen käyttäjien kannalta olennaista on Linnunniemestä Honkaniemeen kulkevan ulkoilureitin säilyminen ennallaan. PP-merkintä tarvitaan myös Linnunniemestä kaava-alueelle tulevalle polulle. Laajennusalueella sijaitseva arvokas männikkö on kaavassa merkitty mp-1 alueena, mutta kaavamääräys on lepsu, eikä sinällään turvaa puuston säilymistä.

Vaikka kaavaluonnoksen lähtökohtana on (imperfekti on käytetty selostuksessa), että perusluonne kasvitieteellisenä puistona säilyy, olisi rehellistä tunnustaa, että suunnitelmien toteutuessa Botania on entisessä kasvitieteellisessä puutarhassa sijaitseva huvipuisto, jonne tullaan tilaisuuksien, tapahtumien ja ravintolan vuoksi. Kasvihuoneissa voidaan toki piipahtaa. Kävijämääräksi arvioidaan jopa 100000 kävijää vuodessa. Sillä tulee olemaan (ja on jo nyt) merkittäviä vaikutuksia ympäröivälle vakinaiselle pientaloasutukselle ja Linnunlahden siirtolapuutarhalle. Niistä kiusallisim ja häiritsevin on ollut musiikkitapahtumista meluarvojen ylittävä melu. Kaavamääräyksissä on asetettava selkeät melutasoa ja kellonaikoja koskevat rajoitukset. Toinen kiusa on pysäköinti Pajutiellä. Katu on kapea, kuuluu viimeiseen aurasluokkaan ja sallittu pysäköinti alkaa heti Heinäpurontien liittymästä. Ne asiat aiheuttavat, että tiellä syntyy varallisia tilanteita. Uuden p-alueen valmistuttua Pajutiellä pysäköinnistä on luovuttava.

Vastine:

Asemakaavan suunnittelu pohjautuu yleispiirteiseen yleiskaavaan. Virkistysalue (V) on yleiskaavatasolla puistojen, urheilu-, ulkoilu-, uimaranta-alueiden

ja muiden vastaavien alueiden yleisnimitys. Joensuun seudun yleiskaavassa kaikki yllä mainitut alueet on osoitettu samalla kaavamerkinnällä, sillä yleiskaavatasolla ei nähty tarpeellisena määritellä alueiden käyttöä tarkemmin, vaan se tehdään asemakaavatasolla. Botanian aluetta ei ole katsottu tarpeelliseksi merkitä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa erillisellä merkinnällä vaan se on sisällytetty virkistysalueeseen, joka on esitetty merkinnällä V. Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä, eikä sitä siksi pidä tulkita kuten yksityiskohtaista kaavaa. Tässä asemakaavamuutoksessa osoitetaan varsinainen Botanian alue matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja siihen rajautuva viheralue puistoalueeksi (VP), eli virkistysalue, joka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaiseksi. Koska puistoalueella ei ole tarkoitus rakentaa kaavassa ei ole osoitettu muita rakennusaloja, kuin olemassa olevan siirtolanpuutarhanyhdistyksen saunarakennuksen rakennusala. Ulkoilureitit säilyvät ennallaan. Puuttuva pyörätiemerkintä reitin osasta lisätään asemakaavakarttaan jo rakennetun reitin mukaisesti. Takilatie pysäköintialueen ja Botanian välissä oleva toteuttamaton kulkureitti poistetaan kaavakartasta.

Kaavaselostuksessa kerrotaan kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kuvataan suppeasti suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykytilannetta, sen oloja, rakennuskantaa ja muita ympäristöominaisuuksia ja niissä tapahtuneita muutoksia. Linnunlahden virkistysalueet ovat hyvin suosittuja kaupunkilaisten keskuudessa ja ne ovat kovassa käytössä. Siihen vaikuttaa etenkin alueen sijainti lähellä keskustaa. Asiasta on kerrottu myös kaavaselostuksessa Arboretumiin liittyvässä kohdassa.

Ulkoilmakonserteista ja tapahtumista, jossa käytetään äänentoistolaitteita klo. 22 jälkeen on tehtävä ympäristönsuojelulain 118§:n mukainen kirjallinen ilmoitus ympäristösuojeluyksikölle. Piha-alueiden järjestylihin ja valaistuksiin on haettava toimenpidelupaa. Toisin sanoen suunnittelualueen meluun tai valaistukseen liittyvät toiminnot ovat luvan- tai ilmoituksenvaraisia.

Pajutien pohjoisreunalla oli aiemmin pysäköinti sallittua kaikkina viikonpäivinä ilman aikarajoitusta lähinnä asukkaiden, kesäasukkaiden ja heidän vieraidensa tilapäisiin pysäköintitarpeisiin. Kuusitiellä tämä järjestely on edelleen voimassa. Pajutien kadunvarsipysäköinti on tilapäisellä päätöksellä siirretty tien eteläreunalle. Pysäköinnille on samalla asetettu kolmen tunnin

aikarajoitus, joka on voimassa arkipäivisin klo 8-16. Muuna aikana pysäköinti on sallittua entiseen tapaan ilman aikarajoitusta. Tällä järjestelyllä on pyritty tarjoamaan lyhytaikaista pysäköintitilaa Botanian asiakkaille ja samalla ehkäisemään väärin pysäköintiä Pajutien molemmille reunoille.

Kadunvarsipysäköinnin järjestelyjä ei ratkaista kaavassa, mutta liikennesuunnittelu tekee tarvittavia muutoksia järjestelyihin, kun Botanian pysäköintitalanne helpottuu. Tällöin arvioidaan mm. sitä, palautetaanko Pajutien pysäköinti alkuperäiseen tilanteeseen eli tien pohjoisreunalle ilman aikarajoitusta vai onko jokin muu muutos tarpeellinen. Takilatieen pysäköintialueen rakentamassa asuntokaduilla tapahtuvan pysäköinnin arvioidaan vähenevän. Tätä tukee myös kaavaan lisättävä määräys, joka edellyttää Botanian pääsisäänkäynnin järjestämisen Takilatieen pysäköintialueelta. Tavoitteena on siis se, että pysäköinti keskittyy Botanian kaakkoiskulmalle ja pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asukkaille vähenevät.

A16 Linnunlahti-seura ry

Linnunlahdella sijaitseva Botania Oy haluaa laajentaa aluettaan tonttiaan ympäröivälle 1,6 hehtaarin puistometsäalueelle. Samalla alueen käyttötarkoitus muuttuu alkuperäisestä matkailu- ja tapahtumakeskeisemmäksi. Kasvitieteellisen toiminnan osuus mahdollisesti vähenee.

Uusi asemakaavaluonnos sallisi jopa 45 m korkuisen näkötornin rakentamisen Botanian alueelle. Sitä tuskin voi rakentaa kovin kevytrakenteisena, kuten ei mahdollisia kävelysiltoja, joita yrittäjä visioi myös rakennettavaksi. Lisäksi alue täytyisi useista erillisistä "domeista". Miten käy alkuperäiselle kasvihuonekompleksille? Hukkuuko se kaiken muun alle ja piiloon? Entä kasvivalikoimat ja niiden näyttävyys? Kasvitieteellinen puutarhahan on alueen sydän, keskeisin ja tärkein huolenpidon kohde.

Botanian yrittäjä on painottanut alueen kehittämisen ja toimintansa siellä perustuvan kestävään kehitykseen. Se viesti on linnunlahtelaisille hyvä asia. Viesti siitä sisältää ison vastuun yrittäjälle toteuttaessaan liiketoimintaansa.

Linnunlahden asukasyhdistyksen mielestä kaksi hyvin keskeistä asiaa liittyy ja vaikuttaa Botanian kaavaluonnoksen toteutuessa asuinalueeseemme:

Heinäpuronpuiston ja Arboretumin hyvinvointi ja liikenteen ja melun lisääntyminen Linnunlahden alueella.

Heinäpuronpuisto ja Arboretum

Linnunlahden kaupunginosassa sijaitsee hyvin merkittävä mäntyvaltainen puistometsä ja virkistysalue. Kaupunkirakenteeseen ja kaupunkilaisiin sillä on tärkeä ja merkittävästi myönteinen vaikutus. Ulkoilureitti jatkuu Heinäpuronpuistoon, jossa sijaitsee pääosa vielä keskeneräisestä, Joensuun kasvitieteellisestä puistosta, Arboretumista.

Heinäpuronpuiston omaleimaisuutta ei saa pilata ilmasilloilla eikä torneilla. Opastetut alppiruusukävelyt ja puistometsäkerrokset jo siellä olevia teitä pitkin on kannatettava ajatus. Sellainen toiminta tekee Arboretumin tunnetuksi, eikä heikennä Linnunlahden puistometsäisen omakotialueen rauhaa eikä luonnetta.

Likenne ja melu

Toinen linnunlahtelaisia huolestuttava asia Botanian laajentuessa matkailu- ja tapahtumapainotteisemmaksi on liikenteen lisääntyminen ja läpiajo Linnunlahden omakotialueen kautta. Toiveena on, että Siilaisen eritasoliittymässä ei ohjata liikennettä opasteilla Botanian Linnunlahden läpi kulkevaa Yliopistokatua, eikä Heinäpurontietä pitkin. Botanian pitää myös antaa tiedotteissaan selvät ajo-ohjeet alueelleen.

Liikennesuunnittelu on ennustanut vuonna 2012, että liikenne hiljenee ja vähenee Heinäpurontiellä silloisesta 1300 jopa 600 ajoneuvoon/vrk vuoteen 2030 mennessä. Tuntuu utopialta. Botanian aiheuttama muutos liikennemääriin ei ole mukana ennusteessa. Liikennettä on jo nyt, ja Botanian kävijämäärän lisääntyessä se tulee lisääntymään entisestään Heinäpurontiellä.

Botaniaan tulee uusi ilmainen päällystetty P-alue. Sijoituspaiikka Linnunlahdentien ja Takilatien kulmassa on tietysti hyvä asia. Kuitenkin epäilyttää liikenteen ohjautuminen Botaniaan Länsikadun suunnasta, koska Siltakatua kavennetaan 1+1 kaistaiseksi. Jos ajonopeus Siltakadulla on esim. 50km/h ja Heinäpurontiellä ja Yliopistokadulla ajonopeus pidetään edelleen 40 km/h, niin tuskin autoilijat ajavat kiltisti Siltakatua pitkin. Tehokkain tapa vähentää liikennettä liikenneohjauksen lisäksi olisi ajonopeuden alentaminen 30km/h

nopeuteen Linnunlahdella. Lisäksi Heinäpurontietä pitää suunnitella kapeamman tuntuiseksi ja näköiseksi. Nykyinen väljyydentunne on yksi syy ylinopeuksiin, mikä on myös kaupungin liikenneinsinöörienkin myöntämä asia. Linnunlahden asukkaat eivät halua Heinäpurontien muuttuvan vaaralliseksi, eivätkä lähikatuja tulevan pysäköintialueiksi.

Liikenteen melun lisäksi myöskään esiintymislavoilta kantautuvaa musiikkia ei haluta merkittäväksi ympäristöhaitaksi.

Linnunlahti-seuran mielestä Botanian säilyminen ja kehittäminen, jos se tapahtuu kasvitieteellisenä puutarhana, on positiivinen asia, mutta sen toiminta ja seuraukset eivät saa vaarantaa joensuulaisten ja Linnunlahden asukkaiden oikeutta rauhalliseen ja turvalliseen asuinympäristöön.

Vastine:

Heinäpuronpuisto ja Arboretum

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta. Muiden rakennusten ja rakennelmien ylimmän kohdan korkeusasema on +95 mmpy. Suunnittelualueella se tarkoittaa sitä, että enimmäiskorkeus vaihtelee 11 ja 17 metrin välillä. Mikäli tulevaisuudessa halutaan korkeampaa rakentamista, on käynnistettävä uusi asemakaavamuutosprosessi. Ilmasiltareitti sijoittuu Botanian tontin sisällä olevien puiden latvustoille. Kaavassa määrätään, että sen ja muiden rakennusten ja rakennelmien tulee olla puutarhaympäristöön soveltuvia ja yleisilmeiltään kevytrakenteisia ja läpinäkyviä. Vuoden aikoina, jolloin on lehtiä puissa, ilmasillat tuskin tulevat näkymään tontin ulkopuolelta. Kaavaratkaisun lähtökohtana on, että alueen perusluonne kasvitieteellisenä puutarhana säilyy ja sen takia rakennusoikeus pysyy matalana (e=0,10-0,15).

Liikenne ja melu

Heinäpurontie on paikallinen kokoojkatu, joka palvelee Linnunlahden asuin- aluetta, siirtolapuutarha- aluetta, sekä alueella ja lähiympäristössä sijaitsevia palveluja, joita ovat mm. Linnunlahden päiväkotit, Botania, virkistysalueet, uimarannat, ravierat ja osa urheilupuiston palveluista. Lisäksi katu palvelee osaltaan Tiedepuistoa, jonka tiloihin on muuttamassa myös Lyseon lukio. Alueen palvelukohteita ei ole kuitenkaan opastettu eikä jatkossakaan ole tarkoitus opastaa Heinäpurontien kautta, vaan kaikki opastus on järjestetty

Länsikadun ja Linnunlahdentien suunnasta. Kaavassa määrätään, että Botanian pääsisäänkäynti tulee järjestää Takilatien yhteyteen rakennettavalta pysäköintialueelta. Tämä järjestely osaltaan tukee opastuksen periaatetta.

Joensuun seudulle on valmisteilla päivitetty liikennemalli, jossa työpaikkojen, asutuksen ym. liikennettä synnyttävien toimintojen ja liikenneverkon tiedot päivitetään vastaamaan nyky- ja ennustetilannetta, tällä hetkellä saatavissa olevan tiedon pohjalta. Alustavien liikennemallin tulosten mukaan Heinäpurontien liikennemäärä pysyy suurin piirtein nykyliikenteen mukaisella tasolla. Ennen koronaepidemiaa tehtyjen laskentojen perusteella Heinäpurontien liikenne oli keskimäärin noin 1850 ajon/vrk ja arkipäivien liikenne hieman yli 2100 ajon/vrk. Liikennemallissa on tarkastelun kohteena nimenomaan arkipäivien liikenne. Seuraavassa on tarkasteltu tarkemmin Botanian vaikutuksia Heinäpurontien liikenteeseen olemassa olevan liikennetutkimustiedon pohjalta.

Botania on ilmoittanut tavoitteekseen asiakasmäärien kaksinkertaistamisen nykyisestä vuoden 2019 50 000:stä asiakkaasta 100 000:aan. Joensuun seudulla ja Suomessa keskimäärin 60 % matkoista on henkilöautomatkoja ja vapaa-ajanmatkoilla autossa on keskimäärin kuljettajan lisäksi yksi matkustaja. Tällöin 50 000:n lisäasiakkaan virta tuottaisi noin 15 000 saapuvaa autoa vuodessa ja keskimäärin noin 300 autoa/viikko. Keskustan kehätien sisäpuoliselle alueelle saapuvasta autoliikenteestä lännen suunnasta saapuvien osuus on kaikkiaan noin 23 %. Tästä liikennevirrasta on nykytilanteessa noin 3 %:n osuus Heinäpurontien liikennettä. Jos kaikki lännen suunnasta Botaniaan saapuvat uudet asiakkaat käyttäisivät saapuessaan, sekä poistuessaan Heinäpurontietä ja muista suunnista saapuvat käyttäisivät vastaavasti Linnunlahdentietä, olisi Heinäpurontien liikenteen lisäys suurin piirtein tuo 23 % kaikesta asiakasliikenteen kasvusta. Koska vapaa-ajankohteissa kävijöistä lähes puolet (noin 45 %) saapuessaan ja/tai poistuessaan käyvät myös muussa vapaaajan kohteessa, voi ajoreitti Botanian kohdallakin olla usein yksisuuntainen. Tällöin osa lännestä saapuvista käyttää saapuessaan tai poistuessaan Heinäpurontien lisäksi Linnunlahdentietä. Toisaalta pohjoisesta tai idästä saapuneistakin voi osa kulkea yksisuuntaisesti poistuen Heinäpurontien kautta. Näiden tietojen perusteella on arvioitavissa, että Heinäpurontietä voisi käyttää noin 17–20 % Botanian autoliikenteestä, kun kaikkien lännen suunnasta saapuvien tai sinne poistuvien oletetaan käyttävän navigaattoreiden opastamana

ajoreittinään Heinäpurontietä. Asiakastavoitteen toteutuessa tämä tarkoittaisi Heinäpurontien liikenteessä keskimäärin noin 100–120 autoa/viikko lisäystä. Botanian asiakasliikenteen määrät vaihtelevat viikottasollakin suuresti johtuen toiminnan tapahtumapainotteisuudesta, mutta keskimäärin muutos tarkoittaisi noin 0,8–0,9 %:n kasvua Heinäpurontien liikenteessä.

Linnunlahden eteläinen alue on vilkas, matkailu-, kulttuuri- ja virkistystoimintojen vuoksi, varsinkin kesäkaudella. Alueella on muitakin toimintoja, jotka aiheuttavat ajoittaista meluhaittaa kuten ravirata, Laulurinne ja Hasanniemi, sekä Mehtimäen urheilu- ja virkistysalue. Ne kaikki keskittyvät kuitenkin yhteen alueeseen, keskustan läheisyyteen.

Botanian ulkoilmatapahtumat ovat vähäisiä ja ne keskittyvät kesäkauteen. Muilla kausilla viikonloppuisin on järjestetty erilaisia musiikkitapahtumia sisätiloissa. Järjestetyt tapahtumat ovat loppuneet viimeistään klo. 23. Botanian suurimmat tapahtumat olivat Scifest elokuussa ja Visual Festival lokakuussa. Meluilmotus ympäristösuojeluyksikölle Botanian vuoden 2019 tapahtumista ei ollut tarpeen, eikä asiasta tehty päätöstä, koska sitä vaaditaan vain kun äänentoistolaitteita käytetään klo. 22. jälkeen (Joensuun ympäristönsuojelumääräysten 27§). Lisäksi Botanian aiheuttamasta melusta tapahtumien aikana ei ole tullut ympäristösuojelun yksikölle lainkaan palautteita. Suunnittelualueen meluun liittyviä toimintoja ei ratkaista kaavamuutoksella, vaan ne ovat ilmoituksen varaisia.

A17 Joensuun seudun luonnonystävät ry.

Alueen luonne on muuttumassa, pitkälti hankkeesta kerrotun mukaisesti. Tässä vaiheessa muutos vaikuttaa osin rajulta. Kysymyksiä ja huolta on noussut varsinkin näköalatornista. Sen vaikutuksia ei ole kaavaselosteessa juuri käsitelty, vaikka siitä on tulossa merkittävä maamerkki. Nähdäksemme vaikutusten huolellinen arviointi on tarpeen jo asukkaiden kannalta. Näköyhteys läheisiin asuntoihin on itsessään ongelmallinen, kuten myös tornin ympäristövaikutukset, varsinkin jos rakennelmaa käytetään muuhunkin kuin näköalojen katseluun.

Seloste esittää korkean tornin muuntautuvan erilaiseksi valaistusten ansiosta. Alueella on jo entuudestaan erilaista valaistusta ja tornin tuoma keinovalo on tässä mittakaavassa huolestuttavaa. Alueella havaituissa linnuissa ja

hyönteisissä on useita uhanalaisia lajeja, joita puutarha sekä läheiset suojelu-alueet houkuttelevat. Siksikin tornin käyttötarkoitus ja tarpeellisuuskin tulee miettiä huolella, sekä ympäristövaikutukset selvittää ennen hankkeen toteuttamista.

Tornin korkeus on arveluttanut meitä maisemankin kannalta, kuten myös hankkeen nykyinen skaala. Asuinalue on kuitenkin pienimuotoinen ja sen viereen on nyt tulossa nykyaikaisempi turistikohde. Aiemmat kaavat on tehty aikana, jolloin alueelle ei osoitettu vastaavia suunnitelmia. Maakuntakaavassa alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma) ja yleiskaavassa alue on virkistysaluetta (V) ja näissä korostuu vähintäänkin eri tavoitteet kuin uusissa visioissa. Nythän asemakaavaan on tullut matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jonka odotetaan olevan vilkas.

Siten myös melua on luvassa jonkin verran lisää. Toki sitä on alueella entuudestaan, joskin kannustamme etsimään ratkaisuja sen lieventämiseen.

Vastine:

Luonnosvaiheessa ehdotettu näkötorni jää pois tästä kaavahankkeesta. Mikäli tulevaisuudessa halutaan korkeampaa rakentamista, on käynnistettävä uusi asemakaavamuutosprosessi.

Linnunlahden eteläinen alue on vilkas, matkailu-, kulttuuri- ja virkistystoimintojen vuoksi, varsinkin kesäkaudella. Alueella on muitakin toimintoja, jotka aiheuttavat ajoittaista meluhaittaa kuten ravirata, Laulurinne ja Hasanniemi, sekä Mehtimäen urheilu- ja virkistysalue. Ne kaikki keskittyvät kuitenkin yhteen alueeseen, keskustan läheisyyteen.

*Botanian ulkoilmatapahtumat ovat vähäisiä ja ne keskittyvät kesäkauteen. Muilla kausilla viikonloppuisin on järjestetty erilaisia musiikkitapahtumia sisätiloissa. Järjestetyt tapahtumat ovat loppuneet viimeistään klo. 23. Botanian suurimmat tapahtumat olivat Scifest elokuussa ja Visual Festival lokakuussa. Melu-ilmoitus ympäristösuojeluyksikölle Botanian vuoden 2019 tapahtumista ei ollut tarpeen, eikä asiasta tehty päätöstä, koska sitä vaaditaan vain kun ää-
mentoistolaitteita käytetään klo. 22. jälkeen (Joensuun*

ympäristönsuojelumääräysten 27§). Lisäksi Botanian aiheuttamasta melusta tapahtumien aikana ei ole tullut ympäristösuojelun yksikölle lainkaan palautteita.

Botanialla on sen omaperäisyyden ja erinomaisen sijainnin ansiosta potentiaalia kasvaa merkittäväksi matkailukohteeksi. Botanian kaltainen hanke on Joensuussa erittäin kannatettava, sillä se tukee sekä kaupungin että maakunnan strategioita, joilla tavoitellaan mm. matkailun kehittämistä, monipuolisten vaihtoehtojen asumiseen ja virkistäytymiseen tarjoamista ja työpaikkojen lisääntymisen edistämistä. Jotta Botania toteutuu vetovoimaisena hankkeena kaavan mukaiset muutokset ja tapahtumien lisääminen ovat oleellisia toimenpiteitä.

Botanian laajennusalueen kasvillisuuskarttoitus

Kasvillisuuskartoitus Botanian laajennusalueella

Botanian alueen kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin laajennus ympäröivälle puistoalueelle, nykyistä enemmän rakentamista ja laajemmalle alueelle, sekä nykyisen käyttötarkoituksen muutos matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi.

Asemakaavamuutosta valmistellaan Joensuun Botania Oy:n aloitteesta. Suunnittelualueena on Heinäpurontien varrella sijaitseva kasvitieteellisen puutarhan tontti ja osa sitä ympäröivästä puistosta. Vuonna 1985 perustettu Botania suunniteltiin alun perin Joensuun yliopiston biologian laitoksen käyttöön. Uuden omistajan aikomus on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä, että matkailukohteena. Tähän tarkoitukseen nykyisen tontin koko ei ole riittävä. Laajennuksella ei heikennetä alueen virkistysmahdollisuuksia. Laajennusalueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria.

Alueen luontainen kasvillisuus:

1988 laaditun Joensuun kasvitieteellisen puiston yleissuunnitelman kasvillisuus selvityksessä Botanian asemakaavan laajennusalueella on luontaisesti seuraavanlaisia kasvillisuustyppejä: C- kulttuurin muuttamia alueita kahdella kuviolla. OMT- käenkaali-mustikkatyypin alueita kahdella kuviolla. MT- mustikkatyypin alueita kahdella kuviolla. RL- rantaluhta-alue yhdellä kuviolla. RLE- rantalehto alue yhdellä kuviolla. Paljas kasviton alue yhdellä kuviolla.

MT- alueilla kasvaa vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä, joilla on maisemallista merkitystä. Vanhat kilpikaarnaiset maisemapuut männyt muodostavat vaikuttavan ja arvokkaan, pilarimaisen, puulatvuston, jota tulisi säilyttää mahdollisimman paljon alueen kehittämisen yhteydessä.

OMT Alueilla kasvaa jonkin verran vanhoja, huonokuntoisia koivuja, joita on syytä poistaa jatkossa turvallisuussyistä.

Laajennusalueella C- kulttuurin muokkaamalla alueella on sijainnut aiemmin mm. kaupungin hiekoitushiekkojen ja biojätteiden keräilypaikka. Tällä alueella kasvaa nuorta vesakkoa pajuja, koivuja ja pihlajia.

Kasvillisuusalueet on esitetty liitekartassa 1

Alueelle istutetut kasvitieteellisen puiston kasvit:

Asemakaavan laajennus alueelle on istutettu 25 erilaista puu /pensaslajia alueen luontaisten kasvilajien lisäksi.

Botanian viereiselle alueelle on istutettu Joensuun kasvitieteellisen puiston alkuperäisen istutussuunnitelman mukaan kahdelle istutusalueelle (liitekartta 2. alue1 ja alue 2) kasveja 1990 alusta lähtien.

Lisäksi molemmille alueille on istutettu viime vuosina alkuperäisestä suunnitelmasta poikkeavia kasveja mm. erilaisia pihlajia, humalapyökkiä, valkopyökkiä, kirsikoita, punatammia ym.

Istutetut kasvit alue 1

Alueelle 1 istutetut lepät ovat jo vanhempia istutuksia ja ne on syytä rauhoittaa, eikä niitä voida siirtää enää kokonsa puolesta minnekään. Lisäksi alueelle on istutettu alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen viime vuosina mm. punatammea ja humalapyökkiä.

	puulaji	istutuss	kpl	hankinta	hoito vuodet
1	Oregoninleppä (<i>Alnus rubra</i>)	1999	25	yliopisto	20
2	Pensasleppä (<i>Alnus viridis</i>)	1991	3	yliopisto	28
3	Vuorileppä (<i>Alnus tenuifolia</i>)	2004	9	yliopisto	15
4	Sulkalehtiharmaaleppä (<i>Alnus incana f. laciniata</i>)	1992	9	yliopisto	27
5	Punatammi (<i>Quercus rubra</i>)	2003	4	yliopisto	16
6	Humalapyökki (<i>Ostrya virginia</i>)	2003	2	yliopisto	16
7	Kamzatkanleppä (<i>Alnus hirsuta</i>)	1993	6	yliopisto	26
8	Amerikanpensasleppä (<i>A. viridis ssp. Crispa</i>)	2006	2	yliopisto	13



Kuva 1. Alueen 1 istutukset. Humalapyökki taustalla ja punatammi etualalla

Istutetut kasvit alue 2

Alueelle 2 on istutettu alkuperäisen suunnitelman mukaisesti saarnia, kastanjoita ja syreeneitä. Nämä kasvit eivät ole enää siirrettävissä muualle ja ne on syytä rauhoittaa. Rannan puoleisella alueella on myös vanhempi pilaritervaleppä istutusalue.

Istutusalueelle 2 on istutettu viime vuosina pieniä lehtipuu ja havupuiden taimia, jotka ovat tarvittaessa siirrettävissä johonkin muuhun paikkaan muutaman vuoden sisässä ennen kuin ne kasvavat niin suuriksi, ettei niitä voi tai kannata siirtää minnekään.

Botania hoitaa puistokummisopimuksella Botanian ja Pyhäselän Vainolahden välistä 2 istutusaluetta. Aluetta niitetään kerran pari kesässä. Botanian nykyiseltä alueelta on järvinäkymä Pyhäselälle päin.

	puulaji	istutus vuosi	kpl	hankinta	hoito vuodet
9	Punasaarni (<i>Fraxinus pensylvanica</i>)	1989	3	yliopisto	30
10	Lehtosaarni (<i>Fraxinus excelsior</i>)	1989	8	yliopisto	30
11	Valkosaarni (<i>Fraxinus americana</i>)	2006	15	yliopisto	13
12	Sirotuomipihlaja (<i>Amelanchier laevis</i>)	1989	5	yliopisto	30
13	Veikselinkirsikka (<i>Prunus mahaleb</i>)	2014	2	hankinttu	5
14	Kevätsuudelma (<i>Prunus "Accolade"</i>)	2017	2	hankinttu	2
15	Laavapihlaja (<i>Sorbus alnifolia</i>)	2015	5	hankinttu	4
16	Japaninpihlaja (<i>Sorbus commixta</i>)	2014	5	hankinttu	5
17	Koreansembra (<i>Pinus koraiensis</i>)	2014	2	hankinttu	5
18	Keltahevoskastanja (<i>Aesculus octandra</i>)	2009	1	yliopisto	10
19	Hevoskastanja (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1993	5	yliopisto	26
20	Euroopanvalkopyökki (<i>Carpinus betulus</i>)	2017	2	hankinttu	2
21	Pyreneittenpihlaja (<i>Sorbus mougeotii</i>)	2017	5	hankinttu	2
22	Erilaisia syreenejä (<i>Syringa</i>)	1990	50	yliopisto	29

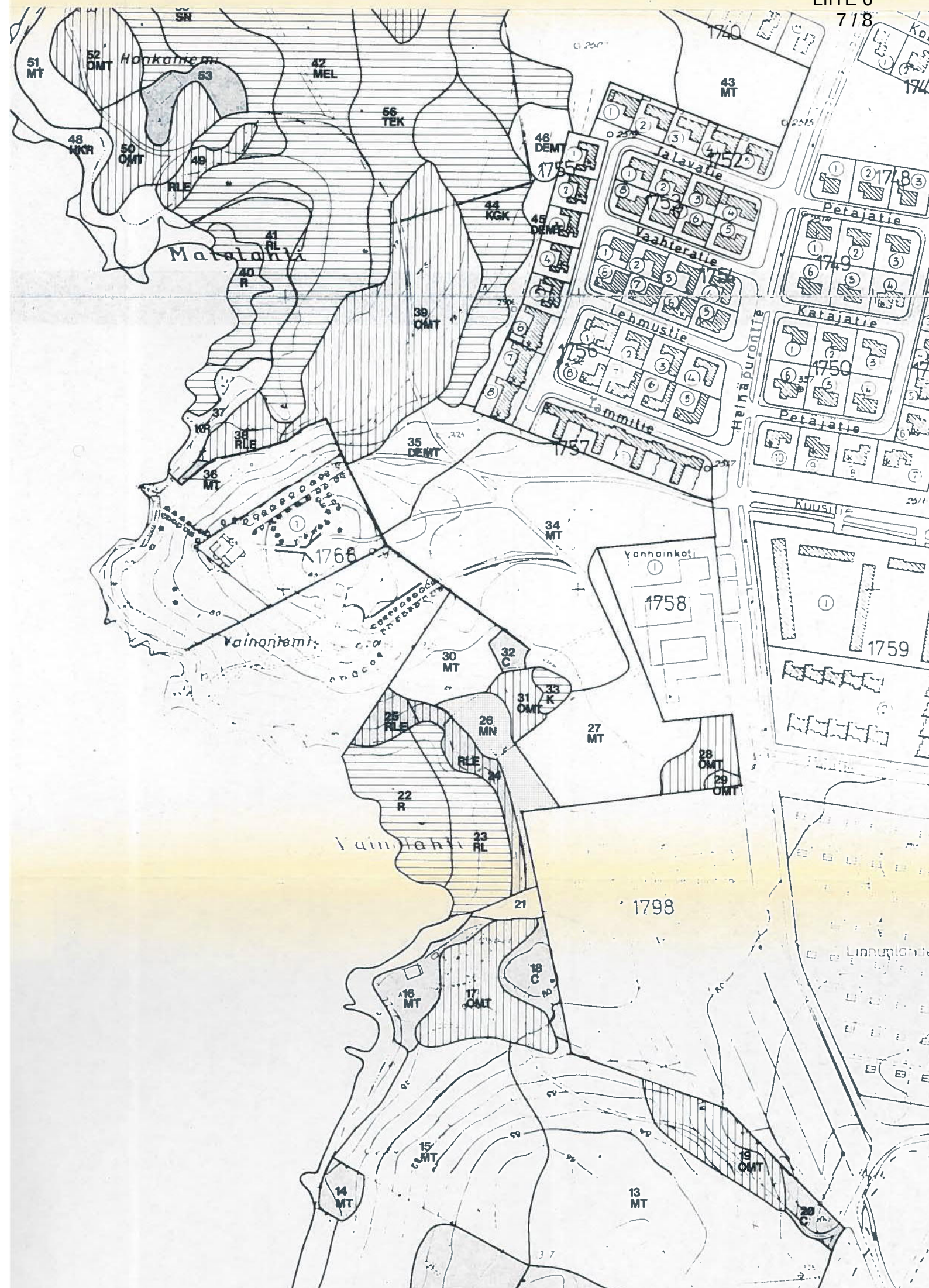
Joensuun kasvitieteelliseen puistoon istutettujen kasvien alueet on esitetty liitekartassa 2

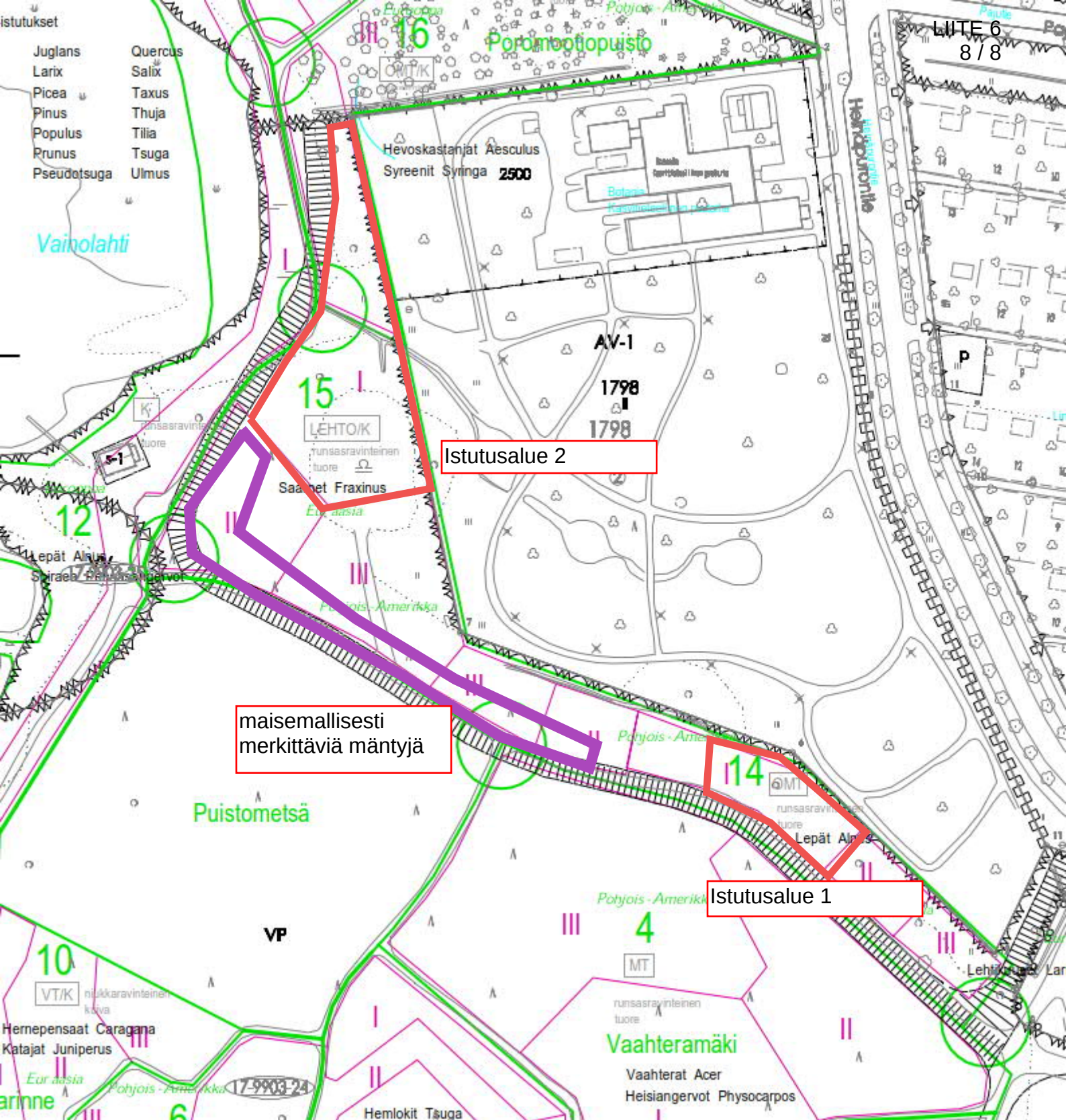


Kuva 2. Istutusalueen 2 istutukset. Polun oikealla puolella näkyvien valkoisten keppien läheisyydessä on uusia istutuksia mm. erilaisia pihlajia, kirsikoita, koreansembraa, valkopyökki ym. Polun vasemmalla puolella kasvaa istutettuja pilaritervaleppiä.



Kuva 3. Istutusalueen 2. istutukset. Kuvassa mm. hevoskastanjoita, unkarinsyreenejä ja uusia istutuksia.





Botanian asemakaavan muutos EHDOTUSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

ASEMAKAAVAEHDOTUS OLI NÄHTÄVILLÄ 25.6.-17.8.2020. MUISTUTUKSIA JA LAUSUNTOJA SAATIIN YHTEENSÄ 5 KAPPALETTA.

TÄHÄN RAPORTTIIN ON KOOTTU SAATU PALAUTE JA PALAUTTEESEEN LAADITUT VASTINEET. VASTINEET ON LAATINUT JOENSUUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTASUUNNITTELU.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus 10.8.2020

Asemakaavamuutoksen kohteena on Botanian kasvitieteellisen puutarhan tontti, sekä ympäröivää puistoaluetta Linnunlahden alueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää kasvitieteellisen puutarhan aluetta matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi. Tarkoituksena on laajentaa puutarhan tonttia ympäröivälle puistoalueelle, muuttaa tontin käyttötarkoitusta sekä lisätä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella järjestetään myös alueen pysäköinti laajeneva toiminta huomioon ottaen.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

ELY-keskus lausuu seuraavaa:

ELY-keskus korostaa, että kaavamuutoksen vaikutukset ulottuvat käsiteltävää suunnittelu-aluetta laajemmalle alueelle, minkä vuoksi kaavaratkaisussa ja sen toteuttamisessa tulee huolehtia myös läheisten asuinalueiden viihtyisyyden turvaamisesta. Lisäksi huomiota tulee kiinnittää uuden rakentamisen soveltuvuuteen mm. lähialueen pientaloalueympäristöön sekä yleisesti kaupunkikuvaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Botanian sijainti asuntoalueen ja siirtola-puutarha-alueen vieressä. Kun kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on toteutunut, sijoittuvat Botanian pääsisäänkäynti ja pysäköinti Takilatie puolelle eli pois-päin asutuksesta.

Botanian laaja ja väljä alue sietää hyvin lisärakentamista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku tulee olemaan laajennetulla korttelialueella vain $e=0,13$. Se on selvästi vähemmän kuin esimerkiksi Kuusi- ja Pajutien rivitalotonteilla ($e=0,3$) ja Linnunlahden pientalotonteilla (yleensä noin $e=0,25$). Tehokkuusluku tarkoittaa rakennusoikeuden suhdetta maapinta-alaan.

Botanian alue poikkeaa jo nyt rakentamistavaltaan Linnunlahden muusta alueesta eikä tälle voi nähdä mitään objektiivista estettä. Erityiskäytössä olevan kohteen ilme saa poiketa ympäröivästä alueesta.

Tapahtumista aiheutuvia mahdollisia häiriöitä rajoitetaan tehokkaasti kaupungin ympäristönsuojelumääräyksillä.

2. Juha Hämäläinen 12.8.2020

Yleiskaavan mukaisuus vaikuttaa olevan veteen piirretty viiva, joten en siihen tässä enempää puutu. Ilokseni panin kuitenkin merkille kaavoittajan vastineen ”Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä, eikä sitä siksi pidä tulkita kuten

yksityiskohtaista kaavaa.” Tämä on hyvä pitää muistissa myöhemminkin, esimerkiksi Hasanniemen asemakaavoituksessa.

Ehdotuksessa on nyt otettu huomioon Linnunniemestä kaava-alueelle tuleva ulkoi-lureitti. Selostuksessa on mp-1 -alueen puiden osalta todettu ”Lupakäytännössä toi-mitaan niin, että mp-merkinnällä osoitettujen puiden kaatamiseen ei myönnetä mai-sematyölupaa, ellei puun kunto ole niin huono, että siitä aiheutuu turvallisuusriski.” Eikö tämän voisi lisätä kaavamerkinän määräykseen?

Edelleen on pakko puuttua kaavaehdotuksen mahdollistaman lisääntyvän toimin-nan aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin. Muistutusten vastineissa niihin suhtaudutaan vähätellen. Ensiksikin vastineessa todetaan sen mikä koetaan häiritseväksi olevan yksilöllistä ja väistämättä kuuluvan kaupunkiympäristöön. Terveydelle haitallinen melu on kuitenkin ”kriminalisoitu” myös lainsäädännössä. Meluntorjunnan yleinen päämäärä on terveellinen ja viihtyisä elinympäristö, jossa ei ole meluhaittoja. Kun-nan tehtävä on meluntorjunnan edistäminen. Niinpä kestämatön on vastineen aja-tus, että kun ympäristössä on muitakin melunlähteitä, niitä voidaan hyvin lisätä. Päinvastoin, silloinhan häiritsevää melua pitää erityisesti pyrkiä vähentämään. To-detaan myös, että tapahtumat keskittyvät tiettyyn vuodenaikaan. Kyllä ja sen vuo-denajan nimi on KESÄ. Siitä pitäisi myös alueella jatkuvasti elävien kyetä pihois-saan ja terasseillaan nauttimaan ilman jatkuvasti lisääntyvää melua. Kaavoittaja väittää myös, että meluun tai valaistukseen liittyviä toimintoja ei ratkaista kaava-muutoksella. Sillähän ne nimenomaan voidaan ratkaista olemalla sijoittamatta hai-tallisia toimintoja asuntoalueiden läheisyyteen. Asemakaavoissa määrätään ylei-sesti asuntojen desibelieristyksistä. Mikä lainpykälä kieltää määräämästä toiminto-jen aiheuttamasta melutasosta tai häiritsevän melun kieltämisestä? Ympäristöhäi-riötä aiheuttavaa teollista toimintaa voidaan säädellä kaavamääräyksen, miksi muka ei melua aiheuttavaa vapaa-ajan toimintaa?

Pajutietä aiotaan kaavaselostuksen mukaan jatkossakin käyttää Botanian pysäköin-tiin (siirtolapuutarhalla on omat pysäköintialueensa). Jos edes kieltomerkit osattai-siin sijoittaa liikenneturvallisuus huomioon ottaen!

Huomautustani maankäyttösopimuksen tarpeellisuudesta ei ole mitenkään kom-mentoitu. Toivottavasti tarkoitus ei ole lahjoittaa lisääntyvä rakennusoikeus kaavan hakijalle. Se saattaisi kaavam muutoksen hakijat eriarvoiseen asemaan ja olisi siten lainvastainen. Jos kaupunki haluaa taloudellisesti tukea Botaniaa, on se tehtävissä suoriin, läpinäkyvin avustuksin. Kun hakijayhtiö on velkasaneerauksessa, olisi sen-kin vuoksi harkittava, onko syytä edes viedä kaavam muutosta hyväksyttäväksi ennen hakijan toimintaedellytysten selkiämistä.

Vastine:

Yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) perusteella yleispiirtei-nen kaavamuoto. Se ei ole sitä siksi, että Joensuun kaupunki tulkitsisi yleiskaavaa jotenkin omalla tavallaan ja laista poiketen. MRL 35.1 § toteaa ensimmäisessä lau-seessaan asiasta näin: ” Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdys-kuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.” Yleispiirteinen ohjaaminen ei ole yksityiskohtaista ohjaamista.

mp-merkinnällä osoitettujen puiden kaatamiseen ei myönnetä maisematyölupaa, ellei puun kunto ole niin huono, että siitä aiheutuu turvallisuusriski. Tämä on normaali käytäntö maisematyöluvien myöntämisessä. Asiasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä yhteen kaavaan uutta, aiemmista poikkeavaa määräystä. Se johtaisi erilaisiin käytäntöihin eri alueilla, mikä ei ole tavoiteltavaa.

Botanian toiminnan lähtökohta on alueella valmiiksi oleva kasvitieteellinen puutarha, joka sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa ja Mehtimäen vapaa-ajan aluetta. Tällaisen toiminnan sijoittaminen rakentamattomalle alueelle vaatisi huomattavasti suuremman alkusijoituksen sekä alueeseen, rakenteisiin ja rakennuksiin että kohteen tunnettuuteen. Botanian alueen kehittäminen matkailu- ja tapahtuma-alueeksi tällä paikalla on hyvä ja perusteltu lähtökohta, jota tukee myös sijainti Linnunlahden arboretumin kulmalla.

Luonnollisesti matkailijoista ja tapahtumista aiheutuu muun muassa ääntä. Muistuttaa häiritsevät selvästikin tapahtumista aiheutuvat äänet. Tilapäisestä melusta säädetään ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:ssä. Jokainen tapahtuma käsitellään erikseen siitä tehdyn ilmoituksen perusteella ja annetaan tarpeelliset määräykset äänentoistolaitteiden käytöstä ja melutasoista. Toiminta on sovitettava kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiseksi.

Botania Oy on sijoittanut ulkoilmatapahtumia palvelevan lavan tontin länsiosaan ja suunnannut äänentoiston niin, että pääsuunta on kohti ravirataa. Tähän ei ole tarvittu viranomaismääräyksiä vaan tervettä järkeä ja kokemusta äänentoistoa edellyttävistä tapahtumista. Nykyisestä merkittävästi suurempia tapahtumia ei alueella ole käytännössä mahdollista järjestää. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu ei ole saanut tietoonsa Botanian toiminnan aiheuttaneen sellaista melu- tai valohäiriötä, että siihen olisi ollut tarvetta puuttua. Ympäristönsuojelu kykenee ohjaamaan Botanian toimintaa käytössään olevilla valtuuksilla jatkossakin niin, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa asutukselle. Kohtuullista haittaa sen sijaan voi sietää.

Pajutien pysäköintikäyttö Botanian tarpeisiin on ylimenokauden ratkaisu. Jos Botanian toiminta vakiintuu ja kasvaa, pääsisäänkäynti ja pysäköinti siirtyvät Takilatie puolelle. Vaikka siirtolapuutarhalla on omat pysäköintialueensa, siihen liittyvää pysäköintiä ja pysäköintitarvetta on myös Pajutiellä. Tästä naapurustolle aiheutuvaa haittaa ei voine pitää mitenkään kohtuuttomana. Tarkistetaan kielto-merkkien sijaintipaikat ja siirretään niitä tarvittaessa.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kiinteistön arvon nousu on se tekijä, jonka perusteella lasketaan mahdollisen maankäyttökorvauksen suuruus. Käyttötarkoitus, johon rakennusoikeutta käytetään, on rakennusoikeuden arvoa arvioitaessa olennainen tekijä, rakennusoikeuden määrän lisäksi. Maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimusta edellytetään, jos asemakaavan muutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuusyksikkö ei ole katsonut tarpeelliseksi tehdä maankäyttösopimusta tässä tapauksessa. Rakennusoikeuden lisääntymisen

vaikutus tontin arvoon ei ole suuri, kun otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitus ja rakentamiselle kohdistettavat vaatimukset. Tässä tapauksessa hakijan omistaman tontin arvo perustuu ensisijaisesti pinta-alaan, joka ei muutu kaavamuutoksen myötä. Rakennusoikeus on merkittävästi alhaisempi kuin esimerkiksi omakotitonteilla. Hakijan nyt omistaman alueen kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus 5000 k-m² on tehokkuusluvaksi muutettuna e=0,15, eli selvästi vähemmän kuin esimerkiksi pientalotonteilla. Botanian asemakaavamuutoksesta maanomistajalle aiheutuva hyöty ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Korttelialue laajenee kaupungin omistamille maille noin 1 ha. Tälle alueella kohdistetaan rakennusoikeutta 1000 k-m². Tämä Botanian laajennusalueeksi tarkoitettu erillinen tontti luovutetaan toimijalle vuokraamalla. Lisäalueen vuokraus tehdään erillisellä päätöksellä ja käyvin ehdoin ottaen huomioon toiminnan luonne. Vuokraaminen on kaupungin kannalta turvallisempi vaihtoehto nykytilanteessa, kun Botanian toiminta ei ole vielä vakiintunut.

Kaavamuutoksen hakijayhtiön pääseminen velkasaneeraukseen osoittaa, että sillä on edelleen mahdollisuus selvittää toimintakykyisenä. Asiaa seurataan kaavaehdotuksesta päättämisen jälkeenkin. Merkittävin muutos eli laajennusalueen luovuttaminen tehdään vuokraamalla alue toimijalle, jos toimijalla on siihen riittävät taloudelliset edellytykset. Lisäksi vuokrasopimukseen voidaan ottaa mukaan ehdot siitä, kuinka toimitaan, jos Botania ei selviydy vastuistaan.

3. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 6.8.2020

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoa Botanian asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Kaavamuutoksen taustalla on Botania Oy:n mittava Botanian kehittämishanke, jonka tavoitteena on kehittää aluetta sekä luonnontieteen oppimisympäristönä että matkailukohteena.

Maakuntaliitto on lausunut aiemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Maakuntaliitto pitäytyy aikaisemmissa lausunnoissaan, eikä sillä ole uutta lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Maakuntaliiton aiemmin esittämät näkemykset on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ja niihin on vastattu kaavahankkeen aiemmissa vaiheissa.

4. Linnunlahti-seura ry 16.8.2020

Botania Oy:n tavoitteena on kehittää Linnunlahdella sijaitsevaa aluettaan matkailupainotteisemmaksi ja tapahtumakeskeisemmäksi. Alueen käyttötarkoitus entisestä kasvitieteellisestä puutarhasta muuttuu huomattavasti. Asemakaavaselvitys Botanian asemakaavaksi käsittelee kaavahanketta ja siihen sisältyviä asioita monesta näkökulmasta.

Botaniaan suunniteltu lisärakentaminen kaavassa sallitaan tontin pohjois- ja etelä-osaan. Suunniteltu näköalatorni on poistettu aiemmasta suunnitelmasta. Linnunlahti-seuran mielestä se on hyvä asia. Korkeana tornina se ei sovi mitenkään matalarakenteisen pientaloalueen viereen. Kaavapiirroksessa Botanian alueelle suunnitellut ilmasillat tulevat toteutuessaan valtaamaan ja hallitsemaan hyvin voimakkaasti aluetta. Mikä tulee olemaan niiden todellinen vaikutus ympäristöön noustessaan viisi metriä vapaaseen korkeuteen maisemallisesti arvokkaassa ympäristössä puistometsien ja matalarakenteisen asuinalueen vieressä? Linnunlahti-seura näkee, että Botanian yrittäjällä onkin iso vastuu tulevaisuudessa kasvitieteellisen puutarhan kehittämisessä ja hoitamisessa. Sen tulisi olla kaiken lähtökohtana ja muu tulee sen ympärille. Niin toimiessaan yrittäjä voi puhua Botanian olevan ainutlaatuinen luonnontieteen ja erilaisten kasvien ja kukkien oppimisympäristö.

Liikenne ja sen aiheuttamat haitat Botanian laajentuessa huolestuttavat edelleen linnunlahtelaisia. Kaavaselostus on kyllä perehtynyt siihenkin asiaan monelta kantilta. Heinäpurontie on ollut aiemmin kokoojakatu sen varrella oleville kaduille. Joensuun yleiskaava 2020 osoittaa sen olevan jatkossa paikallinen pääkatu (ppk). Muutos ei kuitenkaan saa merkitä sitä, että asukkailla ei ole asiaan enää mitään sanomista.

Aika näyttää pitävätkö liikennesuunnittelun ennusteet ja tilastot paikkansa siitä, että Heinäpurontien liikenne ei juurikaan lisäännä nykyisestä Botanian kävijämäärien kasvaessa 100 000/vuosi. Linnunlahti-seura esitti edellisessä mielipiteessään liikennenopeuden pudottamista Heinäpurontielle ja Yliopistokadulla 40 km/h – 30 km/h. Mielestämme se pitäisi toteuttaa yhtä aikaa, kun Siltakadun ajonopeuksista päätetään. Ero Siltakadun ja Heinäpurontien sekä Yliopistokadun ajonopeuksien välillä on oltava merkittävä, että turha läpiajo saataisiin loppumaan, ja liikenne toimisi kuten liikennesuunnittelu sen ennustaa tapahtuvaksi tulevaisuudessa.

Yleinen pysäköintialue Takilatien kulmassa on hyvä asia. Sijainti siinä ja uusi Botanian pääsisäänkäynti samasta suunnasta alueelle nähdään hyvänä suunnitelmassa ja ne tukevat toisiaan. Opasteissa ohjaus Botaniaan on kaavaselvityksessä suunniteltu toteutumaan Länsikadun suunnasta. Pääsisäänkäynnin sijoittumisen Takilatien kulmasta alueelle, entisen Heinäpurontien suunnalta toivotaan myös rauhoittavan Heinäpurontien läpiajoliikennettä Botaniaan ja poistavan kadunvarsipysäköinnin tarpeen Pajutiellä.

Tapahtumapainotteisuus ja siihen liittyvät musiikkiesiintymiset Botanian ulkopihalla aiheuttavat melua. Lähiympäristön asukkaat kärsivät tapahtumien aiheuttamasta melusta. Sitä olisi hillittävä. Kyse on pienestä alueesta, missä tapahtumat ovat. Onko tosiaan tarvetta kovaääniselle äänentoistolle?

Botanian yrittäjä haluaa laajentaa toimintaansa noin hehtaarin suuruiselle lisääluualueelle. Alue on osa jo suunniteltua arboretumia ja siinä kasvaa vanha, komea mäntyryhmä. Mäntysten suojeluun pitää olla halua ja tahtoa. Linnunlahti-seuran mielestä Joensuun kaupungin tulisi tehdä Botaniaan liitettävästä lisääalueesta yrittäjän

kanssa vuokrasopimus eikä kaupungin pidä mennä sitä myymään. Vuokrasopimus olisi järkevä ja viisas päätös.

Linnunlahti-seuran mielestä Botanian säilyminen Linnunlahdella on hyvä asia. Vaikutukset Botanian kehittyessä ja laajentuessa kohdistuvat ensisijaisesti linnunlahtelaisten asuinympäristöön. Liikenne Heinäpurontielle tulee liikenne-ennusteidenkin mukaan lisääntymään. Samoin kasvaa liikkuminen Heinäpuronpuistossa arboreumin käytön lisääntymisen myötä. Botanian laajeneminen ja toiminta eivät kuitenkaan saa vaarantaa ja huonontaa Linnunlahden asukkaiden oikeutta rauhalliseen ja turvalliseen asuinympäristöön.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Botanian sijainti asuntoalueen ja siirtolapuutarha-alueen vieressä.

Kun kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on toteutunut, sijoittuvat Botanian pääsisäänkäynti ja pysäköinti Takilatien puolelle eli pois päin asutuksesta. Liikenteen ja pysäköinnin aiheuttama häiriö pyritään kohdentamaan Botanian kaakkoskulmalle ja Linnunlahdentien itäpäähän, jolloin haitta asutukselle on mahdollisimman pieni.

Heinäpurontie – Linnunlahdentie -yhteyden liikennemäärien kehitystä on jälleen kerran arvioitu tässä yhteydessä, sekä yleisen liikenteen kehittymisen että Botanian vierailijamäärien kasvun näkökulmista. Kaavaselostuksen luvussa 1.1.3 Rakennettu ympäristö, kohdassa Liikenne ja reitit on tarkasteltu liikenteen nykytilaa ja kehitystä ilman Botanian vaikutusta. Luvun 4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön kohdassa Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin on puolestaan arvioitu suurten, mutta realististen kävijämäärälisäysten aiheuttamaa liikenteen lisäystä. Arviot perustuvat todellisiin tietoihin Botanian kävijämäärästä ja joensuulaisista liikkumista-voista sekä Botania Oy:n kävijämäärätavoitteisiin. Vaikutukset ovat kokonaisuutena maltillisia ja hallittavia. Toki voi yksittäisten tapahtumien yhteydessä syntyä lyhytaikaisia liikenne- ja pysäköintipikkejä.

Botanian laaja ja väljä alue sietää hyvin lisärakentamista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku tulee olemaan laajennetulla korttelialueella vain $e=0,13$. Se on selvästi vähemmän kuin esimerkiksi Kuusi- ja Pajutien rivitalotonteilla ($e=0,3$) ja Linnunlahden pientalotonteilla (yleensä noin $e=0,25$). Tehokkuusluku tarkoittaa rakennusoikeuden suhdetta maapinta-alaan.

Botanian alue poikkeaa jo nyt rakentamistavaltaan Linnunlahden muusta alueesta eikä tälle voi nähdä mitään objektiivista estettä. Erityiskäytössä olevan kohteen ilme saa poiketa ympäröivästä alueesta. Alueella voi sijaita Botanian korttelin ympäristöstä poikkeavia rakenteita, kuten hakijan suunnittelemlia ilmasiltoja. Ne luovat alueelle omaa leimaa, mutta vaikuttavat kaupunki- ja maisemakuvaan käytännössä vain Botanian omalla alueella, Heinäpurontielle Botanian kohdalla ja siirtolapuutarha-alueen länsireunalla. Muissa suunnissa korkea puusto täyttää näkymät.

*Luonnollisesti matkailijoista ja tapahtumista aiheutuu muun muassa ääntä. Muistut-
tajaa häiritsevät selvästikin tapahtumista aiheutuvat äänet. Tilapäisestä melusta
säädetään ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:ssä. Jokainen tapahtuma käsi-
tellään erikseen siitä tehdyn ilmoituksen perusteella ja annetaan tarpeelliset mää-
räykset äänentoistolaitteiden käytöstä ja melutasoista. Toiminta on sovittava kau-
pungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiseksi.*

*Botania Oy on sijoittanut ulkoilmatapahtumia palvelevan lavan tontin länsiosaan ja
suunnannut äänentoiston niin, että pääsuunta on kohti ravirataa. Tähän ei ole
tarvittu viranomaismääräyksiä vaan tervettä järkeä ja kokemusta äänentoistoa edel-
lyttävistä tapahtumista. Nykyisestä merkittävästi suurempia tapahtumia ei alueella
ole käytännössä mahdollista järjestää. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu ei
ole saanut tietoonsa Botanian toiminnan aiheuttaneen sellaista melu- tai valohäi-
riötä, että siihen olisi ollut tarvetta puuttua. Ympäristönsuojelu kykenee ohjaamaan
Botanian toimintaa käytössään olevilla valtuuksilla jatkossakin niin, ettei siitä ai-
heudu kohtuutonta haittaa asutukselle. Kohtuullista haittaa sen sijaan voi sietää.*

*Kaavan on merkitty maisemallisesti merkittäviä puita ja puuryhmiä mp-merkinnällä.
Kaavassa näin osoitettujen puiden kaatamiseen ei myönnetä maisematyölupaa,
ellei puun kunto ole niin huono, että siitä aiheutuu turvallisuusriski. Tämä on nor-
maali käytäntö arvokkaiden puiden merkitsemisessä kaavoihin ja merkinnän sovel-
tamisessa maisematyölupien myöntämisessä. Suojelumerkinnöistä on puiden koh-
dalla luovuttu, koska puut ovat eläviä organismeja, joiden elämällä on päätepiste.*

*Botanian laajennukseksi tarkoitettu alue luovutetaan toimijalle nimenomaan vuok-
raamalla. Lisäalueen vuokraus tehdään käyvin ehdoin ottaen huomioon toiminnan
luonne. Vuokraaminen on kaupungin kannalta turvallisempi vaihtoehto nykytilan-
teessa, kun Botanian toiminta ei ole vielä vakiintunut.*

*Kokonaisuutena Botanian kehittäminen matkailukohteeksi on kaupungin tavoittei-
den mukaista. Jos samalla voidaan tehdä tunnetuksi Linnunlahden arboretumia ja
voidaan lisätä sen käyttöä, saadaan vuosikymmenien aikana tehty kärsivällinen ke-
hittämistyö näkyväksi ja laajasti käyttöön. Vaikka arboretum sijaitsee Linnunlah-
della, sen kuuluu olla laajasti joensuulaisten ja matkailijoidenkin käytössä.*

5. Pohjois-Karjalan museo 17.8.2020

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon
lausuntoa Botanian alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Suunnit-
telu lue sijaitsee Linnunlahden kaupunginosassa, Heinäpurontien varrella Linnun-
lahden siirtolapuutarhan, Laulurinteen ja raviradan läheisyydessä. Hanke on käyn-
nistynyt Joensuun Botania Oy:n aloitteesta ja sen tavoitteena on kehittää aluetta
luonnontieteen oppimisympäristönä sekä matkailukohteena. Tavoitteiden toteutta-
miseksi tonttia laajennetaan sitä ympäröivälle puistoalueelle ja tontin käyttötarkoi-
tusta muutetaan matkailuun ja tapahtumille soveltuvaksi, muun muassa rakennusoi-
keutta lisäämällä.

Kaavamutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008), jossa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Lisäksi alue sijaitsee maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi merkityllä Pyhäselän rantojen alueella (sk-2). Botaniaan rajautuva puistoalue on oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa osoitettu kaupunginosapuistoksi, joka on säilytettävä viheralueena.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeeseen ja toteaa saamiensa tietojen perustella seuraavaa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaehdotus pyrkii luomaan alueen luonnon ja rakennetun ympäristön välille mahdollisimman tasapainoisen suhteen, jotta kasvitieteellisen puutarhan luonne säilyisi. Lisäksi kaavassa määrätään, että suunnittelualueelle tulevien rakennusten tulee olla puutarhaympäristöön soveltuvia ja yleisilmeeltään läpinäkyviä. Museo pitää tavoitteita sekä määräyksiä kannatettavina, mutta korostaa, että kaavaratkaisussa tulee myös huomioida tulevien rakennusten ja rakenteiden suhde suunnittelualueen lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Lisäksi museo ehdottaa harkittavaksi kaavamääräysten kohdan Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema (+95,0) selkeyttämistä esimerkiksi kohdassa Yleiset määräykset.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Botanian sijainti asuntoalueen ja siirtola-puutarha-alueen vieressä. Kun kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on toteutunut, sijoittuvat Botanian pääsisäänkäynti ja pysäköinti Takilatien puolelle eli pois-päin asutuksesta.

Botanian laaja ja väljä alue sietää hyvin lisärakentamista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku tulee olemaan laajennetulla korttelialueella vain $e=0,13$. Se on selvästi vähemmän kuin esimerkiksi Kuusi- ja Pajutien rivitalotonteilla ($e=0,3$) ja Linnunlahden pientalotonteilla (yleensä noin $e=0,25$). Tehokkuusluku tarkoittaa rakennusoikeuden suhdetta maapinta-alaan.

Botanian alue poikkeaa jo nyt rakentamistavaltaan Linnunlahden muusta alueesta eikä tälle voi nähdä mitään objektiivista estettä. Erityiskäytössä olevan kohteen ilme saa poiketa ympäröivästä alueesta.

Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylintä korkeusasemaa koskeva määräys on täysin yksiselitteinen, eikä sitä ole tarvetta selventää. Määräyksessä mainittua +95,0 m korkeusasemaa ei saa rakentamisessa ylittää.