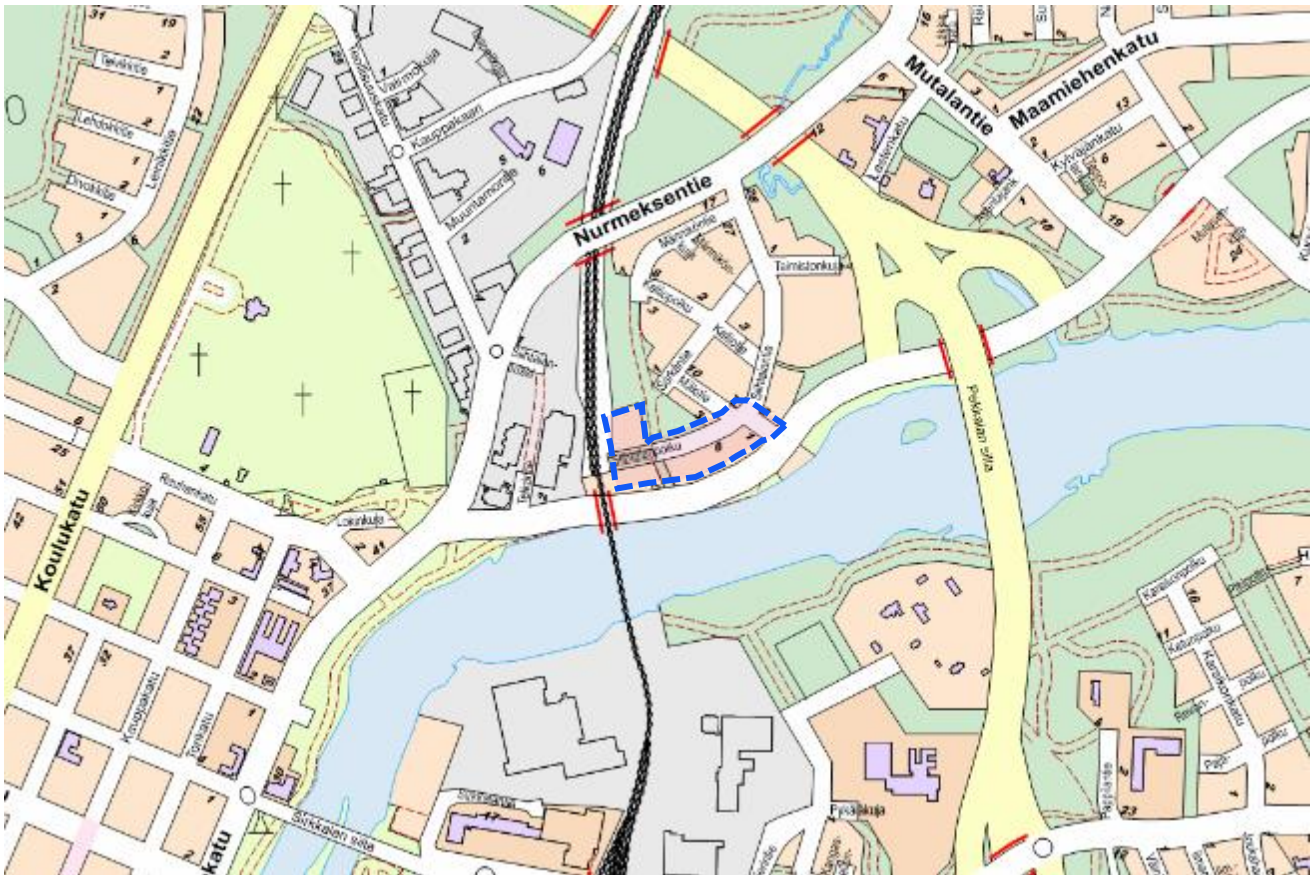




Muutosalueen likimääräinen sijainti



Siihtalanpolku Kaavaselostus

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

7.8.2019

KrakLK

Kaavaehdotus nähtävillä

KH

KV

Lainvoima

Siihtalanpolku

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Siihtalan (9) kaupunginosan osaa rautatie- ja puistoalueesta, katualuetta, sekä korttelia 919.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 30 ja sen tontti 1, korttelin 919 tontti 3 ja katualueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1744



Kuva 1. Viistokuva suunnittelualueesta (Blom 2017)

Joensuu 13.01.2021

vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
1 Lähtökohdat	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.1.4 Maanomistus	14
1.2 Suunnittelutilanne.....	15
2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	21
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet	21
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	22
3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot	23
4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu.....	24
4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	24
4.1.1 Korttelialueet	25
4.1.2 Muut alueet ja varaukset	27
4.2 Kaavan vaikutukset	28
4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin	28
4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	28
4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	30
4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	30
4.2.6 Muut vaikutukset	31
5 Toteutus.....	32
6 Suunnitteluvaiheet.....	32

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI



LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Siihtalanpolun luonnossuunnitelma (15.1.2018)
5. Tontinkäyttösuunnitelma (18.3.2020) ja havainnekuvat (14.6.2018)
6. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet

OHEISAINEISTO

Siihtalanpolun VR:n asuinrakennusten ja rivitaloyhtiön rakennushistoriaselvitykset
Meluselvitys (29.11.2017) ja värinäseurantareportti (23.10.2018)



Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Joensuun Kiinteistö- ja Rakennus Oy on hakenut asemakaavamuutosta Sihtalanpolun länsipäässä sijaitsevalle entiselle VR:n asuntoalueelle. Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle pienkerros- ja rivitaloja. Lisäksi hakija tavoittelee omistamansa määrällään laajentamista viereiselle kaupungin omistamalle alueelle. Laajennusalue on noin 1440 m². Laajentamisella ei ole vaikutusta Männikönpuiston käyttöön.

Hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää myös Sihtalanpolun rakentamista paremmin ajoneuvoliikenteelle soveltuvaksi kaduksi. Tämän takia korttelin 919 pohjoispuolinen raja siirtyy ja sen pinta-ala pienenee.

Kaavahankkeen yhteydessä ratkaistaan korttelin 919 rakennusten suojeleminen. Lisäksi muutetaan Mäkitien ja Utrantien katuliittymää niin, että sen turvallisuus ja toimivuus paranevat.

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt erikseen kaavahankkeen käynnistämisestä 18.6.2019 (§ 110), koska kaavamuutos koskee myös kaupungin omistamaa maata.

Kaavaprosessi

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaikissa kaavavaiheissa internetissä kaupungin verkkosivuilla ja paperisina asiakirjoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kaavamuutos tuli vireille kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 7.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 8.8 - 2.9.2019. Kaavamuutoksesta jätettiin 1 mielipide ja 7 lausuntoa, joissa oli huomautettavaa. Yhteenveto vireilletulovaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 3.



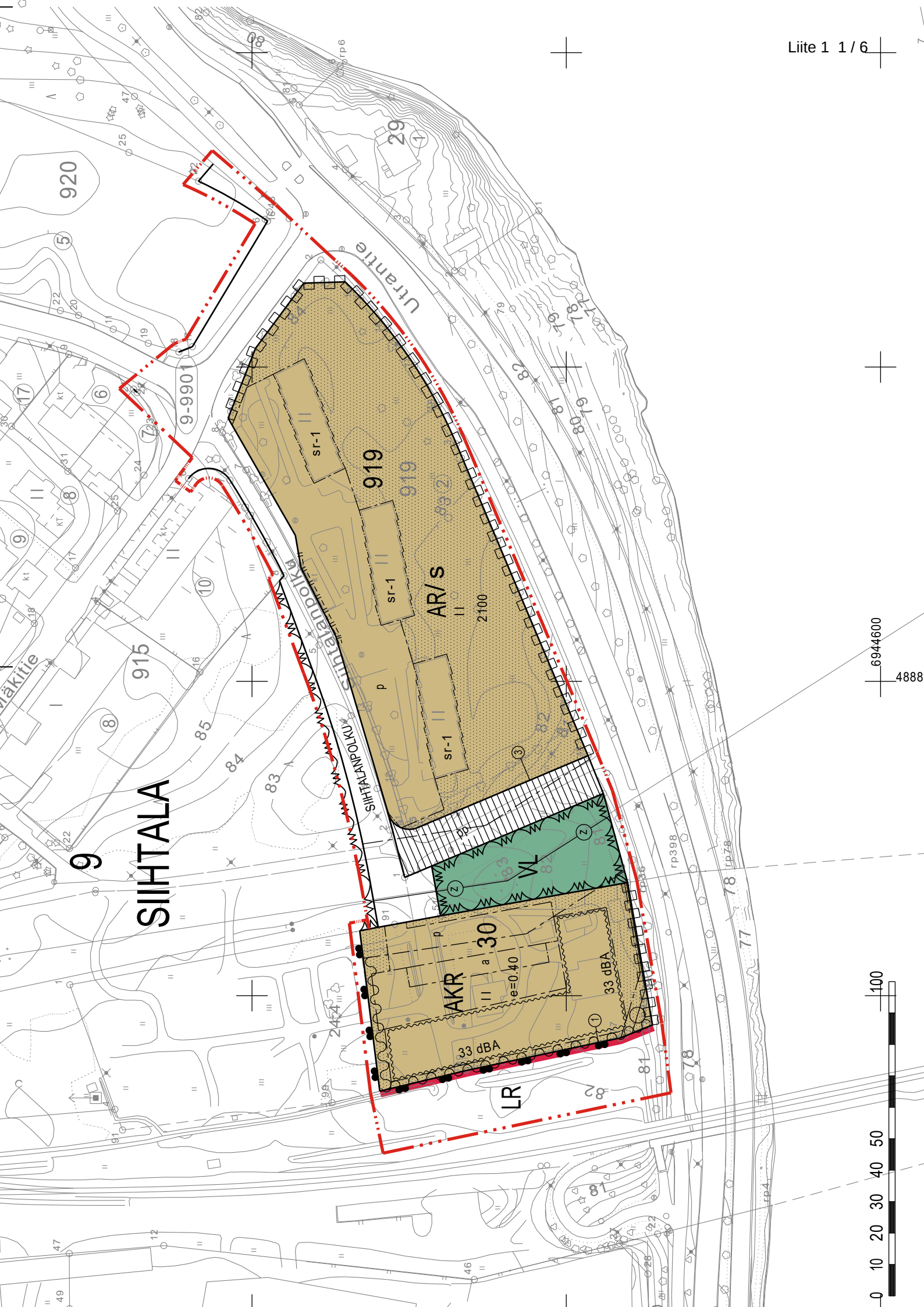
Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 18.6.-3.8.2020 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.6.2020. Kaavamuutoksesta annettiin 13 lausuntoa, joista seitsemässä oli kommentoitavaa. Lisäksi annettiin 5 mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute on liitteessä 7.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2021 alussa.

Liite 1. Asemakaavaehdotus.

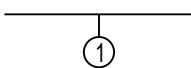


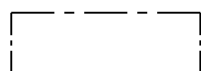


6944600

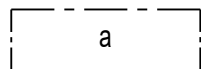
4888

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

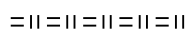
	0020500 Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.
	0040000 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0470000 Rautatiealue.
/s	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
9	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
SII	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
919	0930000 Korttelin numero.
SIIHTALANP	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2100	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



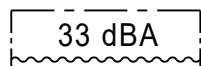
1130000
Rakennusala.



1190000
Auton säilytyspaikan rakennusala.



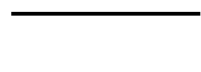
1310100
Aita.



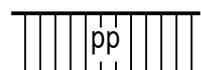
1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.



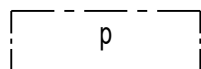
1340000
Istutettava alueen osa.



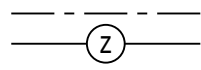
1360000
Katu.



1400000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



1510000
Pysäköimispaikka.



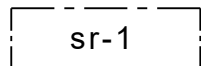
1540000
Johtoa varten varattu alueen osa.



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



1600001
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



1710001
Suojeitava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

1. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan, massoitteiltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
Erityisesti AR/s-korttelissa on otettava huomioon suojeltujen rakennusten ominaispiirteet. Korttelin suojeltavia rakennuksia koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava tilaisuus museoviranomaisille lausunnon antamiseen.
2. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
3. AKR-korttelialueella asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva värinä ja runkomelu saadaan vaimennettua värähtelyluokkaan C ($V_{W,95} \leq 0,30 \text{ mm/s}$). (Ohjeita liikennetärinän arviointiin. VTT tiedotteita 2569, 2011).
4. AKR-korttelialueella parvekkeet on lasitettava.
5. Korttelialueilla rautatien puoleisiin julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita, eikä suuria aukeavia ikkunoita.
6. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m².
7. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
8. AR/s korttelin istutettavaksi merkitty tontin osa on hoidettava ja pidettävä puistomaisena alueena
9. Korttelin AR/s rakennusalojen ulkopuolelle, sekä istutettavalle alueen osalle saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden pohjapinta-ala saa olla yhteensä enintään 100 m²
10. Kortteliin AKR saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.
11. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja, eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen
12. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina.
13. Tontit on aidattava kaikilta sivuiltaan. Aidan tulee sopia ulkonäkönsä, materiaalin ja rakennustapansa puolesta ympäristöön ja etenkin AR/s korttelin rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuteen.
14. Kortteliin 919 merkityn aidan tulee olla korkeudeltaan enintään 60 cm jos se on umpinainen ja 1,2 metriä jos aita on läpinäkyvä.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 ap/75 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap/190 k-m ²
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 120 k-m ²
Asumisen vieraspaikat:	1 ap/alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap/tontti

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto.
Palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m ² .

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen

4. Kulkuyhteydet pyöräteiltä 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 Kalle Siven kaupungeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
--	---

<

1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Siihtalan kaupunginosassa noin 2 km päässä Joensuun torilta. Alue rajoittuu etelässä Utrantiehen, lännessä junarataan ja sen takana Siihtalan teollisuusalueeseen, pohjoisessa rautatiealueeseen, Männikönpuistoon ja Mäkitien rivitaloihin. Idässä rajana on Siihtalan pientaloalue. Männikönpuiston läpi, suunnittelualueen ja pyörätien välissä kulkee 110kv voimajohto Siihtala-Niinivaara.



Kuva 2. Siihtalanrinne joen takaa (Petri Enqvist, 2014). Siihtalanpolun päässä sijaitsee VR:n entiset asuinrakennukset ulkorakennuksineen.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääsääntöisesti rakennettua tai ihmisen muokkaamaa aluetta, jossa ei ole varsinaisia luonnonympäristöjä. Radan varren suojaviheralueilla kasvaa tiheää lehtipuuvaltaista sekametsää. Muu kasvillisuus koostuu junaradan varren pensastosta, tonteilla ja puistoalueella olevasta puustosta, istutuksista ja



nurmialueesta. Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevan Männikönpuiston mäntyvaltainen puusto luo paikalle metsäisen kuvan.

Maapinnan korkeusasema on noin +81 - +84 mmpy. Maapinta laskee paikoitellen kohtalaisen jyrkästi etelä- ja lounaissuuntaan.

Maaperä, vesistöt ja hulevedet

Suunnittelualueen maaperä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan II. Maaperä on soraa tai hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta. Maaperä on yleensä routimatonta ja niin kantavaa, että rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Se soveltuu kantavuutensa puolesta yhtä hyvin teollisuus- ja kerrostalo-, kuin pientalovaltaiseenkin rakentamiseen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec Oy). Hule- ja sadevedet imeytyvät hiekkamaahan hyvin. Nykyisin hulevedet johdetaan Pielisjokeen.

Kaava-alue ei sijaitse merkittävällä pohjavesialueella.

Luonnonsuojelu

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

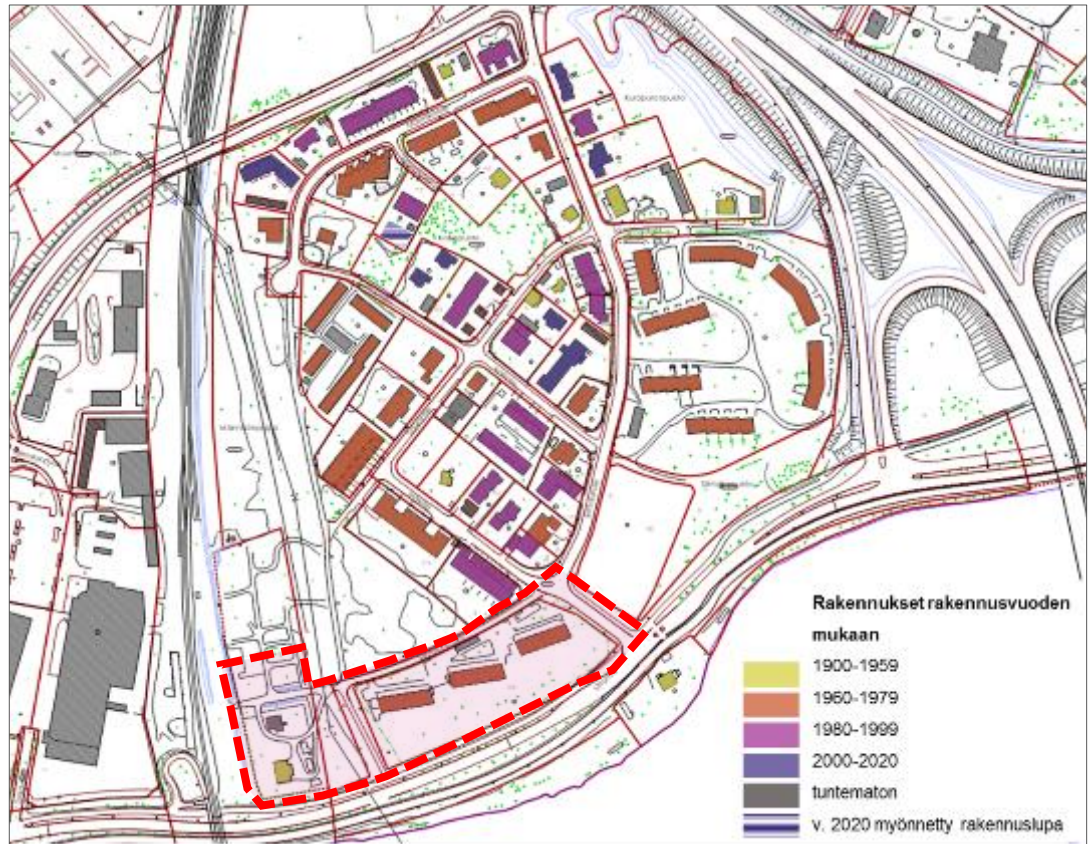
1.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueet

Lähiympäristö on rivi- ja omakotitalovaltaista. Lähialueen, eli Siihtalansärkän rakennukset ovat valtaosin kaksikerroksisia. Näkyvin poikkeus hallitsevasta kerrosluvusta on Siihtalantien itäpuolella sijaitseva 60-luvulla rakennettu yksikerroksinen rivitalokortteli. Valtaosa lähialueen rakennuksista on rakennettu 1960-1980-luvuilla. Joukossa on muutamia 1900-luvun alkupuolella valmistuneita rakennuksia, kuten myös jonkin verran 2000-luvun jälkeen



rakennettuja asuinrakennuksia, joka kertoo alueen vähitellen etenevästä kehityksestä.



Kuva 3. Lähialueen rakennukset on rakennettu pääsääntöisesti 1960-1980-luvuilla. Alueella on myös muutamia 1900-luvun alkupuolella valmistuneita rakennuksia. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö

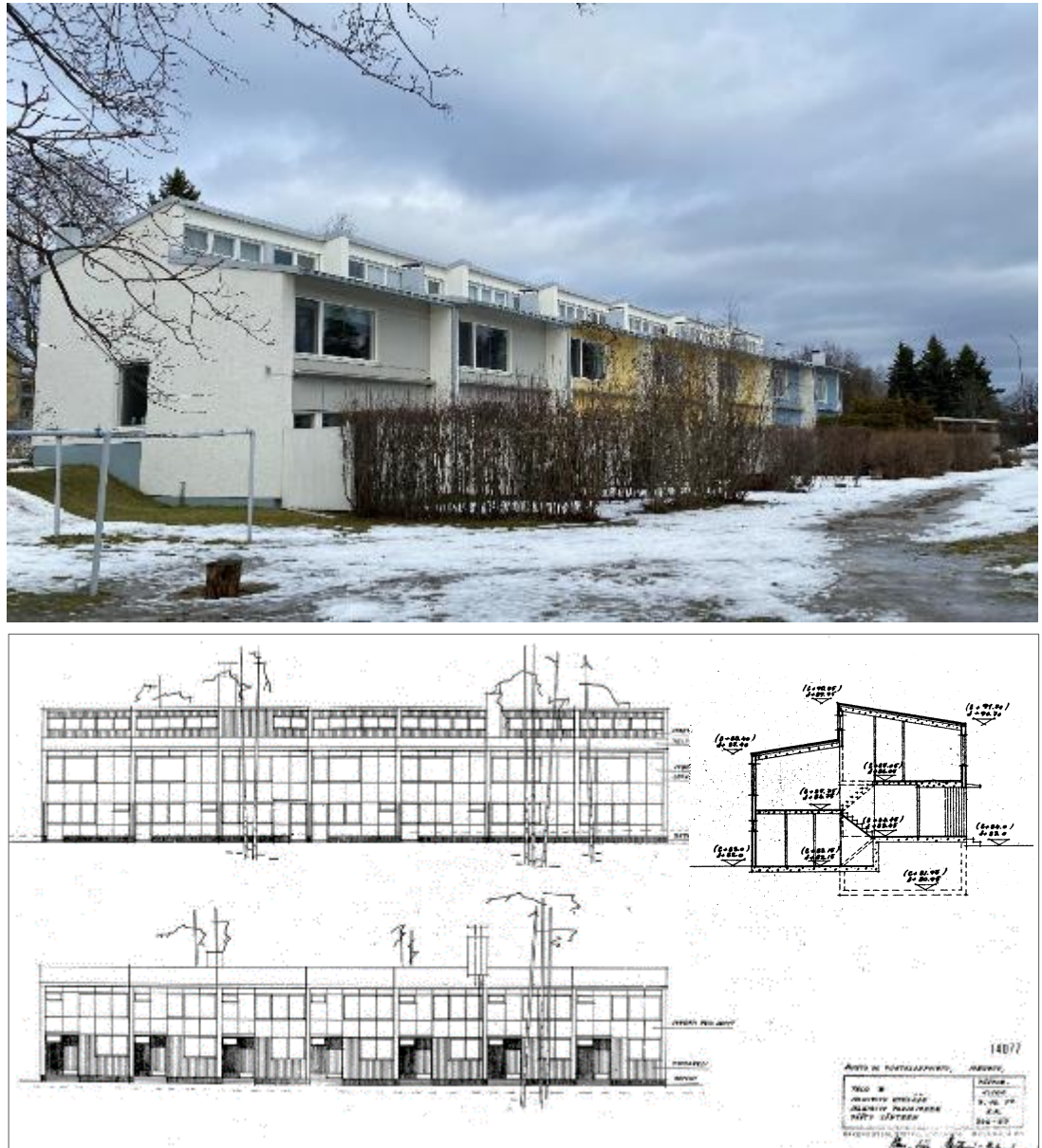
Kortteli 919

AS Oy Siihtalanpuiston rivitalorakennukset ovat peräisin 1960-luvulta, ja ne suunnitteli arkkitehti Anna-Liisa Mertaoja-Nylund kuopiolaisesta rakennussuunnittelutoimisto Nylund ja Co:sta. Joensuun seudun yleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta, 2005) rivitalokompleksi arvioitiin seudullisesti merkittäviksi kohteeksi.

Rakennusryhmä edustaa 50-luvun lopun suunnitelmallista ja laadukasta rivitaloarkkitehtuuria. Rakennusryhmä sijoittuu väljästi puistomaiseen, avoimeen maisematilaan. Asuntojen pohjaratkaisut järjestyvät neljässä tasossa rinteessä,



puolen kerroksen tasoina. Kohteen yleissommitelma on säilynyt hyvin. Alkuperäinen kattomuoto, rakennusten ulkohahmo ja pihajäsentely ovat säilyneet.



Kuva 4. C-talon eteläpuolinen julkisivu (Natalia Musikka, 2020) ja otteita piirustuksista vuodelta 1959. Rakennussuunnittelutoimisto Nylund & Co.

Entinen VR:n asuinrakennus ja pihapiiri

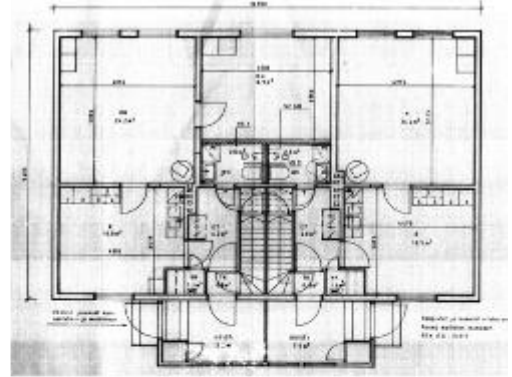
Asuinrakennus pihapiireineen on rakennettu 1900-luvun alkupuolella Nurmeksen radan rakentamisen yhteydessä. Rakennukset rakennettiin aikanaan rautatien ratavartijan käyttöön rautatierakennusten tyyppipiirustusten mukaisesti.



Kaksoisvahtituvan yhteydessä tehtiin ulkorakennukset, joihin kuuluivat navetta, käymälä, halkovaja ja ruoka-aitta. Rautatiealueen pohjoispuolella oli muitakin 50-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia talousrakennuksineen, mutta ne purettiin 2000-luvun alkuvuosikymmenillä. Hakijan omistaman määräalan pohjoispuolella tyhjillään oleva talo ei kuulu alkuperäiseen pihapiiriin, vaan se on rakennettu 60-luvulla entisen paikalle purkamisen jälkeen.



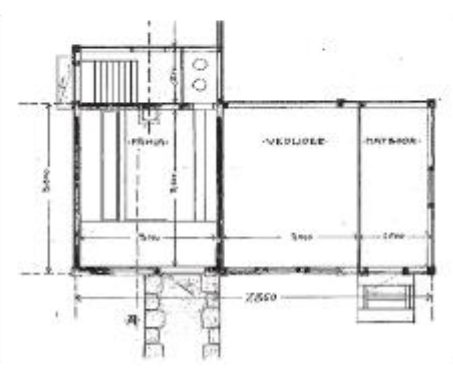
a



b



c



d

Kuva 5. Kaksoisvahtitupaa on muutettu oleellisella tavalla. Alkuperäinen kattomuoto ja julkisivujen jugend-tyyliset yksityiskohdat ovat kadonneet (a). Pohjapiirros vuodelta 1985 (b). Pihapiirissä oleva ulkorakennus on säilynyt alkuperäisessä 1900-luvun alun asussaan (c). Rautatierakennusten tyyppiinrustus 1900-luvun alun ulkorakennuksesta, Museovirasto 1997 (d)

Liikenne ja reitit

Siihtalanpolku on ahdas, eikä sovellu hyvin ajoneuvoliikenteelle. Katu on palvellut vuosikausia pelkästään sen eteläpuolella olevan rivitaloyhtiön asukkaita. Kaava- aluetta rajaavat Mäkitie idässä ja Utrantie eteläpuolella. Mäkitie on luokituksestaan tonttikatu, kuten myös Nurmeksentielle yhdistyvä Siihtalantie. Niiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Utrantie on pääkatu ja se palvelee alueen yhteyksiä



keskustaan, sekä Mutalan, Rantakylän, että Utran kaupunginosiin. Lisäksi se toimii yhteytenä valtateille 6 ja 9. Utrantie on kohtuullisen vilkas ja sen nopeusrajoitus on 50 km/h. Mäkitieltä pääsy Utrantielle on vaikeaa, koska näkyvyys risteyksessä on huono.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyviä joka ilmansuuntaan. Yhteys keskustaan ja itään on Utrantien kautta. Utrantiellä kulkee pyöräilyn pääreitti (erotettu pyöräbaana). Yhteys pohjoiseen on Männikönpuiston ja Männiköntien kautta Nurmeksentien suuntaan ja Siihtalantien ja Taimistonkujan kautta Valtatielle. Valtatien itälaidalla kulkee aluereitti. Kaupungin eteläpuolisille osa-alueisille kulkee myös aluereitti rautatiensillan kautta.

Linjojen 1, 2, 2M, 204 ja 208 paikallisliikenteen pysäkit ovat Utrantien molemmilla puolilla, alle 300 metrin päässä suunnittelualueelta. Vuorotiheys on joensuulaisittain erittäin korkea, vilkkaimpaan aikaan 7 vuoroa tunnissa suuntaansa.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee rautatieliikenteen päärata, jonka kautta kulkevat raideyhteydet Joensuusta länteen ja pohjoiseen. Radan keskilinja on noin 28 metrin päässä tontin rajasta. Etäisyys suunnittelualueelta Joensuun rautatieasemalle on kävellen ja pyörällä vajaa puolitoista kilometriä, autolla matka on noin 2 km.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Siihtalan asukasluku oli vuoden 2019 lopussa 410. Viime vuosikymmenen aikana kaupunginosan väestörakenteen muutokset eivät ole olleet merkittäviä. Suurin ikäryhmä on työssä käyvät (25-64 v.) Tämän ikäryhmän osuus on yli puolet väestöstä.

Siihtala on pääosin pientalovaltaista asuinaluetta, suunnittelualueen ja sen lähialueiden sosiaalinen ympäristö on kaupunkialueelle tyypillinen.



Vuosi	Ikärakenne Yhteensä	0-2v	3-6v	7-12v	13-15v	16-18v	19-24v	25-64v	65-74v	75-84v	85+
2018	410	8	14	15	12	9	37	229	54	25	7
2019	410	8	14	17	9	7	31	230	62	25	7
muutos	-	-	-	+2	-3	-2	-6	+1	+8	-	-

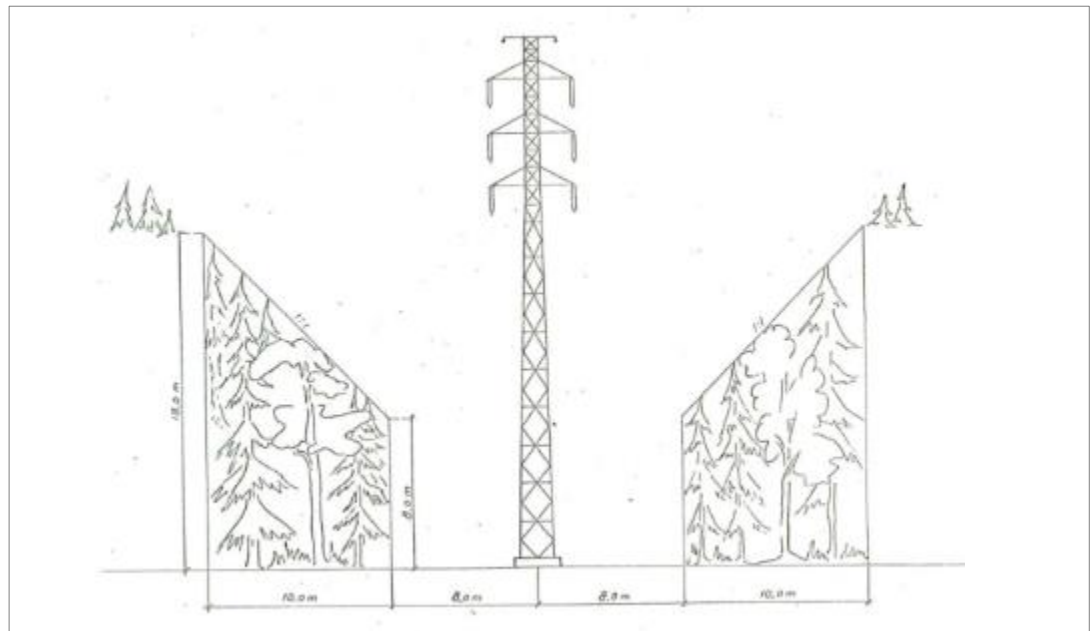
Kuva 6. Siihtalan väestörakenne kahdelta viimeiseltä vuodelta. Tilastokeskus 31.12.2018 ja 31.12.2019. Alueen suurimmat ikäryhmät on korostettu punaisella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pohjois- ja itäpuoliset lähialueet ovat pääosin asuinalueita. Idässä, rautatien toisella puolella on Teollisuuskadun palvelu- ja työpaikka-alue. Muut palvelut ja työpaikat sijaitsevat kaupungin keskustan alueella. Käpykankaan ja Raatekankaan kaupunginosissa sijaitsevat pienteollisuus- ja kauppakeskittymät.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Kaava-alueen läpi kulkee Carunan 110 kV voimajohto Siihtala-Niinivaara. Johto on yhteispylväsrakenteessa Fingrid Oyj:n Kiikanlahti-Pamilo-voimajohdon kanssa. Ne tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää sähköjakeluyhtiöltä erilliset risteämälausunnot.



Kuva 7. Siihtala-Niinivaara voimajohtojen poikkileikkaus (Caruna Oy, 9.8.2019)



Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen vieressä kulkeva raideliikenne on vilkasta, varsinkin tavaraliikenteen osalta. Raideliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on keskimääräisesti 13 tavarajunaa ja 8 henkilöjunaa vuorokaudessa (juliadata.fi). Radalla on myös jonkin verran työjuna- ja veturiliikennettä. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee pääkatuna toimivan Utrantien varrella. Sekä raideliikenne, että Utrantien autoliikenne aiheuttavat ajoittain meluhaittaa ja vaikuttavat alueen oloihin myös yöaikana. Joen toisella puolella sijaitseva vaneritehdas ja Valion meijeri saattavat aiheuttaa jossain määrin meluhaittaa.

Radalla liikennöidään dieselvetoisella kalustolla. Dieselvetojen pakokaasut leviävät laajalle alueelle ja voivat aiheuttaa hajuhaittaa, sekä joissakin tilanteissa myös hengitystienongelmia. Haitan poistaminen ja vähentäminen edellyttää ratapihan sähköistämistä, jolla dieselkalustosta päästäisiin eroon. Tälle rataosalle ei ole tiedossa lähitulevaisuuden sähköistämishankkeita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee Joensuun seudun yleiskaavassa (2020) seudullisesti merkittäviksi kohteiksi osoitettu rivitaloyhtiö As Oy Sihtalapuisto. Myös yleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta, 2006) entinen VR:n asuinrakennus pihapiireineen pidetään paikallisesti merkittävänä kohteena. Kummankin kohteen rakennushistorialliset arvot on selvitetty tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Selvitys on liitteessä 7.

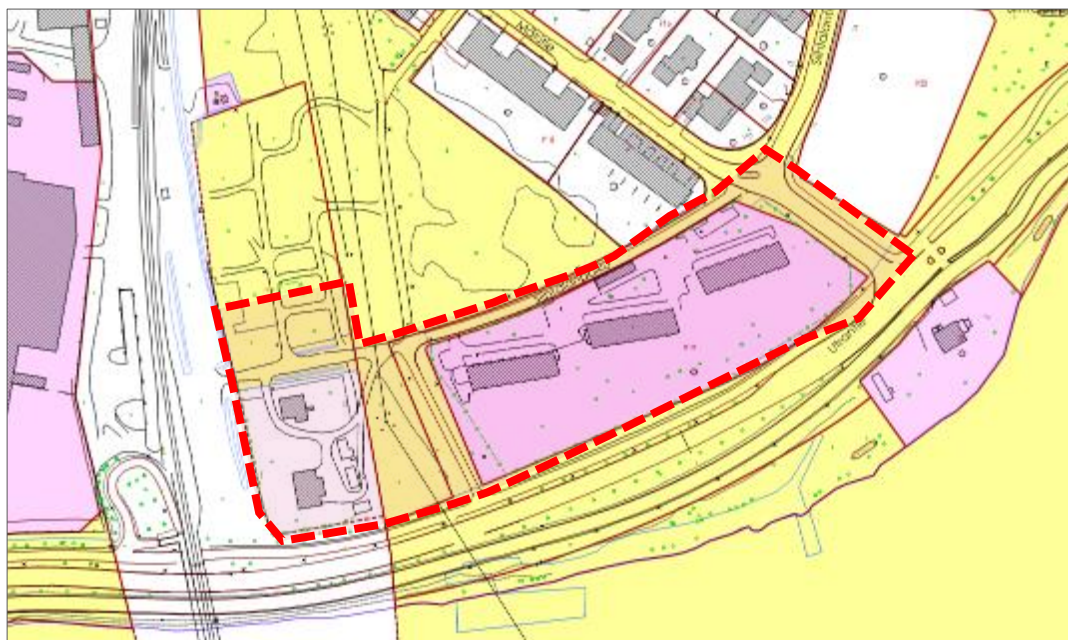
1.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen hakija omistaa määräalan VR:llä aiemmin omistuksessa olleesta rautatiealueesta. Siihen asemakaavamuutoksella liitettävä alue ja loput rautatiealueesta, sekä puisto- ja katualue ovat kaupungin omistuksessa.

Korttelin 919 kiinteistön omistaa myös kaupunki ja se on vuokrattu rivitaloyhtiölle. Kaavahankkeen yhteydessä tehdään sopimus kaupungin omistamien maa-



alueiden kaupasta, jos hanke etenee päätettäväksi pääosin hakemuksen mukaisesti.



Kuva 8. Maanomistus kaava-alueella. Keltainen osoittaa kaupungin omistusta, vaaleanpunainen kaupungin vuokraamaa ja valkoinen osoittaa yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta. Kaavamuuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

1.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

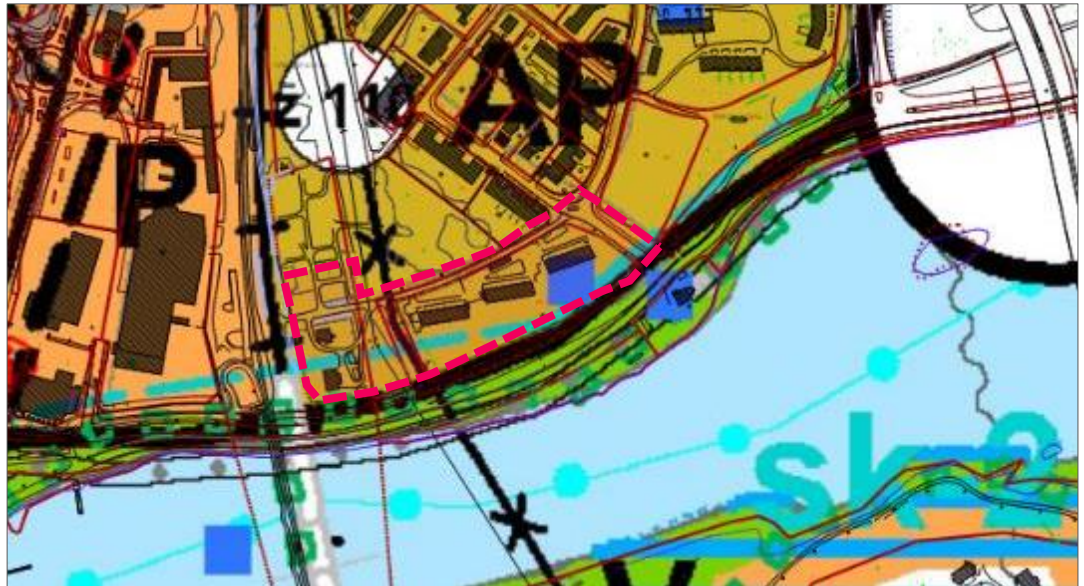
Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Suunnittelualueen läpi kulkee 110 kV:n pääsähkölinja ja sen vieressä rautatieliikenteen päärata, jonka kautta kulkee raideyhteydet Joensuusta länteen ja pohjoiseen. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu Pielisjoen ranta-alueeseen, joka on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).



Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu seudullisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun Pielisjoen ranta-alueeseen (sk-2).

Lisäksi kaava-alueella sijaitseva rivitaloyhtiö As Oy Siihtalapuisto on merkitty seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi. Merkinnällä osoitetun kohteen mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Puistoaluetta pitkin kulkee kantaverkkoon kuuluva voimalinja.



Kuva 9. Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020

Viherkaava

Alueella on voimassa viherkaava (KV 15.06.2015 § 68). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen osayleiskaava, vaan se ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutussuunnitelmien laatimista. Suunnittelualueella oleva viheralue on lähipuisto (V-3), eli asukkaiden päivittäistä virkistystä palveleva viheralue, joka sijaitsee asuinalueiden sisällä ja tarjoaa erilaisia toimintoja ja palveluita asukkaille.



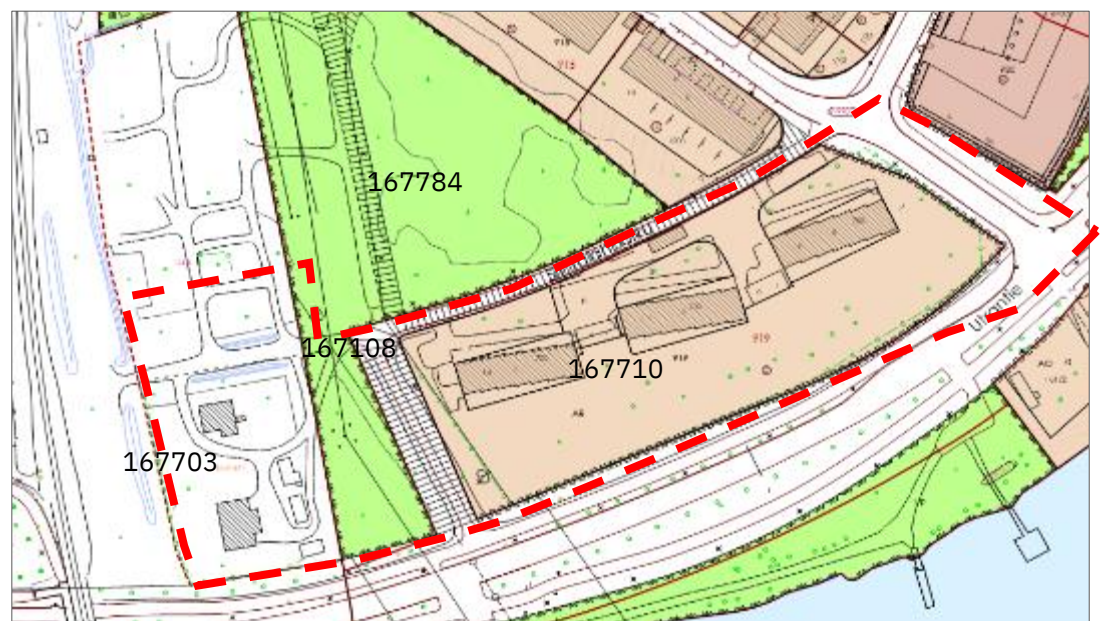
Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

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.

Siihtalan alueen sisällä olevat tiet ovat paikallisreittejä. Utrantie on sekä pää- että paikallisreitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1968, 1969, 1974 ja 1987. Uudisrakentamisen kohde on rautatiealuetta (LR) ja kortteli 919 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Kiinteistöjen välissä oleva viheralue on puistoaluetta (P). Puiston läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu katualue ja voimansiirtojohto. Siihtalanpolku on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankululle varatuksi katualueeksi.



Kuva 10. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.



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 rakennuskieltoja.

Päätökset ja maankäytösopimukset

Asunto Oy Joensuun Siihtalanpuiston ja kaupungin välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus vuoteen 2044 asti (18.11.2019). Mikäli kaavahanke etenee tämän luonnoksen mukaisesti, sopimus uusitaan silloin määrättävin vuokraehdoin.

Korttelin 919 rakennusoikeus on käytetty loppuun. Kerrosalan ylityksestä 52 k-m²:llä ja rakennusalan ylittämisestä talousrakennuksen rakentamisella on tehty poikkeamispäätös (10.4.2018, §92).

Kaupunki laatii Joen Kiinteistörakennus Oy:n kanssa maankäytösopimuksen. Maankäytösopimuksessa sovitaan kaupungille maksettavasta maankäyttökorvauksesta ja mahdollisesta kiinteistökaupasta.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

- 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).

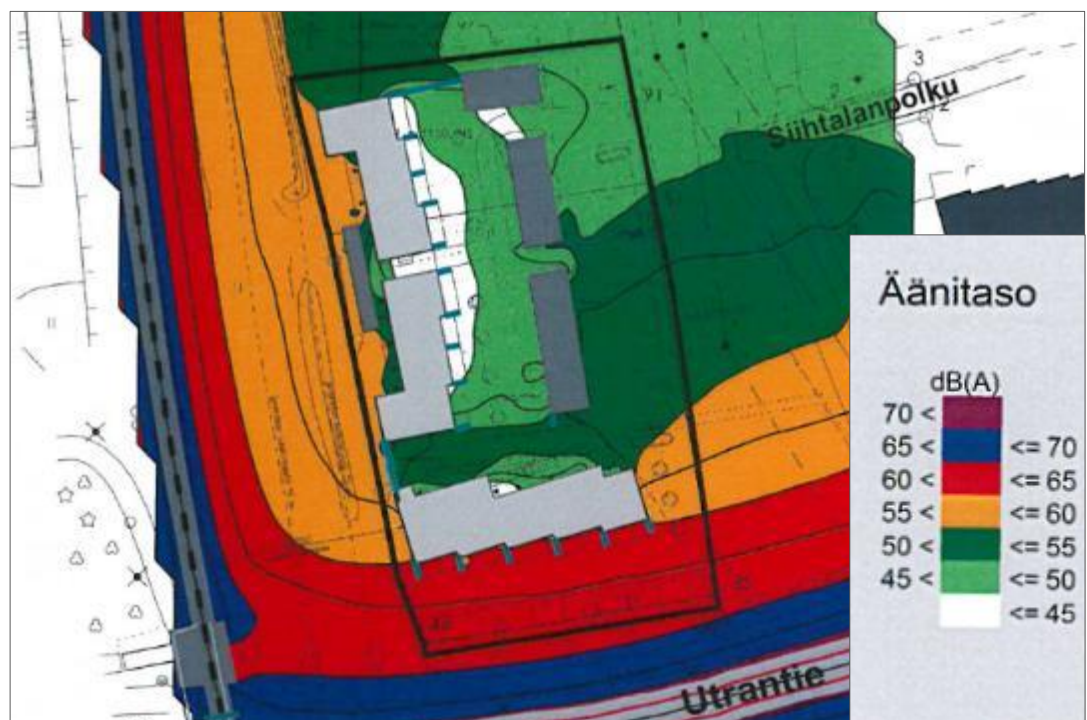


- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Melu- ja värinäselvitykset on tehty Joen Kiinteistörakennus Oy tilauksesta (Ramboll Oy, 2017 ja Jouni Tolvanen, 2015). Suunnittelualue sijoittuu Joensuun ja pohjoisen välisen junaradan ja Utrantien liikennemelun vaikutusalueisiin.

Meluselvityksessä on laskennallisesti selvitetty alueelle vuonna 2030 kohdistuvat tie- ja raideliikenteen äänitasot ja otetaan huomioon mm. maaston ja rakennusten vaikutuksen melun leviämiseen. Selvityksessä käytettiin tilaajan antamaa tontinkäyttösuunnitelmaa (13.10.2017). Selvityksen perusteella rakennusten julkisivuille tulee asettaa äänitasoeromääräys 32-34 dB. Lisäksi Utrantien suuntaiset parvekkeet ja terassit on syytä lasittaa. Leikki- ja oleskelualueella eivät ylitä päivä- eikä yöajan ohjemeluarvot.



Kuva 11. Ote melukartasta (Ramboll Oy, 2017). Tie- ja raideliikenteen melutilanne v. 2030, päivän keskiäänitaso, klo 07-22 LAeq. Laskentakorkeus mp+2 m



Tärinämittausta suoritettiin mittarilla jatkuvana ja tallentuvana mittauksena kahden viikon aikana (16.-29.7.2015), junaliikenteen olleessa normaali. Tärinäseurannan vallitsevien olosuhteiden ja mitattujen arvojen mukaisesti junaradan läheisyydellä oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin ei synny minkään tyyppistä vaurioriskiä.

Kaavoituksen pyynnöstä on tehty lisäselvitykset junaliikenteen aiheuttamasta tärinävaikutuksesta. Uudet tärinämittaukset suoritettiin kaksivaiheisena tehollisarvomittauksen ja normaalin tärinämittauksen eroavaisuuden havainnoimiseksi (7.-15.9. ja 16.-24.9.2018, Maanrakennuskonsultointi Jouni Tolvanen). Selvityksen mukaan nykyisissä olosuhteissa mitattu enimmäistehollisarvo on 0,36 mm/s. Maksimitehollisarvo ylittää jossain määrin suositeltavan tavoiterajan, sillä VTT:n esittämä värähtelyn enimmäisarvo rakennusten sisätiloissa on uusilla alueilla 0,3 mm/s (Ohjeita liikennetärinän arviointiin. VTT tiedotteita 2569, 2011). Asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu saadaan vaimennettua värähtelyluokkaan C.

Lisäksi kaavamuutoshakemuksen yhteydessä on tehty luonnossuunnitelma Siihtalanpolun laajentamiseen (FCG, 2018). Katusuunnitelmat tarkennetaan ennen rakennusluvan hakemista. Loppusuunnitelman hyväksyy kaupunkirakenteen yhdyskuntatekniikka.

Entisistä VR:n asuinrakennuksista ja As Oy Siihtalanpuiston rivitalorakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo, 2020)

Selvitykset ovat kaavaluonnoksen liitteinä tai oheisainestoina. Muihin lisäselvityksiin ei ole tarvetta.



2 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Joensuun Kiinteistö- ja Rakennus Oy on hakenut asemakaavamuutosta. Entisellä VR:n asuntoalueella olevat rakennukset ovat valtaosaltaan tyhjillään ja huonossa kunnossa, lukuun ottamatta kahden asunnon päärakennusta. Asuntoja käytetään edelleen vakituiseen asumiseen vuokrasopimuksella. Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle pienkerros- ja rivitaloja. Samassa yhteydessä on myös tarkoitus osoittaa korttelin 919 rivitalorakennukset suojeltaviksi.

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston 25.9.2017 hyväksymän kaupungin konsernistrategian tavoitteita. Strategia on päivitetty 17.6.2019 (KV 17.06.2019 § 85). Strategian pääteemat ovat elinvoima ja työllisyys, hyvinvointi ja sivistys, sekä kaupunkiympäristö. Joensuun kaupunginhallinto 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
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- edistämme sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä, sekä toteutamme valtakunnallista kestävä 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
- kaupunkiympäristö, asunnot ja toimitilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä



2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijoittuu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Suunnittelualueen läpi kulkee 110 kV:n pääsähkölina ja sen vieressä rautatieliikenteen päärata. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/km), Pielisjoen ranta-alueeseen. Maakuntakaavan merkinnät on huomioitu kaavaratkaisussa.



Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). As Oy Siihtalapuiston rivitalot on merkitty seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu seudullisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun Pielisjoen ranta-alueeseen (sk-2). Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

- Siihtala on arvostettu asuinalue. Rakennuksista on mahdollistaa avata näkymiä Pielisjoelle, mikä antaa arvoa asunnoille ja alueelle
- alueen sijainti lähellä keskustan palveluja ja hyvät pyörä- ja linja-autoyhteydet edistävät kestäviä kulkutapoja oman auton käytön sijaan
- Siihtalanpolun VR:n entisistä asuinrakennuksista ja rivitaloista tehdään rakennushistoriaselvitys
- Siihtalanpolku tulee muuttaa ajoneuvolle soveltuvaksi kaduksi
- junaliikenteen aiheuttava tärinä ja melu otetaan huomioon suunnittelussa
- suunnittelualueella teknisten verkostojen johdot on myös otettava huomioon
- rakennusten sijoittelulla on raide- ja tieliikennemelulta suojaava vaikutus leikki- ja oleskelualueen kannalta
- rivi- ja pienkerrostalojen sovittaminen olemassa olevaan pientaloympäristöön tulee huomioida

3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana ja vaihtoehdot

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



Kaavaratkaisu laadittiin ottaen huomioon vireilletulovaiheessa saadut lausunnot liittyen junaradan melu- ja värinävaikutuksiin, teknisten verkostojen sijaintiin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin, sekä AS Oy Sihtalanpuiston rivitalojen suojeluun.

OAS-vaiheen jälkeen pysäköintiä ja leikki- ja oleskelualueita koskevat suunnitteluohjeet ovat muuttuneet ja hakijan laatima tontinkäyttösuunnitelma on muutettu uusien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kaavaehdotus perustuu hakijan esittämään tontinkäyttösuunnitelmaan. Kaavaluonnoksessa ei esitetä vaihtoehtoisia ratkaisuja vaan suunnitteluprosessissa valikoitunut ratkaisu esitetään luonnoksessa. Esille tulevat muutostarpeet voidaan huomioida kaavaprosessin aikana.



Kuva 12. Entisen VR:n alueen alustava tontinkäyttöluonnos (Vaaka-Ark Oy, 18.3.2020) yhdistettynä kantakarttaan.

4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaluonnoksessa on kaksi asuinrakennusten korttelialuetta. Entinen VR:n alue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta ja kortteli 919 pysyy entisellään



rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Lisäksi luonnoksessa on puisto-, katu- ja rautatiealueita. Kaavamerkinnoilla turvataan alueella olevien johtojen nykyinen sijainti ja niiden kunnossapito ja merkittävien rakennushistoriallisten kohteiden suojeleminen.

4.1.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa toteuttaa myös palveluasuntoja. Rakennusala kerros- ja rivitaloille on korttelin länsi- ja eteläpuolilla niin, että rakennukset suojaavat piha- aluetta liikennemelulta. Enimmäiskerrosluku on 2 kerrosta. Ehdotettu tehokkuusluku on $e=0,40$. Kortteliin saa toteuttaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.

Kortteliin on varattava 7,5 % tontin pinta-alasta, eli noin 325 m² alue ulko- oleskeluun. Aluetta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, vaan vaatimus on kaavamääräyksissä. Tonttia kiertää istutettava alueen osa, jonka leveys vaihtelee. Korttelin lounaisnurkassa ja osittain eteläpuolella on viemärijohtoa varten varattu alueen osa.

Pysäköintipaikat sijaitsevat korttelialueen itäosassa. Autopaikkoja on oltava vähintään 23, joka vastaa 1ap/75 k-m². Näiden paikkojen lisäksi on toteutettava vähintään 2 vieraspaikkaa. Osa autopaikoista voidaan toteuttaa katettuina. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Polkupyöräpaikkoja on 1 pp /40 k-m², mutta vähintään 1 pyöräpaikka asuntoa kohden. Korttelin pinta-ala on noin 4330 m².

AR/s Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

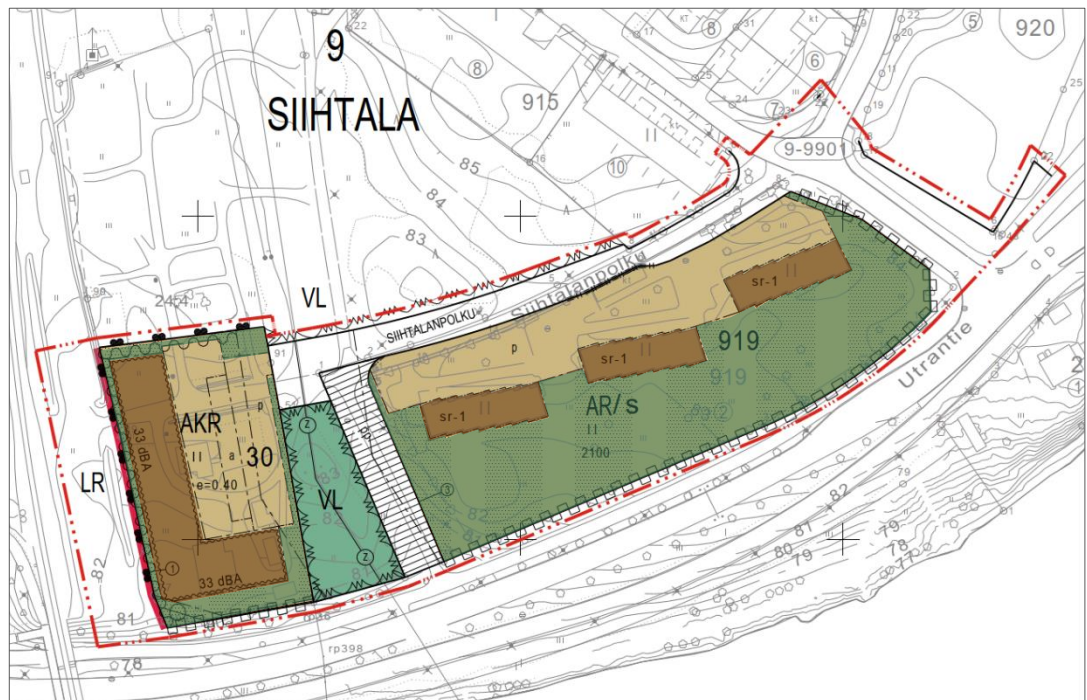
Korttelin 919 käyttötarkoitus ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan. Asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu nykyisten rakennusten mukaisesti.



Muut alueen osat ovat pysäköintialuetta ja istutettavaa aluetta. Asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 2100 k-m². Sen lisäksi rakennusalojen ulkopuolelle, sekä istutettavalle alueen osalle voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia ja katoksia, joiden pohjapinta-ala saa olla yhteensä enintään 100 m².

Korttelin asuinrakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Rakennuksia ei saa purkaa ja niissä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että niiden historiallisesti arvokas merkittävä luonne säilyy. Kaavassa määrätään, talousrakennusten rakentamisessa on otettava huomioon suojeltujen rakennusten ominaispiirteet. Korttelin istutettavaksi merkitty tontin osa on hoidettava ja pidettävä puistomaisena alueena.

Siihtalanpolun sekä mäkitien ja Utrantien risteyksen katumuutosten myötä korttelin pinta-ala pienenee. Uusi pinta-ala on noin 9900 m².



Kuva 13. Ote kaavaehdotuksesta. Rakennusalat ovat tummennettuna karttaan.





Kuva 15. Alustava suunnitelma Mäkitien ja Utrantien risteyksestä (Jarmo Tihmala. 5.2.2018). Karttaan tummennettu korttelin 919 alue muuttuu katualueeksi. Uusi kortteliraja on merkitty punaisella katkoviivalla.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Kaavalla tavoitellaan tiivistyvää ja houkuttelevaa asuinympäristöä hyvien palvelujen ja yhteyksien varrella ja hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti. Kaupungin tiivistyminen on edullista kaupungille ja ympäristölle. Suunnittelussa on huomioitu kaupungin saavutettavuus ja nykyisen sijainnin hyödyntäminen. Hanke tukee Siihtalan kaupunginosan elinvoimaisuutta.

4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Joensuun seudun yleiskaavan AP-merkinnän mukainen. Siihtalantien varrelle on vuonna 2008 valmistunut vastaava kaavamuutos. Kaavamuutos varmistaa Joensuun seudun yleiskaavassa merkittyjen rakennussuojelukohteiden sitovan suojelun.



4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne eivät muutu oleellisesti. Kaavamuutoksen kautta tontin uudelleenrakentaminen mahdollistuu ja maankäyttö tiivistyy. Rakentamisvaihe työllistää rakennusalan toimijoita. Kaavaratkaisulla turvataan toimintamahdollisuudet lähialueiden koulussa ja päiväkodeissa (Mutala, Rantakylä).

Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Pysäköintipaikat järjestetään tontilla, joten tarvetta kadunvarsipysäköinnin järjestelyyn kaavan seurauksena ei ole. Kaavamuutoksen aiheuttama matkatuotos on arviolta noin 60 automatkaa vuorokaudessa. Automatkojen määrä ei ole merkittävä.

Huolimatta siitä, että Siihtalanpolkua laajennetaan, katu tulee olemaan edelleen tavanomaista kapeampi. Kadun olosuhteet edellyttävät ajoneuvoliikenteeltä matalaa ajonopeutta. Lisäksi kadun talvikunnossapito on tehtävä niin, ettei ajorata kapene. Pääsy Utrantielle Mäkitieltä helpottuu ja risteys muuttuu turvallisemmaksi, etenkin pyöräilijän kannalta.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Tekniset verkostot ovat alueella valmiiksi olemassa, mutta alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Uusiutuvan energian hyödyntämistä suositellaan kohteessa. Teknisten johtojen sijoittamisen ja kunnossapidon turvaamiseksi kaavassa esitetään johtoja varten varatut alueet.

Vaikutukset raideliikenteeseen ja sen kehittämistarpeisiin

Asemakaavassa ei ole tarkoitus muuttaa rautatiealueen leveyttä. Asemakaavan mukainen rautatiealue on kaavahankkeen puolella noin 28 metriä raiteen



keskilinjasta mitattuna, mikä mahdollistaa tarvittaessa myös lisäraiteen ja rautatien huoltotien rakentamisen rautatiealueen puolelle. Kaavamuutos ei estä rautatien mahdollista sähköistämistä. Rakentamisvaiheessa tulee varmistaa, että kaikki tontin rakenteet, myös maanalaiset tukirakenteet, mahdolliset ankkuroinnit ja rakennusten räystäät toteutetaan tontin puolelle ja että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuta haittaa radan rakenteille.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Hakijan esittämien suunnitelmien mukainen rakennustapa ei eroa merkittävästi korkeudeltaan ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään. Kaupunkikuva kehittyy ja alue uudistuu uudisrakentamisen myötä. Kaavamuutoksella varmistetaan historiallisten rakennusten säilyminen kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa.

4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Hakemuksen suunnitelman mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa alueelle noin 24 asuntoa ja asukkaita niihin tulee alle 50, vuoden 2019 asuntokuntien keskipöytäarvon mukaisesti (1,97 hlö/as). Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen elinoloihin, elinympäristöön tai väestörakenteeseen. Rakennusten, parvekkeiden ja ulko-oleskelualueiden sijoittelulla ja ääneneristävyyksillä varmistetaan, että haitallista altistumista melulle ei tapahdu.

4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan tai luonnonvaroihin.

Männikönpuisto pienenee noin 980 m² Siihtalanpolun laajennuksen myötä. Lisäksi katumuutosten takia joudutaan poistamaan jonkin verran puiston puustoa. Myös noin 110 m² Siihtalanpuistoa muuttuu osaksi Mäkitien ja Utrantien risteystä. Nämä muutokset eivät vaikuta merkittävästi puistojen olosuhteisiin, eivätkä vaaranna puistojen maisemallisia arvoja.



4.2.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Mäkitien ja Utrantien risteyksen parantaminen edellyttää yhdyskuntarakentamisen investointia. Kaavan vaikutukset näkyvät myös mahdollisesti maankäyttökorvauksina ja laajennusalueen maanmyyntituloina.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kulkeva rautatieliikenne aiheuttaa melua ja tärinää ympäristöön. Haitoilta suojautuminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Rakenteiden ääneneristävyyden on oltava liikennemelua vastaan vähintään 33 dBA. Oleskelualue tulee sijoittaa niin, etteivät ohjemeluarvot ylitä. Rautatieliikenteen aiheuttamaa tärinää vastaan on tehtävä tarpeelliset vaimennusrakenteet. Suojausten aiheuttamat kustannukset eivät ole kohtuuttomia.



Kuva 16. Havainnekuva kaavaratkaisusta (Rakennussuunnittelu VaakaLine Oy, 14.6.2018).



5 Toteutus

Tontin rakentaminen aloitettaneen heti kaavan saadessa lainvoiman. Rakentaminen on ajoitettu alkamaan vuoden 2021 keväästä eteenpäin.

6 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joen Kiinteistörakennus Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen, sen laajentaminen ja 2-kerroksisten rivi- ja pienkerrostalojen rakentaminen. Lisäksi tarkoituksena on As Oy Siihtalanpuiston rivitalorakennusten suojelun ratkaiseminen ja Mäkitien/Utrantien risteyksen parantamisen selvittäminen.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kaavamuutos tuli vireille kuulutuksella Karjalan Heilissä 7.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 8.8 - 2.9.2019.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksen asiakirjat pidettiin nähtävinä 18.6.-3.8.2020 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.6.2020.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 alussa.

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Kartat: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	05.01.2021
Kaavan nimi	Siihtalanpolku		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.08.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671744
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

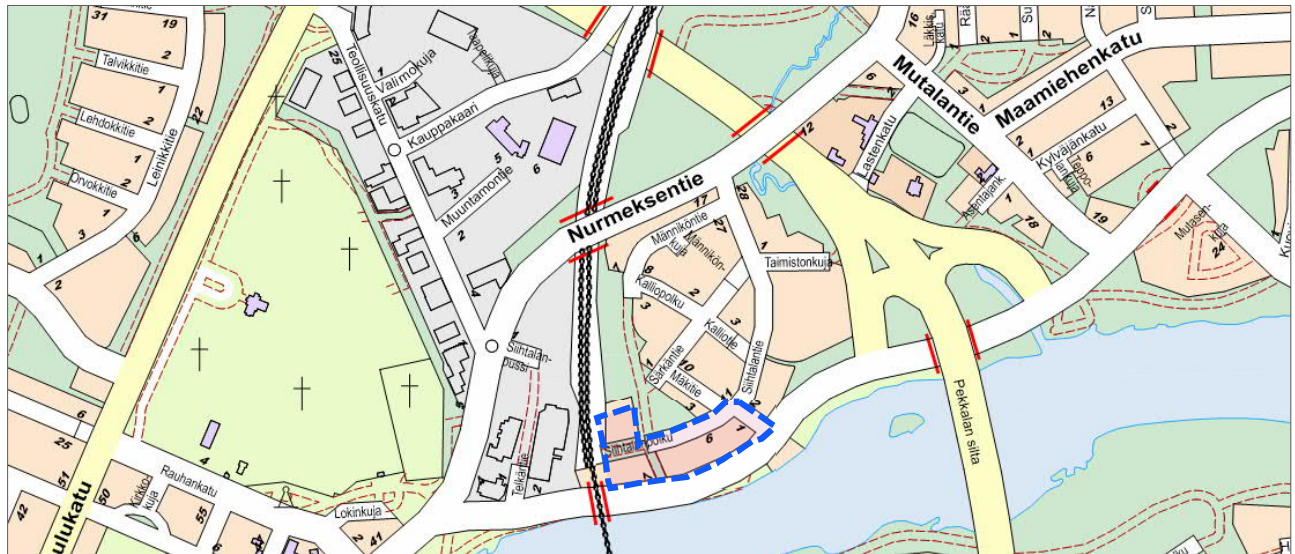
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1470		4032	0,19	0,0000	1932
A yhteensä	1,4235	66,3	4032	0,28	0,4356	1932
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1349	6,3			-0,1101	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5886	27,4			-0,3255	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	2,1470		4032	0,19	0,0000	1932
A yhteensä	1,4235	66,3	4032	0,28	0,4356	1932
AR	0,9905	69,6	2250	0,23	0,0026	150
AKR	0,4330	30,4	1782	0,41	0,4330	1782
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1349	6,3			-0,1101	
VL	0,1349	100,0			-0,1101	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5886	27,4			-0,3255	
Kadut	0,3479	59,1			0,1923	
Kev.liik.kadut	0,0895	15,2			-0,0848	
LR	0,1512	25,7			-0,4330	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tarkoitus on toteuttaa AKR-asuinkortteli Sihtalanpolun päähän, ratkaista korttelin 919 rakennusten suojele ja muuttaa Mäkitien ja Utrantien katuliittymä turvallisemmaksi ja sujuvammaksi.

Väylät

Sihtalanpolkua laajennetaan ajoneuvo-liikenteelle soveltuvaksi. Mäkitien ja Utrantien risteyksen suojatie siirtyy, jotta Utrantielle kääntyvälle autolle jää odotustila. Osa korttelista 919 muuttuu katualueeksi.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Entisen VR-tontin halki kulkevat Telian kaapelit joudutaan siirtämään. Alueella kulkevien voima-, viemäri- ja vesijohtojen sijainti suojataan kaavamerkinnöillä.

Hankkeen lähtökohdat

Joen Kiinteistörakennus Oy on hakenut asemakaavamuutosta Sihtalanpolun länsipäässä sijaitsevalle entiselle VR:n asuntoalueelle.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Noin 980 m² Männikköpuistoa ja noin 110 m² Sihtalanpuistoa muuttuvat katualueiksi.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Määräala on yksityisessä omistuksessa. Liitettävä rautatiealue on kaupungin omistama. Tehdään sopimus kaupungin omistamien maa-alueiden kaupasta.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2021 alussa. Rakentaminen on ajoitettu alkamaan vuoden 2021 keväästä eteenpäin.

Kustannukset

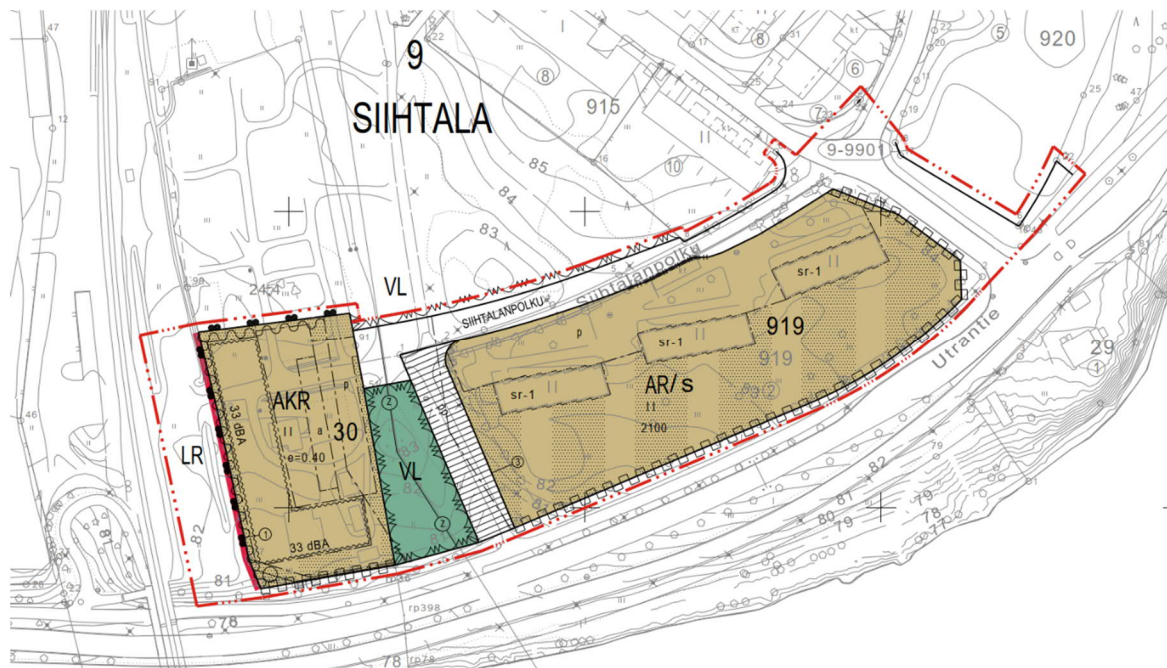
Mäkitien ja Utrantien risteyksen rakennuskustannukset ovat 23000 € ja niistä vastaa kaupunki. Muita kustannuksia syntyy Männikönpuiston puuston poistamisesta, Telian johdon siirtämisestä, Sihtalanpolun laajentamisesta ja siihen liittyvistä muutoksista korttelissa 919. Ne ovat kaavamuutoshakijan vastuulla ja niistä sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan, tonttipalvelun, AS Oy Sihtalanpuiston, Joensuun veden, Carunan, Telian ja Fingrid Oy:n kanssa.

Vaikutukset

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaupungin investointiohjelmaan. Vaikutuksia myös maankäyttökorvauksina ja mahdollisesti laajennusalueen kauppatuloina.



Suunnitelmapaketti - ehdotus

Laatija: Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

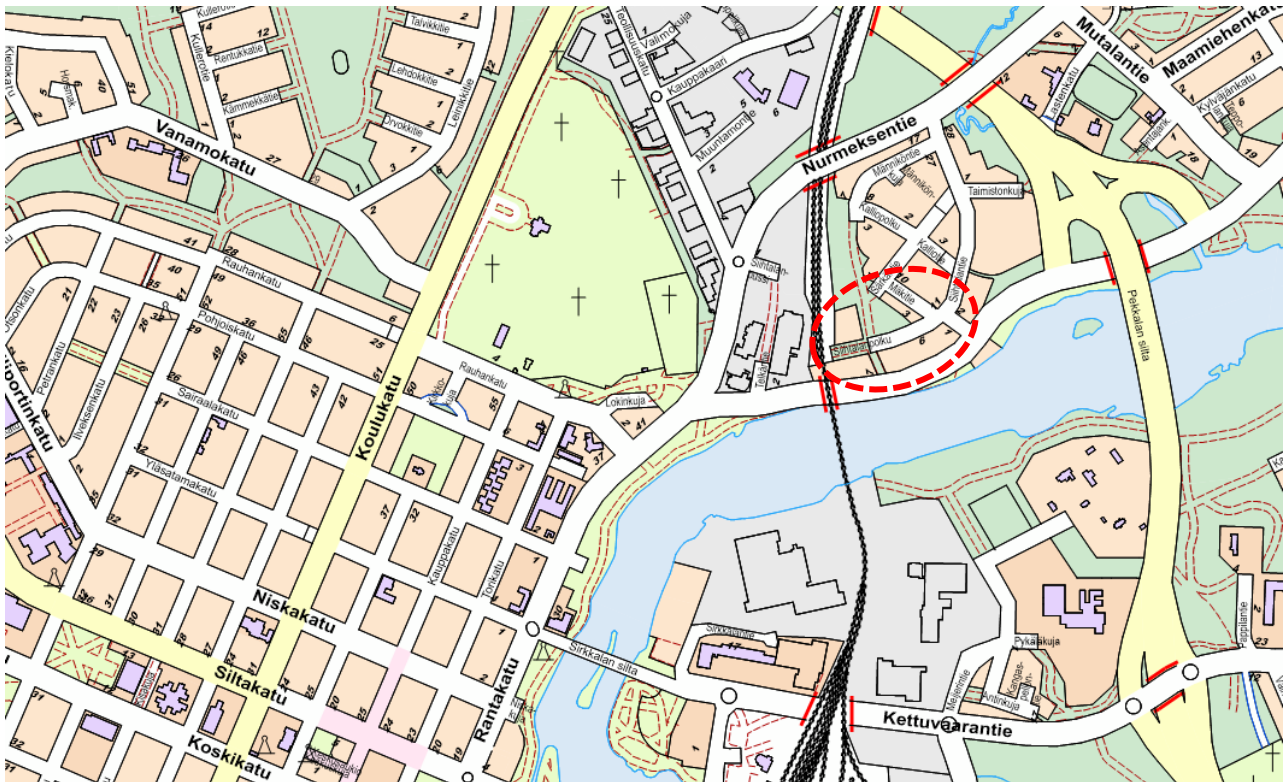
Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



SIIHTALANPOLKU

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos koskee Siihtalan (9) kaupunginosan osaa rautatie- ja puistoalueesta, katualuetta, sekä korttelia 919.



Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen sijainti punaisella soikealla

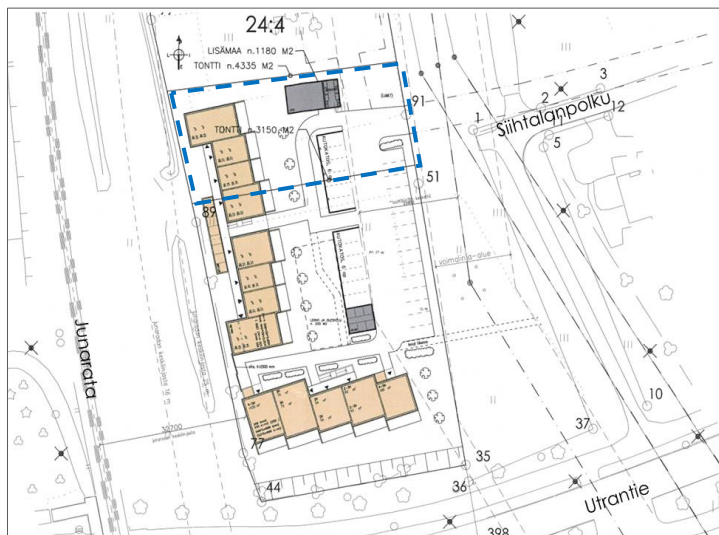
Suunnittelutehtävä

Joensuun Kiinteistö- ja Rakennus Oy on hakenut asemakaavamuutosta Siihtalanpolun länsipäässä sijaitsevalle entiselle VR:n asuntoalueelle. Hakijan tavoitteena on laajentaa omistamansa määräalaa sen pohjoispuolella olevalle kaupungin omistamalle maalle ja rakentaa alueelle pienkerros- ja rivitaloja. Hankkeen toteuttamiseksi suunnittelukohteen käyttötarkoitus muutetaan ja lisätään rakennusoikeutta. Tontilla sijaitsevat asuinrakennukset puretaan pois.

Hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää myös Siihtalanpolun rakentamista ajoneuvoliikenteelle soveltuvaksi kaduksi. Korttelin 919 pohjoispuolinen raja muuttuu katusuunnitelman myötä, kuten myös sen pinta-ala.

Samassa yhteydessä muutetaan Mäkitien ja Utrantien katuliittymää niin, että sen turvallisuus ja toimivuus paranevat.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Joensuun keskustasta.



Alustava tontinkäyttösuunnitelma. Laajennusrajaus sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntakaava on laadittu useassa vaiheessa. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 laadinta on käynnissä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1)

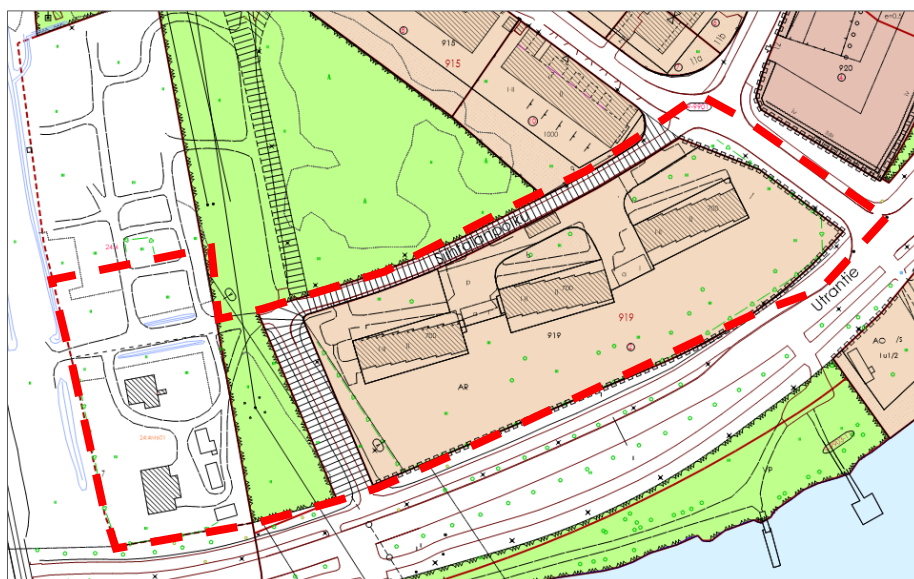
Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkeuhkosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Puistoaluetta pitkin kulkee kantaverkkoon kuuluva voimalinja.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1967, 1968 ja 1973. Tontti, johon on tarkoitus sijoittaa asuinrakennukset kuuluu rautatiealueeseen (LR) ja kortteli 919 rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AR).

Määräala on yksityisen omistama. Loput rautatiealueesta, puisto- ja katualue ovat kaupungin omistuksessa. Korttelin 919 kiinteistön omistaa myös kaupunki



Ote ajantasa-ase'asta suunnittelualueen likimääräisellä rajauksella (punainen katkoviiva)

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
- Mutalan-Siihtalan asukasyhdistys ry
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- VR-yhtymä oy
- 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 8.8–2.9.2019 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen edelleen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään torstaina 15.8.2019 kello 17.30 alkaen Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelujen kokoushuone Laturissa (Muuntamontie 5, Joensuu. Käynti viraston takapihan puolelta).

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

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee talvella 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 Heini Sorsa
sähköpostiosoite: heini.sorsa@joensuu.fi, puh. 050 409 2128

Asemakaavaprosessi



**Siihtalanpolku
asemakaavan muutos**

**Vireilletulovaiheen
palautteet ja vastineet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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.

A02 Caruna Espoo Oy

Kaava-alueen läpi kulkee voimajohto Siihtala-Niinivaara. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus tulee rajata maksimissaan kahteen metriin. Reunavyöhykkeellä johtoaukean reunassa kasvavat puut saavat olla enintään 10 metrin korkuisia ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta.

Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen lausunto.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa), johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Vaikutuksista sähköjakeluun voidaan ottaa paremmin kantaa kaavan tarkentuessa. Alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta, kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää uutta pysyvää sijaintia.

Vastine:

Sähköverkko huomioidaan kaavassa ja sen määräyksissä. Lisäksi varaudutaan tarvittavaan tilavaraukseen puistomuuntamolle. Kaavarajaa voi tarvittaessa muuttaa esitetyssä kaavaluonnoksessa.

A03 Markku Nieminen

Siihtalanpolun asunnot ovat varmaan mukavat jokinäkymineen. Olemme kuitenkin huolissamme ehdotuksesta, jonka mukaan käynti näille tonteille tulisi myös Männiköntien kautta. Männiköntie on jo liian kapea, Siihtalanpolulle on tilaa rakentaa kunnollinen jalkakäytävä ja tonttiliittymä.

Vastine:

Ajoyhteys uudisrakentamisalueelle järjestetään Siihtalanpolun kautta ja sen takia katua laajennetaan.

A04-A06 Telia Company/Telia Finland Oyj

Suunnittelualueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, on niistä ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Kulut laskutetaan siirron tilaajalta. Mikäli verkkoa jää tontille, se on merkittävä rasitteeksi.

Vastine:

Kaavaratkaisu edellyttää muutoksia kaapeliverkostoon. Kaapelisiirtotöistä tulee neuvotella ennen rakennushankkeen aloittamista. Siirtokustannuksista vastaa kaavamuutoshakija.

A07 Ympäristönsuojelu

Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, mutta sinne on muodostunut suojaavaa pensastoa, joka tulisi huomioida. Raideliikennemelu ja tärinä tulee huomioida kaavassa. Utrantien liikennemelu tulee huomioida kaavassa. Hulevesien käsittelyn osalta tulee selvittää, miten niitä voitaisiin pidättää Pielisjokeen johdattamisen sijaan.

Vastine:

Utrantien ja raiteen liikennemelusta on tehty melu- ja tärinäselvitykset. Melu- selvitysten tulosten perusteella kaavaratkaisussa on ulkoseinien äänieristävyyteen liittyvät merkinnät. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettavaksi. Vaikka suunnitteluissa esitetyllä oleskelualueella ei ylitä ohjemeluarvot, kaavassa vaaditaan myös meluesteen sijoittamista uudisrakentamisen tontin

luoteispuolelle. Kaavassa annetaan määräys raideliikenteestä aiheuttavan tärinän vaimentamisesta VTT:n ohjeiden mukaisesti.

Hulevesiä koskevia määräyksiä on maaliskuussa 2020 voimaan tullessa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 27.1.2020 §6).

A08 Museovirasto

Alueen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää. Tulee varautua siihen, että alueen rakennuksia suojellaan ja kaavasuunnittelu muuttuu pikemmin täydennysrakentamisen suuntaan. Joensuun kaupungin nuorempaa rakennuskantaa ei ole systemaattisesti inventoitu, joten alueen kohteiden vertailu ja arviointi suhteessa vastaaviin kohteisiin tulee tehdä huolella.

Vastine:

Entisen VR-asuinrakennuksen, sen pihapiirin ja Siihtalanpuiston rivitaloyhtiön rakennusten rakennushistorialliset arvot on selvitetty. Selvitystä ei uloteta ympäröivälle Siihtalan pientaloalueelle.

A09 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pääsähkölinja tulee lisätä kaavamerkintöihin ja huomioida kaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksessa tulee huomioida raideliikenteen toiminta- ja mahdolliset kehittämisedellytykset (esim. radan sähköistäminen). Maakuntakaava 2040:ssä alueelle ei ole osoitettu muutoksia. Mäkيتين ja Utrantien katuliittymän muuttaminen turvallisemmaksi on erityisen myönteinen asia.

Vastine:

Kaava-alueen läpi kulkeva voimajohto huomioidaan kaavassa. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A10 Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 rivitalot osoitteessa Siihtalanpolku 6 on osoitettu seudullisesti arvokkaaksi kohteeksi. VR:n entinen asuinrakennus ulkorakennuksineen on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa inventoinnissa todetaan, että pihapiirin

rakennukset tulisi inventoida tarkemmin. Kaava-alueen suojeluarvojen selvittämiseksi sekä rivitalot että VR:n entiset rakennukset tulee inventoida. Radan ja Utrantien aiheuttama melu ja mahdolliset värinävaikutukset tulee selvittää ja ottaa huomioon.

Vastine:

Entisen VR-asuinrakennuksen, sen pihapiirin ja Siihtalanpuiston rivitaloyhtiön rakennusten rakennushistorialliset arvot on selvitetty.

Myös Utrantien ja raiteen liikennemelusta on tehty melu- ja värinäselvitykset. Meluselvitysten tulosten perusteella kaavaratkaisussa on ulkoseinien äänieristävyyteen liittyvät merkinnät. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettavaksi. Leikkiin ja oleskeluun osoitettu alue on sijoitettu uudisrakennusten muodostamaan melukatveeseen. Vaikka suunnitteluissa esitetyllä oleskelu-alueella ei ylity ohjemeluarvot, kaavassa vaaditaan myös meluesteen sijoittamista uudisrakentamisen tontin luoteispuolelle. Kaavassa annetaan määräys raideliikenteestä aiheuttavan värinän vaimentamisesta VTT:n ohjeiden mukaisesti.

A12 Joensuun vesi

Suunnittelualueella sijaitsevat runkoverkostot tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Jätevesiviemärin runkolinja kulkee osittain tontin 167-401-24-4 lounaiskulmassa. Tonttijohtojen uusiminen ja vanhojen tonttijohtojen purkaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti hakijan toimesta.

Hakijan tulee ottaa huomioon mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa laitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen poisjohtamista.

Vastine:

Entisen VR:n alueella ja korttelissa 919 kulkevat jätevesiviemäri ja vesirunkolinjat huomioidaan johtoja varten varatulla alue- kaavamerkinnällä. Hulevesiä koskevia määräyksiä on maaliskuussa 2020 voimaan tullessa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 27.1.2020 §6). Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Seuraavilla lausunnon jättäneillä ei ollut huomautettavaa:

- A01 Fortum Power and Heat Oy
- A05 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- A11 Mutala-Siihtalan asukasyhdistys



TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
24:4M601
SIIHTALA

VAAKA-ARK Oy

Karri Vaakanainen, RI AMK, RA opisk.
puh: 0500 763 740 email: vaaka-ark@vaaka-ark.fi





**Siihtalanpolku
asemakaavan muutos**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 18.6 – 3.8.2020 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.6.2020. Kaavamuutoksesta annettiin 9 lausuntoa, joissa oli kommentoitavaa ja 1 mielipide. Nähtävilläolon jälkeen pyydettiin erikseen lausunto Väylältä. Muu palaute on saatu yleisötilaisuudessa, mutta niihin ei anneta vastineita eikä niitä julkaista.

Alla on tiivistetty kooste palautteista, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhennämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

A02 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Kaavamuutoksessa tulee huomioida maakuntakaavamerkinnot ja määräykset sekä raideliikenteen toiminta- ja mahdolliset kehittämisedellytykset (esim. radan sähköistäminen). Kaavamuutoksen yhteydessä Mäkitien ja Utrantien katu-liittymän muuttaminen turvallisemmaksi nähdään erityisen myönteisenä asiana.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksessa voimajohtoalue on esitetty merkinnällä johtoa varten varattu 36 metriä leveä alueen osa. Rautatiealue on puolestaan huomioitu LR-merkinnällä. Rautatiealue on kaavahankkeen puolella noin 28 metriä raitteen keskilinjasta korttelin AKR rajaon mitattuna, mikä mahdollistaa tarvittaessa raideliikenteen kehittämistoimeenpiteitä kuten esimerkiksi lisäraiteen ja rautatien huoltotien rakentamisen rautatiealueen puolelle. Kaavamuutos ei estä rautatien mahdollista sähköistämistä.

A03 Ympäristönsuojelu

Ympäristön kannalta olennaisimmat asiat liittyvät liikennemeluun ja tärinään. Meluselvityksen mukaan rakennusten sijoittelulla ja rakenteiden ääneneristyksellä voidaan saavuttaa säädösten mukaiset ohjearvot sekä sisällä että ulkona oleskelualueella. Tärinän osalta tarvitaan rakenteellisia toimenpiteitä, jotka tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Vaikka haittoja voidaan vähentää niin odotettavissa on, että varsinkin raideliikenteen osalta kaikkia ei voida eliminoida. Tämä asettaa myös omia haasteita itse rakennussuunnittelulle.

Vastine:

Melu- ja värinähaittoja ehkäisevät kaavamääräykset noudattavat nykyisiä käytäntöjä ja ohjeistuksia, joilla pyritään minimoimaan haitallisia vaikutuksia. Niiden teho pystytään todentamaan vasta kun kerrostalot on otettu käyttöön. VTT:n värähtelyluokituksen asumisviihtyvyyden kannalta (VTT tiedotteita 2278, Espoo 2004) mukaan joka tapauksessa on todennäköistä, että keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä. Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja värinämitauksin rakentajan toimesta. Jälkeisiä melua ja värinää vaimentavia ratkaisuja on tarvittaessa myös mahdollista suorittaa. Ne ovat kuitenkin lupaehdon luonteisia toimenpiteitä, eikä lausunto aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A04 Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Joensuun alueella rautatieaseman alue on muuttunut ja tulee muuttumaan, joten VR:n vanhan rakennuskannan vaaliminen ja säilyttäminen aseman ulkopuolisilla alueilla on tärkeää. Museo esittää rivitalojen suojelemisen lisäksi myös VR:n kahden asunnon asuinrakennusta (kaksoistupa, RAK 1) sekä piharakennuksista vanhinta (vahtituvan ulkorakennus, RAK 3) säilytettäväksi. Em. rakennusten säilyttäminen ei poissulje kiinteistön täydennysrakentamista.

Vastine:

Siihtala on kysytty asuinalue, jossa on olemassa olevat tekniset verkostot ja hyvät liikenneyhteydet. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Joensuun keskustasta ja sen palveluista. Alueen tiivistäminen muutamatta sen luonnetta edistää alueen elinvoimaisuutta asuinalueena palveluiden lähellä. Erinomaista sijaintia ja alueen rakentamiselle soveltuvaa maaperää siis kannattaa hyödyntää, mutta tontti on sen verran kapea, että jos rakennukset suojeltaisiin ei jäisi tontille tarpeeksi tilaa uudisrakentamiselle niin että se olisi suotuisa sen omistajalle.

Entisen VR-asuinalueen arvo muodostuu enimmäkseen kohtuullisen hyvin säilyneestä pihapiiristä, josta jäljellä on enää kaksi rautatierakentamista edustavaa rakennusta. Niistä talousrakennus on ainut, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Kaksoisvahtitupaa on muutettu oleellisella tavalla, jolloin alkuperäiset jugend-tyyliset yksityiskohdat ja kattomuoto ovat hävinneet.

Kaksoistuvan entisöinti ja säilyttäminen toisi kiinteistön omistajalle isoja kustannuksia liittyen mm. melu- ja värinäsuojausmenetelmiin, joita ei täydennysrakentamisella saisi katettua asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaisesti.

Rakennusten säilyttäminen estäisi asumisviihtyisyydeltään paremman ratkaisun toteuttamisen. Uusien rakennusten sijoittelu tehdään niin, että piha-alueiden melusuojaus on parempi. Lisäksi julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset ja ratatärinä otetaan huomioon uusien rakennusten suunnittelussa.

MRL 57.2 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa rakennetun ympäristön arvoja koskevia tarpeellisia määräyksiä. Suojelumääräykset tulee kuitenkin olla maanomistajalle kohtuullisia. Mikäli kaupungin tekemä suojeluratkaisu ei ole maanomistajalle kohtuullinen, kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom. laki rakennusperinnön suojelemisesta 113–15§).

A05 Fingrid Oyj

Asemakaava-alueelle sijoittuu yhteispylväässä Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Kiikanlahti - Pamilo ja Caruna Oyj:n 110 kV voimajohto Kontiolahti - Joensuun TV, joita varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteiselle johtoalueelle. Asemakaavaluonnoksessa voimajohtoalue on esitetty asianmukaisesti 36 metriä leveänä merkintänä johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu johtoalueelle pysäköinti sekä jalankulku- ja pyöräväylä (pp) voimajohdon suuntaisesti. Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon voimajohdon korkeus- ja etäisyysvaatimukset. Rakenteiden sijoituksesta ja ratkaisusta on pyydettävä Fingridistä erillinen riistämäläusunto, sillä tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa tarkemmin kantaa tekniseen toteutukseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot tulee sijoittaa selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle. Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia, istuttaa puita tai pensaita, joiden luontainen korkeus on enemmän kuin 4 m, eikä pysäköidä ilman erityistä lupaa tai Fingridin kanssa tehtyä sopimusta. Alue ei myöskään sovellu varastointiin eikä lastaukseen.

Vastine:

Kaavassa johtoalue on esitetty johtoa varten varattu alueen osa -merkinnällä, joka on yksilöity z-tunnuksella.

A06 Caruna Espoo Oy

Kaava-alueen läpi kulkee voimajohto Siihtala-Niinivaara. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus tulee rajata maksimissaan kahteen metriin. Reunavyöhykkeellä johtoauekan reunassa kasvavat puut saavat olla enintään 10 metrin korkuisia ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoauekan reunasta.

Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen lausunto.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa), johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Kaavan myötä alueen sähkönkäyttö kasvaa ja tämä vaatii kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta, kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Sähköverkko on huomioitu kaavassa. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

A07 VR - yhtymä Oy

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijoittuu rata-alueen välittömään läheisyyteen. Yhdymme Pohjois- Karjalan maakuntaliiton lausuntoon, jossa todettiin, että kaavamuutoksessa tulee huomioida raideliikenteen toiminta- ja mahdolliset kehittämisedellytykset, esimerkiksi radan sähköistämishankkeet.

Joensuun ratapiha on vaarallisten aineiden kuljetuksiin tarkoitettu VAK-ratapiha. Vaarallisten aineiden kuljetuksia valvoo Traficom. Ratapihan

toiminnasta on VR:n toimesta laadittu turvallisuusselvitys ja siihen sisältyvä riskienarviointi. Radan läheisyyden vuoksi alueen kaavoituksessa on huomioitava mahdollinen raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Lisäksi kyseessä on sähköistämätön rataosuus, minkä takia radalla liikennöidään dieselvetoisella kalustolla. Kaavoituksessa tulisi huomioida mahdolliset pakokaasuhaitat.

Vastine:

Rautatiealue on kaavahankkeen puolella noin 28 metriä raiteen keskilinjasta korttelin AKR rajaon mitattuna, mikä mahdollistaa tarvittaessa raideliikenteen kehittämistoimenpiteitä, kuten esimerkiksi lisäraiteen ja rautatien huoltotien rakentamisen rautatiealueen puolelle. Kaavamuutos ei estä rautatien mahdollista sähköistämistä.

Haitoilta suojautuminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Rakenteiden äänen eristävyys on oltava liikennemelua vastaan vähintään 33 dBA. Oleskelualue tulee sijoittaa niin, etteivät ohjelmeluarvot ylitä. Rautatieliikenteen aiheuttamaa värinää vastaan on tehtävä tarpeelliset vaimennusrakenteet. Lisäksi rautatien puoleisiin julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita, eikä suuria aukeavia ikkunoita.

A09 As Oy Siihtalanpolku

Kulku uudelle pienkerros- ja rivitaloalueelle.

Ehdotetaan kulkua Männiköntien kautta. Tämä mahdollistaisi puistoalueen jatkohyödyntämistä ja kehittämistä asuinalueena ja turvallisemman kevyen liikenteen. Tuolloin Siihtalanpolku voitaisiin katkaista länsipäästä ajoneuvoliikenteeltä mahdollistaen vain kevyen liikenteen. Palautteessa esitetään myös ettei laajennettaisi Siihtalanpolkua, koska laajentamisen myötä taloyhtiöltä autopaikat vähenisivät ja ajoneuvot ja aura-autot kulkisivat liian lähellä taloyhtiön talousrakennusta.

Siihtalanpolun laajentaminen ja Mäkitien risteyksen turvallisuus

Jos päädytään kuitenkin laajentamaan katua, taloyhtiön asukkaiden mielestä laajennuksen ei tarvitsisi olla koko matkalta kaksikaistainen, vaan levennyksen tulisi päättyä lähempänä Mäkitietä. Laajentamisen yhteydessä suunniteltu tontin laajentaminen länsipäässä on myös tarpeeton, koska se vaatisi aitojen

uusimista, nurmialueiden kunnostamista ja uusien pysäköintipaikkojen rakentamista ja suunnittelua, jotka aiheuttavat lisää kustannuksia.

Katusuunnitelmien mukainen poistuminen tontilta ei ole turvallinen ja kadun laajentaminen ilman, että rakennetaan erillistä pyörätietä lisää turvallisuusriskejä, sillä kadulla kulkee paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita. Toivotaan myös, että kaavamuutoksen yhteydessä parannetaan Mäkitie-Siihtalanpolku-Siihtalantie-risteystä, koska se on nykyään vaarallinen.

Kustannukset

Muutosten aiheuttamat kustannukset mietityttävät. Kysytään maksaako kustannukset kaupunki vai kaavamuutoshakija?

Kuka vastaa sen hoidosta ja kustannuksista, mikäli pensasaita jää tontin rajan ulkopuolelle tai sitä joudutaan uusimaan. Toivotaan, että pensasaita pysyy paikallaan, kunnes uusi aita on kasvanut lopulliseen korkeuteen.

Suojelumerkintä

Lopuksi pyydetään, että suojelumerkintä on rakennusten nykyisten julkisivujen mukainen.

Vastine:

Kulku uudelle pienkerros- ja rivitaloalueelle, Siihtalanpolun laajentaminen ja Mäkitien risteyksen turvallisuus

Kaavan vireilletulovaiheessa tutkittiin ajoyhteysvaihtoehto suunnittelualueelle Männiköntietä pitkin ja päädyttiin siihen, että kulku pystytään paremmin järjestämään Siihtalanpolun kautta. Tämä ratkaisu mahdollistaa olemassa olevan infran hyödyntämisen sen sijaan että rakennetaan uusi kokonainen katu puiston kautta, jolloin kustannukset nousisivat liian suuriksi, eikä pienkerrostalojen rakentaminen olisi enää tuottoisaa. Junaradan ja voimajohtoalueen väliin jää niukasti tilaa rakentamiseen, sillä se kapenee pohjoista kohden. Tämän takia alueelle ei ole mahdollista muodostaa sen verran uusia rakennuspaikkoja, että uuden kadun rakentaminen olisi kannattavaa.

Arvioidaan, että kaavamuutos tuottaa noin 60 automatkaa vuorokaudessa, mikä ei ole iso määrä. Vaikka Siihtalanpolku on kapea, pienellä laajennuksella on mahdollista parantaa sen olosuhteet ajoneuvonliikenteelle niin, että

pyöräily ja jalankulku onnistuvat myös turvallisesti. Oleellista on se, että kadun muuttamisella pidetään ajonopeus alhaisena poikkileikkausta kaventamalla ja tarvittaessa korotuksen rakentamisella. Joka tapauksessa kadun nopeusrajoitus on nykypäivänäkin 30 km/h. Kadun laajennuksen yhteydessä poistuvat autopaikat tulee korvata uusilla korttelin 919 sisällä.

Vuoden 2020 syksyllä kaavamuutoshakija, kaupungin ja asuntoyhtiö Siihtalanpolku Oy:n edustajat kokoonnuimme suunnittelualueella laajennusmahdollisuuksien ja edellytysten tarkistamiseksi antamienne palautteiden pohjalta. Kaavaehdotus on tehty ottaen huomioon tapaamisessa esille tulleet seikat. Monet tekniset asiat eivät kuitenkaan aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun, vaan ne on ratkaistava rakennusluvan yhteydessä.

Siihtalanpolun alustavassa luonnossuunnitelmassa esitetty ajoradan leveys on koko matkaltaan 4,50 m lukuun ottamatta korttelissa 919 olevan talousrakennuksen kohta, jossa tilan puutteen vuoksi leveys on 3,50 m. Kadun kapeus etenkin tässä kohdassa varmistaa ajonopeuden hillitsemisen Siihtalanpolulla ja sen myötä tien käyttäjillä on aikaa reagoida ja välttää vaaratilanteita. Kapea kadun poikkileikkaus edellyttää, että kadun eteläpuolinen lumitilan reunakivi on tavallista matalampi, jotta kahden auton kohtaaminen onnistuu turvallisemmin.

Tontin laajentamisella länsipuolella pyritään saamaan tonttiliittymän näkemäalue turvallisemmaksi, ja koska tontin koko ei muutosten myötä muutu merkittävästi, uutta tontin vuokrasopimusta ei ole tarpeen tehdä.

Siihtalanpolun liittyminen Mäkitielle on tarkoitus parantaa ja saada turvallisemmaksi muuttamalla se kohtisuoraksi ja siirtämällä katualueella oleva pensaita tontin rajan kohdalle.

Kustannukset

Kaavamuutoksen hakija vastaa Siihtalanpolun laajennuksen kustannuksista ja laajennukseen liittyvien muutosten aiheuttamista kustannuksista korttelissa 919. Mäkitien ja Siihtalanpolun risteyksen kohdalla sijaitsevan aidan siirto on kuitenkin As Siihtalanpolku Oy:n vastuulla, koska nykyinen aita sijaitsee tontin rajan ulkopuolella. Mäkitien ja Utrantien risteyksen muutosten myötä tontin

raja siirtyy niin, että nykyinen pensasaita pysyy tontin sisäpuolella. Pensasaidan hoidosta vastaa tulevaisuudessakin taloyhtiö.

Suojelumerkintä

Asuinrakennusten rakennusalat ja niihin liittyvä suojelumerkintä (sr-1) on osoitettu nykyisten rakennusten mukaisesti.

A10 Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavamuutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta, mikä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennesuoritteiden vähentämistä ja siten osaltaan hillitsee ilmastonmuutosta. Luonnoksessa on otettu huomioon tie- ja raideliikenteen aiheuttamat melu ja värinävaikutukset ja esitetty niiden torjuntaa koskevat ratkaisut. Kaavaselostuksessa todetaan, että puistoalueen pienentämisellä ei ole vaikutusta Männikönpuiston käyttöön. ELY-keskus korostaa, että puistoalueen riittävät reitistöt tulee turvata jatkossakin.

Lisäksi on laadittu asiamukaiset ja laadukkaat rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevät selvitykset (Ark-byroo, 2020). Pidetään myönteisenä, että kaava-alueella on osoitettu suojelupiiriin kolme modernia rivitaloa, jolla vaalitaan Siihtalan ja koko Joensuun varhaisvaiheen rivitalorakentamista. ELY-keskus pitää myös tärkeänä, että rivitalokokonaisuus ja sen ympäristö turvataan /s-merkinnällä asianmukaisin kaavamääräyksin. Mutta toisaalta suunnittelualueella olevien Valtion Rautateiden (VR) historiallisten asuin- ja talousrakennusten purkaminen heikentää suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja VR:n toimintaan liittyvää rakennusperintöä, jolla on maakunnallista merkitystä. Tämän takia ELY-keskus esittää, että kaavan yhteydessä suojeltaisiin myös kaksoisvahtitupa. Rakennuksen säilyttäminen mahdollistaisi tontin täydennysrakentamisen.

Vastine:

Siihtala on kysytty asuinalue, jossa on olemassa olevat tekniset verkostot ja hyvät liikenneyhteydet. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Joensuun keskustasta ja sen palveluista. Alueen tiivistäminen muutamatta sen luonnetta edistää alueen elinvoimaisuutta asuinalueena palveluiden lähellä. Erinomaista sijaintia ja alueen rakentamiselle soveltuvaa maaperää siis kannattaa hyödyntää, mutta tontti on sen verran kapea, että jos rakennukset suojeltaisiin

ei jäisi tontilla tarpeeksi tilaa uudisrakentamiselle niin että se olisi suotuista sen omistajalle.

Entisen VR-asuinalueen arvo muodostuu enimmäkseen kohtuullisen hyvin säilyneestä pihapiiristä, josta jäljellä on enää kaksi rautatierakentamista edustavaa rakennusta. Niistä talousrakennus on ainut, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Kaksoisvahtitupaa on muutettu oleellisella tavalla, jolloin alkuperäiset jugend-tyyliset yksityiskohdat ja kattomuoto ovat hävinneet. Kaksoistuvan entisöinti ja säilyttäminen toisi kiinteistön omistajalle isoja kustannuksia liittyen mm. melu- ja värinäsuojausmenetelmiin, joita ei täydennysrakentamisella saisi katettua asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaisesti.

Rakennusten säilyttäminen estäisi asumisviihtyisyydeltään paremman ratkaisun toteuttamisen. Uusien rakennusten sijoittelu tehdään niin, että piha-alueiden melusuojaus on parempi. Lisäksi julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ja ratatärinä otetaan huomioon uusien rakennusten suunnittelussa.

MRL 57.2 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa rakennetun ympäristön arvoja koskevia tarpeellisia määräyksiä. Suojelumääräykset tulee kuitenkin olla maanomistajalle kohtuullisia. Mikäli kaupungin tekemä suojeluratkaisu ei ole maanomistajalle kohtuullinen, kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom. laki rakennusperinnön suojelemisesta 113–15§).

A11 Väylävirasto

Rautatiealueen leveys on riittävä rautatieliikenteen nykykäyttöä ja lisäkehittämistä varten. Asemakaavan mukainen rautatiealue on noin 28 m raiteen keskikilinjasta mitattuna, mikä mahdollistaa tarvittaessa myös lisäraiteen ja rautatien huoltotien rakentamisen rautatiealueen puolelle.

Väylävirasto muistuttaa, että kaikki rakenteet, räystäät, maanalaiset tukirakenteet ja mahdolliset ankkuroinnit tulee rakentaa tontin puolelle. Lisäksi muistutetaan siitä, että melun- ja värinätorjuntavastuu kuuluu suunnittelijalle, eikä Väylävirasto osallistu uuden maankäytön aiheuttamiin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Radan viereen rakennettavien tonttien radanpuoleinen sivu on syytä aidata. Tontille tulee rakentaa melueste, mikäli rakennusta ei toteuteta yhtenäisenä koko tontin osuudelle.

Lopuksi Väylävirasto lausuu hulevesien johtamisesta ja louhintatöistä niin, että mahdolliset toimenpiteet eivät saa aiheuttaa haittaa radan rakenteille, laitteille eikä junaliikenteelle. Hulevesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Lisäksi rakennuksen toteuttajan tulee arvioida louhintatöistä syntyvät riskit Liikenneviraston ohjeiden mukaisesti.

Vastine:

Raideliikenteen mahdolliset kehittämistoimeenpiteet ja suojautuminen melulta ja tärinältä on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavassa vaaditaan tonttien aitaamista kaikilta sivuiltaan ja meluesteen sijoittamista AKR-tontin luoteispuolelle. Muut huomautukset rautatiealueen viereen rakentamisesta, hulevedestä ja louhintatöistä liittyvät lupaehdon luonteisiin toimenpiteisiin, joten lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Seuraavilla lausunnon jättäneillä ei ollut huomautettavaa:

- A01 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- A08 Joensuun Vesi