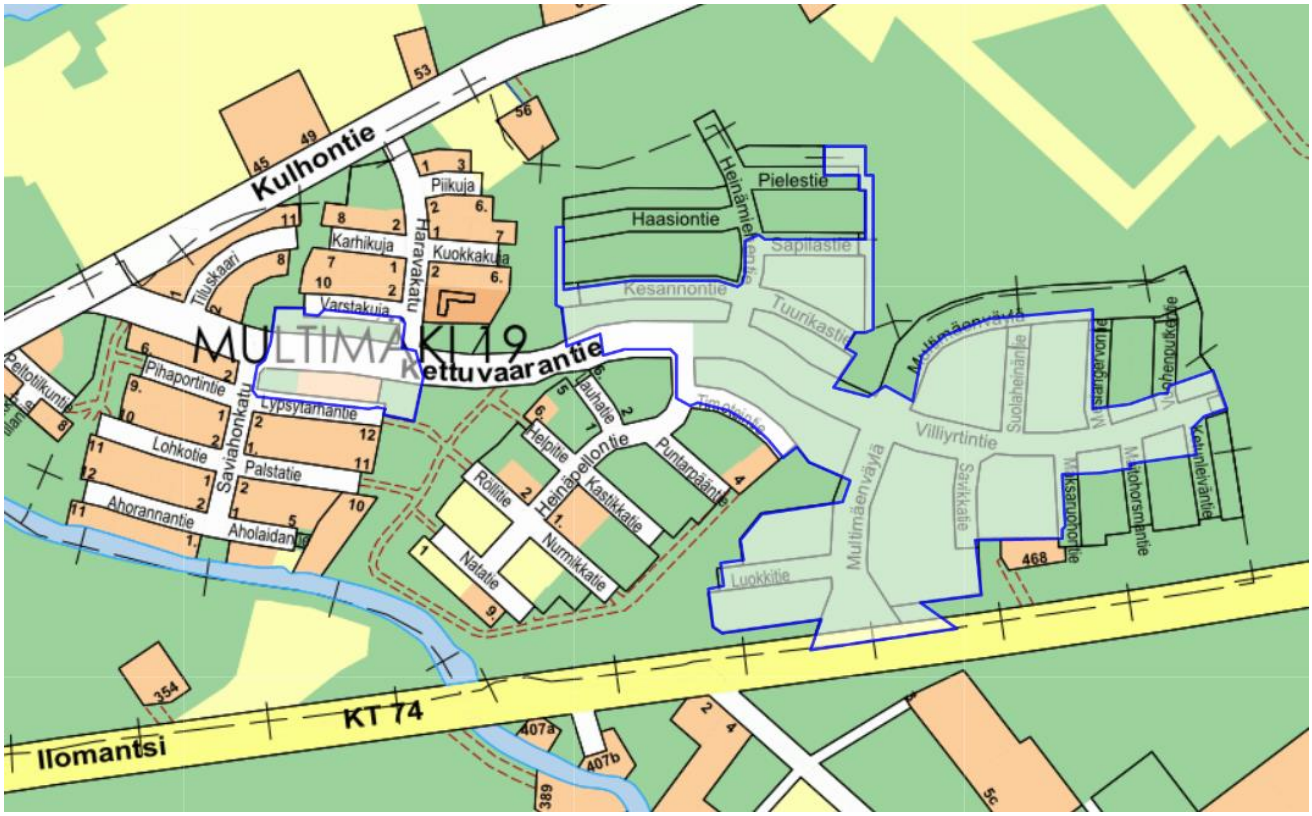
J • ENSUU

Työ nro 1769

10.3.2021,
täydennetty 19.5.2021



Muutosalueen sijainti

Multimäen pientalot 2021

Kaavaselostus

Käsittelyvaiheet	
Vireilletulo	2.12.2020
KrakLK	16.3.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	25.3. – 26.4.2021
KH	
KV	
Lainvoima	

Multimäen pientalot 2021

Asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laajennuksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Joensuun kaupungin Multimäen (19) kaupunginosan kortteleita 10, 15, 27, 37-39, 42, 43 ja 50-52 sekä kortteleiden 44, 45, 47, 48, 49 osia sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu

Joensuun kaupungin Multimäen (19) kaupunginosan korttelit 10, 15, 27, 37-39, 42, 43 ja 50-52 sekä kortteleiden 41, 44, 45, 47, 48, 49 osat, uusi kortteli 54 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1769

Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta

Joensuu 10.3.2021, *täydennetty 19.5.2021*

vs. Kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä 4

2 Lähtökohdat ja tavoitteet 6

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
2.1.2 Luonnonympäristö 6
2.1.3 Rakennettu ympäristö 7
2.1.4 Maanomistus 8
2.2 Suunnittelutilanne 9
2.3 Tavoitteet 14

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 15

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 15
3.1.1 Korttelialueet 15
3.2 Kaavan vaikutukset 25
3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin 25
3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 25

4 Suunnitteluvaiheet 26

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET
1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä Joensuun ilmasto-ohjelmaa jätteiden kierrätysasteen parantamisesta.

Hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi kaavamuutoksella lohkotaan rivi- ja kerrostalotontteja pienemmiksi omakotitalotonteiksi. Lisäksi vähennetään rivi- ja kerrostalotonttien kerroslukua, pienennettään rakennusoikeuksia. Tämän lisäksi hankkeessa kaava-alueelle lisätään tarvittavat tilavaraukset jätteiden yhteiskeräyspisteille, kaavoitetaan uusia tontteja sekä puistoa. Lisäksi Multimäenväylälle varattua katualuetta siirretään itään.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 2.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.12.2020 – 4.1.2021. Aloitusvaiheessa saatiin yhteensä 10 lausuntoa ja mielipidettä, joista neljässä ei ollut lausuttavaa. Aloitusvaiheen palautteet löytyvät liitteestä 3.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 25.3. – 26.4.2021. Caruna Espoo Oy, Joensuun alueellinen jätelautakunta, Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ja Joensuun Kaupungin Ympäristönsuojelu ovat antaneet lausunnot, eikä lausunnoissa ole huomautettavaa.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä-syksyllä 2021.

Toteuttaminen

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

Liite 1 Asemakaavaehdotus

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5,5 kilometrin päässä Joensuun kaupungin keskustasta itään Multimäessä. Suunnittelualueella sijaitsee omakoti-, rivitalo- ja pienkerrostaloja sekä rakentamattomia tontteja. Alueella on myös toimintansa aloittaneet päiväkoti ja palvelutalo. Osalle alueesta on rakennettu infra. Alueella on myös vielä rakentamatonta kaavoitettua metsäaluetta.

Kuva 2: Multimäen omakotitalokantaa ja päiväkoti Varstakujalla. Kuva 8.11.2020 M. Tolvanen

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä sekä rakentamatonta metsäaluetta. Maasto on hyvin tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee yleisesti alueella tasolla +77,5...+82,3 N60. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Rakennettavuusselvityksen mukaan suunnittelualueella pohjamaana on päällimmäisenä 1–2 metriä paksu hiekkakerros, jonka alta alkaa silttiä ja savista silttiä sisältävä kerros. Silttikerroksen alla on moreenikerros 2,4–19 metrin syvyydessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentunut vuodesta 2014 alkaen. Rakennetulla alueella Haravakadun ja Saviahonkadun ympäristössä on vielä muutamia rakentamattomia tontteja, joista suurin osa on rivi- ja kerrostalokäyttöön kaavoitettuja. Heinäpellontiellä on rivi- ja kerrostalotonttien lisäksi runsaasti rakentamattomia omakotitalotontteja. Alueille on rakennettu infra.

Rakentamattomien Heinämiehentien ja Villiyrtintien ympäristössä ei ole vielä aloitettu tontinluovutuksia tai rakennettu infraa. Multimäenväylää, joka puhkaisee yhteyden Kettuvaarantieltä Ilomantsintielle ei ole vielä rakennettu. Kaava-alue rajautuu Villiyrtintieltä erkanevien Savikkatien ja Maksaruohontien päässä olevan rakennetun tilan pohjoisrajaan (167-401-68-8).

Liikenne ja reitit

Ajoneuvo- ja kevytliikenne kulkevat keskustasta Karsikon läpi Multimäkeen. Tulevaisuudessa on tarkoitus puhkaista reitti, Multimäenväylä, Ilomantsintielle. Multimäenväylä tulee olemaan ajoneuvojen pääkulkureitti kaava-alueelle. Multimäki I –kaava-alueen kautta Multimäki II – alueelle on rakennettu jalankulun ja polkupyöräilyn reitit sekä katuyhteydet.

Kulhontietä pitkin kulkee paikallisliikenteen bussireitti nro 4. Vuorot kulkevat arkisin noin tunnin välein klo 6.00 - 22.00. Viikonloppuna liikennöintiaika on lyhyempi, mutta vuoroväli sama.

Väestö ja palvelut

Multimäessä asuu 516 asukasta. Väkiluku on noussut noin parilla sadalla henkilöllä viidessä vuodessa. (tilasto 3.2.2020)

Alueella on toiminnassa oleva päiväkoti. Muut lähimmät palvelut sijaitsevat Karsikossa. Karsikon koululle on noin 5 km matka. Kirjastolle ja lähimmälle päivittäistavarakaupalle matkaa on noin 3,8 km.

Tekninen huolto

Multimäkeen on rakennettu infra niille asuinalueille, joihin on rakennettu tai rakennetaan talokantaa. Osa 2020 rakennetusta tiestöstä on vielä asfaltoimatta. Rakentamattomien Heinämiehentien ja Villiyrtintien ympäristössä ei ole vielä aloitettu tontinluovutuksia tai rakennettu infraa. Multimäki I ja II kaavoissa varatut infran alueet säilyvät niiltä osin kuin niille ei osoiteta muutoksia nyt ehdotettavassa kaavassa. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) jäävät voimaan Kettuvaarantien Multimäenväylän puoleisessa päässä ja Maksaruohontien päässä.

2.1.4 Maanomistus

Tontit ja kiinteistöt, joille kaavamuutosta esitetään, omistaa suurimmaksi osaksi Joensuun kaupunki. Korttelissa 43 Mesiangervontiellä tontit 167-19-43-5, Mesiangervontie 5, ja 167-19-43-6, Mesiangervontie 3, omistaa yksityinen henkilö.

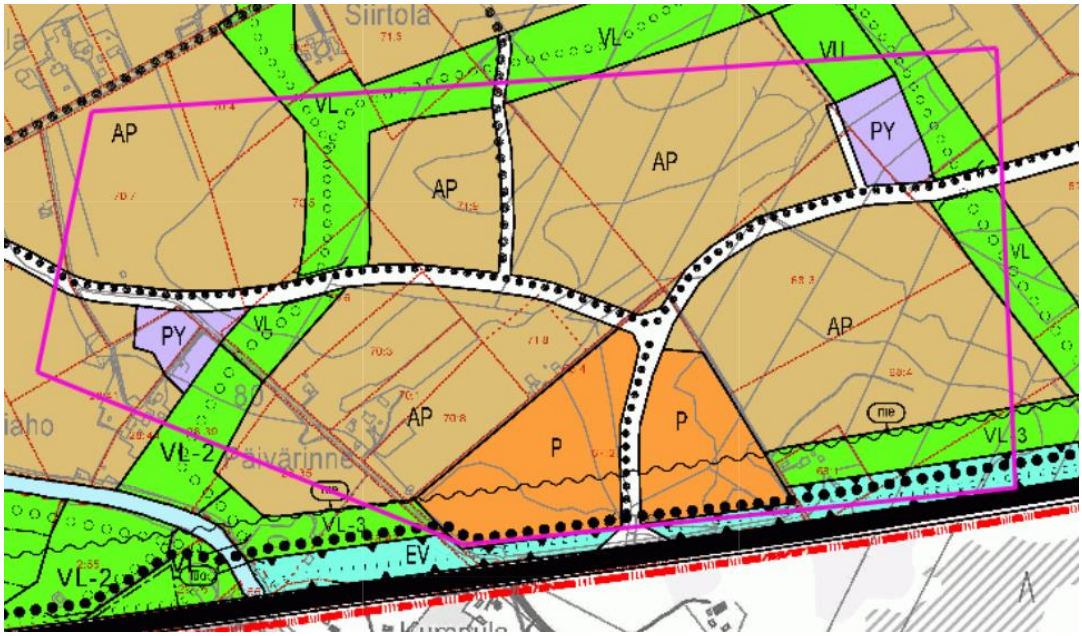
2.2 Suunnittelutilanne

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 taajamatoimintojen aluetta (A) ja alueen läpi kulkee joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä.

Multimäen osayleiskaava

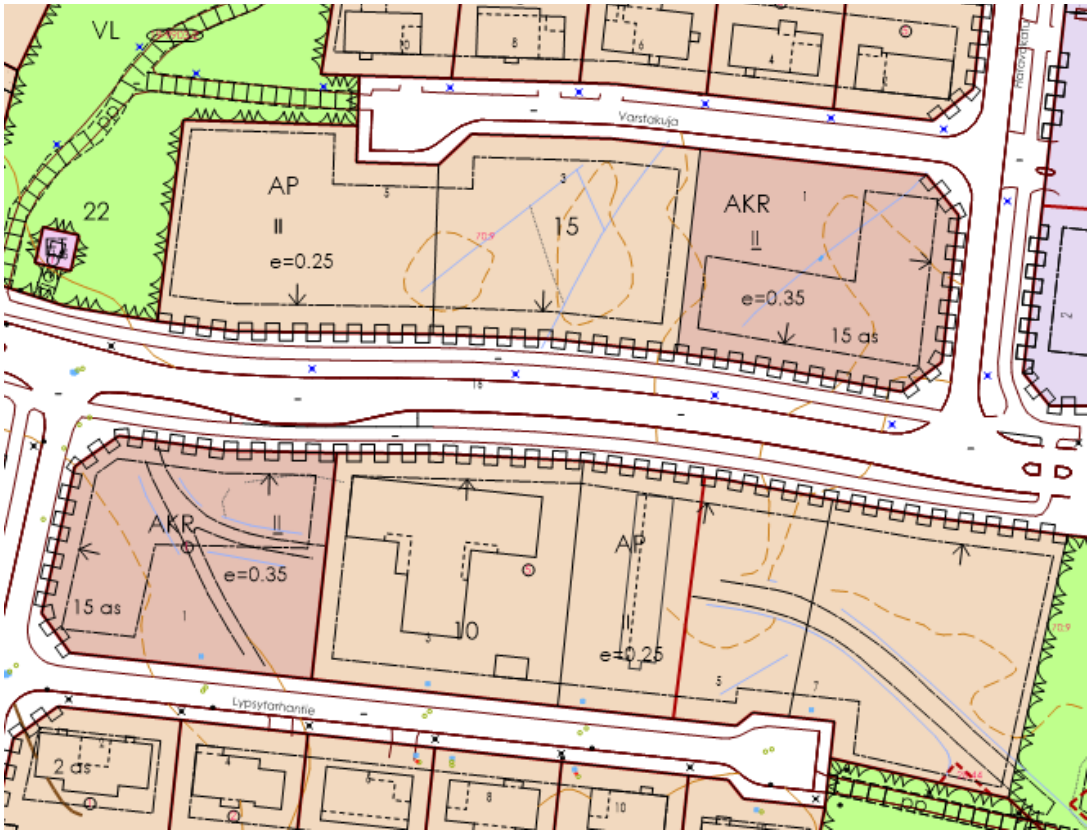


Kuva 3: Ote Multimäen osayleiskaavasta. Suurpiirteinen suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla.

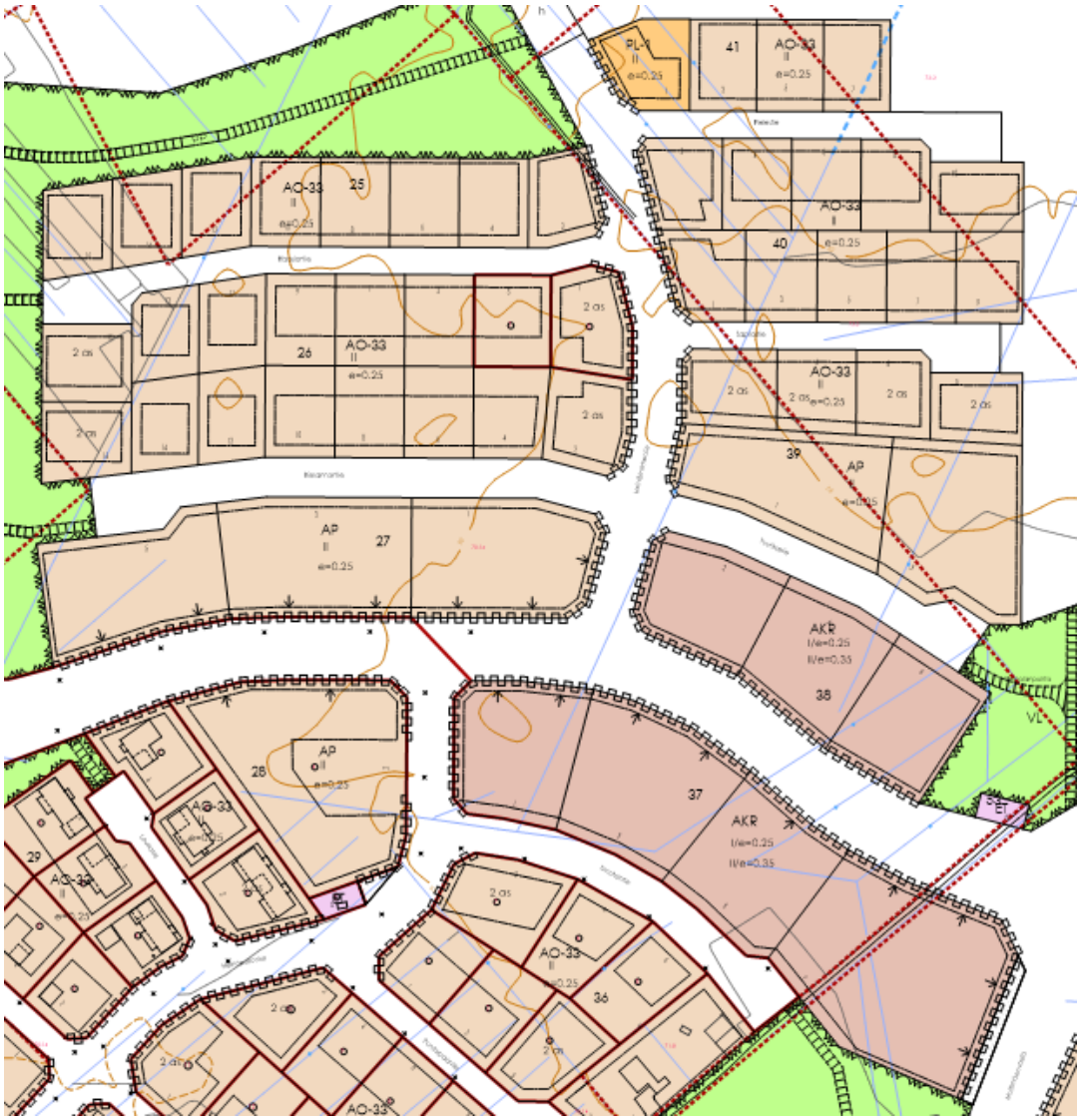
Asemakaavan muutosta ohjaa Multimäen osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkistenpalvelujen hallinnon alueeksi (PY) ja palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P). Alueella on lisäksi viheralueita (VL, VL-2 ja VL-3), suojaviheraluetta (EV), kevyen liikenteen reittejä (•••), ulkoilureittejä (◦◦◦) ja moottorikelkkailureitti ([[[ ). Ilomantsintien varressa on melualue (me).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012 (Multimäki I) ja vuodelta 2015 (Multimäki II). Multimäen ensimmäisellä kaava-alueella muutos koskee rivi- ja pienkerrostalokortteleita. Multimäen toisella kaava-alueella muutetaan pien-, rivi- ja kerrostalokortteleita. Lisäksi toisella kaava-alueella on lähipalvelurakennusten alueita, kaupan tontti ja pienteollisuuden tontteja. Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueisiin sekä etelässä Ilomantsintiehen. Lännessä on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 4: Ote Multimäki I alueen ajantasa-asemakaavasta.



Kuva 5: Ote Multimäki II alueen ajantasa-asemakaavasta.

Kuva 6: Ote Multimäki II alueen ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Nykyinen Joensuun Kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

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

Joensuun strategiat

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 § 400).
- Kaupungin Maapoliittinen ohjelma 2018–2021 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2021 (KH 25.01.2021 § 37).

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

Muut selvitykset

Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (1984, Insinööritoimisto Havatec) mukaan maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen sekä pienen ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen, jolloin perustukset ja lattiat voidaan yleensä toteuttaa maavaraisina.

Rakennettavuusselvityksen (Multimäen kaava-alue, FCG Finnish Consulting Group 2.9.2011) mukaan kevytrakenteiset pientalot voidaan perustaa suunnittelualueelle maanvaraisesti anturoiden, seinäanturoiden tai reunavahvistetun laatan varaan, kun perustamistaso on tiiviissä hiekkakerroksessa. Hiekkakerros on ylin maakerros suunnittelualueella. Hiekkakerroksen alapuolella on kerros laihaa savea tai savista silttiä. Jos perustamistaso ulotetaan hiekkakerroksen alapuolelle, on varauduttava massanvaihtoon. Maa on routivaa ja routasuojaus on tarpeen.

Multimäki II rakennettavuusselvityksen (Sito Oy, 12.8.2014 Sito Oy) mukaan Multimäen maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen rakentamiseen. Kevytrakenteiset 1 tai 2 kerroksiset puurunkoiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustukselle tai reunavahvistetulle laatalle. Raskaammat rakennukset täytyy perustaa tiiviiseen pohjamuodostumaan ulotettujen tukipaalujen varaisesti.

Multimäen osayleiskaava. Ympäristöselvitys, maisema ja kulttuuri. Joensuun kaupunki, kaavoitus. 2008. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole merkittäviä luonnonympäristöjä, mutta alueen kaakkoisreunaan on osoitettu yksi maisemapelto ja Iiksenjoki mainitaan maisemallisena kohteena.

Multimäen osayleiskaavan luontoselvitys; linnusto ja kasvillisuus, Joensuun kaupunki, kaavoitus. 2009 Selvityksessä on inventoitu alueen pesimälinnustoa, kasvillisuutta ja luonnonympäristöjä.

Joensuu Multimäen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2010 Muinaisjäännösinventoinnissa suunnittelualueelta ei löydetty kohteita.

Multimäen asemakaavan liikennetarkastelu, FCG 26.8.2011

Joensuun Multimäen liikenneturvallisuusselvitys, Insinööritoimisto Liidea Oy 10.8.2010

Joensuun EMME- liikennemalli 28.2.2013, Liikennemäärät vuonna 2012 ja 2030

Katujen ja yleisten alueiden yleissuunnitelma, Multimäki II, Sito Oy

Meluselvitys, Ramboll Oy, 2013

Multimäen kaava-alueen rakentaminen ja aikataulu

Multimäen ensimmäiseltä kaava-alueelta on luovutettu tontteja vuodesta 2014 alkaen. Tie- sekä infraverkoston rakentamista on jatkettu vuosittain sen mukaan, mitä tontteja on asetettu luovutukseen tulevalle kaudelle. Tähän mennessä on rakentunut kokonaan Multimäen ensimmäinen kaava-alue ja Multimäen toinen kaava-alue on rakenteilla.

Multimäen toisen kaava-alueen osalta Heinäpellontien alue on rakentumassa parhaillaan. Heinämiehentien alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2021. Villiyrtintien alue rakentuu myöhemmin sovittavalla aikataululla.

2.3 Tavoitteet

Joensuun kaupungin tavoitteena on lisätä Multimäen alueella pientalotonttien tarjontaa ja toisaalta vähentää vähemmän kysyttyjen rivi- ja kerrostalotonttien

määrää. Lisäksi kaavassa etsitään ratkaisuja jätteiden yhteyskeräykseen sekä parannetaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien liittymän liikenneturvallisuutta.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Joensuun kaupungin tavoitteena on lisätä alueen pientalotonttitarjontaa ja vähentää rivi- ja kerrostalotonttien määrää niiden vähäisen kysynnän vuoksi. Alueen pientalotontit ovat käyneet paremmin kaupaksi. Alueelle osoitetaan jätteenkeräyspisteitä. Tavoitteena on, että omakotitalotonteilla ei ole tonttikohtaisia jäteastioita, vaan jätteenkeräys keskitetään jätteenkeräyspisteisiin. Tällä tavalla ilmasto-ohjelman tavoite paremmasta jätelajikkeiden kierrätysasteesta voi toteutua paremmin.

Esille tulevat muutostarpeet voidaan huomioida kaavaprosessin aikana. Kaavamuutos on asemakaavoitusta ohjaavan Multimäen osayleiskaava (2012) mukainen. Muutoksella on vain vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan, koska muutokset istuvat hyvin alueen jo olemassa olevaan omakotitalomaiseen rakennuskantaan. Hankkeella lisätään omakotitaloasumiseen soveltuvaa tonttikantaa hyvällä sijainnilla Joensuun keskustan läheisyydessä ja parannetaan taloyhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettujen tonttien houkuttelevuutta. Kaavamuutoksella kohennetaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien risteysalueen turvallisuutta. Kaavamuutoksella myös etsitään uudenlaisia ratkaisuja jätteen kierrätyksen lisäämiseksi ja helpottamiseksi.

Haitallisia vaikutuksia ovat korttelin 50 Ilomantsintien melua vähentävän vaikutuksen heikkeneminen ja rakentamisaikaiset ohimenevät häiriöt. Melutarkastelussa korttelin 50 melua vähentävän vaikutuksen muutos on kuitenkin kohtuullisen pieni ja haitta kohdistuu korttelin 50 omiin piha-alueisiin. Meluhaitta on huomioitu melua koskevin kaavamääräyksin.

3.1.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja, asuinpientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja.

Asuinrakennusten korttelialueella tontit on pyrittävä luovuttamaan taloyhtiömuotoiseen rakentamiseen tai muuhun tiiviiseen rakentamiseen, kuten kaupunkipientalo -tyyppiseen rakentamiseen. Asuinrakennusten korttelialueelle voidaan luontevasti sijoittaa esimerkiksi monimuotoinen taloyhtiö, jossa isoimmat perheasunnot ovat pari- tai erillispientaloja ja pienemmät kaksiot ja yksiöt rivi- ja pienkerrostaloja. Asuinrakennusten kortteleissa tonttijako on tarkoituksenmukaista laatia erillisenä vasta myöhemmin, kun rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet. Tontteja lohkoessa pienemmiksi lohkomista hakeva vastaa infran rakenteiden muuttamisen kustannuksista.

A-kortteleissa osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 15 % saadaan rakentaa lähipalvelu-, työ- ja kokoontumistiloiksi sellaista toimintaa varten, mikä ei aiheuta ympäristölleen kohtuutonta haittaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen eikä liikenteen muodossa. A-korttelien sijainti on saavutettavuudeltaan hyvä ja niihin on siksi luontevaa mahdollistaa työpaikka- ja lähipalveluiden rakentamista.

Korttelissa 37 Multimäenväylän liikenteen aiheuttama melu saattaa nousta yli valtioneuvoston antamat melutason (VnP 993/1992). Kaavassa määrätään korttelin osalta tontteja käytettävän niin, että rakentamisen ratkaisuilla saadaan pihaalueet suojattua melulta.

AKR

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostaloja ja rivitaloja.

Rakentamisen tehokkuus lasketaan kortteleissa e=0,35:stä e=0,25. Korttelialueella sallitaan edelleen kahteen kerrokseen rakentaminen, mutta poistetaan osasta kortteleita kaksikerroksisuuden velvoite. Korttelialueilla voi siis rakentaa myös yhteen kerrokseen.

Kaavassa säilyy velvoitteita rakentaa kiinni osoitettuun rakennusalan reunaan ohjaamaan rakennusten sijoittelua kaupunkikuvallisesti.

AP

Asuinpientalokortteleihin halutaan mahdollistaa joko erityyppiset taloyhtiömuodot kerrostaloasumista lukuun ottamatta tai lohkominen omakotitalotonteiksi. Infraa rakentaessa on varauduttu taloyhtiömuotoiseen asumiseen, joten kohteiden liittymät ovat mitoitettu tämän mukaisesti. Tontteja lohkoessa pienemmiksi lohkomisen hakija vastaa infran rakenteiden muuttamisen kustannuksista.

Korttelin 37 osalta kaavassa säilyy velvoitteita rakentaa kiinni osoitettuun rakennusalan reunaan ohjaamaan rakennusten sijoittelua kaupunkikuvallisesti pääkadun varteen.

Kortteli 50 sijoittuu alueelle, jossa Ilomantsintien aiheuttama melu saattaa nousta yli valtioneuvoston antamat melutason (VnP 993/1992). Meluselvityksen mukaan yöaikainen melu (Keskiäänitaso L Aeq) piha-alueella saattaa nousta 50 dB:n tasolle, joka on yli uusien asuinalueiden 45 dB tavoitearvon. Kaavassa määrätään korttelin osalta tontteja käytettävän niin, että rakentamisen ratkaisuilla saadaan piha-alueet suojattua melulta.

Korttelissa 37 Multimäenväylän liikenteen aiheuttama melu saattaa nousta yli valtioneuvoston antamat melutason (VnP 993/1992). Kaavassa määrätään korttelin osalta tontteja käytettävän niin, että rakentamisen ratkaisuilla saadaan piha-alueet suojattua melulta.

AO, AO-33

Kortteleissa 27, 38 ja 39 on tonteille mahdollisuus rakentaa useampia asuntoja, kuten paritaloja tai erillispientaloja. Korttelissa 27 on ilmoitettu katon harjasuunta, jotta pitkän korttelialueen kapeat tontit saadaan rakennettua yhtenäisiksi. Osaan Villiyrtintien alueen omakotitalotonteista on rajoitettu rakentaminen yhteen asuntoon merkinnällä AO-33 ja osaan AO-33 merkinnällä varustetuista tonteista on rajattu rakentaminen korkeintaan kahteen asuntoon merkinnällä 2 as.

Korttelissa 43 Mesiangervontiellä tonteille 167-19-43-5, Mesiangervontie 5, ja 167-19-43-6, Mesiangervontie 3, ei esitetä muutoksia kaavassa.

KL

Kaupan tontti on sijoitettu kaavassa Ilomantsintien läheisyyteen. Kaupalle liikenneyhteys kulkee Multimäenväylän kautta. Väylän sijainti mahdollistaa liikenteen ohjaamisen kaupan tontille ennen asuinkortteleita ja näin asuinaluetta saadaan rauhoitettua. Kaupan tontin osalta on kiinnitettävä erityistä huomiota meluntorjuntaan niin, ettei lähiasutukselle aiheudu kohtuutonta haittaa kaupantoiminnasta. Tontille on luontevaa sijoitta myös esimerkiksi mainostorni tai pyloni tontin osaan, josta se näkyy Ilomantsin tielle.

KTT

Yhdistettyyn liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä liike- ja toimistorakennuksia, kuten yritysten konttoreita tai järjestöjen toimitiloja sekä kaavamääräyksen mukaan niihin liittyviä myymälätiloja, teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Kortteleissa tapahtuva toiminta on kuitenkin suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä. Merkittävää häiriötä tuottava tehdas-, tuotanto-, varasto- tai muuta toimintaa ei alueelle saa sijoittaa.

Korttelialueet sijoittuvat alueelle, jossa Ilomantsintien aiheuttama melu saattaa nousta yli valtioneuvoston antaman melutason (VnP 993/1992). Meluselvityksen mukaan päiväaikainen melu piha-alueella saattaa nousta 60 dB:iin. Yhdistetyllä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueella harvoin on tarve oleskella piha-alueilla, mutta melun määrä on tarvittaessa otettava huomioon esimerkiksi työtilojen taustamelun torjunnassa.

3.1.2 Muut alueet ja merkittävät osa-alueet

jä-2

jä-2 on jätteiden keräilypaikkaa varten varattu alueen osa. Alue on ohjeellinen jätteiden yhteiskeräyspistettä varten. Yhteiskeräyksen toteutuessa kiinteistökohtainen jätteiden kerääminen ei ole mahdollista, eikä jäteastiaa voi sijoittaa omalle

tontille. Omien jäteastioiden sijaan alueen jätteiden keräys tapahtuu yhteisiin yleisillä alueilla sijaitseviin keräyspisteisiin.

Yhteiskeräysastiat saa sijoittaa niille osoitettuihin paikkoihin osittain tonteille ja osittain katutilaan kortteleiden läheisyyteen. Yhteiskeräysastioita ei kuitenkaan saa sijoittaa kadulle niin, että se heikentäisi liikenneturvallisuutta. Paikka varataan usean lähitontin ja korttelin yhteiseen käyttöön. Merkintä ei velvoita jäteyhtiötä rakentamaan jätteiden yhteiskeräyspistettä, mutta ratkaisun toteutuessa tietyn alueen kiinteistöt voidaan liittää järjestelmään. Kuitenkin tonttien luovutusehtoihin tulee tehdä maininta velvoitteesta liittyä yhteiskeräykseen, jos sellainen alueella järjestetään.

Alueelle on varattu kolmenlaisia yhteiskeräyksen paikkoja. Pääkatujen, Heinämiehentien ja Villiyrtintien, varsilla on yksi isompi varaus pääkatuaan kohden. Tällaiseen pisteeseen on tilan puitteissa mahdollista varata monia jätejakeita sisältävä piste. (Kuva 7. ja kuva 11.) Kesannontien, Pielestien, Haasiontien ja Villiyrtintien päissä on varattu pienemmät alueet, joihin voidaan sijoittaa esimerkiksi useimmin jäteastiaan vietävät bio- ja energiajae. (kuva 9.) Sijoittelussa on huomioitu, että jos matkaa yhteiskeräyspisteelle kertyy yli 100 metriä, koetaan pisteen olevan liian kaukana. Kustannustehokkuus huomioiden, mitoituksena on kuitenkin käytetty noin 125 metriä. Kaava ei kuitenkaan sinänsä määrää toteuttamaan kaikkia pisteitä, vaan niistä voidaan toteuttaa vain osa. Jätteiden yhteyskeräys on kuitenkin toteutettava ja pisteet rakennettava samaan aikaan muun infran kanssa.

Jätepisteet ovat sijoitettu päivittäisten kulkureittien varteen, jottei asukkaiden tarvitse tehdä erillisiä matkoja jätepisteille. Tällä on tavoiteltu jätteen viennin helppoutta sekä pyritään vähentämään erillisiä matkoja ilmastotavoitteet huomioiden. Jätepisteiden tulee olla myös liikuntarajoitteisten saavutettavissa esimerkiksi rollaattorilla, pyörätuolilla tai autolla, joten niitä ei voi sijoittaa alimpien huoltoluokan väylien päähän tai varteen esimerkiksi puistoihin. Suolaheinäntien ja Savikkatien taloyhtiöille varatulla tonteilla on lisäksi ohjeellisella sijainnilla varaukset yhteiskeräyspisteille, jotka ovat helposti saavutettavissa taloyhtiöiden asukkaille. Näihin

pisteisiin voidaan sijoittaa joko kaikki tai osa alueella kerättävistä jakeista. Näiden pisteiden paikkaa voidaan muuttaa kadunvarressa, muttei tonttien keskelle, jotta pisteet ovat kaikkien alueen asukkaiden saavutettavissa. (kuva 8.)

Alueelle saa sijoittaa jätteen syväkeräyssäiliöitä. Sijoittelussa tulee huomioida huoltoajon liikenneturvallisuus myös jalankulku- ja pyöräliikenteen kannalta. Ratkaisuja, joissa jäteauto joutuu peruuttamaan, tulee välttää. Esimerkiksi ympäriajomahdollisuutta tulee suosia niin yleisissä tiloissa kuin taloyhtiöidenkin yhteisissä jätteenkeräysratkaisuissa. Jäteauto voi painaa jopa 26 tonnia, joten kulkuväylän ja kääntöpaikan tulee olla hyvin kantava. Esimerkiksi normaali kävely- ja pyörätie kantaa noin 12 tonnia.

Jätesäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia. Jätekeräyssäiliöryhmät tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa säiliöt kiinni toisissaan yksittäisesti sijoitettujen jätejaeastioiden sijaan. Tällä pyritään vähentämään säiliöiden välien roskaantumista sekä helpottamaan talvikunnossapitoa. Syvä- ja pintakeräysastioiden tulee sointua toisiinsa muodon, koon ja värin mukaan ja mahdollisuuksien mukaan astioiden tulee olla samaa sarjaa. (kuva 10.) Jätteiden yhteiskeräyspistettä suunnitellessa tulee huomioida esteettömyys.

Kuvassa 7. on esitetty esimerkiksi Heinämiehentien ja Villiyrtintien tienlaitaan sopivasta yhteiskeräyspisteestä. Kohteessa on huomioitu liikenneturvallisuudesta mm. se,

- ettei jäteauton tarvitse peruuttaa pisteellä,
- jalankulkijat ja pyöräilijät pääsevät kohteeseen ylittämättä autotietä ja
- autoilijat saavat pysähtyä turvallisesti syvennykseen (3,5 m).

Astioiden ja jalankulku- ja pyörätien etäisyyden on oltava vähintään 2 metriä, jotta jalankulku- ja pyörätien väylän näkymä on riittävä astioiden ympärillä. Huollon kannalta on jätettävä tarvittava tila auraamiselle (min. 2,5 m) ja sijoittelussa tulee huomioida, ettei käsin kolausta tarvittaisi. Jäteauton tulee päästä jäteastioista 3 metrin päähän syväkeräysastianosturin kanssa. Liian pitkä välimatka voi aiheuttaa jätenosturin kaatumisen. Lisäksi jätesäiliöisen ympärillä tai yläpuolella ei saa olla

aitoja tai muita rakenteita, koska aidat, seinät, muurit ja pensaat estävät turvallisen tyhjennyksen.

Kuvassa 8. on esitetty esimerkkimitoitus ympäriajettavalle yhteiskeräyspisteelle, jossa huoltoajo pääsee ajamaan suoraan yhteiskeräysastioiden viereen ja pois peruuttamatta. Huoltoajoneuvo vaatii vähintään 12,5 metrin kaarresäteen. Tämän lisäksi tulee varata tarvittavat näkemät, noin 2 metriä, astioiden ympärillä. Sijoittelussa tulee huomioida, että jäteauto pääsee jäteastioista 3 metrin päähän syväkeräysastianosturin kanssa.

Kuvassa 9. Esitetään yhteiskeräyspisteen ohjeellinen sijainti katualueen ja viheralueen (kuvassa VL) rajalla. Tällaisessa kohteessa on tarkoitus käyttää jätesäiliöitä kadulta käsin. Tämä helpottaa rakentamiskustannuksia, kun viheralueelle ei tarvitse tehdä erillistä huoltotietä tai aluetta huoltaa erikseen esimerkiksi lumikaudella. Jäteastioiden luonteva sijainti on siis aivan kadun reunassa. Sijoittelussa tulee huomioida 8 metrin väli läheisten tonttien rakennuksiin paloturvallisuussyistä. Tämä tarkoittaa siis 3-4 metrin etäisyyttä lähimmästä tontinrajasta etäisyyden riippuen siitä, onko rakennusala osoitettu tontilla 4 vai 5 metrin päähän rajasta. Lisäksi etäisyyden jalankulu- ja pyöräilyn väylään (kuvassa pp) tulee olla vähintään 2 metriä, jotta näkemä astioiden ympärillä on riittävä. Jätealueeseen rajautuvan tontin liittymää ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi sitä kadunreunaa, johon jäteastiat sijoitetaan (kuvassa sininen viiva).

Liikennealueet ja -yhteydet

Katualueisiin on tehty muutoksia muuttuneiden liikennetarpeiden mukaisesti. Kaavamuutoksella parannetaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien risteysalueen turvallisuutta. Aiempi Multimäenväylän linjaus oli suunniteltu ajatellen Ilomantsintien nopeudeksi 60 km/h. Nyt kuitenkin Ilomantsintielle on asetettu nopeusrajoitus 80 km/h, joten risteysalue ja etäisyys Iiksenjoentien risteykseen tulee mitoittaa suuremmalle nopeudelle.

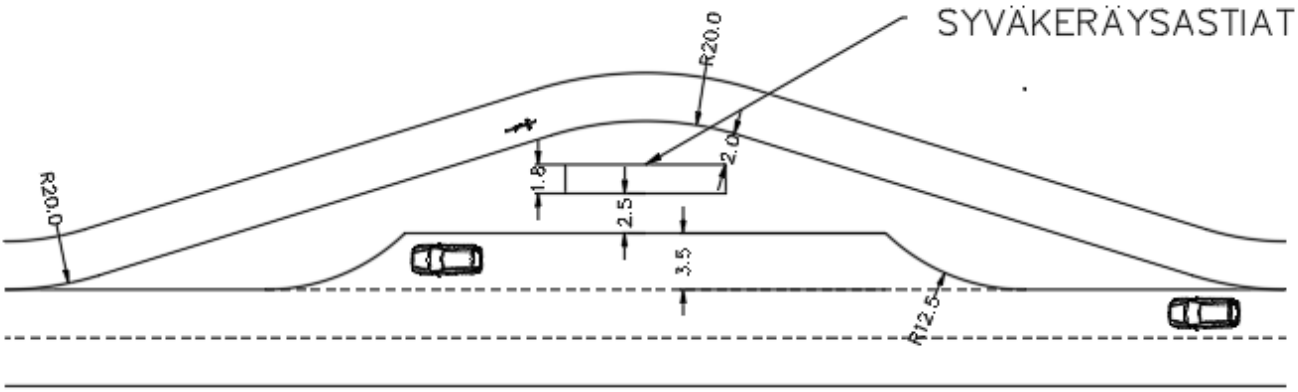
Kesannontien osalta nyt voimassa olevassa kaavassa on ajateltu kulkevan yksi jalankulun ja pyöräilyn pääväylistä. Koska katu muuttuu kerros- ja rivitaloasumisesta

omakotitalotyyppiseksi asumiseksi, ei tie ole enää pääväylä ja se on muunnettava vähemmän läpikulkuliikennettä houkuttelevaksi. Jalankulku- ja pyörätie muutetaan vain jalankulun sallivaksi, jolloin pyöräilijöiden tulee käyttää ajokaistaa. Jalankulkuliikenne tulee joka tapauksessa turvata, koska on oletettavaa, että Kesannontien ja Tuurikastien kautta kulkee tulevaisuudessa runsaasti lapsia kaava-alueen laajetessa itään päin Kesannontiestä.

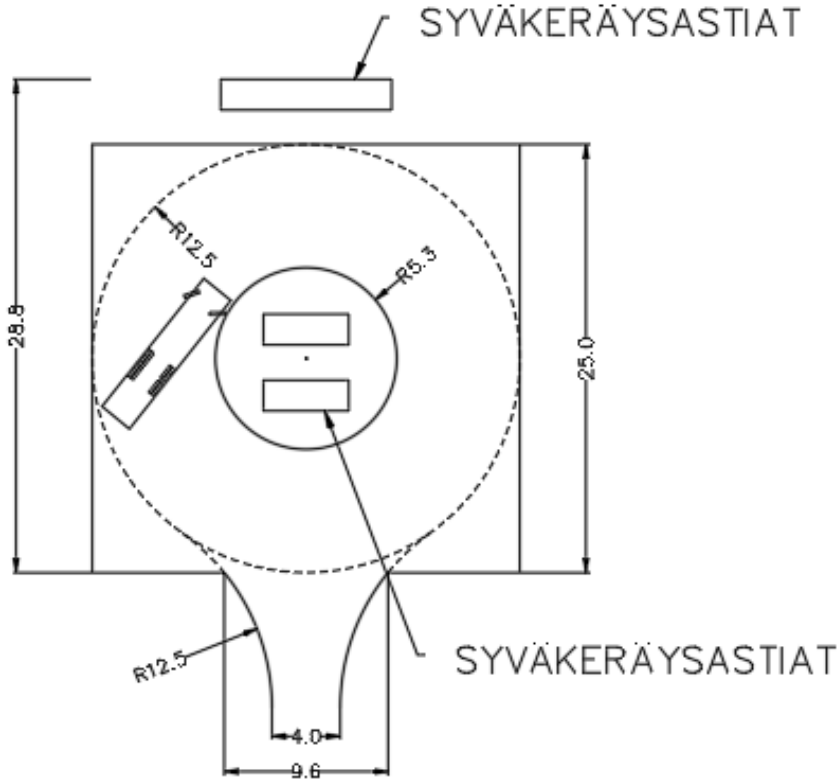
Nyt voimassa olevassa kaavassa Villiyrtitien varressa on ajateltu jalankulku- ja pyörätien kulkevan kahdella puolella katua Multimäenväylän ja Savikkatien välissä korttelin 50 kohdalla. Tästä jalankulku- ja pyörätie jatkuu nyt voimassa olevassa kaavassa vain Villiyrtintien pohjoispuolella. Koska kortteliin 43 on lisätty jätealue (jä-2), on liikennejärjestelyjä muutettava turvaamaan sujuva jalankulku- ja pyöräliikenne muuttuneessa tilanteessa. Siksi katualueen varausta kaksipuoliselle jalankulku- ja pyörätielle jatketaan kaavamuutoksessa myös Savikkatien ja Maksaruohontien välille korttelin 49 kohdalla.

Multimäenväylältä puhkaistaan kaupalle yhteys Multimäenväylän kautta korttelissa 50. Väylän sijainti mahdollistaa liikenteen ohjaamisen kaupan tontille ennen asuinkortteleita ja näin asuinaluetta saadaan rauhoitettua.

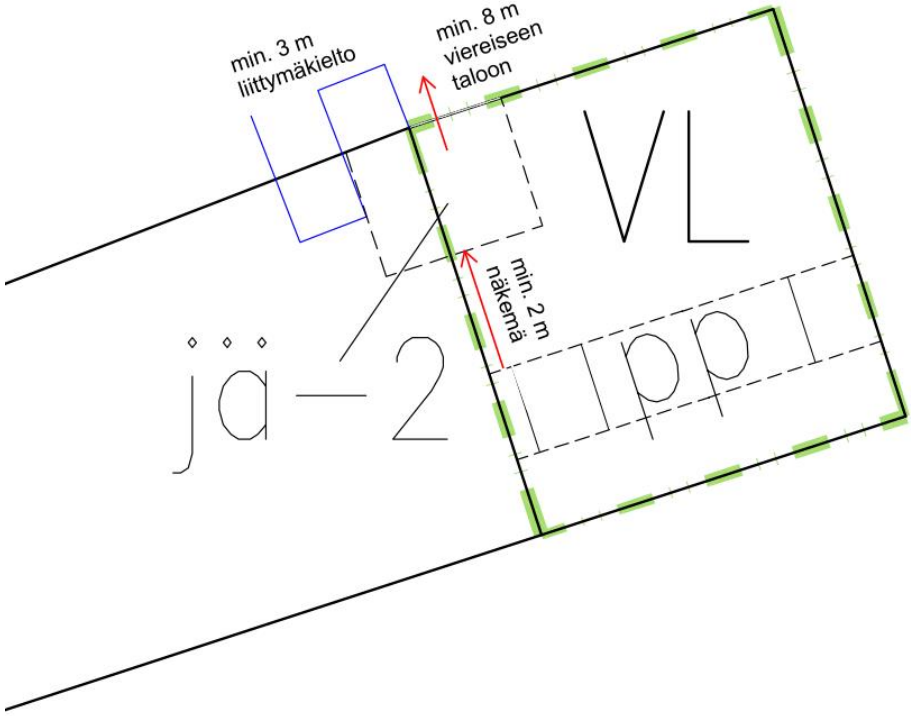
Multimäenväylän liikenneympyrästä ei enää kaavamuutoksen jälkeen pääse kortteliin 42, vaan kulku mahdollistuu jatkossa Suolaheinäntien kautta



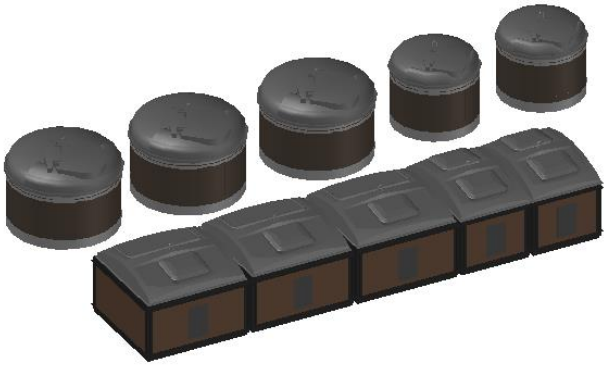
Kuva 7. Jätteiden yhteiskeräyspiste tien laidassa.



Kuva 8. Ympäriajettava jätteiden yhteiskeräyspiste tontilla.

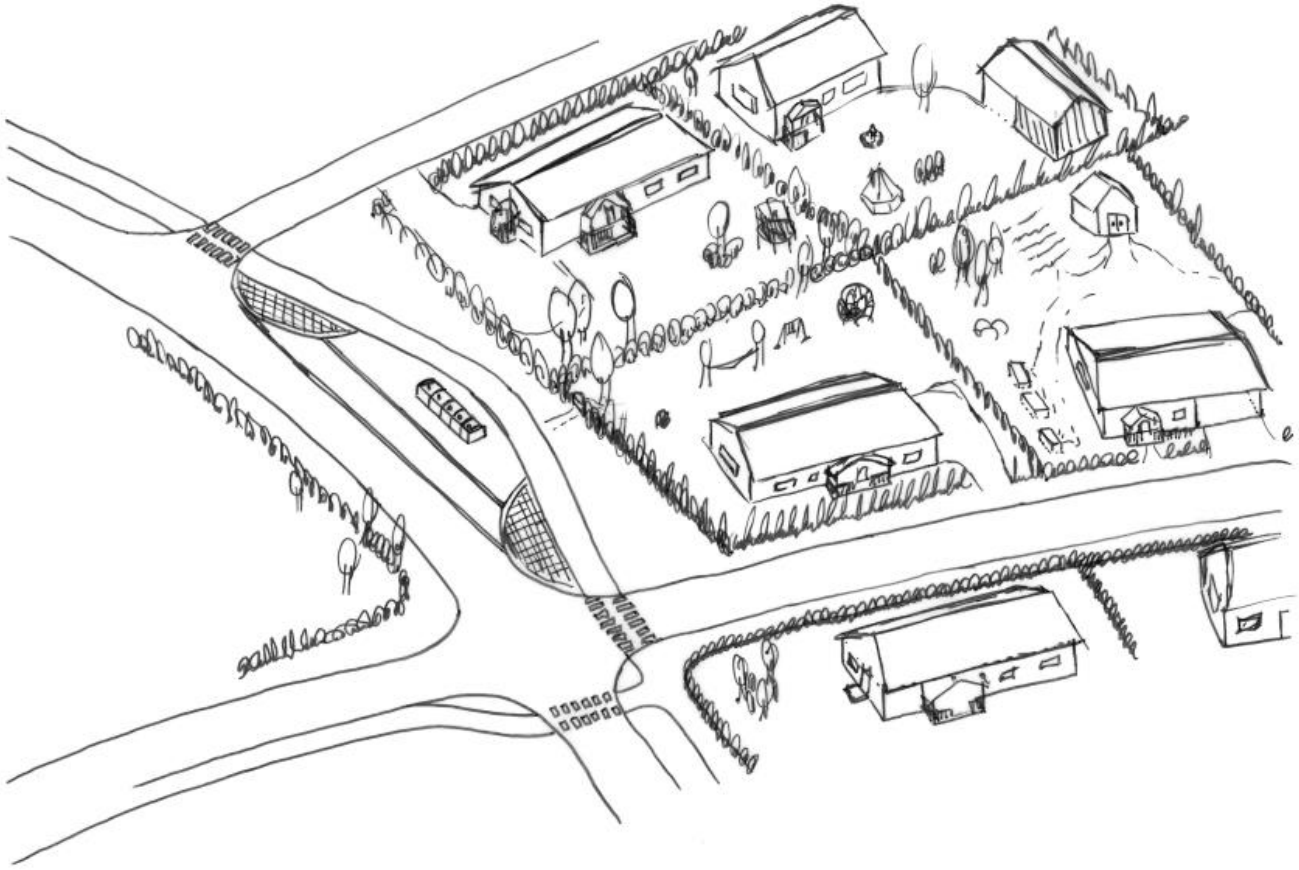


Kuva 9. Jätteiden yhteiskeräyspiste tien ja viheralueen rajalla.



Kuva 10. Erilliset säiliöt vievät enemmän tilaa kuin tiiviisti vierekkäin asennetut.

(Lähde Molok Oy, BIM-objektit, 2021)



Kuva 11. Luonnos siitä, miltä jätteiden keräilypaikka Heinämiehentien varressa voisi näyttää.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavamuutos noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä Joensuun ilmasto-ohjelmaa jätteiden kierrätysasteen parantamiseksi.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä. Kaupungin tavoitteena on saada rakentamattomat tontit käyttöön. Tonttien käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, koska alue on vielä rakenteilla ja muutoksia jo rakennettuun ympäristöön ei tule maan sisällä olevaa infraa lukuun ottamatta. Alueen yleisluonne muuttuu omakotitalovaltaisemmaksi.

Alueen asukastiheys tulee laskemaan kaavamuutoksen myötä. Tämä lisää infran ja julkisesti ylläpidettävän ympäristön rakentamis- ja ylläpitokustannuksia alueelle muuttavaa asukasta kohden.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kaava-alueen rakennusten monimuotoisuus, kuten omakotitalo- ja yhtiömuotoisen asumisen vaihtelevuus. Koko kaava-aluetta ei siis ole muunnettu omakotitaloasumiseen.

Jätteenkierrätyksen muuttaminen jokaisen kiinteistön omista bio- ja energiajaeastioista yhteisiin yhteiskeräyspisteisiin on vielä hyvin harvinaista. Kaikkia vaikutuksia on mahdoton vielä arvioida kokemus- ja tutkimustiedon puuttuessa. Uudenlaisen yhteiskeräysratkaisun kuitenkin arvioidaan soveltuvan hyvin uusille asuinalueille, jolloin tontin tai asunnon ostava asukas tietää jo ennen ostopäätöstä ratkaisusta. Lisäksi jätteiden yhteiskeräyksen arvioidaan parantavan kierrätetyn jätteen määrää. Monia kierrätettäviä jakeita tarjoava yhteiskeräyspiste on lähellä asutusta ja siksi helpommin tavoitettavissa perinteisiä harvakseltaan keskittyneitä kierrätyspisteitä paremmin.

Kaupan tontin siirron asutuksen keskeltä Ilomantisintien varteen toivotaan mahdollistavan rauhallisemman omakotitaloasumisen ja toisaalta kaupan houkuttelevuuden parantuvan myös Multimäen ohikulkuliikennettä ajatellen.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Multimäen Kettuvaarantien ympäristön kerros- ja rivitalotonttien potentiaalia omakotiasumiseen tutkitaan tällä kaavamuutoksella. Multimäen alueen pientalotonttien kysyntä on jatkunut tasaisena. Kerros- ja rivitalotonttien kysyntä on ollut vähäistä. Lisäksi kaavassa etsitään ratkaisuja tehokkaampaan jätteenkierrätykseen sekä parannetaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien liittymän liikenneturvallisuutta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 2.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidetiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 3.12.2020. –4.1.2021.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. *Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi keväällä 25.3. – 26.4.2021.* Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee kesällä-syksyllä 2021.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija:	Minna Tolvanen
Avustaja:	Kaija Kinnunen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	**Täyttämispvm**	05.03.2021
Kaavan nimi	Multimäen pientalot 2021		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.12.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	1671769
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	23,4971	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,4753
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	23,0218

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**23,4971**	**100,0**	**42130**	**0,18**	**0,4753**	**-22409**
A yhteensä	12,3309	52,5	30828	0,25	-0,4872	-21539
P yhteensä					-0,5957	-1874
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1316	13,3	11302	0,36	1,0300	1004
T yhteensä						
V yhteensä	0,5242	2,2			0,2755	
R yhteensä						
L yhteensä	7,4400	31,7			0,3893	
E yhteensä	0,0704	0,3			-0,1366	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

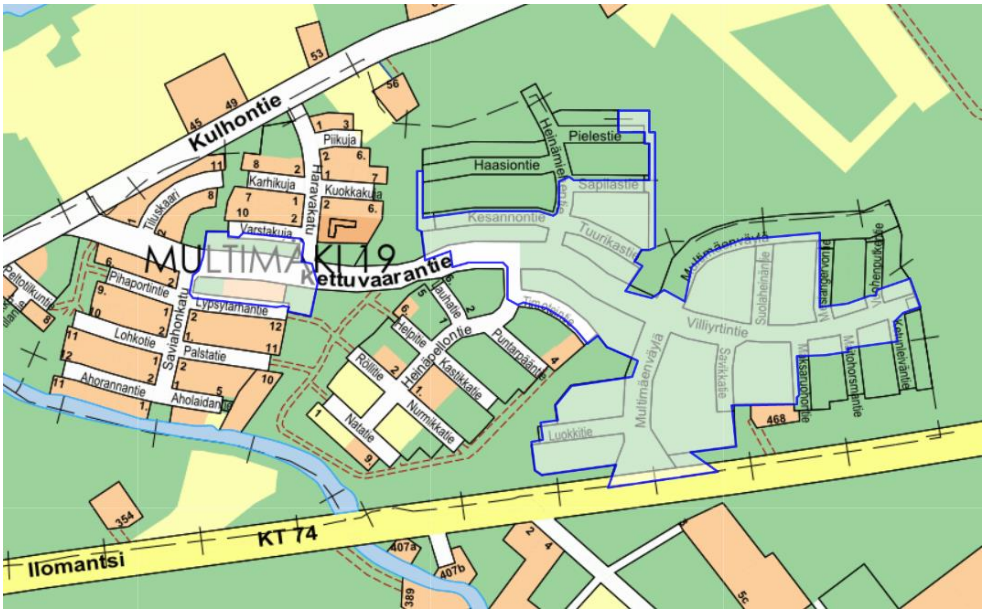
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**23,4971**	**100,0**	**42130**	**0,18**	**0,4753**	**-22409**
A yhteensä	12,3309	52,5	30828	0,25	-0,4872	-21539
A	1,3906	11,3	3477	0,25	1,3906	3477
AK					-3,2904	-21388
AP	4,7895	38,8	11974	0,25	1,6769	4193
AO	2,7762	22,5	6941	0,25	2,7762	6941
AL					-0,8021	-5214
AKR	0,2782	2,3	695	0,25	-3,6737	-13137
AO-33	3,0964	25,1	7741	0,25	1,4353	3589
P yhteensä					-0,5957	-1874
PL-1					-0,5957	-1874
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1316	13,3	11302	0,36	1,0300	1004
KL	1,1311	36,1	1300	0,11	0,8290	0
KTT	2,0005	63,9	10002	0,50	0,2010	1004
T yhteensä						
V yhteensä	0,5242	2,2			0,2755	
VL	0,5242	100,0			0,2755	
R yhteensä						
L yhteensä	7,4400	31,7			0,3893	
Kadut	7,3881	99,3			0,8562	
Kev.liik.kadut	0,0519	0,7			0,0039	
LPA					-0,4708	
E yhteensä	0,0704	0,3			-0,1366	
EV	0,0704	100,0			-0,1366	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Hankekortti
Multimäen pientalot 2021
1769
10.3.2021



Kohteen sijainti kartalla

Hankkeen tarkoitus

Tällä kaavamuutoksella tutkitaan Multimäen kerros- ja rivitalotonttien potentiaalia omakotiasumiseen. Lisäksi tehostetaan jätteenkierrätystä sekä parannetaan Multimäenväylän liikenneturvallisuutta.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä Joensuun ilmasto-ohjelmaa jätteiden kierrätysasteen parantamisesta.

Väylät

Rakennetuilla katualueilla joudutaan tekemään muutostöitä, koska tonttiliittymiä rakennetaan lisää. Kustannus on n. 240 000 €. Tonttiliittymien kustannukset kuuluvat muutoksenhakijan maksettaviksi.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Jätteenkierrätysratkaisuille osoitetaan alueet yleisiltä- tai virkistysalueilta.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on osittain olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkkoihin ei rakennetuilla alueilla kohdistu muutospainetta. Rakentamattomilla alueilla tulee pieniä muutoksia. Tonttiliittymien kustannukset kuuluvat tontin haltijan maksettaviksi.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tontit ovat suurimmaksi osaksi Joensuun Kaupungin omistuksessa. Mesiangervontiellä tontit 167-19-43-5, Mesiangervontie 5, ja 167-19-43-6, Mesiangervontie 3, omistaa yksityinen henkilö

Aikataulu

Infran rakentaminen kaavamuutosalueella aloitetaan keväällä 2021 ja tontinluovutukset syksyllä 2021.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun, Joensuun Veden, jätehuollon ja muun infran kanssa.

Erityistä huomioitavaa

Kustannukset (muutokset edell. kaavaan)

Väylät: 240 000 euroa
Vesihuolto: 80 000 euroa
Muut kustannukset: 3000 euroa

Vaikutukset

Hankkeen myötä Multimäen rakentamattomat rivi- ja kerrostalotontit saadaan hyötykäyttöön ja kehitetään pientaloalueiden jätteenkierrätystä. Rivi- ja kerrostalotonttien muuttaminen omakotitalotonteiksi yksipuolistaa Multimäen alueen asuinrakennuskantaa.

Suunnitelmakartta

Laatija: Minna Tolvanen, minna.tolvanen@joensuu.fi

19
MULTIMÄKI
KAUKONIITYNPUISTO
VL
KESANNONTIE
SAPILASTIE
HEINÖLANPUISTO
VL
TUURIKASTIE
KETTUVAARANTIE
HEINÄMIEHENTIE
HEINÄPELONTIE
TIMOTEINTIE
MULTIMÄENVIKA
SUOLAHENKÄNTIE
MÄNSÄRUOHONTIE
VILLYRTINTIE
SAVIMAKOTIE
LUOKKITIE
VIUHKIMPUTKENTIE
MÄTTÄRYKSÄNTIE
KEINUMÄENTIE
AP
15
AKR
10
AP
AO
27
AO
38
AO
39
AP
37
A
AO-33
41
AO-33
54
A
42
AO-33
43
AO-33
44
A
45
AO-33
47
AO-33
48
AP
49
AP
50
KL
1300
KTT
51
I/e=0,4
II/e=0,5
KTT
52
I/e=0,4
II/e=0,5
ja-2
6944200
6944400
6944000
493800
0 10 20 30 40 50 100

Liite 1, 1/9

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A

0010000
Asuinrakennusten korttelialue.

AKR

0020500
Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.

AP

0030000
Asuinpientalojen korttelialue.

AO

0050000
Erillispientalojen korttelialue.

AO-33

0050033
Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.

KL

0230000
Liikerakennusten korttelialue.

KTT

0250100
Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.

VL

0340000
Lähivirkistysalue.

EV

0680000
Suojaviheralue.

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.

9

0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

19

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MUL

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

44

0930000
Korttelin numero.

KAUKONIITY

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

1300

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2 as

0980001
Suurin sallittu asuntojen lukumäärä.

II

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

II/e=0,5

1020200
Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan tonttitehokkuuden.

e=0.25

1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

1130000
Rakennusala.

1130001
Ohjeellinen rakennusala.

jä-2

1130990
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.

1260000
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

1290000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

1340000
Istutettava alueen osa.

1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.

1360000
Katu.

1390201
Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1390400
Moottorikelkkareitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

pp

1400000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Jätehuollon tilat ja asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat tilat saa rakentaa yhteisiksi eri tonttien välillä.

2. Asuinkortteleissa jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.

3. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden etäisyyden rakennuksesta on oltava vähintään 8 metriä.

4. Tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi jätteiden yhteiskeräyksen alueita.

5. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia ja säiliöt tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa kiinni toisissaan yksittäin sijoitettujen säiliöiden sijaan.

6. Jätteiden yhteyskeräys tulee toteuttaa ja pisteet tulee rakentaa yhtä aikaa muun infran kanssa.

AO- ja AO-33- KORTTELIALUEET

1. Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pensasaitaa.

2. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna tai kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai molempia.

3. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään kahdeksan metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

4. Katualueen puoleisen asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.

5. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta.

6. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden ala saa olla yhteensä enintään 65 m2, runkosyvyys enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus lattiasta mitattuna enintään 4,5 metriä. Paritalotonteilla talousrakennusten ja katosten yhteinen ala saa olla enintään 130 m2. Talousrakennusten kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.

7. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 2 metriä, tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä ja katualueesta vähintään 5 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

AP- JA AKR- KORTTELIALUEET

1. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.

2. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan pensasaidalla.

3. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna tai kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai molempia. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Kortteleissa 10 ja 15 asuinrakennuksen porrastamaton julkisivupituus saa olla enintään 25 metriä.

4. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään kahdeksan metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

5. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 2 metriä, katualueen rajasta 4 metriä ja tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

6. Kattojen värin tulee korttelissa 15 olla punainen ja muissa kortteleissa tumman harmaa tai musta. Kortteleissa 10 ja 15 rakennuksissa on oltava lapekatto. Kortteleissa 10 ja 15 I-kerroksisissa asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla kadun puoleisella sivulla 1:2 ja pihan puoleisella 1:3- 1:2. Kortteleissa 10 ja 15 muissa asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:3- 1:1,5. Kortteleissa 10 ja 15 talousrakennusten ja katosten kattokaltevuuden tulee olla 1:8- 1:2.

7. Korttelin 50 ja 37 rakennusaloilla, jotka sijaitsevat kadunsuuntaisesti Multimäenväylän varrella, ja jotka sijaitsevat vasten KL -korttelialuetta, on rakennukset rakennettava yhtenäisinä ja rakennusten pitää vaimentaa piha-alueille tulevaa melua niin että valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot täyttyvät (VnP 993/1992). Melusuojausta on täydennettävä tarvittaessa aitarakenteilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.

8. Tonteille on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua aluetta vähintään 10 % tontin pinta-alasta. Alueen on oltava yhtenäinen.

9. Osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 10 % saadaan rakentaa lähipalvelu-, työ- ja kokoontumistiloiksi sellaista toimintaa varten, mikä ei aiheuta ympäristölleen kohtuutonta haittaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen eikä liikenteen muodossa.

10. Jätteiden yhteiskeräysastiat saa sijoittaa niille osoitettuihin paikkoihin tontti- ja katualueelle kortteleiden läheisyyteen liikennettä vaarantamatta. Jätteiden yhteiskeräysalueet on pyrittävä toteuttamaan yhtenäisinä ja yhteisinä naapuritonttien kanssa.

11. Korttelissa 50 korttelin sisällä pysäköintiratkaisut saa toteuttaa tonttien kesken yhteisjärjestelyin.

A-KORTTELIALUEET

1. Korttelialueelle saa rakentaa yhtiömuotoisia erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja.

2. Kattojen värin tulee korttelissa 42 ja 45 olla punainen ja muissa kortteleissa tumman harmaa tai musta.

3. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna tai kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai molempia. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

5. Parvekkeet on lasitettava.

6. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 2 metriä ja tontilla olevista rakennuksista ja katualueesta vähintään 4 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

7. Tonteille on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua aluetta vähintään 10 % tontin pinta-alasta. Alueen on oltava yhtenäinen. Leikki- ja oleskelualueet on pyrittävä toteuttamaan yhtenäisinä naapuritonttien kanssa.

8. A-kortteleissa osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 15 % saadaan rakentaa lähipalvelu-, työ- ja kokoontumistiloiksi sellaista toimintaa varten, mikä ei aiheuta ympäristölleen kohtuutonta haittaa melun, tärinän, ilman pilaantumisen eikä liikenteen muodossa.

9. Jätteiden yhteiskeräysastiat saa sijoittaa niille osoitettuihin paikkoihin tontti- ja katualueelle kortteleiden läheisyyteen liikennettä vaarantamatta. Jätteiden yhteiskeräysalueet on pyrittävä toteuttamaan yhtenäisinä ja yhteisinä naapuritonttien kanssa.

10. Korttelin 42 sisällä pysäköintiratkaisut saa toteuttaa tonttien kesken yhteisjärjestelyin.

11. Korttelin 37 Multimäenväylän puoleiset rakennukset on rakennettava yhtenäisinä ja rakennusten pitää vaimentaa piha-alueille tulevaa melua niin että valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot täyttyvät (VnP 993/1992). Melusuojausta on täydennettävä tarvittaessa aitarakenteilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.

KL-KORTTELIALUE

1. Rakennusten julkisivuista on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

2. Ilmanvaihto- ja tuuletuskojeet on suunniteltava ja sijoitettava niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melua asutuksen suuntaan.

3. Ensisijainen ajoneuvoliittymä on sijoitettava Multimäenväylän puolelle.

4. Lastauslaituri on sijoitettava niin, että lastaustoimenpiteet häiritsevät asutusta mahdollisimman vähäisesti.

5. Hyötyjätteiden keräilypiste on sijoitettava korttelin 50 KL-korttelialueelle.

6. Tontti on suojattava asuintonttien rajalta melua ja maisemallista häiriötä vähentävin aidoin tai rakentein.

KTT-KORTTELIALUEET

1. Kortteleissa tapahtuva toiminta on suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

2. Rakennusten julkisivuista on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

3. Tontit on aidattava virkistys- ja suojaviheralueisiin rajoittuvilta sivuiltaan. Aidan tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

4. Multimäenväylän puoleisella korttelialueen sivulla olevalle istutettavalle alueen osalle on istutettava puurivi. Puiden välinen etäisyys saa olla enintään 7 metriä.

5. Rakennusaloilla, jotka sijaitsevat kadunsuuntaisesti Multimäenväylän ja Ilomantsintien varrella, on rakennukset rakennettava yhtenäisinä ja rakennusten pitää vaimentaa piha-alueille tulevaa melua niin että valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot täyttyvät (VnP 993/1992). Melusuojausta on täydennettävä tarvittaessa aitarakenteilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:
   - erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden
   - rivitalot ja kytketyt talot: 1,25 autopaikkaa asuntoa kohden
   - kerrostalot AKR- ja A-korttelialueilla : yksi autopaikka asuntoa kohden
   - yksityiset ja julkiset lähipalvelut: yksi autopaikka kerrosalan alkavaa 75 k-m2 kohden
   - liiketilat: yksi autopaikka kerrosalan alkavaa 50 k-m2 kohden
   - toimistot: yksi autopaikka kerrosalan alkavaa 70 k-m2 kohden
   - teollisuusrakennukset: yksi autopaikka kerrosalan alkavaa 100 k-m2 kohden

2. A-, AP- ja AKR-tonteilla pysäköintialueet on erotettava istutuksin jalankulkuun ja oleskeluun tarkoitetuista alueista. Autopaikat on jaettava istutuksin enintään 20 autopaikan kokoisiin ryhmiin.

3. Kadulle päin avautuvaa autopaikkaa tai -suojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m2
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m2
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m2
Teollisuus- ja varastotilat:	1 ppp / 100 k-m2

Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Asumista palvelevat 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.

Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

MUUTOS 19.5.2021

A-korttelialueiden määräyksiin lisätty kohta 11.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 19.5.2021 Kalle Sivén kaupungingeodeetti	Hyväksytty kaupungin valtuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies

JOENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
YHDYSKUNTASUUNNITTELU

MULTIMÄEN (19) kaupunginosan kortteleiden 10, 15, 27, 37-39, 42, 43 ja 50-52 sekä kortteleiden 44, 45, 47, 48, 49 osien sekä katu-, virkistys- ja erityisalueiden asemakaavan muutos sekä korttelin 41 osan ja virkistysalueiden asemakaava.
Muodostuu uusi kortteli 54.

MULTIMÄEN PIENTALOT 2021

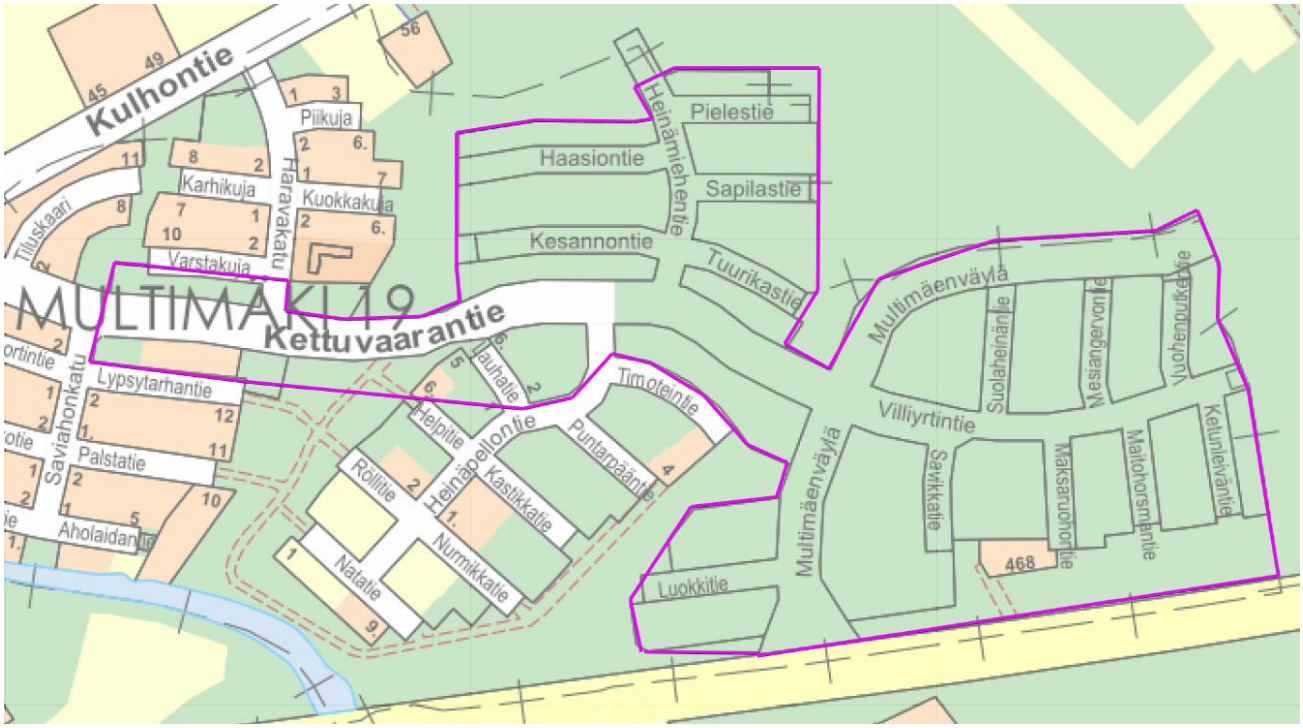
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo
Näht	KV	

Pvm 10.3.2021, 19.5.2021	Mk 1:2000	Arkisto
	Suunn. Minna Tolvanen	19/1769
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Piirt. Kaija Kinnunen	

J • ENSUU

Työ nro 1769

11.11.2020



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Multimäen pientalot 2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kettuvaarantien ja rakentamattoman Villiyrtintien ympäristön palvelu-, kerros- ja rivitalotonttien potentiaalia omakotiasumiseen tutkitaan tällä kaavamuutoksella. Multimäen alueen pientalotonttien kysyntä on jatkunut tasaisena. Palvelu-, kerros- ja rivitalotonttien kysyntä on ollut vähäistä. Kaavassa etsitään myös ratkaisuja tehokkaampaan jätteenkierrätykseen sekä muutetaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien liittymän suunniteltua sijaintia. Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä Joensuun ilmasto-ohjelmaa jätteiden kierrätysasteen parantamisesta.

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Multimäen osayleiskaava vuodelta 2012. Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Multimäen osayleiskaavaan voi tutustua verkossa www.joensuu.fi/kaavoitus (Voimassa olevat kaavat).

Alueella on voimassa asemakaavat vuodelta 2012 (Multimäki I) ja vuodelta 2015 (Multimäki II). Suunnittelualueen länsiosassa on pääasiassa pientalojen ja kerros- ja rivitalojen aluetta. Suunnittelualueen itäosan korttelialueet ovat pääasiallisesti lähipalvelurakennusten, kaupan ja suurempien kerros- ja rivitalotonttien korttelialueita.

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 rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, uudenlaisiin jätteenkierrätysratkaisuihin 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

- Karsikon asukasyhdistys
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Joensuun alueellinen jätelautakunta
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- teknisten verkkojen haltijat
- Puhas Oy

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista 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 ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä **3.12.2020 – 4.1.2021** ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 9.12.2020** kello **17.00** alkaen Kaupunkirekennepalveluissa, Muuntamontie 5 (käynti sisäpihan puolelta). Tilaisuuteen voi osallistua myös etänä. Osallistumislinkki ja tarkemmat ohjeet ilmoitetaan internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti talvella 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tullee 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

- maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen
  minna.tolvanen@joensuu.fi, puh. 050 315 6521
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
  kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 4092 127

Asemakaavaprosessi

Kaavan vaihe		Vaikuttaminen
ALOITUS		Maanomistaja voi tehdä **aloitteen**
OAS* ja LUONNOS	Nähtävillä **21 vrk**	Voit jättää **mielipiteen**
EHDOTUS	**30 vrk**	Voit jättää **muistutuksen**
HYVÄKSY-MINEN kaupunginvaltuustossa	**Valitusaika 30 vrk**	**Valitus-mahdollisuus** Itä-Suomen hallinto-oikeuteen
KUULUTUS VOIMAAN-TULOSTA	**RAKENNUSHANKKEEN VOI ALOITTAA**	

*osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

1769 Multimäen pientalot 2021

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN SEKÄ KAAVA-LUONNOKSEN VIRANOMAISLAUSUNNOT JA OSALLISTEN MIELI-PITEET VASTINEINEEN

J • ENSUU

Sisällys

1 Eltel Networks Oy 3
2 Itä-Suomen poliisilaitos 3
3 Ympäristönsuojelu, Joensuun kaupunki 3
4 Caruna Espoo Oy 4
5 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 5
A06 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue 5
7 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 5
8 Leena Karvinen 5
9 Pohjois-Karjalan ELY-keskus 6
10 Joensuun alueellinen jätelautakunta 7

1 Eltel Networks Oy

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnoksesta.

Vastine: Mielipide merkitään tiedoksi.

2 Itä-Suomen poliisilaitos

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnoksesta.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

3 Ympäristönsuojelu, Joensuun kaupunki

Lausunnossa todetaan, että osa kaava-alueesta sijaitsee liikennemelualueella. Tehokkain tapa vähentää meluvaikutusta olisi jatkaa Ilomantsintien meluvallia kortteleiden 50 ja 52 kohdalla. Kaavamääräyksillä on mahdollista ohjata rakennusten sijoittumista pihamelun vaimentamiseksi.
Lisäksi lausunnossa mainitaan, että alueellisten jätteiden keräilypisteiden huomioiminen kaavassa on hyvä ratkaisu ja tukee kierrätystavoitteita.
Hulevesijärjestelyjen riittävyyttä tulee kaavassa tarkastella suhteessa rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Vastine: Liikennemelua on tarkasteltu Meluselvityksessä, Ramboll Oy, 2013. Kaavaluonnosta arvioidessa on havaittu melunhallinnan tarve Ilomantsintien aiheuttamaa tiemelua vastaan.

Koska kaavaluonnoksessa esitetään korkeiden kerrostalorakenteiden poistamista korttelista 50, tarkasteltiin melunvaikutuksia asuinkortteleihin uudessa matalamman rakentamisen tilanteessa. Nyt voimassa olevassa kaavassa melunhallinnan toimenpiteitä on tehty vain ko. korttelia ajatellen ja meluhaitta kohdistuu korttelin 50 omiin piha-alueisiin.

Kortteli 50 sijoittuu alueelle, jossa Ilomantsintien aiheuttama melu saattaa nousta yli valtioneuvoston päättämän melutason ohjearvon (VnP 993/1992). Meluselvityksen mukaan yöaikainen melu piha-alueella saattaa nousta 50 dB, joka on yli uusien asuinalueiden 45 dB tavoitearvon. Melusuojauksen tarve on siis noin 10 dB. Kaavan meluvaikutuksia tarkastellessa on todettu, että rakennusten sijoittelulla ja pihajärjestelyin saadaan 10 dB vaimennus aikaan, joten meluvallin jatkamista ei pidetä tarpeellisena.

Meluhaitta on huomioitu melua koskevin kaavamääräyksin kaavaluonnoksessa: “Korttelin 50 rakennusaloilla, jotka sijaitsevat kadunsuuntaisesti Multimäenväylän varrella, ja jotka sijaitsevat vasten KL -korttelialuetta, on rakennukset rakennettava yhtenäisinä ja rakennusten pitää vaimentaa piha-alueille tulevaa melua niin, että valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot täyttyvät (VnP 993/1992). Melusuojausta on täydennettävä tarvittaessa aitarakenteilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.”

Lisäksi on tarkasteltu korttelin 52, eli yhdistetyn liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueen (KTT), tilannetta. Meluselvityksen mukaan päiväaikainen melu piha-alueella saattaa nousta 60 dB:iin. Työpaikka-alueiden melulle ei ole asetuksessa tiettyä raja-arvoa, johon kaavalla tulisi suoraan vaikuttaa. Meluhaitta on kuitenkin huomioitu melua koskevin kaavamääräyksin kaavaluonnoksessa: “Rakennusaloilla, jotka sijaitsevat kadunsuuntaisesti Multimäenväylän ja Ilomantsintien varrella, on rakennukset rakennettava yhtenäisinä ja rakennusten pitää vaimentaa piha-alueille tulevaa melua niin että valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot täyttyvät (VnP 993/1992). Melusuojausta on täydennettävä tarvittaessa aitarakenteilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.” Määräyksellä pyritään antamaan rakennusvalvonnalle työkalut arvioida meluisuutta ja määrätä tarvittavia toimia riippuen siitä, millaista toimintaa kortteliin 52 lopulta rakennetaan.

Multimäen osalta laajempi tarkastelu ja hulevesien hallinnan suunnitelma on tehty kaavoittaessa Multimäki I ja II kaavoja. Nyt tehtävällä kaavamuutoksella ei esitetä niin merkittäviä muutoksia alueen rakennettuun ympäristöön, että se vaikuttaisi jo aiempien kaavojen perustella tehtyyn hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaan. Hulevesien hallinnan määräyksiä ei siis ole tarve muuttaa kaavamuutoksen myötä.

4 Caruna Espoo Oy

Lausunnon mukaan alueen sähkön käyttö kasvaa kaavamuutoksen myötä. Alueelle esitetään kaavoitettavaksi uusi puistomuuntamo jo kaavoitettujen lisäksi. Myös uusia kaapelointeja tarvitaan.

Vastine: Alueelle tulee mahdollistaa riittävä sähköverkon kapasiteetti. Caruna Espoo Oy:n kanssa neuvoteltiin riittävistä tilavarauksista muuntamoille ja mahdollinen uuden ET-alueen tilavaraustarve todettiin tarpeettomaksi.

Nyt meneillään oleva kaavamuutos ei vaikuta jo kaavoitettuihin ET-alueisiin Multimäenväylän liikenneympyrän ja Kettuvaarantien risteyksessä tai Maksaruohontien päässä.

5 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunnossa pidetään kannatettavana yhdyskuntajätteiden kierrätyksen tavoitteiden sekä uudet toimintamallin huomioimista. Alueen jätehuollon suunnittelussa on kuitenkin maakuntaliiton mielestä tehtävä tiivistä yhteistyötä toimivaltaisen viranomaisen sekä alueen jätehuoltoyhtiön kanssa, jotta jätteiden kierrätys voidaan toteuttaa alue-, kortteli- tai kortteliosakohtaisesti.

Vastine: Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on otettu huomioon tarve tehdä tiivistä yhteistyötä toimivaltaisen viranomaisen sekä alueen jätehuoltoyhtiön kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on nimetty Joensuun alueellinen jätelautakunta ja Puhas Oy, joiden kanssa on neuvoteltu kaavaluonnosta tehdessä.

6 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Lausunnossa huomioidaan, että kaavamuutoksen myötä alueen liikennetuotos vähenee aiemmin arvioidusta, kun kerros- ja rivitalotontteja sekä kaupan ja palveluiden tontteja muutetaan pientalotonteiksi. Lisäksi ELY-keskuksen mukaan Multimäenväylän ja Ilomantsintien liittymän sijainnin muutos itään helpottaa liittymäalueen suunnittelua turvalliseksi tavoitellun 80 km/h mitoitusnopeudella.

Vastine: Kaavamuutosta kehittäessä tullaan vielä tarkemmin tarkastelemaan, onko liikennemäärien vähenemisellä vaikutuksia alueen sisäisten liikennejärjestelyjen kannalta. Merkitään tiedoksi, että uusi Multimäenväylän sijainti mahdollistaa paremman risteysalueen liikenneturvallisuuden.

7 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnoksesta.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

8 Leena Karvinen

Mielipide on referoitu, koska alkuperäinen mielipide sisältää henkilötietojen suojan alaista tietoa.

Mielipiteessä huomioidaan, että Multimäenväylän kautta kulkeva yhteys Ilomantinsielle tulee rakentaa mahdollisimman pian, jotta Multimäen alueen viihtyisyys ei kärsi läpikulkuliikenteestä. Lisäksi pyydetään kiinnittämään huomiota alueen kevyenliikenteenväylien yleisten roska-astioiden sijoitteluun Tiluskaarella tonttien viihtyisyyden kannalta. Mielipiteessä kiinnitetään myös huomiota bussipysäkkien sijoitteluun jo rakennettujen Tiluskaaren tonttien viihtyisyyden kannalta. Toiveena olisi poistaa Tiluskaaren lähin bussipysäkki käytöstä ja siirtää se vastakkain samaan tien kohtaan kuin keskustasta tulevan liikenteen pysäkki on.

Vastine: Kaava ei sinänsä määrittele sitä, milloin kaavoitettu alue tai tiet tulee rakentaa. Emme siis pysty kaavassa määräämään, milloin Multimäenväylän tulee olla valmis. Kaavoituksen kannalta Multimäenväylä on kuitenkin mahdollista rakentaa heti kaavan valmistumisen jälkeen. Multimäenväylän katusuunnitelma valmistuu talven 2021 aikana. Tien rakentaminen alkaa aikaisintaan syksyllä 2021 ja viimeistään vuonna 2022, jos merkittäviä muutoksia tilanteeseen ei tule.

Tiluskaari ei kuulu nyt muutoksen alla olevaan alueeseen.

Kaavoitus on alueiden käytön ja rakentamisen sääntelyä, jolla päätetään eri toimintojen, kuten asumisen ja työpaikkojen, sijoittuminen kaupungin alueelle. Kaavoituksessa ei säännellä maankäyttöä yhtä tarkasti kuin esimerkiksi rakennussuunnitelmissa, joissa mainittujen roska-astioiden sijainti voitaisiin osoittaa. Emme siis tässä asemakaavan muutoksessa sääntele sitä, mihin roska-astiat tulee sijoittaa.

Multimäen kaupunginosan kaavassa katualueet on suunniteltu niin, että katualueella on mahdollista katusuunnittelun yhteydessä määritellä liikenneturvalliset ratkaisut julkisen liikenteen liikennöinnin ja pysäkkien tavoitettavuuden kannalta. Voimassa olevassa kaavassa ei ole määritelty sitä, mihin bussipysäkit tulee sijoittaa. Meneillään olevassa kaavamuutoksessakaan emme tavoittele katualueen rakentamisen tarkempaa sääntelyä nyt voimassa olevaan kaavaan verraten. Emme siis tässä asemakaavan muutoksessa sääntele sitä, mihin bussipysäkit tulee sijoittaa.

Mielipiteessä esitetyt kaavoituksen sääntelyvallan ulkopuolelle jäävät Multimäen alueen parannusehdotukset välitetään tiedoksi asiasta vastaaville tahoille.

9 Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnoksesta.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

10 Joensuun alueellinen jätelautakunta

Lausunnossa todetaan, että korttelikeräysmuodosta, sen kustannusrakenteesta ja käyttäjien tyytyväisyydestä ei ole vielä saatavilla pitkän ajan kokemuksia. Korttelikeräyksen odotetaan tehostavan jätteiden kierrättämistä, mikä tukee valtakunnallisten kierrätystavoitteiden toteuttamista. Monet asukkaat todennäköisesti arvostaisivat monipuolisen jätepisteen läheisyyttä.

Korttelikeräyksen toteuttamisessa on huomioitava kohtuullinen matka kiinteistöiltä jätepisteeseen.
Koska jätehuollon kustannukset katetaan asukkailta kerättävillä maksuilla, on huomioitava myös järjestelmästä aiheutuvat kustannukset asukkaille. Suunnittelualueen länsiosaa koskeneen alustavan laskelman mukaan kokonaiskustannus voi muodostua niin korkeaksi, ettei järjestelmän toteutus pelkkiä erillispientaloja sisältävälle alueelle ole järkevää. Kustannusarviota tulisi tarkentaa kaavamuutoksen jatkovalmistelussa etenkin suunnittelualueen itäosassa, jossa erillispientalojen lisäksi on esitetty asuinpientalojen ja asuinrakennusten korttelialueita. Nämä voivat lisätä korttelikeräyksen tehokkuutta. Valmisteilla olevalla jätelainsäädännön muutoksella voi olla kustannusrakenteeseen vaikutuksia, jotka selkeytyvät lähivuosina.

Lopuksi lausunnossa todetaan, että jätepalveluita koskevien alueiden määrittely asemakaavassa on yleisesti ottaen positiivista. Kaava määrittää alueiden käyttöä vuosikymmeniksi. Jätehuollon tarpeiden ja velvoitteiden muuttuessa jätepalveluiden sijoittaminen jo rakennetulle alueelle on havaittu hankalaksi. Kierrätysvaatimukset kiristyvät portaittain tulevien 15 vuoden aikana, ja muutoksia voi luonnollisesti tulla myöhemminkin. Hyötyjätteiden keräilypisteen sijoittamisen huomioiminen KL-korttelialueelle on kannatettavaa.

Vastine: Korttelikeräyksen hyöty- ja energiajätteen keräilypisteet ovat sijoitettu Heinämiehentien läntiselle alueelle ja Villiyrtintien ympäristöön itäiselle alueelle. Näiden kortteleiden asukkaan käyttävät korttelikeräyspisteitä kiinteistökohtaisen keräysastian sijaan, jos korttelikeräys järjestetään.

Pisteiden sijoittelua miettiessä on tarkasteltu tutkimuksia muun muassa Ruotsista, joissa on tullut esille se, että jos matkaa korttelikeräyspisteelle kertyy yli 100 metriä, koetaan pisteen olevan liian

kaukana. Multimäen alueella on kuitenkin jouduttu tinkimään matkasta, koska kaavamuutos koskee jo kertaalleen kaavoitettua aluetta ja teiden ei ole voitu juuri muuttaa. Mitoituksena on käytetty noin 125 metriä. Lisäksi luonnoksessa on huomioitu tarve energia- ja biojätteen päivittäiselle roskiin viennille. Tästä syystä alueellaan pieniä ja edullisemmin perustettavia energia- ja biojätteen lähikeräyspisteitä on sijoitettu lyhyen mitoitusmatkan päähän ja yksi isompi kalliimmin perustettava kaikkien kerättävien jakeiden piste kauemmaksi hyvien liikenneyhteyksien päähän.

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa korttelikeräyksen järjestäminen, mutta kaavassa ei voida määrätä mitään tahoa järjestämään korttelikeräystä. Siksi, vaikka nykylainsäädännön vaikutuksesta läntisen alueen korttelikeräys voi tulla kalliimmaksi kuin perinteinen kiinteistökohtainen järjestelmä, kaavassa on hyvä varautua muutaman vuoden sisällä tulevaan uudistettuun jätehuoltolakiin ja sen tuomiin uusiin mahdollisuuksiin. Lain muutoksen taustalla ovat EU:n jäsenmailleen asettamat tavoitteet kierrätyksen lisäämiseksi. Jäsenmaiden tulisi nostaa kierrätysaste 55 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä. Tämä muutos voi vaikuttaa kiinteistökohtaisen jätteenkeräyksen kustannuksiin jätemaksuja nostaen. Tällöin korttelikeräyksen kustannukset voivat olla alle kiinteistökohtaisen keräyksen myös omakotialueilla.

Kaikille avoin hyötyjätteen keräilypiste on korttelin 50 KL-korttelialueella, eli liikerakennusten korttelialueelle. Tämä tontti on luonteva paikka, koska se sijaitsee Multimäenväylän varrella ja on siksi helposti tavoitettavissa.