



Muutosalueen sijainti



Raatekankaantie 4

Kaavaselostus

Ehdotus

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo 5.8.2020

KrakLK

Kaavaehdotus nähtävillä

KH

KV

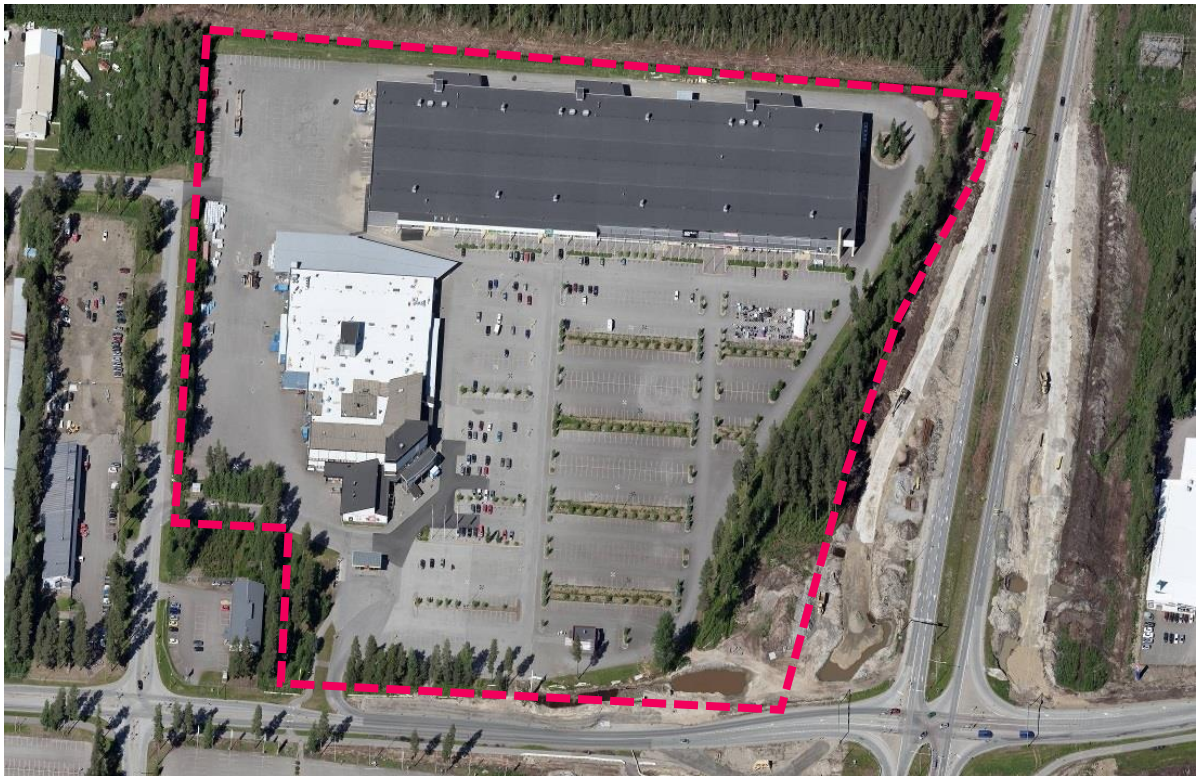
Lainvoima

Raatekankaantie 4
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 osaa sekä liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 tontti 4.

Kaavoitusohjelman työ nro 1758



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)

Joensuu 17.2.2021

vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	4
2	Lähtökohdat.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
2.1.4	Maanomistus.....	5
2.2	Suunnittelutilanne.....	6
3	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
3.1	Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet	10
3.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	11
4	Asemakaavan kuvaus ja perustelu.....	12
4.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	12
4.1.1	Korttelialueet.....	12
4.2	Kaavan vaikutukset.....	13
4.2.1	Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin	13
4.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	13
4.2.3	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	13
4.2.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja - maisemaan.....	14
5	Suunnitteluvaiheet.....	14

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palautekooste

OHEISAINEISTO

Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Suunnittelualue sijaitsee Raatekankaalla Kontiolahden kunnan rajalla vt 6 liittymän vieressä. Hanke on lähtenyt liikkeelle Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:n hakemuksesta. Se koskee Tokmannin tonttia osoitteessa Raatekankaantie 4 ja siihen rajautuvaa valtatie 6 vierialuetta. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle, jonka omistaa kaupunki. Tontin ajoneuvoliittymää siirretään valtatie suuntaan.

Kaavaprosessi

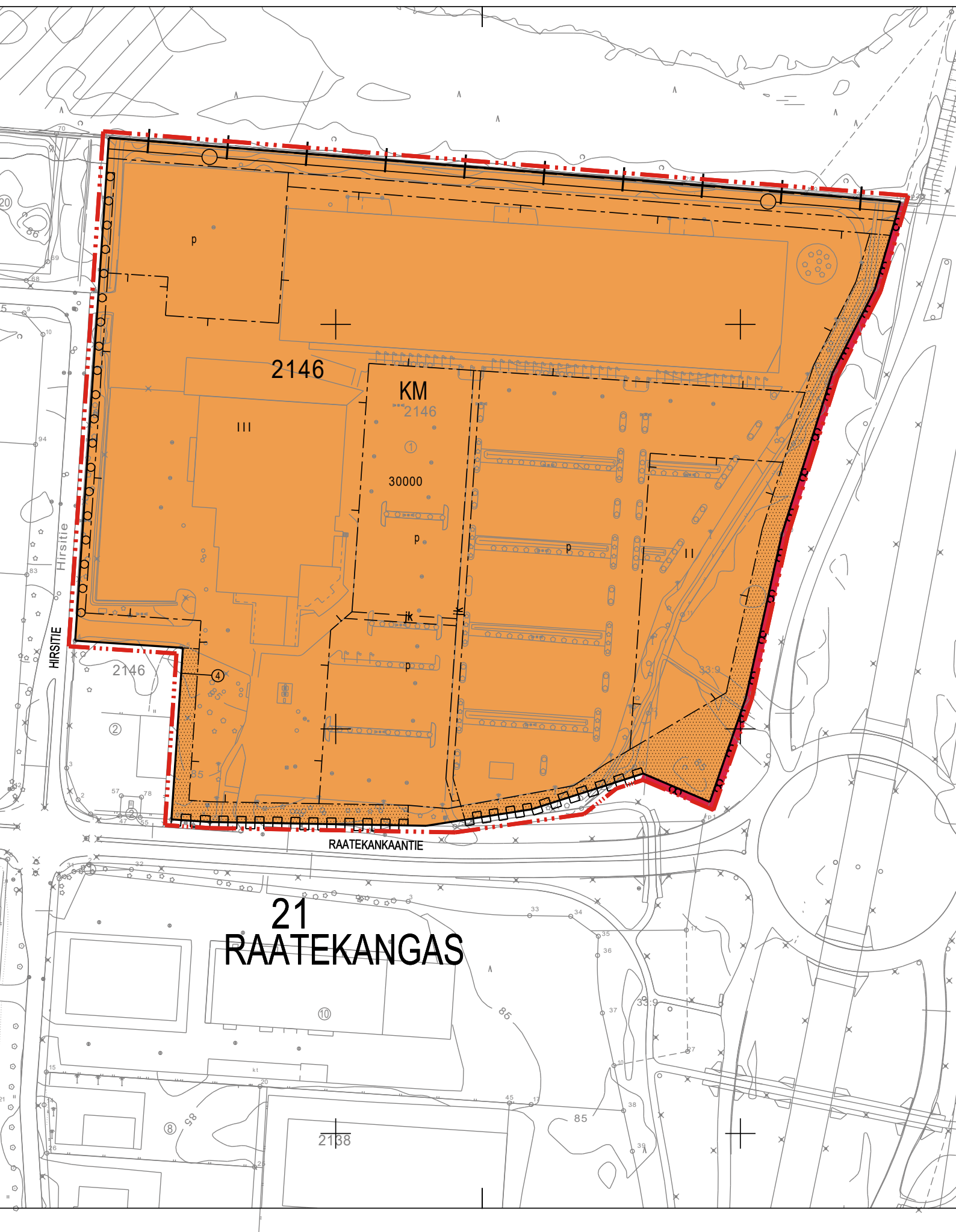
Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 5.8.2020. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 17.12.2020 – 18.1.2021. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi alkuvuodesta 2021. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2021.

Toteuttaminen






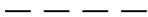

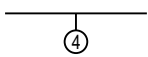
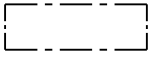
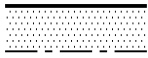
Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, uusi tontti on muodostettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.


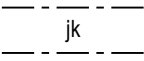
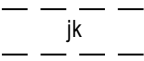
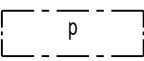
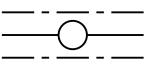
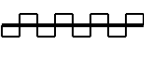
Liite 1 Kaavaehdotus





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0240000 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	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.
21	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RAA	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2146	0930000 Korttelin numero.
HIRSITIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
28000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1340000 Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.

	1360000 Katu.
	1490000 Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1490001 Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontti on aidattava. Aitaaminen voidaan tehdä myös toiminnallisin perustein. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
2. Tontin katualueen puoleisella reunalla olevalle istutettavalle alueen osalle on istutettava tai säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään seitsemän metriä.
3. Tontin Kajaanintien puoleisella istutettavaksi merkityllä osalla olevat kookkaat puut on säilytettävä.
4. Ulkovarastointi on kielletty Raatekankaantien ja Kajaanintien (vt 6) puoleisella tontin osalla.
5. Tontille voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.
6. Raatekankaantien ajoneuvoliittymää voidaan käyttää vain henkilöliikenteen ajoon.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
Liiketilat: 1 ap / 50 k-m².
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m².
2. Pysäköintipaikat on jaettava istutuksin niin, että yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa. Istutusalueen leveys on oltava vähintään kolme metriä.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tontilla on varattava vähintään yksi polkupyöräpaikka kerrosalan 150 m² kohti.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Pysäköintiin varatuilla p-alueilla jalankululle ja polkupyöräilylle on varattava turvalliset kulkuyhteydet.

<p>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 17.2.2021</p> <p>Sanna Alenius vs. kaupungingeodeetti</p>	<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</p> <p>Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies</p>
---	---

		<p>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</p>	
<p>Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 osan sekä liikennealueen asemakaavan muutos.</p> <p>(Raatekankaantie 4)</p>			
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
<p>Pvm 17.2.2020</p> <p>vs. kaavoituspäällikkö</p> <p>Juha Pasma</p>		<p>Mk 1:2000</p>	<p>Arkisto</p> <p>21 / 1758</p>
<p>Suunn. Simo Vaskonen</p>			
<p>Piirt. Heini Sorsa</p>			

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa noin 3,2 km päässä keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva tontti osoitteessa Raatekankaantie 4 (167-21-2146-1) ja maantien vierialuetta (kiinteistöt 167-21-2146-1 ja 167-401-33-9), jonka omistaa kaupunki.

Raatekankaan yritysalue on kaupunkikivaltaan ja rakenteeltaan monimuotoista. Alueelle on keskittynyt eri alojen teollista ja kaupallista toimintaa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueessa on mukana osa maantien vierialueesta. Alueella on kuivatuksen kannalta tärkeitä avo-ojia. Alueen pohjoisreunalla on vedenjohtamisrasite maan kuivatusta varten. Tämä johtuu suunnittelualueen maaperän haastavista kosteusolosuhteista. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kontiolahden kunnan rajaan, jonka toisella puolella oleva Raatesuo on rakentamatonta ja pääosin soista, mäntypuuvaltaista aluetta. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua, eikä sillä ole suojeltavia luonnonarvoja. Maantien vierialueella ja tontin itäreunalla on jonkin verran mäntypuustoa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontille on rakennettu kaksi suurta liikerakennusta ja pienehkö autopesularakennus. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on rakennettu. Suunnittelualueelta on hyvä ajoneuvoyhteys Kajaanintielle ja sitä kautta muulle valtatieverkolle. Pyörätie kulkee Raatekankaantien eteläpuolella yhtenäisenä ja suunnittelualueelle pohjoispuolelle on yhteydet suojatien ja alikulun kautta. Bussi numero 5 ajaa keskustasta Wahlforssinkatua pitkin Raatekankaantielle ja Hirsitielle, jossa oleva pysäkki on aivan suunnittelualueen vieressä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat kiinteistösaakeyhtiö Raatekankaantie 4 ja Joensuun kaupunki.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

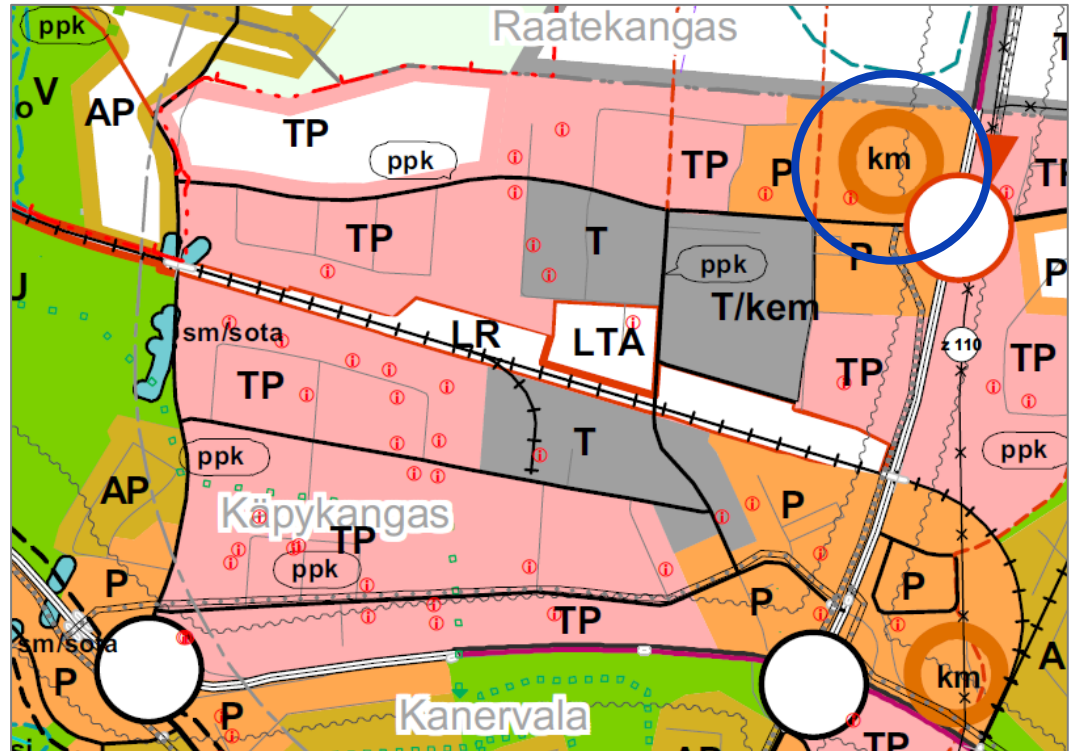
Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP-km), joka jatkuu Kontiolahden kunnan puolelle. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä -km osoitetaan alueita, joihin voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Joensuun TP-km merkinnän enimmäismitoitus on 149 000 k-m². Kohdemerkinnällä km osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on Raatekankaan alueella (km) 39 000 k-m².

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 29.12.2009 ja yleiskaava on tullut voimaan 14.1.2010.





Kuva 2: Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020:stä. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolle voi sijoittua erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita mukaan lukien kaupalliset palvelut. Kohdemerkintä km mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen. Tällä tarkoitetaan yli 2000 m^2 :n suuruista vähittäiskaupan myymälää tai vaikutuksiltaan vastaava myymäläkeskittymää. Alueen itäreuna on valtatie melualue.

Viherkaava

Joensuun viherkaavassa Raatekankaantielle on merkitty kevyen liikenteen pääreitti sekä keskustan runkoreitti, jota kehitetään esteettömänä, turvallisena ja päällystettynä ulkoilureittinä.



Asemakaava



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta. Sinisellä rajattu alue on tarkoitus liittää tonttiin.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja maantien aluetta. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalana 25 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Raatekankaantie 4:n tontin pinta-ala on 10,3 ha ja tonttiin liitettävä osa maantien alueesta n. 0,6 ha.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalvelun laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.



Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategiat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 402).
- 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, kekeilevä, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020

Joensuun kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen edellyttää sekä ydinkeskustan että kaupan alueiden kehittämistä ja niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä. Ydinkeskustan lisäksi kaupan alueita ovat Linjatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet.

Linjatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet kehittyvät päivittäistavarakaupan suurten yksikköjen (hypermarketit) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina. Alueille voi sijoittua myös sellaisia vähittäiskaupan suuria yksiköitä, jotka kaupan laatu ja koko huomioon ottaen soveltuvat ydinkeskustan ulkopuolelle (esim. laajan tavaravaliokoiden myymälät). Alueiden kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asointiympäristö. Alueiden kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.



3 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

3.1 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.



Kuva 4: Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva”

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 hiilineutraali jo vuonna 2025
- edistämme sosiaalista ja taloudellista kestävyttä, sekä toteutamme valtakunnallista kestävän kehityksen ohjelmaa
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat



- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistytymiseen 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.

3.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP-e). Merkintään sisältyy mm. tilaa vievää kaupan ja muiden palvelujen alueita. Kohdemerkinnällä km osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P), jolle voi sijoittaa erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita mukaan lukien kaupalliset palvelut. Palvelujen ja hallinnon alueelle sijoitettu kohdemerkintä km mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön tai kaupan keskittymän rakentamisen. Kaavamuutos on sitä ohjaavan yleiskaavan mukainen.



4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavamuutos käynnistyi yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kiinteistö-osakeyhtiö Raatekankaantie 4 haki kaavamuutosta tontin laajennukseen alkuvuonna 2020. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle, jonka omistaa kaupunki. Tontin ajoneuvoliittymä on tarkoitus siirtää lähemmäs valtatie eritasoliittymää.

Luonnosvaiheen jälkeen rakennusoikeutta päätettiin kasvattaa kaavaehdotuksessa 30 000 k-m²:een, kun maakuntakaava 2040:n km-merkinnän kohdentumisesta ja mitoituksesta käytiin keskustelu Pohjois-Karjalan maakuntaliiton ja kaavoituksen välillä. Asemakaavamuutos alittaa toteutuessaan maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen 39 000 k-m², mikä kohdistuu kokonaisuudessaan kaavamuutoksen kohteena olevalle Raatekankaantie 4:n kiinteistölle (kohdemerkintä km). Kaavahanke on maakuntakaavan aluevaarausten ja periaatteiden mukainen, mitä tulee merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijoittumiseen keskustointojen alueiden ulkopuolella.

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
Raatekankaantie 4 (167-21-2146-1)		
käyttötarkoitus	KM	KM
tontin pinta-ala	102 684 m ²	108 215 m ²
rakennusoikeus	25 000 k-m ²	30 000 k-m ² (+5000)
kerrosluku	III	III ja II

4.1.1 Korttelialueet

Suunnittelualan käyttötarkoitus säilyy ennallaan liikerakennusten korttelialueena (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin rakennusoikeutta lisätään 5000 k-m²:lla hakijan tavoitteen mukaisesti. Uudelle



rakennusalueelle rakennukset on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisina. Muutoin kerrosluku korttelialueella on III.

Tonttia laajennetaan itäpuolella olevalle maantien alueelle niin, että korttelialueen pinta-ala kasvaa 5709 m². Raatekankaantie 4:n tontin uusi pinta-ala on 108 215 m² ja rakennusoikeus 30 000 k-m².

Tontin pohjoisreunalla on vedenjohtamisrasite maan kuivatusta varten. Sille on varattu johtoalue nykyistä kapeampana kyseisen rasitesopimuksen rajauksella. Ratkaisu mahdollistaa tavaraliikenteen käytössä olevan alueen laadullisen parantamisen. Suunnittelualueen ulkopuolella, sen pohjoispuolella olevalle 110 kV suurjännitelinjalle ei ole tarpeen varata johtoaluetta. Johtoaukea säilyy riittävän leveänä.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueen kaupallisen toiminnan kehittämisen sekä lisää elinvoimaa ja työllisyyttä. Kaupungille ei synny kustannuksia toteuttamisesta ja se saa tuloja maan myynnistä.

4.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueelle on paljon kaupan alan toimijoita ja se muodostaa vetovoimaisen kaupan kokonaisuuden. Kaavamuutos tukee tätä kehitystä. Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä Raatekankaantiellä mikä voi aika ajoin ruuhkauttaa risteysiä niin, että pääsy poikkikaduilta voi vaikeutua. Raatekankaan kiertoliittymän kokonaisliikennemäärään vaikutukset ovat puolestaan vähäiset. Raatekankaantieltä on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet eripuolille kaupunkia. Alueelle on rakennettu teknisen huollon verkko. Lisärakentaminen ei vaikutta verkkojen kapasiteetin riittävyteen.

Kaava-alueella ei ole kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

4.2.3 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin



Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen kaupallisen toiminnan kehittämisen ja tuo myös ympäröivälle kaupan alueelle lisää asiakasvirtoja. Hankkeella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

4.2.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja - maisemaan

Korttelialueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Maantien alueella olevan puustoisien alueen pinta-ala pienenee 5709 m². Suuri osa puista mahdollisesti säilyy.

5 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle. Tontin ajoneuvoliittymää siirretään valtatie suuntaan.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 5.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhdeksän lausuntoa, joista seitsemässä ei ollut huomautettavaa. Lausunnot ja vastineet löytyvät liitteestä 3.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 17.12.2020 – 18.1.2021 kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) ja kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnos esiteltiin etäyleisötilaisuudessa internetissä ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan



virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi alkuvuonna 2021. Nähtävilläpidosta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

Toteutus

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

Kaavan laatija: Simo Vaskonen Avustaja: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	18.02.2021
Kaavan nimi	Raatekankaantie 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671758
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8520	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,8520

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

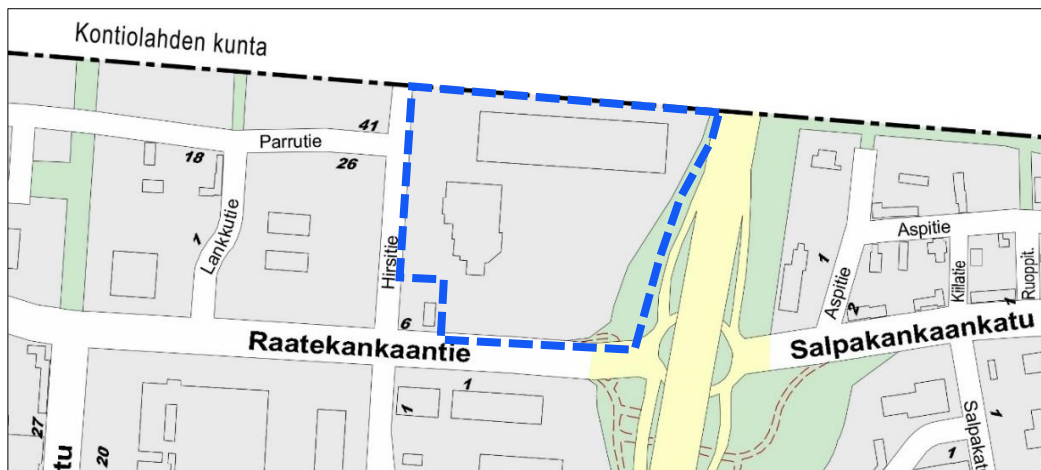
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,8524	100,0	30000	0,28	0,0000	5000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	10,8215	99,7	30000	0,28	0,5531	5000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0309	0,3			-0,5531	
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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,8524	100,0	30000	0,28	0,0000	5000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	10,8215	99,7	30000	0,28	0,5531	5000
KM	10,8215	100,0	30000	0,28	0,5531	5000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0309	0,3			-0,5531	
Kadut	0,0309	100,0			0,0284	
LT					-0,5815	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti opaskartalla



Hankkeen tarkoitus

Hankkeen tavoitteena lisätä tontin rakennusoikeutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle, jonka omistaa kaupunki. Tontille on tarkoitus toteuttaa uusi liikerakennus. Tontin ajoneuvoliittymää siirretään valtatie suuntaan.

Väylät

Raatekankaantien katualueella joudutaan tekemään muutostöitä Raatekankaantien tonttiliittymän siirron vuoksi. Siirto on ratkaistu aiemmin poikkeamispäätöksellä. Kustannukset kuuluvat kiinteistönhaltijan maksettaviksi. Muut liittymät säilyvät entisellään.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Hulevesien käsittely ratkaistaan.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:n hakemuksesta. Se koskee Tokmannin tonttia osoitteessa Raatekankaantie 4 ja siihen rajautuvaa valtatie 6:n vierialuetta.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Vt6:n maantiealuetta liitetään tonttiin. Tienpitäjällä ei ole käyttöä liitettävälle alueelle Raatekankaan eritasoliittymän valmistuttua ja alueen liikenneolojen vakiinnuttua.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tontti on Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:n omistuksessa. Maantien vierialueen omistaa kaupunki. Korttelialuetta liitetään katualueeseen kiinteistön etelärajalla aiemmin toteutetun pyörätien vuoksi. Muodostetaan korttelin 2146 tontti 4. Lohkomiskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajan maksettaviksi.

Aikataulu

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun tontti on muodostettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Erityistä huomioitavaa

Rasitesopimus on laadittava tontin pohjoisreunan johtorasitteen muutoksen vuoksi.

Yhteistyötarpeet

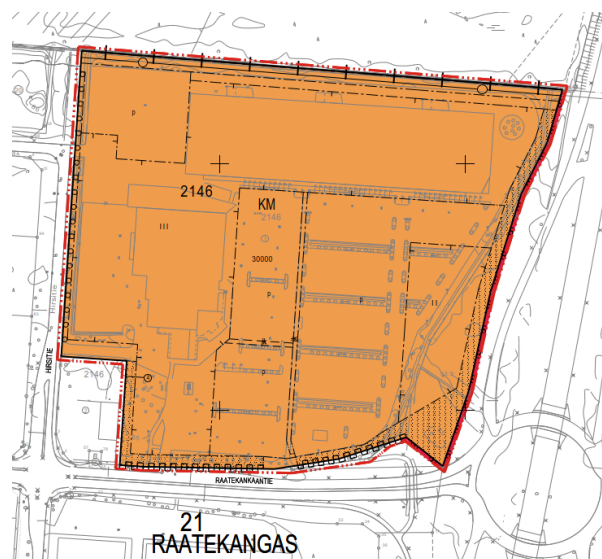
Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun, Joensuun Veden, Savon Voima Oy:n, Caruna Oy:n ja maanomistajan kanssa.

Kustannukset

Kaavamuutoksen laatimisesta aiheutuu kuluja, jotka kuuluvat kaavamuutoksen hakijalle. Kaavamuutos mahdollistaa sen, että kaupungin omistamaa maata on luovutettavissa uudisrakentamiseen.

Vaikutukset

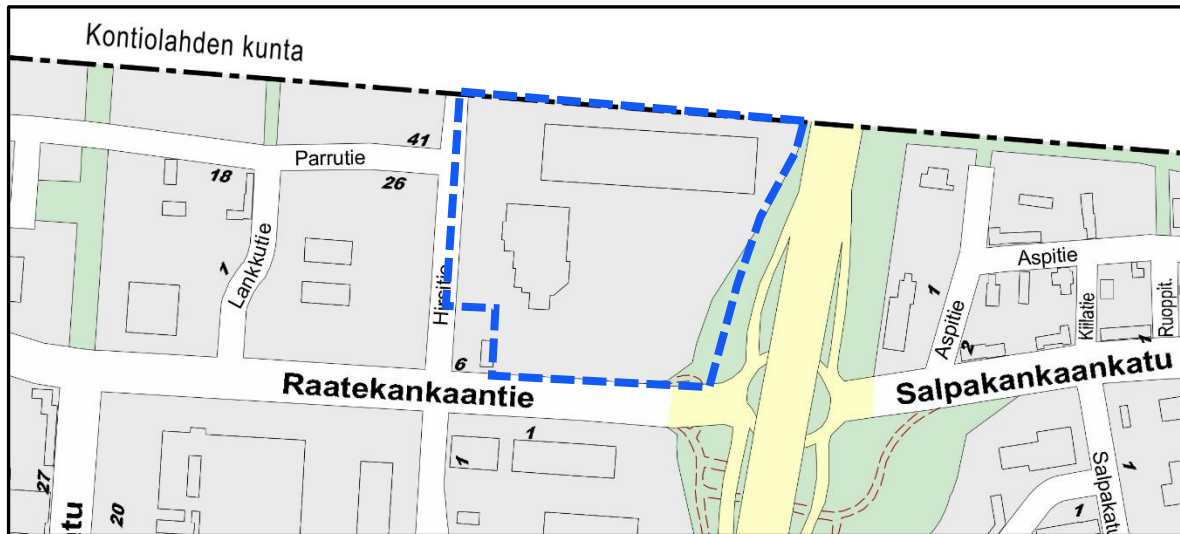
Alueelle tulee lisää työpaikkoja. Uusi liikerakentaminen lisää asiakas- ja tavaraliikennettä Raatekankaantiellä. Tämä voi aika ajoin ruuhkauttaa risteysiä niin, että pääsy poikkikaduilta voi vaikeutua. Raatekankaan kiertoliittymän kokonaisliikennemäärään vaikutukset ovat puolestaan vähäiset.



Suunnitelmapaketti

Laatija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen
 etunimi.sukunimi@joensuu.fi





Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Raatekankaantie 4

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelutehtävä

Hanke on lähtenyt liikkeelle Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4:n hakemuksesta. Se koskee Tokmannin tonttia osoitteessa Raatekankaantie 4 ja siihen rajautuvaa valtatie 6 vierialuetta (kiinteistöt 167-21-2146-1 ja 167-401-33-9). Suunnittelualue sijaitsee Raatekankaalla Kontiolahden kunnan rajalla vt 6 liittymän vieressä. Hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoi-keutta ja laajentaa tonttia maantien vierialueelle, jonka omistaa kaupunki. Tontin ajoneuvoliit-tyä siirretään valtatie suuntaan.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolle voi sijoittua erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita. Alueelle on osoitettu kohdemerkinnällä vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Alueen itäreuna on valtatie melualue. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Suunnittelualueella



on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja maantien aluetta. Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Sinisellä rajattu alue on tarkoitus liittää tonttiin.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa ympäröiviin alueisiin, liikennejärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin 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
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Kontiolahden kunta
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli **nähtävillä 6.–31.8.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen **yleisötilaisuus** järjestettiin **torstaina 20.8.2020** kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä vuodenvaihteessa 2020-2021. Luonnosvaiheessa järjestetään etäyleisötilaisuus internetissä. Siitä tiedotetaan kuulutuksessa ja kaavahankkeen verkkosivuilla.

Jos koronapandemia edellyttää jatkossa suorien kontaktien rajoittamista, tästä tiedotetaan kaavan verkkosivuilla ja kuulutuksissa. Koko ajan toimiva keino hankkia tietoa kaavahankkeesta on olla yhteydessä kaavan laatijaan puhelimitse tai sähköpostitse.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus on tarkoitus asettaa nähtävillä alkuvuonna 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi, puh. 050 3156 623
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa
heini.sorsa@joensuu.fi, puh. 050 409 2128



Asemakaavaprosessi

Kaavan vaihe

ALOITUS

OAS* ja
LUONNOS

*osallistumis- ja
arviointisuunnitelma

EHDOTUS

HYVÄKSY-
MINEN

kaupunginvaltuustossa

KUULUTUS
VOIMAAN-
TULOSTA

Vaikuttaminen

Maanomistaja
voi tehdä
aloitteen

Voit jättää
mielipiteen

Voit jättää
muistutuksen

Valitus-
mahdollisuus

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen

Nähtävillä

21 vrk

30 vrk

Valitusaika

30 vrk

RAKENNUSHANKKEEN
VOI ALOITTA



Pappilantie asemakaavan muutos

VIREILLETULOVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.–31.8.2020.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan vireilletulovaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelu.

Kirjallisia lausuntoja saatiin yhteensä 9 kpl. Muuta palautetta on saatu yleisötilaisuudessa. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuus pidettiin 20.8.2020 kaupunkirakennepalveluiden kokoushuone Laturissa.

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1. Eltel Networks Oy 6.8.2020

Elisan osalta ei lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

2. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 11.8.2020

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

3. Caruna Espoo Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy) 11.8.2020

Vaikutukset sähkönjakeluun

Vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi, sillä kiinteistön sähkönsyöttö on toteutettu asiakkaan omalla muuntamalla.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- tai ehdotusvaiheeseen.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Joensuun kaupunki, rakennusvalvonta 17.8.2020

Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

5. Joensuun Vesi -liikelaitos 25.8.2020

Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa Raatekankaantie 4 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

6. Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue 27.8.2020

Tontin ajoneuvoliittymää (yksisuuntaista kääntymiskaistaa) on tarkoitus siirtää lähemmäs Raatekankaan eritasoliittymää.

Ajoneuvoliittymän siirtäminen toteutetaan ennen asemakaavamuutoksen vahvistumista. Siirrosta on vireillä poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta, johon ELY-keskus antoi myönteisen lausunnon 10.8.2020. ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen OAS:iin.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 31.8.2020

Kaavamuutoksella tiivistetään ja lisätään Raatekankaan alueen liikerakentamisen mahdollisuuksia yleiskaavaa noudattaen. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon liiketontin laajentamisen sekä uuden tonttoliittymän vaikutukset Raatekankaan kadun sekä valtatie 6:n liikenneturvallisuuteen. Kaavamuutoksen liikenteellisistä vaikutuksista lausuu tarkemmin Pohjois-Savon ELY-keskus/liikenne.

Vastine:

- Ks. kohta 6. Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto 27.8.2020.

8. Itä-Suomen poliisilaitos, Joensuun Poliisiasema 1.9.2020

Poliisilla ei lausuttavaa suunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

9. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 24.8.2020

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu Raatekankaan vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnän (km) alle ja viereinen eritasoliittymä on merkitty eritasoliittymän merkinnällä. Hyväksymiskäsittelyssä olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä asemakaavamuutosalueelle ei ole osoitettu muutoksia. Raatekankaan km -merkinnän enimmäismitoitus on 4.vaihekaavassa 35 000 k-m² ja maakuntakaava 2040:ssä 39 000 k-m². Suunnittelumääräyksen mukaan suuryksiköt tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

Liikenteen osalta maakuntaliitto toteaa, että valtatie 6 on keskeinen pääväylä Joensuusta pohjoiseen, jonka toimivuuteen on syytä kiinnittää huomiota kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa etenkin, jos tontin liittymää siirretään lähemmäs eritasoliittymää.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

- Kaava ei toteutuessaan aiheuta oleellista lisäystä (rakennusoikeuden lisäys 3000 k-m²) Raatekankaan km-kohdemerkinnän alueen rakentamisen määrään. Jo nykytilanteessa toteutuneita liike- ja myymälätiloja kaavan KM- ja KM-3-korttelialueilla on n. 41000 k-m², jolloin maakuntakaava 2040:n enimmäismitoitus 39 000 k-m² ylittyy n. 1500 k-m²:llä. Mikäli Salpakankaalla vt6:n itäpuolella sijaitsevan KM-3-korttelialueen toteutunut rakentaminen huomioidaan, on ylitys jo n. 4000 k-m². Maakuntakaavan km-kohdemerkinnän ja määritellyn rakennusoikeuden kohdentuminen on näin ollen vaikeasti hahmotettavissa ja tulkinnanvarainen. Kohdemerkintään liittyvän määräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Tontille sijoittuva uusi tilaa vievä liiketoiminta on luonteenomaista Raatekankaan KM-korttelialueelle, eikä se toisaalta voi sijoittua kaupungin keskusta.*
- Raatekankaantie 4 tontti on voimassa olevan kaavan puitteissa tehottomasti toteutettu tonttitehokkuuden ollessa n. e=0,24. Tämä näkyy kiinteistöllä mm. runsaana käyttämättömänä pysäköintitilana. Aiottu uudisrakentaminen tehostaa tontin maankäyttöä. Vertailun vuoksi Raatekankaantien eteläpuolisella ja vt6:n itäpuolisella KM-3-korttelialueella rakentamistehokkuus on e=0,4.*
- Ks. kohta 6. Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto 27.8.2020.*

Raatekankaantie 4 asemakaavan muutos

LUONNOSVAIHEEN PALAUTEKOOSTE

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 17.12.2020 – 18.1.2021.

Kirjallisia lausuntoja saatiin 6 kpl. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

LAUSUNNOT

1. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 22.12.2020

Tukesilla ei ole oheisesta asemakaavan muutosluonnoksesta lausuttavaa.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 8.1.2021

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu Raatekankaan vähittäiskaupan suuryksikkö-merkinnän (km) alle ja viereinen eritasoliittymä on merkitty eritasoliittymämerkinnällä. Raatekankaan km-merkinnän enimmäismitoitus maakuntakaavassa on 39 000 k-m². Suunnittelumääräyksen mukaan suuryksiköt tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa lausunnossa maakuntaliitto on todennut maakuntakaavatilanteen, vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelumääräyksen ja korostanut liikenteen vaikutusten arviointia. Kaavoittajan kanssa on käyty keskusteluja selkeytetty lausuntoon annettua vastinetta sekä maakuntakaavan tulkintaa. Maakuntakaavassa lähtökohtana on, että Raatekankaan vähittäiskaupan suuryksikön (km) merkinnän alueellinen ulottuvuus rajautuu ns. Tokmannin tontin alueelle valtatie 6:een ja Raatekankaantiehen, jolloin Raatekankaantien eteläpuolella tai Salpakankaan puolella olevia liiketiloja ei lasketa mukaan kerrosalaan. Tällöin asemakaavaselvityksen rakennusoikeudeksi ilmoitettu 28 000 k-m² on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen luonnokseen.

3. Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu 11.1.2021

Ympäristönsuojelulla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

4. Joensuun Vesi -liikelaitos 13.1.2021

Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa Raatekankaantie 4 asemakaavaluonnoksesta.

5. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 14.01.2021

Alueelle on laadittu Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.9 ja jonka maakuntahallitus määräsi voimaan 23.11. maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Joensuun seudun yleiskaava 2020 ohjaa asemakaavamuutosta. Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolle voi sijoittua erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita. Alueelle on osoitettu kohdemerkinnällä vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Alueen itäreuna on valtatie melualue.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Suunnittelualueella on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja maantien aluetta.

Kaavahankkeen suunnittelussa arvioidaan vaikutuksia muun muassa ympäröiviin alueisiin, liikennejärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausuu asiasta seuraavaa:

Pohjois-Karjalan ELY-keskus pitää kaavahanketta perusteltuna alueen kehittämiseksi ja vastaamaan paremmin liike-elämän tarpeita kestäväällä tavalla. ELY-keskus haluaa korostaa liikenneturvallisuuden huomioimista sekä ajoneuvoliittymän suunnittelussa että laajennettavan tontin rakennusalan rajojen määrittelyssä.

6. Caruna Espoo Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy) 18.1.2021

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 110 kV johdot ovat punaisella, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.