

Muutosalueiden sijainnit



Ojalankaarto ja Kanavatie 6 Kaavaselostus

Ojalankaarto ja Kanavatie 6

Asemakaavamuutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

18 kaupunginosan tiealuetta ja 20 kaupunginosan kortteileita 2021, 2038, korttelin 2050 tonttia 1, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, suojaviher-, lähivirkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

18 kaupunginosan tiealuetta ja 20 kaupunginosan kortteilit 2021, 2038, korttelin 2050 tontti 1, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, suojaviher-, lähivirkistys- ja liikennealueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1745



Ilmakuva Ojalankaarron ja Onttolantien-Linjatien risteysen suunnittelualueesta





Ilmakuva Kanavatien suunnittelualueesta



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö ja maaperä.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.3	Tavoitteet	20
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	21
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	21
3.1.1	Korttelialueet	23
3.2	Kaavan vaikutukset	24
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	24
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	24
3.2.3	Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin.....	25
3.2.4	Vaikutukset liikenteen aiheuttamiin päästöihin	25
3.2.5	Vaikutukset vesihuolto ja hulevesien käsittelyyn	26
3.2.6	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	26
3.2.7	Vaikutukset viherverkostoon ja virkistytymiseen	27
4	Suunnitteluvaiheet	27

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Noljankan eritasoliittymän toimenpideselvitys
2. Tärinäselvitys
3. Liito-oravaselvitys 2021
4. Rakennushistoriaselvitys 2021
5. Meluselvitys 2022
6. Joensuun kaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2022



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Joensuun kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen Ojalankaarron alkupäässä olevilla kortteli- ja suojaviheralueilla sekä eteläpuolella sijaitsevilla eritasoliittymän tie- ja katualueilla. Asemakaavaa on muutettava, jotta Onttolantien ja Linjatien valo-ohjattu risteys voidaan muuttaa kiertoliittymäksi. Kiertoliittymän rakentaminen parantaa liikenteen sujuvuutta Onttolantien ja Linjatien valo-ohjattulla risteysalueella.

Ojalankaarron alkupään pohjoispuolella oleva suojaviheralue ja siihen liityvä kaavoittamaton metsäalue on tarkoitus muuttaa yleisten rakennusten alueeksi. Uskonnollisen yhdistyksen tavoitteena on rakentaa alueelle kokoontumistilat ja mahdollisesti tilat palveluille, kuten päiväkodille.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuuskorttelialueet Ojalankaarron alkupäässä muutetaan asumiseen.

Joensuun Ympäristötuotanto Oy:n omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta puutarha- ja kasvihuonealueen muuttamiseksi asumiskäyttöön.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 25.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 25.3.–19.4.2021. Vireilletulovaiheessa saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.4.–16.5.2022. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2023.

Toteuttaminen

Muutosalueiden toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeille on myönnetty rakennusluvut.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueet sijaitsevat Joensuun Pilkossa noin 5 km Joensuun keskustasta luoteeseen. Kaava-alueeseen kuuluu tie- ja katualueita, Pilkon (20) kaupunginosan korttelit 2021, 2038 ja korttelin 2050 tontti 1 sekä suojaviher- ja puistoalueita. Ojalankaarron varrella sijaitsevat korttelit 2021 ja 2038 ovat tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan teollisuustuotantoon ja ne ovat rakentamattomia, luonnontilaisia sekametsäalueita. Korttelin 2050 tontti 1 osoitteessa Kanavatie 6 on tällä hetkellä kasvihuone- ja puutarhamyymäläkäytössä. Tontilla oleva Onttolan vanha koulu on ollut asuin- ja varastokäytössä. Pysäkkitien alkuosan eteläpuolinen alue on kaavoittamaton talousmetsäaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö ja maaperä

Teollisuusrakentamiselle varatut korttelit 2021 ja 2038 Ojalankaarron alkupäässä ovat rakentamattomia, sekapuustoisia talousmetsäalueita. Näillä alueilla ei ole säilytettäviä luontoarvoja.

Noljakan eritasoliittymässä Onttolantien ympäristössä esiintyy Joensuun seudun luonnonystävien tekemän selvityksen mukaan niittyjen ja paahdeympäristöjen lajistoa, mm. ahoaamukääriäinen.

Kanavatien alueella korttelin 2050 tontilla 1 on säilytettäviä luontoarvoja. Alueella on havaittu aiemmissa selvityksissä liito-oravan kulkureitti, joka kulkee Kanavatie 6 tontin itä- ja pohjoispuolella. Liito-oravan esiintymisestä on tehty uusi selvitys, joka on kaavan oheisaineistona. Uhanalainen liito-orava on suojeltu EU:n luontodirektiivin ja Suomen luonnonsuojelulain perusteella. Sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä.

Ojalankaarron alkuosan pohjoispuolen harvennetulta metsäalueelta on tehty luontoselvitys. Selvityksen mukaan alueella ei esiinny suojeltavia eläinlajeja.



Suurin osa Noljakan eritasoliittymän alueesta on rakennettavuusluokaltaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savi-kerrostumia. Maaperä soveltuu pääasiallisesti pientalo- tai pienteollisuusrakentamiseen. Routasuojaus on tarpeen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Have-tec oy).

Kanavatien tontti 6 on rakennettavuusluokkaa II. Maaperä on hienojakoista hiekkää vähintään 3 metrin paksuudelta, jonka alla on silttikerros. Maaperä on yleensä melko routimatonta. Rakenteet ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisina. Maaperä soveltuu kantavuutensa puolesta pien- ja kerrostalorakentamiseen. Aivan tontin itäreunalla hiekkakerroksen paksuus on alle 3 metriä. Tontin tälle osalle ei ole tarkoitus rakentaa. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec Oy).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kanavatie 6 tontilla sijaitsee kaksi kasvihuonetta ja toimisto/myymälärakennus sekä vanhoja varistorakennuksia. Kaikki kauppapuutarhakäytössä olevat rakennukset puretaan uudisrakentamisen tieltä. Lisäksi tontilla sijaitsee Onttolan vanha kansakoulu piharakennuksineen, jotka edustavat 1900-luvun alun arkkitehtuuria. Marjala-Onttola-Pilkkö-Puntarikoski osayleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa koulurakennus on suojeltu sr-merkinnällä. Rakennushistoriaselvitys on kaavan oheisaineistona.





Onttolan vanha suojeltu koulurakennus.

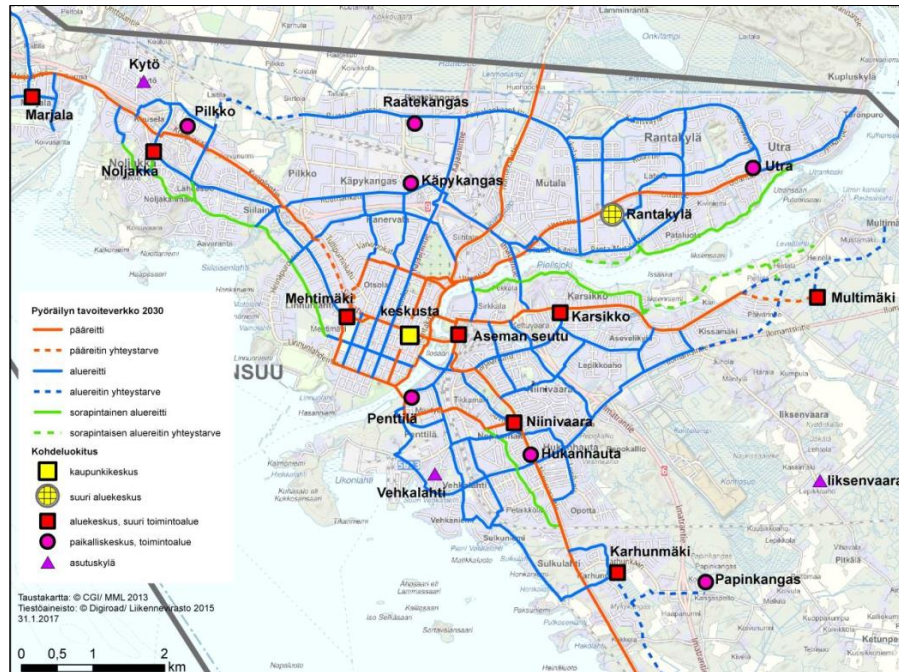
Liikenne ja reitit

Valtatie 9 on tärkeä itä-Suomen henkilö- ja tavaraliikenteen valtaväylä. Joensuun kohdalla se on nelikaistainen moottoritie. Onttolantie (15705) on vt 9:n ja Onttolan välinen yhdystie.

Noljakantie ja Marjalantie ovat Joensuun kaupunginosia ja keskustaa yhdistäviä pääkatuja. Noljakantie ja Marjalantie ovat lisäksi osa Niittylahden ja Ylämyllyn välistä moottoritien rinnakkaistieyhteyttä. Noljakan eritasoliittymä on puolirombinen. Ramppiliittymien risteykset ja Linjatien liittymä ovat valo-ohjattuja. Linjatien risteysalue on ajoittain ruuhkainen. Noljakantien ja Marjalantien nelihaaraliittymä on muutettu kiertoliittymäksi vuoden 2021 aikana. (VT9 Noljakan eritasoliittymä toimenpideselvitys, Ramboll 2020).

Joensuun pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmassa Noljakka on merkitty aluekeskukseksi, jolla on hyvä palvelutaso. Alueelta on hyvät pyöräliikenteen pääreitit kaupungin keskustan ja Marjalan suuntaan. Pilkko on paikalliskeskus. Sieltä johtaa pyöräliikenteen aluereitit Onttolantien ja Linjatien varsilla sekä vt 9:n alitettava yhteys Noljakan länsiosaan. Nämä aluereitit yhdistyvät pääreitteihin. (Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030, Ramboll 2017).





Pyöräilyn tavoiteverkosto Joensuun kantakaupungissa.

Kanavatieltä on kaksi katuyhteyttä. Suurin reitti Onttolantielle on Pysäkkitien kautta. Pitempi reitti kiertää Kydön asuinalueen länsipuolelta Viljapellontietä ja Ojalankaarta pitkin.

Teboil Oy Joensuun terminaali ja rata-alue

Joensuun terminaali on Tukesin valvonnassa oleva turvallisuusvelvoitteinen kemikaalikohte. Terminaalilla varastoidaan polttonesteitä ja nestekaasua. Terminaalialue jakaantuu Joensuu-Pieksämäki junaradan molemmin puolin. Tuotteet tulevat terminaalille junalla ja lähtevät asiakkaille säiliöautokuljetuksina.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2020 Kydön tilastoalueella oli 607 asukasta. Alueen väkiluku on laskenut vuodesta 2019. Alueen asuinrakennuskanta on pysynyt viime vuodet melko samansuuruisena. Alueen uudisrakentaminen ei ole lisännyt väkilukua. Väestön lasku johtune negatiivisesta muuttoliikkeestä. Luonnollinen väestömuutos on ollut vuosittain hieman plussalla. Syntyneitä on ollut enemmän kuin kuolleita. Alue on lähellä Pilkon kasvavia palveluja ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Uusille asunnoille arvioidaan olevan kysyntää.



Noljakan ala-koulu on noin 2 km päässä. Normaalikoulun ala- ja yläkoulu sekä lukio ovat noin 5 km päässä. Yläkoululaiset saavat ilmaisen koulukyydin yli 5 km matkalle. Alue on joukkoliikenteen varrella. Noljakan puolella on 3 päivähoidtoa ja esiopetusta antavaa yksikköä, Noljakankaaren esiopetusryhmä, Äkkiväärän päiväkotiki ja Sinkkolan päiväkotiki.

Lähimmät terveydenhuoltopalvelut sijaitsevat Siilaisen terveysasemalla.

Tekninen huolto

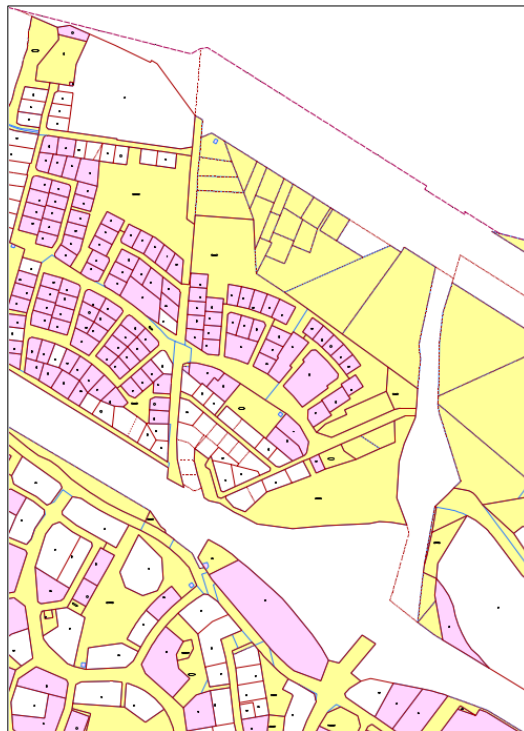
Alueella on teknisen huollon verkostot. Verkostoa on laajennettava Ojalankaarron alkupäähän, jotta kaikki rakennuspaikat voidaan liittää teknisen huollon verkostoihin.

Kaavamuutosalueilla sijaitsee Caruna Espoo Oy:n maakaapeloitua 110 kV, 20 kV, 0,4 kV sähköverkkoa sekä ilmajohtoja.

Kanavatien 6 tontin luoteisnurkalla on masto ja länsipuolella Joensuun Vesi liikelaitoksen alkalointitaitos. Nämä eivät aiheuta haittaa asumiselle.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 167-20-2050-1 omistaa Joensuun Ympäristötuotanto Oy. Ojalankaarron ja Onttolantien ympäristön omistavat Joensuun kaupunki ja valtio.



Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty oranssilla. Kaupungin vuokraamat alueet on merkitty violetilla. Valtion ja yksityisten omistamat maat on merkitty valkoisella.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kanavatien itäpuolelle on merkitty teollisuus- ja varastoalue (t-kem).

Viherkaava

Viherkaava on viheralueisiin keskittyvä osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2015. Viherkaavalla ei ole oikeusvaikutuksia, mutta se ohjaa osaltaan asemakaavoitusta.

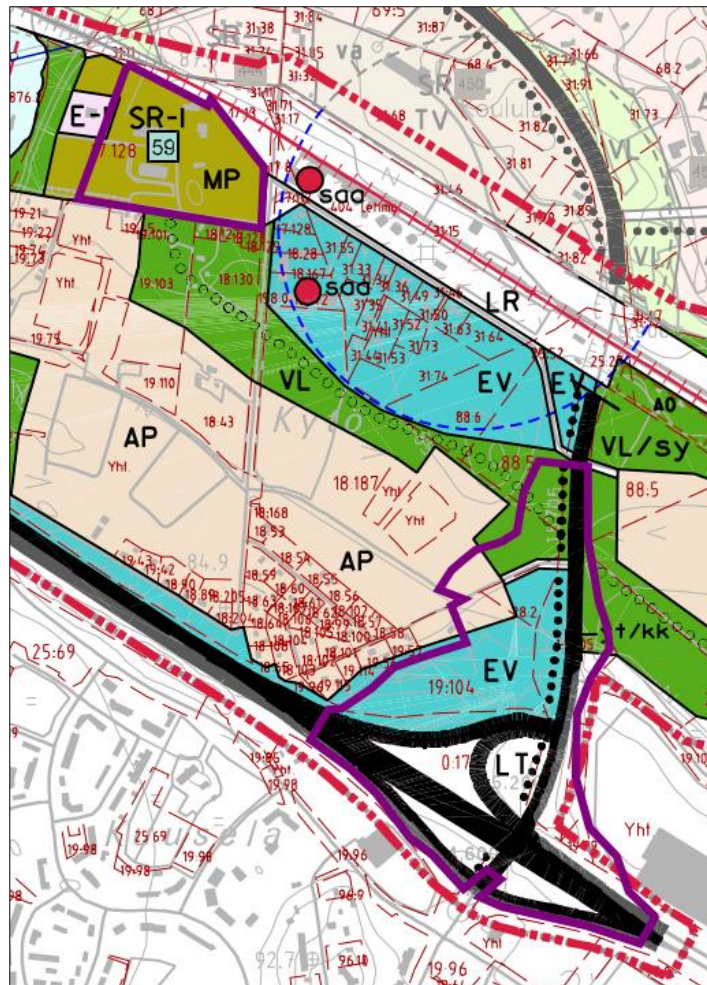
Kydön asuinalueen pohjoisosassa on merkitty lähipuistoksi (V-3). Lähipuistot ovat asukkaiden päivittäistä virkistystä palvelevia viheralueita, jotka sijaitsevat asuinalueiden sisällä tai välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa erilaisia toimintoja ja palveluja asukkaille. Lähipuisto on pinta-alaltaan pienempi ja palvelutarjonnaltaan suppeampi kuin kaupunginosapuisto. Se sijaitsee lähellä asuntoja ja on helppo saavuttaa. Asemakaavan muutos ei kohdistu viherkaavan V-3 -alueelle.



Ote viherkaavasta



Marjala-Onttola-Pilikko-Puntarikoski osayleiskaava



Ote Marjala-Onttola-Pilikko-Puntarikoski osayleiskaavasta. Suunnittelualueet on merkitty violetilla rajauksella.

Kaavatyötä ohjaa Marjala-Onttola-Pilikko-Puntarikoski osayleiskaava vuodelta 2004. Kaavassa Kanavatie 6 on puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Tontilla on merkintä SR-1 (kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus). Suojelumerkintä kohdistuu Onttolan vanhaan kansakouluun. Teollisuustontit Ojalankaaren varrella on merkitty pientalovaltaiseksi asuintoalueeksi (AP). Muut muutos- ja lajennusosat ovat yleisen tien aluetta, katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueita (LT, EV, VL).

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan vastainen kauppapuutarhan ja yleisten rakennusten osalta. Osayleiskaavan mukaisella puutarha- ja kasvihuonealueella (MP) liiketoiminta loppuu. Osayleiskaavan mukainen maankäyttö tällä alueella on



tulevaisuudessa hyvin epätodennäköistä. Alueen kehittäminen asemakaavamuutoksessa esitetyllä tavalla antaa mahdollisuuden monipuoliselle tonttitarjonnalle myös Pilkon alueella. Muutosalueen eteläpuoli Pilkon alueella on osayleiskavassa osoitettu suurimmaksi osaksi asumiseen AP-merkinnällä. Kun otetaan huomioon suunniteltu uudisrakentaminen ja Pilkon alueen nykyinen maankäyttö, voidaan asemakaavamuutoksen tavoitteita pitää hyväksyttävänä ja kaupungin strategian tavoitteiden mukaisena.

Ojalankaarron ja Pysäkkitien välinen alue Onttolantien varrella on osayleiskavassa lähivirkistys- ja suojaviheraluetta. Asemakaavamuutoksella alueesta noin 1,2 hehtaaria muuttuu yleisten rakennusten alueeksi (Y). Muutosta voidaan pitää sen pienen pinta-alan mukaan hyväksyttävänä.

Asemakaava

Kaava-alueilla on voimassa kahdeksan asemakaavaa vuosilta 1987-2015. Asemakaavoissa alueet ovat pääosiltaan katu-, maantie-, suojaviher- ja lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta. Kaavaa laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle.



*Ote eritasoristeyksen ja Ojalankaarron alueen ajantasa-ase-
makaavasta.*





Ote Kanavatien alueen asemakaavasta.

Korttelin 2050 tontti 1 osoitteessa Kanavatie 6 on osoitettu puutarha- ja kasvi-huonealueeksi (MP). Alueella oleva entinen koulurakennus on merkitty suojeltavaksi sr-merkinnällä. Alueelle on osoitettu maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupunkirakennepalveluiden laatima numeerinen kartta mittakaavassa 1:2000.

Rakennuskiellot

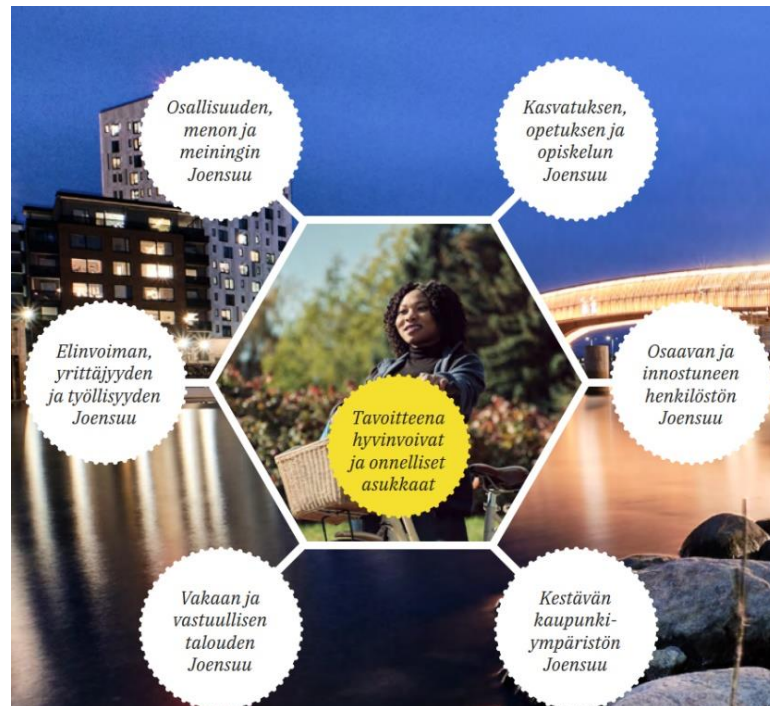
Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun kaupungin strategia ja ohjelmat. Uusi strategia 2021–2025, Idän houkuttelevin, hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021.



Strategia on kokonaisuudessaan luettavissa: [Joensuun konsernin strategiat - joensuu.fi](https://joensuu.fi)



Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Linjauksissa pysytään strategisen tavoiteasettelun tasolla. Toimeenpano ja yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutuu vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä.

Toiminta-ajatuksen ytimessä on olla idän houkuttelevin, mahdollistaa ihmisten unelmat ja pitää Joensuu kasvukaupunkina myös jatkossa. Arvoperustan mukaisesti Joensuussa toimitaan yhdenvertaisesti, yhdessä, rohkeasti ja kestävästi. Tavoitteena ovat hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat.

Joensuu tavoitteena on olla Suomen yritysystävällisin kaupunki mahdollistamalla yritysten kasvun, kansainvälistymisen ja uusien yritysten syntymisen. Vahvuus tunnetaan maailmalla ja kaupunkiin sijoittuu uusia investointeja ja osaajia. Kaupunki hyödyntää vihreän siirtymän mahdollisuudet ja rahoituskanavat.



Joensuuta kehitetään kokonaisuutena monimuotoisesti, huomioidaan alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet. Luodaan edellytykset turvalliseen ja toimivaan arkeen sekä sujuvat liikenneyhteydet kaikenikäisille ja erityisryhmille.

Aktiivisella maapolitiikalla turvataan vetovoimainen ja monipuolinen tonttivaranto kasvavan kaupungin asuntojen ja yritystonttien tarpeisiin.

Kaupunki edistää kuntalaisten hyvinvointia ja terveyttä tukemalla kaiken ikäisten liikunnallista ja aktiivista elämäntapaa sekä panostaa laaja-alaisesti ennaltaehkäisevään toimintaan. Kehittää liikkumisen olosuhteita koko kaupungin alueella ja toimii ikäihmisten turvallisen ja aktiivisen arjen edistäjänä.

Muut selvitykset

Polttoaine- ja nestekaasuvarasto Turvallisuusselvitys, OY Teboil AB, 26.02.2021

Turvallisuusselvitys sisältää kohteen kuvauksen, yhtiön turvallisuusjohtamisjärjestelmän ja organisaatiokuvauksen, kohteeseen laaditun sisäisen pelastussuunnitelman sekä ne menettelyt, joilla onnettomuusriskit minimoidaan. Selvityksen mukaan suuronnettomuusriskeiksi terminaalilla on tunnistettu nestekaasuvuoto (200 m suojaetäisyys säiliöistä) ja sen syttyminen sekä bensiinisäiliön vallitilapalo (yli 120 m suojaetäisyys säiliöistä).

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luonnoksesta antaman lausunnon mukaan suuronnettomuusriskeiksi varastolla on tunnistettu nestekaasuvuodon syttyminen ja bensiinisäiliön vallitilapalo. Onnettomuuksien vaikutuksia on arvioitu mallinnusten avulla. Mallinnusten mukaan onnettomuuksien vaikutukset (lämpösäteily 3 kW/m² nestekaasu noin 100 m, bensiini noin 120 metriä) eivät ulotu asemakaavan muutosalueille.

Liito-oravaselvitys, Faunatican 2021

Selvityksen mukaan alueella esiintyy liito-oravan kolopuita ja lajille soveliaasta elinympäristöä. Selvityksen mukaan alueella on kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, jotka tulee ympäristöineen säilyttää. Selvitysalueelta on useita



vaihtoehtoisia kulkuyhteyksiä. Sisäinen yhteys sekä yhteys Höytiäisen kanavalle päin tulee säilyttää. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

Liito-oravaselvitys, Faunatica 2022

Selvityksen mukaan Ojalankaarron alkupään pohjoispuolen EV-alue ja siihen liittyvä kaavoittamaton alue (Y-korttelialue) eivät ole liito-oravan esiintymisaluetta.

Noljankan eritasoliittymän toimenpideselvitys, Ramboll 2020

Noljakan eritasoliittymän toimenpideselvityksessä on vertailtu erityyppisiä ratkaisuja Noljakan eritasoliittymän liikenteen sujuvoittamiseksi Linjatien suuntaan ajettaessa. Toimenpideselvitys on kaavan oheisaineistona.

Selvitys raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, Ramboll 2020

Tutkimusten perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinät uudisrakennuksissa ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle asuinrakennusten osalta alle 40 m etäisyydellä ja toimitilarakennusten osalta alle 25 m etäisyydellä radasta. Asuin- tai toimitilarakennusten uudisrakentamista ei suositella em. etäisyyksiä lähemmäs rataa. Mikäli rakennuksia halutaan tehdä lähemmäs rataa kuin edellä suositellut etäisyydet, on rakennuksiin tehtävä erityinen tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä.

Selvitys on kaavan oheisaineistona.

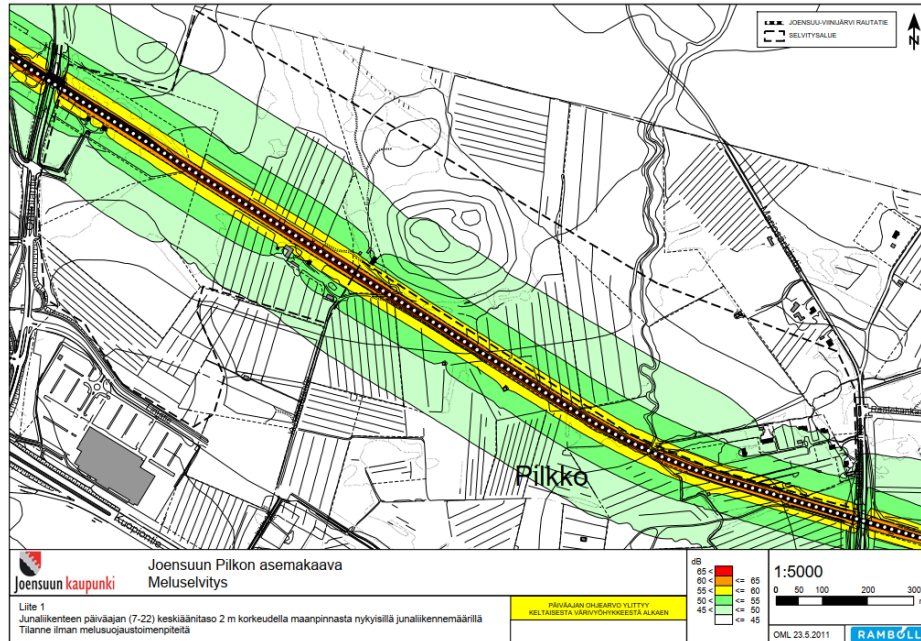
Onttolan Koulu, Rakennushistoriaselvitys, Joensuun kaavoitus, P. Mujunen 2021

Rakennushistoriaselvitys koskee entistä Onttolan kansakoulurakennusta ulkorakennuksineen ja pihapiireineen. Selvityksellä täydennetään vuonna 2003 tehtyä rakennusinventointia. Selvityksessä todetaan, että selvitetävän kohteen kyläkuvallinen ja toiminnallinen asema on asuintaajaman kasvun ja liikennejärjestelyjen myötä hämärtynyt. Vanha maisemallinen merkitys on käytännössä mennyttä. Koulurakennuksella on kuitenkin edelleen rakennushistoriallista ja historiallista merkitystä. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

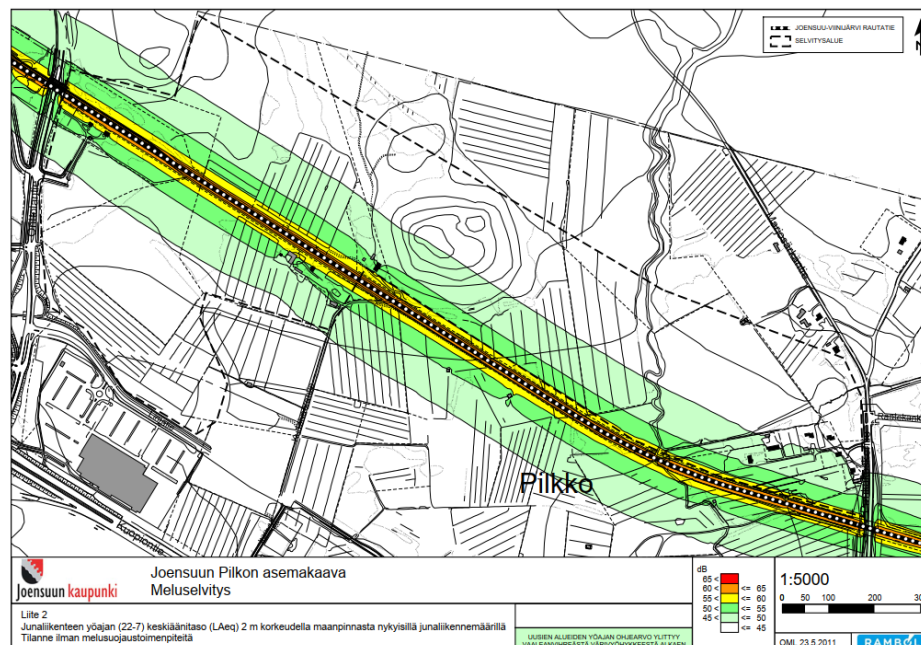


Raideliikenteen meluselvitys

Erillistä raideliikenteen meluselvitystä ei ole tehty tähän kaavamutokseen. Rautatien aiheuttamat meluhaitat on tutkittu vuonna 2011 tehdystä selvityksestä. Em. selvitykseen liittyen on tutkittu junaliikenteen kehitystä. Merkittäviä muutoksia ei ole ollut, joten em. meluselvitys on käytettävissä tässä kaavahankkeessa.



Melun leviäminen päivällä (7-22).



Melun leviäminen yöllä (22-7).

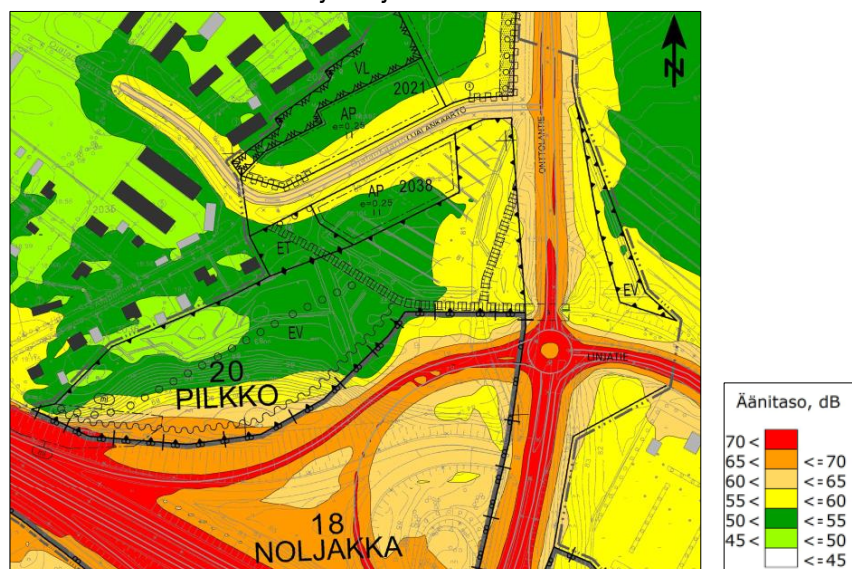


Meluselvityksen mukaan yöaikainen melu voi aiheuttaa haittaa asumiselle, jos ei tehdä tarpeellisia rakenteellisia suojauksia. Raidemelulta suojautuminen on esitetty rakennuslupahakemusten yhteydessä.

Meluselvitys Kydön asuinalueelle, Ramboll 2022

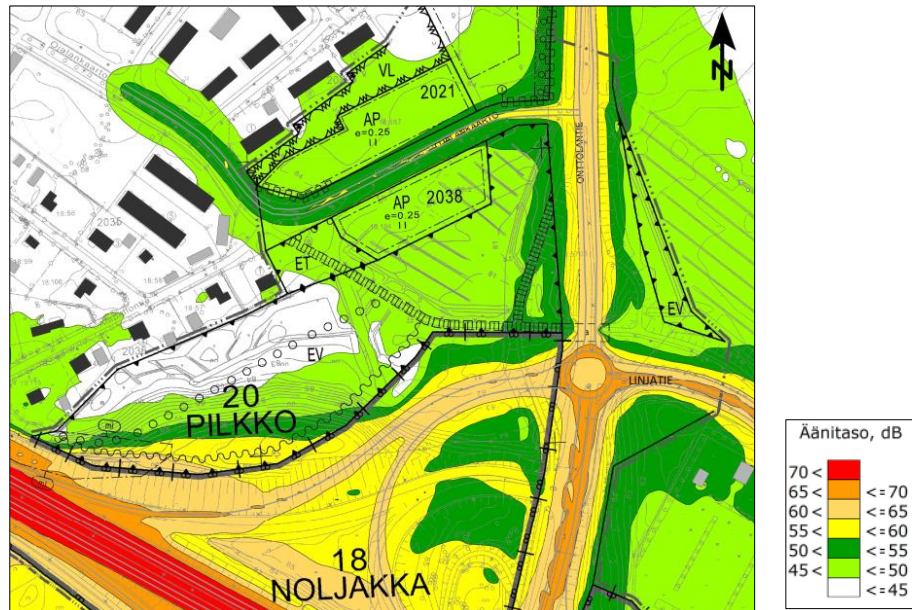
Meluselvityksen perusteella ulko-oleskelualueilla täyttyvät pääsääntöisesti päiväajan ohjearvot. Kuitenkin Ojalankaarron AP alueilla (korttelit 2021 ja 2038) päiväajan melun ohjearvot ylittyvät lähellä katualuetta, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa, jotta leikki- ja oleskelualueet saadaan melukatveeseen. Samoin uusien alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät Ojalankaarron AP alueilla. Alueen pääasiallinen melulähde on Ojalankaarto. Mikäli rakennukset sijoitetaan kadun suuntaisesti tai muurimaisesti (esim. asuinrakennus + talousrakennus), on mahdollista saavuttaa ohjearvojen mukaiset melutasot oleskelupihoilla, jos ne sijoituvat rakennusten taakse. Toinen tapa on meluaita kadun puoleisella tontin osalla. Tämä olisi hyvä varmistaa melumallinnuksella, kun rakennusten likimääräisen sijainti ja korkeustieto on käytössä.

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uu- silla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB.



Päiväajan keskiäänitaso, ennustetilanne v. 2040, Ramboll 2022.





Yöajan keskiäänitaso, ennustetilanne v. 2040, Ramboll 2022.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada Onttolantien ja Linjatien risteysalueen liikenne sujuvammaksi ja turvallisemmaksi. Liikennevalo-ohjattu risteys korvataan kiertoliittymällä.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden muuttaminen asumiseen antaa kaupungin maaomaisuudelle mahdollisuuden asuintonttien luovutukseen Pilkon alueella.

Yksityisten hakeman kaavamuutoksen myötä kauppapuutarhatontin käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Käyttötarkoituksen muutos monipuolistaa Pilkon alueen asuinrakentamismahdollisuuksia.

Uskonnollisen yhdistyksen hakeman rakennuspaikan rakentaminen parantaa järjestön toimintaedellytyksiä ja avaa järjestölle mahdollisuuksia palvelujen monipuolistamiselle.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavamuutoksen myötä on mahdollista rakentaa Noljankan eritasoliittymän toimenpideselvityksen mukainen kiertoliittymä Onttolantien ja Linjatien risteykseen. Kiertoliittymä parantaa liikenteen olosuhteita Onttolantien ja Linjatien risteyksessä. Samalla vähenevät liikenteen aiheuttamat päästöt. Vaikka kiertoliittymän rakentaminen ohjaa liikennettä lähemmäs Ojalankaarron varteen suunniteltua ja siellä jo olevia asuinrakennuksia, ei kiertoliittymän liikenteen aiheuttama melu leviä asuinalueelle.

Ojalankaarron alkuosassa olevien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiden (TY-1) muuttaminen asuinkäyttöön antaa kaupungin maaomaisuudelle mahdollisuuden asuintonttien luovutukseen Pilkon alueella. Ojalankaarron autoliikenteestä aiheutuu meluhaittaa asumiselle, jos melun suojaukseen ei anneta kaavassa määräyksiä. Meluselvityksen mukaan liikenteen melun leviäminen on estettävissä rakennusten sijoittelulla ja/tai meluidan rakentamisella.

Ojalankaarron alkuosan pohjoispuolelle merkitty yleisten rakennusten kortteli-alue (Y) on tarkoitettu uskonnollisen yhdistyksen kokous- ja rukoushuonetilojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös muita palveluja, kuten päiväkotia. Jos rakennuspaikan ajoneuvoliikenne aiheuttaa Ojalankaarron alkupään liikenteelle haittaa tai ongelmia liikenneturvallisuudelle, on mahdollista toteuttaa liittymä tontilta poistumiseen Pysäkkien kautta. Rakentamisen myötä talouskäytössä olevan metsäalueen pinta-ala pienee noin 1,2 hehtaaria, mutta vaikutukset alueen virkistyskäyttöön eivät huonone merkittävästi. Alueelle jää vielä noin 8 hehtaarin suuruinen sekapuustoinen metsäalue virkistyskäyttöön. Suuri osa tästä metsäisestä alueesta on kaavoittamatonta.

Kauppapuutarha-alueen muuttuminen asumiseen lisää Pilkon alueen asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Tontinkäyttösuunnitelman mukaan I-kerroksiset



asuinrakennukset sijoitetaan Kanavatien varteen ja II-kerroksiset tontin keski- ja pohjoisosaan. Ajoyhteys rakennuspaikalle merkitään Pysäkkien kautta. Kauppa-
puutarhan liiketoiminnan yhteydessä kasvihuoneiden rakennusaloilla on käytetty kasvinsuojeluaineita. Ennen uudisrakentamista kyseisillä alueilla on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta. Rautatien melulta suojautuminen on hoidettavissa rakenteellisilla ratkaisuilla.

Alueella esiintyvän liito-oravan elinoloihin asuinrakentamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Alueen itäosa on merkitty kaavaan luonnontilaisena säilytettävänä alueena, jossa vähäinen aluskasvillisuuden raivaus on mahdollista. Liito-oravan kulkureitit länteen ja pohjoiseen turvataan kaavassa.

Pohjoisosassa oleva sammutusvesiputki välillä Alkalointilaitos-Teboilin varikko merkitään kaavaan. Huoltotieyhteys mastolle osoitetaan kaavassa.



Tontinkäyttösuunnitelma, Arcadia Oy.





Havainnekuva idästä päin, Arcadia Oy.



Havainnekuva pohjoisesta päin, Arcadia Oy.

3.1.1 Korttelialueet

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa erillispien-, pari-, rivi- tai pienkerrostaloja. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,25$. Kerrosluku on kaksi.

Kanavatiellä tontin 1 rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä (5000).



Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle on mahdollista rakentaa rukoushuone, kokoontumistiloja ja niihin liittyvä talousrakennuksia sekä lähipalvelujen tiloja kuten päiväkotia ja tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,25$ ja kerrosluku on kaksi.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

Työllisyyden ja yritystoiminnan edellytyksiin kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia. Kaavamuutos työllistää rakentamisen ammattilaisia ja suunnittelutoimistoja.

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä asumisen lisäämisellä ja monipuolistamisella. Kiertoliittymän rakentaminen parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Tällä on myös vaikutusta liikennepäästöjen vähenemiseen, mutta konaisuuden kannalta ei merkittävästi.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suurimmat vaikutuksen kohdistuvat kauppapuutarhatontille sekä Ojalankaarron alkupäähän. Ojalankaarron alkupäähän on mahdollista rakentaa yleisiä rakennuksia, mm. kokoontumis- tai rukoushuone sekä palveluihin liittyvää rakentamista ja talousrakennuksia.

Asuinpientalokortteleihin (AP) voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia erillispien-, pari- tai rivitaloja sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakentamisen myötä osa luonnontilaisesta sekametsästä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja sillä on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Muutokset eivät ole kuitenkaan haitallisia. Rakentaminen sopeutuu hyvin ympäröivään rivitalovaltaiseen rakennuskantaan.



Kanavatie 6 tontin 1 rakennukset voidaan purkaa entistä koulurakennusta lukuun ottamatta. Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Kaupunkikuva muuttuu merkittävästi, mutta noudattelee osittain ympäröivää asuinrakentamista. Muutoksella ei ole merkittävää haittaa kaupunkikuvaan. Nykyisellään kauppapuutarhatontti on jäsentymätön, sekava ja osaa tontista käytetään käytöstä poistuneen tavaran säilytyspaikkana. Uudisrakentamisen myötä tontin yleisilme muuttuu jäsenneyksi ja siistiksi. Vanhan koulurakennuksen suojelumerkinnällä on positiivinen vaikutus rakennetun kulttuuriympäristön säilymiselle.

Onttolantien ja Linjatien katu- ja maantierakentaminen muuttaa risteysaluetta ympäröivää luonnontilaista lähisuoja-aluetta. Muutokset eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että siitä aiheutuisi kaupunkikuvallista haittaa.

3.2.3 Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin

Kaavamuutoksella parannetaan liikenteen sujuvuutta Onttolantien ja Linjatien risteyksessä. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet muuttuvat paremmiksi. Jos yleisten rakennusten tontinkäytön liikenteestä aiheutuu liikenteen sujuvuuden tai turvallisuuden näkökulmasta ongelmia Ojalankaarrolle, on mahdollista tehdä liittymä Pysäkkitielle tontilta poistumiseksi. Pysäköintijärjestelyihin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

3.2.4 Vaikutukset liikenteen aiheuttamiin päästöihin

Kiertoliittymän rakentaminen vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä. Kiertoliittymässä kokonaisviivytykset (päästöjen suoranainen osatekijä) ovat sen toimintaperiaatteen vuoksi alhaisemmat. Valo-ohjauksessa joudutaan vihreiden väleihin jättämään ns. suoja-aikoja, jotka pidentävät viivytyksiä. Erot korostuvat kiertoliittymän hyväksi normaalin liikenteen aikaan, kun liikenne ei ole ruuhkautunut. Valo-ohjauksen viivytykset vastaavat keskimäärin viiden auton seisomista jatkuvasti valoissa kiertoliittymän nolaa vastaan. Tällä on vaikutusta liikenteen päästöjen ja melun vähenemiseen. Uudemmissa henkilöautoissa on start-stop -



ominaisuus. Tällaisten autojen määrä autokannasta ei ole vielä niin suuri, että sillä olisi merkittävää vaikutusta päästöjen määrän vähenemiseen. Pohjois-Karjalassa autokannan keski-ikä oli 14,6 vuotta vuonna 2021.

3.2.5 Vaikutukset vesihuolto ja hulevesien käsittelyyn

Suurin osa rakennuspaikoista on liitettävissä alueella oleviin vesi-, jätevesi- ja muihin kuntateknisiin verkkoihin. Uudisrakentamisen myötä vesi- ja viemäriverkkoa on rakennettava lisää Ojankaarron alkupäähän. Kanavatie 6 alueen muuttaminen asumiseen vaatii vesi-, jätevesi- ja muiden teknisten verkkojen laajentamiset. Muutostöistä vastaa kiinteistön omistaja tai alueen rakennuttaja. Hulevesien käsittelyä on tehostettava Ojalankaarron alkuosan rakennuspaikoilla. Kanavatie 6 tontin 1 maaperä on hienojakoista hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta, jonka alla on silttikerros. Tontin hulevesien imeyttäminen maaperään on mahdollista.

3.2.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muuttaminen poistaa yritystoimintojen sijoittumismahdollisuudet Ojalankaarron alkuosan teollisuustonteille, koska kyseiset alueet muutetaan asumiseen. Kanavatien kauppapuutarhatontin muuttaminen asumiseen poistaa alueella pitkään toimineen kauppapuutarhan, eikä aluetta voida enää käyttää yritystoiminnoissa. Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia rakennusalan suunnittelijoille, rakennusliikkeille ja rakentajille.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Oy Teboil Ab:n toiminnalle. Kaavan mukainen uudisrakentaminen korttelissa 2050 osoitteessa Kanavatie 6 sijaitsee noin 120 metrin etäisyydellä terminaalin länsirajasta mitaten. Lähimmistä polttoaine-/öljysäiliöistä matka lähimpään uudisrakennukseen on noin 220 metriä ja kaasusäiliöstä noin 375 metriä. Terminaalin toimintoja on mahdollista laajentaa ja kehittää rautatien pohjoispuolelle (kaasusäiliön länsipuolinen alue), josta matka lähimpään tontikäyttösuunnitelman mukaiseen uudisrakennukseen on noin 250 metriä.



3.2.7 Vaikutukset viherverkostoon ja virkistytymiseen

Ojalankaarron alkupään pohjoisosa on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa suojaviheralueeksi (EV). Alue on luonnontilaista sekapuustoista metsäaluetta ja sitä käytetään yleisenä lähivirkistysalueena. Kaavamuutoksen myötä metsäinen alue pienee noin 1,2 hehtaaria. Alueelle jää vielä noin 8 hehtaarin suuruinen sekapuustoinen metsäalue virkistyskäyttöön. Suuri osa tästä metsäisestä alueesta on kaavoittamatonta.

Pilkon alueen viherverkostoon kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Muutosalue Ojalankaarron alkuosassa on kaupunginvaltuuston hyväksymässä viherkaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa suojaviheraluetta. Kaavamuutosalueeseen ei kuulu lähivirkistys- (VL) tai puistoalueita (P).

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta liikenneolosuhteiden parantamiseksi Onttolantien ja Linjatien risteysalueella. Lisäksi kaavamuutosta ovat hakenneet yksityiset henkilöt ja uskonnollinen yhdistys.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 18.9.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 25.3.-19.4.2021 ja se esiteltiin internetissä etäkokouksena 31.3.2021. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteesta ja vastineista esitetään kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 21.4.–16.5.2022. Kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuudessa ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläpidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotettiin kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla



ja Karjalan Heilissä. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteista ja vastineista esitetään kaavaselostuksen liitteessä 4.

Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti loppuvuodesta 2022. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2023.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

Kaavan laatija: Vesa Huohvanainen

Avustajat: Liisa Lampilahti ja Virpi Mononen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	11.11.2022
Kaavan nimi	Ojalankaarto ja Kanavatie 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.03.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671745
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,3880	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7922
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	23,5958

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	24,3880	100,0	10420	0,04	0,7922	3537
A yhteensä	4,9103	20,1	7343	0,15	4,9103	7343
P yhteensä						
Y yhteensä	1,2306	5,0	3077	0,25	1,2306	3077
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,9610	-2883
V yhteensä	0,3941	1,6			-0,0641	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3534	58,9			0,9750	
E yhteensä	3,4996	14,3			-1,3255	
S yhteensä						
M yhteensä					-3,9731	-4000
W yhteensä						

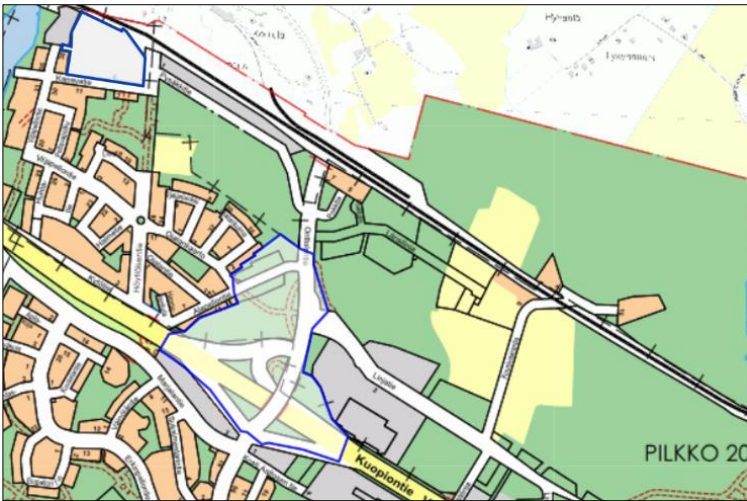
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	680		

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	24,3880	100,0	10420	0,04	0,7922	3537
A yhteensä	4,9103	20,1	7343	0,15	4,9103	7343
AP	4,9103	100,0	7343	0,15	4,9103	7343
P yhteensä						
Y yhteensä	1,2306	5,0	3077	0,25	1,2306	3077
Y	1,2306	100,0	3077	0,25	1,2306	3077
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,9610	-2883
TY					-0,9610	-2883
V yhteensä	0,3941	1,6			-0,0641	
VL	0,3941	100,0			-0,0641	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3534	58,9			0,9750	
Kadut	3,0947	21,6				
LT	11,2587	78,4			0,9750	
E yhteensä	3,4996	14,3			-1,3255	
ET	0,1946	5,6				
EV	3,3050	94,4			-1,3255	
S yhteensä						
M yhteensä					-3,9731	-4000
MP					-3,9731	-4000
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	680		
Asemakaava	1	680		
Ei-asekaava				



Suunnittelualueet rajattu kartalla



Hankkeen tarkoitus

Laajennetaan Noljakan eritasoliittymän tie- ja katualuevarauksia. Muutetaan Ojalankaarron alkupään teollisuustonttien ja Kanavatie 6:n kauppapuutarha-alue asumiskäyttöön. Suojaviher- ja lähivirkistysaluetta muutetaan yleisten rakennusten alueeksi.

Väylät

Muutoksella laajennetaan Noljakan eritasoliittymän tie- ja katualuevarauksia Kydön asuinalueen, Kuopiontien ja Onttolantien välisellä alueella.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Liittymäkokoja on kasvatettava ja uutta rakennettava Ojalankaarrolle. Huomioidaan rasitteet mastolle ja johtolinjalle.

Aikataulu

Noljakan eritasoliittymän rakennesuunnittelu alkaa 2022-2023 ja rakentaminen aikaisintaan 2023. Kanavatie 6 osalta kaavan toivotaan olevan valmis vuoden 2023 alussa.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke noudattaa Joensuun konsernistrategiaa. Liikenteen olosuhteet paranevat Linjatien-Onttolantien kiertoliittymän rakentamisella. Pilkon alueen asuintonttien tarjonta paranee ja monipuolistuu.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Lähivirkistysalue (VL) kuuluu osittain kaava-alueeseen ja sen käyttöä yleiseksi alueeksi tutkitaan.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kanavatie 6:n omistaja on Joensuun Ympäristötuotanto Oy. Kaupungin EV-alueetta muuttuu tiealueeksi. Se myydään valtiolle.

Yhteistyötarpeet

KRAKL, maaomaisuus, yhdyskuntatekniikka, väylävirasto, Savo-Karjalan ELY-keskus, kaavamuutosta hakeneet.

Erityistä huomioitavaa

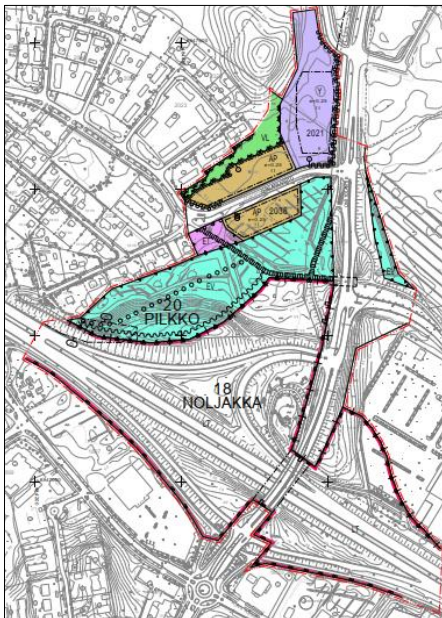
Kauppapuutarha-alueen mahdolliset pilaantuneet maat on selvitettävä ennen alueen uudisrakentamista. Uskonnollisen yhdistyksen kanssa on tehtävä kiinteistön kauppaa tai vuokrasopimus. Joensuun Ympäristötuotanto Oy:n kanssa on tehtävä maankäyttösopimus.

Vaikutukset

Kauppapuutarhatontin muutos asumiseen vähentää kaupallisia palveluja. Teollisuus- rakentamiseen varattujen alueiden ja kauppapuutarhatontin muutokset asumiseen lisäävät ja monipuolistavat Pilkon alueen asuntonttien tarjontaa. Valo-ohjatun risteuksen muutos kiertoliittymäksi parantaa liikenteen sujuvuutta Linjatien ja Onttolantien risteysalueella.

Kustannukset

Ojalankaarron vesihuolto:	20.000 euroa
Katu- ja tierakentaminen	
- vaihe 1:	1.700.000 euroa
- vaihe 2:	1.300.000 euroa
Yhteensä:	3.020.000 euroa



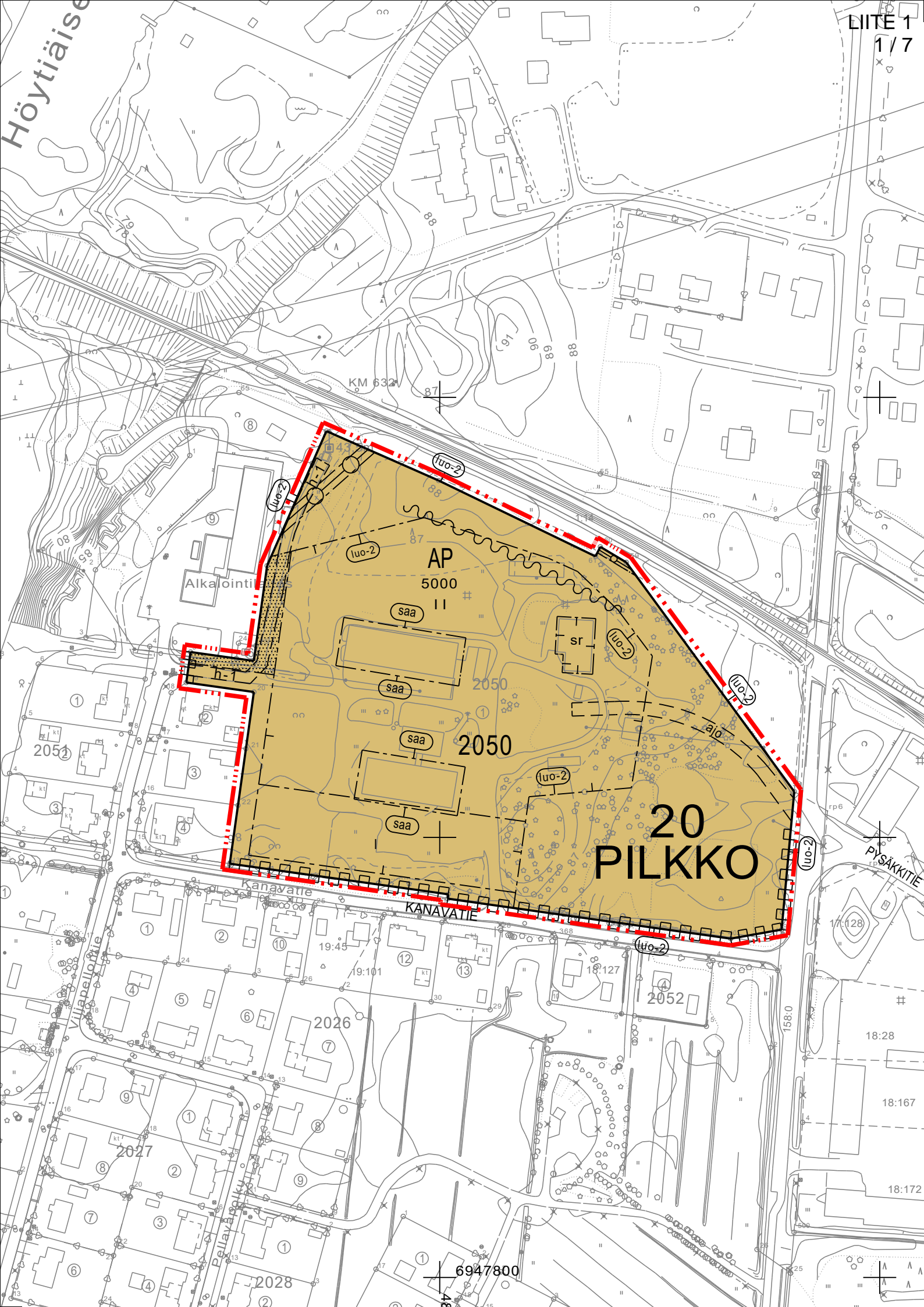
Asemakaava

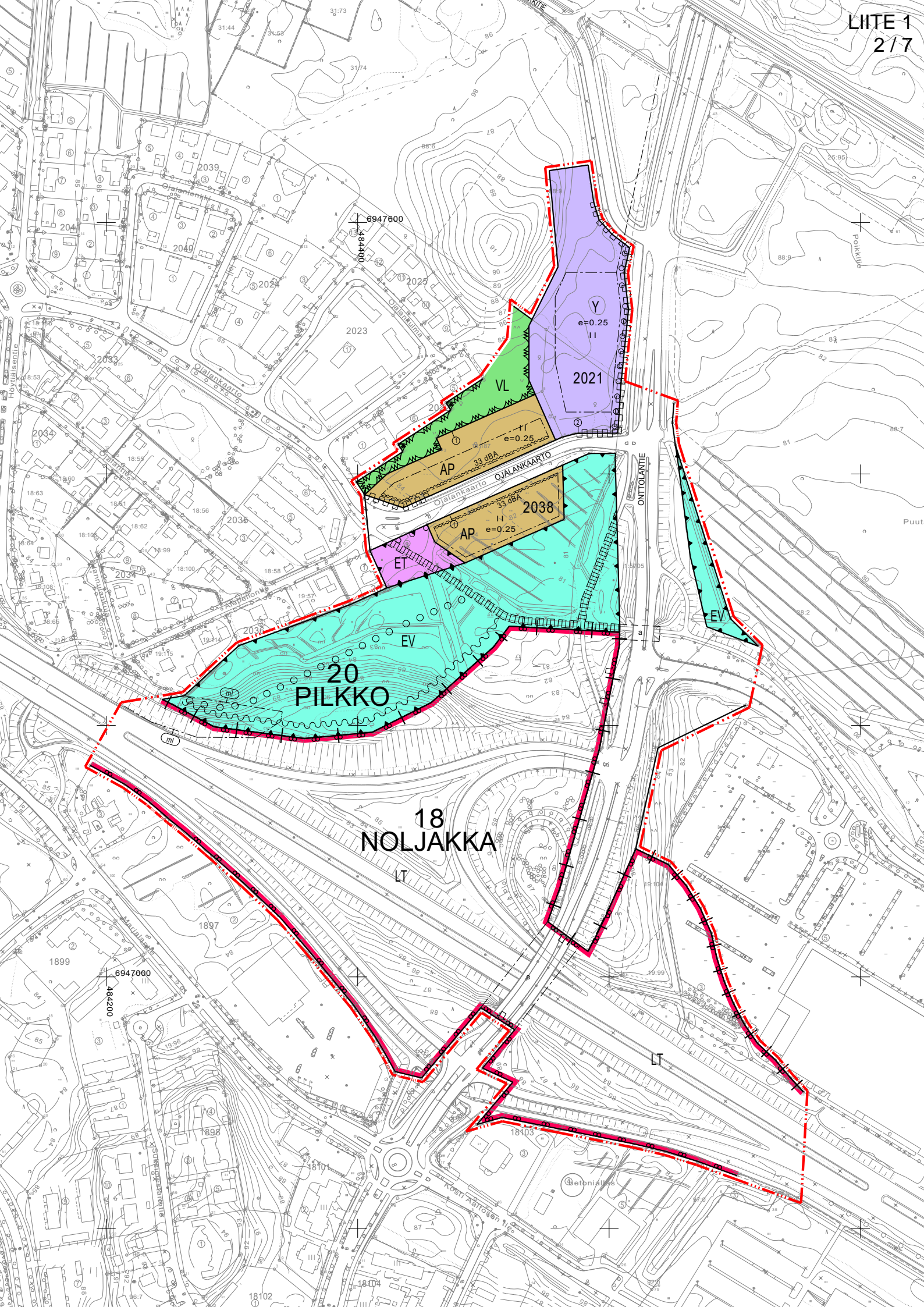
Suunnittelu: Vesa Huohvanainen
vesa.huohvanainen@joensuu.fi




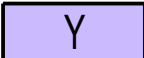







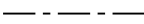
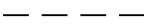
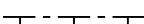
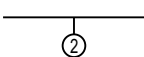
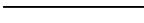
Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

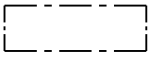
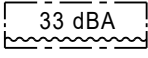
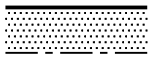

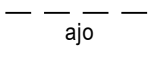
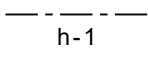

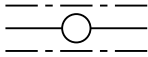
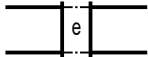
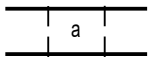
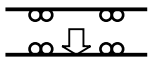
Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0030000 Asuinpientalojen korttelialue.
	0120000 Yleisten rakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0460001 Yleisen tien alue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	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.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0890000 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
18	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
NO	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2038	0930000 Korttelin numero.

OJALANKA	0950000	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5000	0960000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	1000000	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	1050000	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000	Rakennusala.
	1320000	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.
	1340000	Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	1350000	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000	Katu.
○ ○ ○ ○	1390000	Ulkoilureitti.
	1470100	Ohjeellinen ajoyhteys.
	1480001	Huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	1500001	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova sijainti ohjeellinen.
	1540000	Johtoa varten varattu alueen osa.
	1550000	Eritasoristeys.
	1560001	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, sijainti ohjeellinen.
	1580000	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



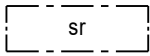
1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1600001

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



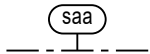
1710000

Suojeltava rakennus.



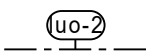
1751000

Maanlajitysalue.



1780000

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.



1890002

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) tarkoittaman eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Julkisivumateriaalina on käytettävä puhtaaksi muurattua tiiltä ja/tai peittomaalattua puuta.
2. Rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattojen värin tulee olla punainen kortteleissa 2021 ja 2038 sekä tumman harmaa korttelissa 2050.
3. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Korttelissa 2050 Kanavatien varrella on oltava pensasaita.

AP-KORTTELIALUEET

1. AP-korttelialueelle voidaan rakentaa erillispien-, pari-, kytkettyjä- tai kaksikerroksisia luhtitaloja.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueiden sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m².
3. Rakennusten porrastamattoman julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.
4. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
5. Rakennukset, jotka altistuvat raideliikennemelulle, on ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.
6. Rautatie- ja autoliikenteen melua on vaimennettava asuin- ja talousrakennuksilla tai autokatoksilla, aidalla tai muilla rakenteilla niin, että ulko-oleskelualueilla saavutetaan VnP 993/1992 mukaiset melun ohjeavot.
7. Korttelin 2050 alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman lajin, liito-oravan, elinympäristö (luo-2), jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Vähäinen aluskasvuston raivaus on sallittua.
8. Korttelissa 2050 istutettavalle tontin osalla merkitty huoltotie (h-1) on toteutettava siten, että alueella säilyy liito-oravan liikkumisen kannalta riittävän tiheä puusto.

9. Korttelissa 2050 sr -merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.
10. Saa -merkinnällä osoitetulla alueella on ennen uudisrakentamista tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta.

Y-KORTTELIALUE

1. Alueelle saa rakentaa kokous- ja rukoushuonetilojen lisäksi lähipalveluja, kuten päiväkodin ja sen käyttöä palvelevia talous-, ym. rakennuksia ja rakennelmia. Talousrakennukset saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin siten, että etäisyys rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään viisi metriä.
2. Jos tontin käyttö aiheuttaa Ojalankaarron liikenteen sujuvuudelle tai turvallisuudelle ongelmia, voidaan poistumistie tehdä Pysäkkien kautta.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ap/85 k-m².
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
 - Yleiset rakennukset: 1 ap/30 k-m²Pihalla olevia autopaikkoja ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi työ- tai kokoontumistilojen ikkunoita. Autopaikat on rakennettava enintään 40 autopaikan ryhmiin.
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.
3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.
4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

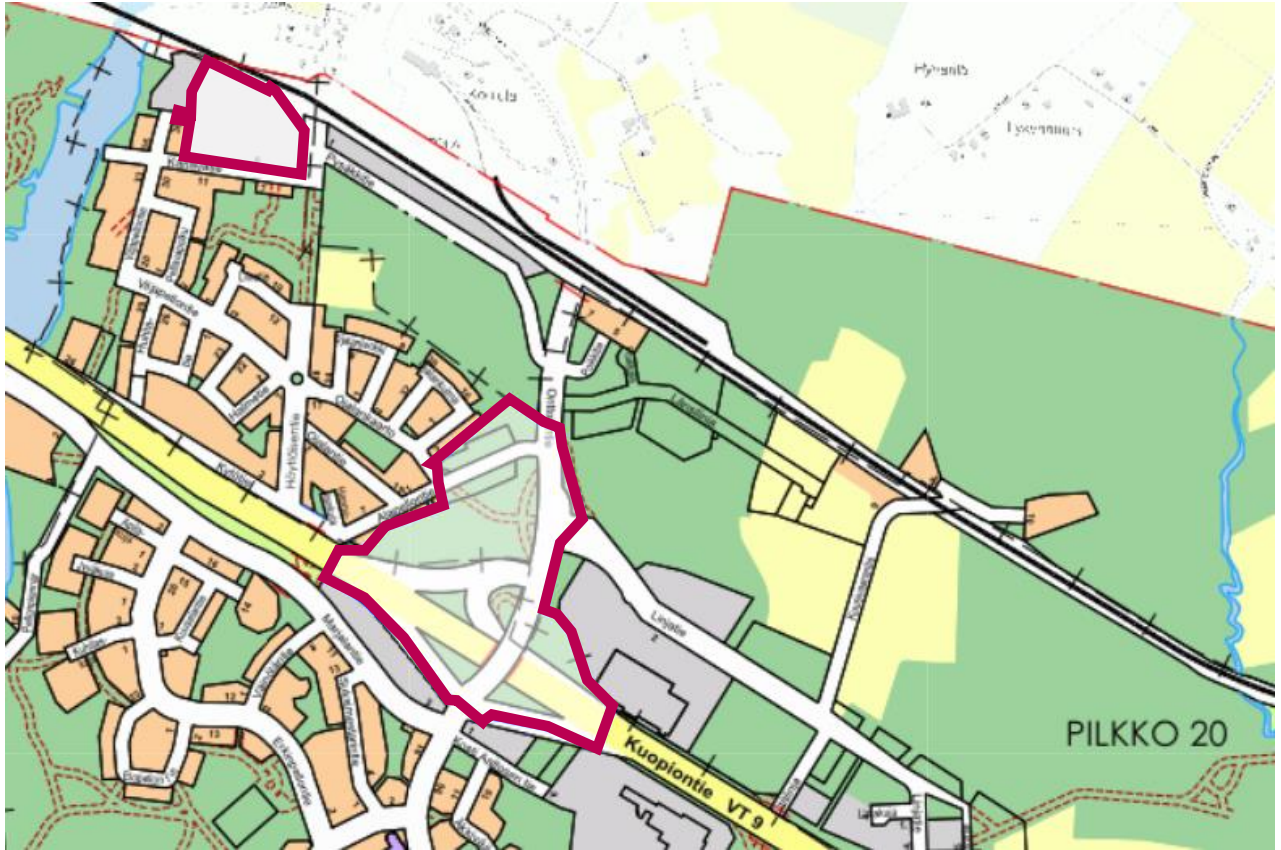
1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto.
 - Yleiset rakennukset: 1 ppp/50 k-m²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuyhteyksiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Noljakan (18) kaupunginosan liikennealueen, Pilkon (20) kaupunginosan kortteleiden 2021, 2038, 2050 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueen asemakaavan muutos.

OJALANKAARTO JA KANAVATIE 6

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	16.11.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	M.Tolvanen/Vesa Huohvanainen
		Diaarinumero	697/10.02.03.00/2020
va. kaavoituspäällikkö	Natalia Musikka	Piirtäjä	Liisa Lampilahti/Virpi Mononen
		Arkisto	20/1745

10.3.2021

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

1745 Ojalankaarto ja Kanavatie 6

Suunnittelutehtävä

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Noljakan eritasoliittymän tie- ja katualuevarauksia tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi tarkastellaan Ojalankaarron itäpään teollisuustonttien ja Kanavatie 6:n puutarha- ja kasvihuonealueen muuttamista asumiskäyttöön ja erityisalueen muuttamista yleisten rakennusten käyttöön. Kaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta Noljakan eritasoliittymän ja Ojalankaarron osalta. Maa-alueet ovat kaupungin ja valtion omistuksessa. Kanavatie 6:n osalta kaava laaditaan maanomistajan Joensuun Ympäristötuotanto Oy:n aloitteesta. Hanke noudattaa Joensuun konsernistrategiaa yritystoiminnan edellytysten parantamiseksi sekä monipuolisen asumisen tarjoamiseksi.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Muutos vaikuttaa Kuopion tiehen ja Noljakan eritasoliittymään sekä Onttolantiehen. Tiealueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelua ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Pohjoisessa Kanavatiellä on Työpaikka-alue. Kydössä on pientalovaltainen asuntoalue ja suojaviheralue. Teboilin Pilkon polttoainevaraston vuoksi koko kaava-alue kuuluu seveso III-direktiivin konsultointivyyöhykkeeseen.

Kaava-alueilla ovat voimassa kahdeksan asemakaavaa (1987, 1989, 1999, 1999, 2002, 2008, 2014, 2016). Asemakaavoissa alue on pääosiltaan katua, yleisen tien aluetta, suojaviheraluetta, lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ja teollisuusrakennusten korttelialuetta ja puutarha- ja kasvihuonealuetta.

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen Kanavatie 6:n osalta.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa tai erillisessä vaikutusarvioraportissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi liikenne, jalankulku- ja pyöräliikenne, melu sekä kemikaaliturvallisuus.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin konsernistrategian 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
- Museovirasto
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Noljakan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Tukes
- Kontiolahden kunta

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.



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.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **25.3.–19.4.2021**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 31.3.2021** kello **17.00** alkaen internetissä etäkokouksena korona-tilanteesta johtuen. Linkki Teams-kokoukseen sekä osallistumisohjeet löytyvät kaupungin internetsivuilla. Asiasta voi tiedustella myös kaavan yhteyshenkilöiltä.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti kesällä 2021. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti syksyllä 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 loppupuolella.

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

- maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen
minna.tolvanen@joensuu.fi, puh. 050 315 6521
- suunnitteluavustaja Liisa Lampilahti
liisa.lampilahti@joensuu.fi, puh. 050 409 2124



Asemakaavaprosessi

Kaavan vaihe



Vaikuttaminen



Nähtävillä

21 vrk

21 vrk

30 vrk

Valitusaika

30 vrk

*osallistumis- ja arviointisuunnitelma

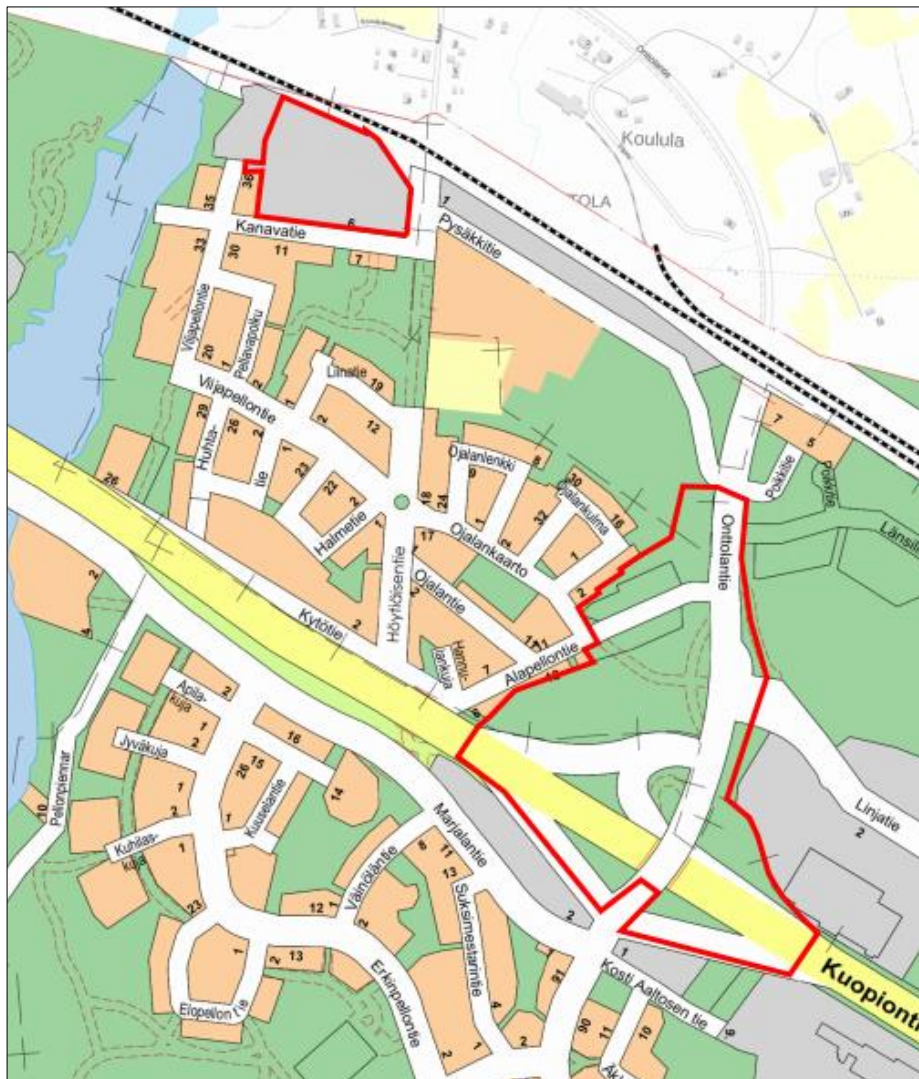
kaupunginvaltuustossa

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen



Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palaute ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 25.3.–19.4.2021. Kaavamuutoksesta annettiin kolmetoista lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Elisa Networks Oy:llä, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella, itä-Suomen poliisilaitoksella, Keskolla, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, rakennusvalvonnalla ja Tukesilla ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja jätettiin viisi.

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

LAUSUNNOT

1. Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee Caruna Espoo Oy:n nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa (110 kV, 20 kV, 0,4 kV) sekä ilmajohtoja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.

Vastine: [Onttolantien ja Linjatien kiertoliittymässä sijaitsevan sähköverkon siirtotarpeet varmistuvat, kun kiertoliittymän ja siihen liittyvien muiden väylien rakennussuunnitelma valmistuu. Kanavatie 6 uudisrakentamisen aikataulu ja toteuttaja on avoinna. Sähköverkon mahdollisista siirroista vastaa rakennuttaja. Carunalta pyydetään lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheissa.](#)

2. Joensuun seudun luonnonystävät ry

Noljakan eritasoliittymän kohdalla esiintyy niittyjen ja paahdeympäristöjen lajistoa. Havaituista lajeista huomionarvoisin harvinaisuus on ahoaamukääriäinen (Clepsis lindebergi), joka on erittäin uhanalainen, erityisesti suojeltava laji, sekä Suomen kansainvälinen vastuulaji. Havainnot ahoaamukääriäisestä sijoittuvat kapealle kaistaleelle, joka on aivan kaava-alueen reunalla. Kaistaleen pienellä elinympäristölaikulla on potentiaalia elättää myös muita harvinaisia ja vaateliaita lajeja. Kohteen säilyminen täytyisi turvata. Paikkaa tulisi pitää jatkossakin niin avoimena kuin paahteisena, sekä vapaana lupiinien kaltaisista haitallisista vieraslajeista.

Osa alueesta on nurmikko ja paikoin lupiinien valtaamaa. Kuopiontien pohjoispuolella, Citymarketin läheisyydessä, on kuitenkin havaittavissa verrattain paljon niittyjen lajeja, viereisten Pilkonniittyjen edesauttamana. Toivomme, että kaava-alueen edustavimmat niitykaistaleet säästyisivät mahdollisuuksien

mukaan, vaikkeivat ne olisi suojeltujen lajien elinympäristöjä, ja uusien nurmikoiden perustamista vältetään. Toivomme lisäksi, että Joensuun kaupunki hillsisi alueella kasvavien vieraslajien, lupiin ja jättipalsamin, levittäytymistä muualle myös rakennustöiden yhteydessä

Vastine: Kaavatyössä otetaan huomioon paahdealueet mahdollisuuksien mukaan. Alueen niittykaistaleiden säästämisen ja vieraslajientorjumisen tarpeesta tiedotetaan eritasoliittymän rakennussuunnittelusta vastaavia, jotta asiat on mahdollista huomioida rakennustyön aikana.

3. Joensuun Vesi -liikelaitos

Suunnittelualueilla sijaitsee Joensuun Veden vesi- ja viemäriinjoja sekä Kanavatie 6 tonttivesijohto, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Mahdollisista siirto- ja suojauskustannuksista vastaa kaavamuutoksen toteuttaja. Lisäksi kaavoitustyössä tulee huomioida Viljapellontien päässä sijaitseva Onttolan alkalointilaitos.

Vastine: Onttolantien ja Linjatien kiertoliittymässä sijaitsevien vesi- ja jätevesiverkon siirtotarpeet varmistuvat, kun kiertoliittymän ja siihen liittyvien muiden väylien rakennussuunnitelma valmistuu. Kanavatie 6 uudisrakentamisen aikataulu ja toteuttaja on avoinna. Alueen kuntatekniikan suunnittelusta vastaa rakennuttaja. Onttolan alkalointilaitoksen tontti ei kuulu kaava-alueeseen, eikä kaavalla ole vaikutuksia sen käytölle.

4. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa Noljakan eritasoliittymä on merkitty eritasoliittymänä. Liittymän laajentaminen tulevaisuuden tarpeisiin on positiivista eikä maakuntaliitolla ole siihen huomautettavaa. Kanavatie 6 kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) teollisuus- ja varastoalueen viereen, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistaan tai varastoivan laitoksen (t-kem, Seveso-kohde, Teboil Oy Ab). Kanavatie 6 muutosalue sijoittuu Seveso-konsultointivyöhykkeelle, jolloin kaavatyössä korostuu viranomaisten välinen yhteistyö. Muutosalue sijoittuu myös Pieksämäki - Joensuu radan varrelle, jonka kehittämismahdollisuuksia ei tule heikentää kaavatyössä.

Vastine: Kaavan luonnosvaihetta varten on saatu tietoja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), neuvoteltu Teboil Oy:n kanssa Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston tarvitsemista suojaetäisyyksistä sekä turvallisuudesta Pohjoiskarjalan Pelastuslaitoksen sekä Traficom:n kanssa. Polttoaine- ja nestekaasuvaraston normaaliajantoiminta ei vaaranna Kanavatien ympäristöä, mutta suuronnettomuustilanteessa vaikutukset voivat olla laajat.

5. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Valtatien 9 Noljakan eritasoliittymää koskeva toimenpideselvitys on valmistunut syksyllä 2020. Selvityksen tavoitteena oli tarkastella eritasoliittymän ja sen lähialueen ratkaisuja liikenteen sujuvoittamiseksi. Toimenpideselvityksessä valittu jatkosuunnitteluvaihtoehto edellyttää asemakaavan muuttamista. OAS:n aluerajaus on toimenpideselvityksen jatkosuunnitteluvaihtoehdon kannalta riittävän laaja. OAS:n mukaan kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa arvioidaan erityisesti kaavan liikenne- ja meluvaikutukset.

Vastine: Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa arvioidaan liikenne- ja meluvaikutukset.

6. Väylävirasto

Teboil Oy:n laitos sekä vuokra-alueella sijaitseva kuormausraide ovat vuokralaisen (Teboil Oy:n) omaisuutta ja vuokralainen vastaa vuokra-alueella täysin toiminnastaan sekä vaadittavien velvoitteiden ja määräysten noudattamisesta. Kyseessä ei ole Väyläviraston VAK-ratapiha. Mahdollisten viranomaisen vaatimien lupien ja hyväksyntöjen hakemisesta on vastannut vuokralainen. Kaavoituksessa tulee noudattaa ensisijaisesti Tukesin antamia turvallisuusmääräyksiä.

Väylävirasto pyytää kaavoituksessa ottamaan huomioon hulevesien hallinnan. Lisäksi radan läheisyydessä tulee huomioida mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Vastine: Kaavahankkeeseen liittyen on saatu tietoja Tukesilta, neuvoteltu Teboil Oy:n kanssa Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston tarvitsemista suojaetäisyyksistä sekä neuvoteltu Pohjoiskarjalan Pelastuslaitoksen ja Traficom:n kanssa. Hulevesien käsittelystä päätetään rakennuslupavaiheessa.

Radan meluvaikutukset on huomioitu kaavassa. Radan aiheuttama tärinä ei aiheuta haittaa kaavan toteutukselle.

7. Traficom

Liikenne- ja viestintävirasto pyytää tämän osalta Joensuun kaupunkia huomioimaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston antaman lausunnon 22.3.2021 sekä Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen esittämät näkökohdat, erityisesti mahdollisten suuronnettomuusriskien osalta antamat kommentit.

Vastine: Kaavahankkeeseen liittyen on saatu tietoja Tukesilta, neuvoteltu Teboil Oy:n kanssa Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston tarvitsemista suojaetäisyyksistä sekä neuvoteltu Pohjoiskarjalan Pelastuslaitoksen ja Traficomin kanssa. Neuvotteluissa esille tulleet asiat on huomioitu kaavaratkaisussa. Alueelle ei osoiteta tiivistä asuinrakentamista.

MIELIPITEET

Eritasoliittymässä liikennemäärät ovat kasvaneet palveluiden laajennettua Linjatien varrella, mikä osaltaan on kasvattanut liikennemelun määrää Kydön asuinalueelle. Liikennemäärät jatkavat kasvuaan myös tulevaisuudessa palveluiden määrän lisääntyessä TK-alueiden toteuduttua Linjatien pohjoispuolelle. Uusissa suunnitelmissa on hyvä huomioida liikenteen meluntorjunta tällä Kuopiontien pohjoispuolella (ramppi ja Onttolantie). Suunnittelualueella on asuinalueen asukkaiden käyttämä lähimetsä, josta jatkuu polkuverkosto kaavassa merkitylle lähivirkistysalueelle

Vastine: Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset arvioidaan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa tehdään meluselvitys ja sen perusteella arvioidaan meluntorjunnan tarpeita. Kaavatyössä arvioidaan Kydön asuinalueen virkistysalueiden ja reittien säilyttämistarpeita. Asia tarkentuu kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Alue on omakotitaloaluetta eikä Kydön takaosan ympäristöön sovi muu rakentaminen. Kaupunki on myynyt tonttimme arvotonttina tarjouskilpailuna vesinäkymin, rauhallisen ja syrjäisen päättyvän tien päässä asuinalueen reunalla. Puutarha-alueelle oli kaavoitettu kaksi asuntoa. Vastustamme alueelle muuta rakentamista kuin omakotitaloja, asuintiemme tulisi säilyä päättyvänä

katuna niin auto-kuin jalankulkuliikenteen osalta. Kaavamuutos tulee joka tapauksessa laskemaan tonttimme arvoa ja Kydön alueen liikenne tulee lisääntymään. Kompensaationa arvonlaskulle haluamme kaupungin arvioivan uudelleen aiempaa ratkaisua pitää kaavassa virkistysalueena tontin ja Höytiäisen kanavan väliin rajautuvaa kaupungin omistamaa maata, sen ollessa käytännössä virkistysalueena käyttökelvoton penkan jyrkkyydestä johtuen. Pyydämme naapureiden kanssa kaupungin kaavoittavan kyseinen maa-alue pieneksi tontin lisämaaksi.

Vastine: Kaavamuutoksessa kauppapuutarhatontin käyttö muuttuu pientalorakentamiseen. Alueelle on mahdollista rakentaa erillispien-, rivi- ja luhtitaloja, joiden kerrosluku saa olla enintään kaksi. Rakentamisen tyyli ei poikkea merkittävästi alueen muusta rakennuskannasta. Liikennöinti rakennuspaikalle tulee tontinkäyttösuunnitelman mukaan Kanavatien kautta. Kaavamuutoksella ei ole arvoa alentavaa vaikutusta olemassa oleville rakennuspaikoille. Höytiäisen kanavan ranta-alueita ei ole tämän kaavahankkeen yhteydessä tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.

Viljapellontien pohjoisosan (Vesilaitoksen puoleinen pää) tie tulee säilyttää päättävänä, eli siitä ei saa tulla läpikulkutietä uudelle alueelle. Tämä on turvallisuus ja viihtyvyysskysymys. Kanavatien kuusiaita tulee poistaa. Aita on kasvanut ylipitkäksi, on epätasainen, rujan näköinen, neulaset roskaavat katot ja kulkutiet ja tukkivat sadevesikanavat ja puiden korkeus estää mm. aurinkosähköpaneelien asentamisen varjostuksen takia. Kaavoituksen yhteydessä haluaisimme myös mahdollisuuden lisämaan ostoon tontin takaosasta, jolloin voisimme siistiä kanavan rantanäkymää ja lisätä tontin käyttömahdollisuuksia. Olisiko tuo mahdollista? Uusi puutarhatontin asuinalue tulisi kokonaisuuden yhtenäisyyden, alueen viihtyvyyden ja liikennejärjestelyjen takia ehdottomasti määrittää pientaloalueeksi, mitä ajatusta tukee myös suunniteltujen puiden ja puuryhmien jättäminen tontille ja suojeltava rakennus. Voisiko alueen suunnittelussa säilyttää johtolankana tonttien puutarhahistoria tekemällä alueesta sopivalla tavalla "puutarhamainen"? Puutarhaharrastus on vahvassa suosiossa ja silloin voisi tonteistakin saada paremman hinnan. Parhaimmillaan tuosta rajatusta alueesta voisi tulla uudentyyppisen alueen malli muillekin, kun alueen suunnittelussa olisi vahvasti lähdetty etenemään asukkaiden viihtyvyys edellä. Ajatus olisi myös kestävän kehityksen mukainen ja tukisi vahvasti Joensuun kaupungin ympäristötavoitteita ja

strategiaa. Maankäytön ja kiinteistöjen arvon jalostamisen maksimoinnin esimerkkejä on maamme kyllä pullollaan jo ennestään. Öljyvaraston turvallisuusvaatimukset asettanevat nekin rajoituksia tiheämmälle asutukselle?

Onttolantien ja Alapellontien liittymä varmaankin saadaan uuden liikenneympyrän myötä tilavammaksi ja jouheammaksi? Kaavoituksen yhteydessä tulisi myös Linjatien "siirtolapuutarha-alueen" kohtalo ratkaista uudelleen. Alue näyttää nykykunnossaan repaleisine plastiikkikojuineen lähinnä Neuvostoliiton aikaiselta epäsiistiltä kotitarveviljelmältä. Alue on erittäin vilkkaan kadun vieressä ja nykyisellään pilaa alueen kokonaisilmettä merkittävästi. Voitaissiinko alue muuttaa vaikka palveluliiketoiminnan tonteiksi? Alustavissa suunnitelmissa vihjataan hieman epämääräisesti "kokoontumistilavarauksesta". Ilmeisesti jonkin sortin kaavailua ja kysyntää täytynee olla, sillä ei kai laajaa tonttia arviolta varata? Millaista kokoontumistilaa sinne kaavaillaan?

Vastine: Kaavamuutoksessa kauppapuutarhatontin käyttö muuttuu pientalorakentamiseen. Alueelle on mahdollista rakentaa erillispien-, rivi- ja luhtitaloja, joiden kerrosluku saa olla enintään kaksi. Rakentamisen tyyli ei poikkea merkittävästi alueen muusta rakennuskannasta. Kaavaselostuksessa on havainnekuvat tontin käytölle. Liikennöinti rakennuspaikalle tulee pääsääntöisesti Kanavatien kautta. Höytiäisen kanavan ranta-alueita ei tämän kaavahankkeen aikana ole tarkoitus muuttaa tonttimaaksi. Kanavatien varrella olevan kuusiaidan säilyttävä kaavamerkintä poistuu. Kaava-alueeseen ei kuulu siirtolapuutarha-alue. Sen yleisilme on parannettavissa muilla keinoin. Onttolantien ja Ojalankaarron risteykseen ei ole tulossa kiertoliittymää ainakaan tässä vaiheessa. Ojalankaarron alkupäähän on tulossa uskonnollisen yhdistyksen kokoontumistilat.

Ilmaisen mielipiteeni Ojalankaarta koskevaa kaavamuutosta kohtaan. Vaikka kyse ei ole kovin suuresta metsäalasta, sen merkitys yleiseen viihtyvyyteen ja koko asuinalueen maisemaan on merkittävä. Tämä ei koske vain suoraan niitä kenen takapihalle taloja rakennettaisiin, vaan kaikkia alueen asukkaita. Metsäala supistuisi alueella kokonaisuudessaan hyvin pieneen, ja se on tärkeää lähiluontoa ja esimerkiksi koiranulkoilutus aluetta Kydön ihmisille. Alueelle rakennettavat talot vaikuttaisivat alueen viihtyvyyteen mielestäni laskevasti, eikä taloja saa rakennettua edes niin montaa, että se korvaisi jotenkin hyödyillään haitat. En siis kannata alueen muuttamista.

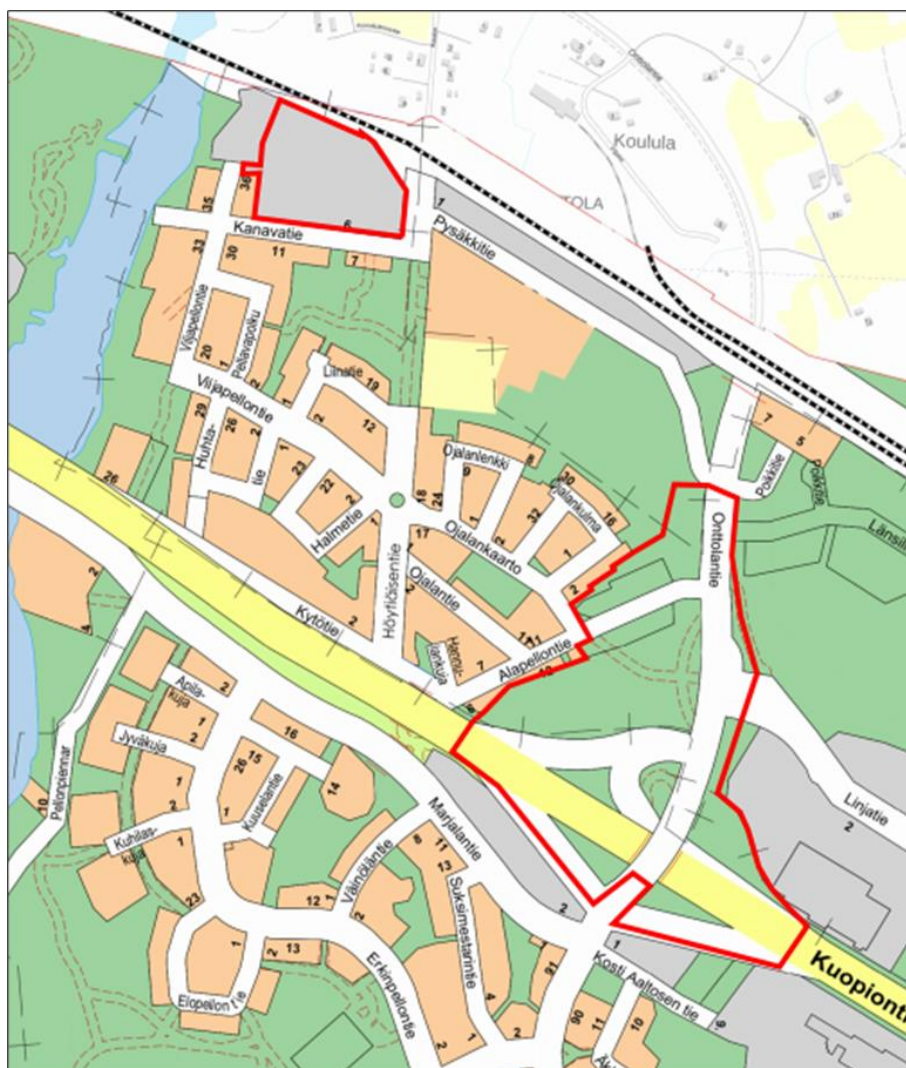
Vastine: Ojalankaarron varrella oleva metsäalue on asemakaavassa merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi teollisuusalueeksi (TY). Alueelle ei ole rakennettu kaavan mukaisesti. Nyt kyseiset rakentamattomat alueet muutetaan asumiseen. Asuinrakentaminen on tyyliään paljon parempaa ja soveltuu hyvin alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusrakentaminen ei ole niin korkeatasoista tai viihtyisää kuin nyt kaavamuutoksen salliva asuinrakentaminen. Pilkon alueella ei ole kaupungilla vapaita tontteja luovutettavaksi, joten tarvetta asuintonteille on olemassa. Ojalankaarron ja Onttolantien risteuksen alkupään pohjoispuolelle on uskonnollinen yhdistys hakenut rakennuspaikkaa maaomaisuudelta. Maaomaisuus on halukas luovuttamaan tontin rakentamista varten. Myös tällä alueella metsäalue muuttuu rakentamiseen. Pilkon alueelle jää näistä muutoksista huolimatta riittävät metsäalueet ulkoilua varten.

On tulossa kaava muutosta. Ojalankaarron kohdalta ollaan muuttamassa metsä/virkistys aluetta asuin tonteiksi. Vastustan tätä muutosta. Alueen asukkaiden viihtyvyys heikkenee, kyseisellä alueella on polkuja, joita pitkin alueen asukkaat käyvät liikkumassa metsässä. Myös Ojalankaarron asukkaiden metsä/melu suoja vähenee.

Vastine: Ojalankaarron varrella oleva metsäalue on asemakaavassa merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi teollisuusalueeksi (TY). Alueelle ei ole rakennettu kaavan mukaisesti. Ojalankaarron ja Onttolantien risteuksen alkupään pohjoispuolelle on uskonnollinen yhdistys hakenut rakennuspaikkaa maaomaisuudelta. Maaomaisuus on halukas luovuttamaan tontin rakentamista varten. Myös tällä alueella metsäalue muuttuu rakentamiseen. Pilkon alueelle jää näistä muutoksista huolimatta riittävät metsäalueet ulkoilua varten. Melun leviämiseen metsäisellä alueella ei ole vaikutuksia.

Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 21.4.–16.5.2022. Kaavamuutoksesta annettiin yhdeksän lausuntoa, jossa kahdeksassa oli kommentoitavaa. Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja jätettiin kahdeksan, joista yhdessä oli 90 allekirjoitusta.

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

LAUSUNNOT

1. Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapelijohtot ja ilmajohtot, jotka on esitetty liitekartalla. Kaava-alueella sähkön kulutus kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja uuden kaavan myötä. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme saada mahdollisuuden antaa vielä lausunnon ehdotusvaiheessa.

[Vastine: Sähkön käytön lisäys tarkentuu uudisrakennus- ja laajennusvaiheissa. Alueella on kattava sähköverkko. Sähköverkon laajentamiselle ei ole esteitä. Sähköverkon mahdollisista siirroista vastaa rakennuttaja. Carunalta pyydetään lausunto ehdotusvaiheissa.](#)

2. Joensuun Vesi -liikelaitos

Suunnittelualueella sijaitsee Joensuun Veden vesi- ja viemärirunkolinjoja, mm. 400 mm vesijohto Onttolan alkalointilaitokselta Noljaikan suuntaan. Mikäli johtolinjoja joudutaan kaavoituksellisista syistä siirtämään tai suojaamaan, vastaa kustannuksista kokonaisuudessaan kaavamuutoksen toteuttaja. Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomauttamista kaavahankkeen luonnokseen.

[Vastine: Joensuun Veden runkolinjojen siirtotarpeet selviävät, kun Vt 9 ja Noljaikan eritasoliittymän tarveselvityksen pohjalta tehdään tarkemmat rakentamiseen liittyvät suunnitelmat.](#)

3. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut aikaisemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja saanut lausuntoonsa kaavoittajan vastineen. Maakuntaliitto pitää hyvänä, että kaavoittaja on käynyt keskustelut eri toimijoiden kanssa Seveso-kohteen vaikutuksista kaavatyöhön. Myös Noljakan eritasoliittymän kehittäminen on hyvä asia. Asemakaavalla on vaikutuksia muun muassa taajaman sisäiseen viherverkostoon. Maakuntaliitto korostaakin tältä osin vaikutusten arviointia kaavatyössä. Muutoin maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Ojalankaarron ja Kanavatie 6:n asemakaavaluonnokseen.

[Vastine: Kaavaselistukseen kirjataan tarpeelliset vaikutusten arvioinnit.](#)

4. TUKES

Kaavan valmistelussa on huomioitu Kanavatien kaava-alueen sijoittuminen Tukesin valvonnassa olevan Oy Teboil Ab:n Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston konsultointivyyöhykkeelle. Kanavatien kaavamuutosalue sijaitsee Teboilin terminaali-alueen välittömässä läheisyydessä, terminaalin vieressä menevän Höytiäisentien toisella puolella. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP). Alueella sijaitsee tällä hetkellä puutarhamyymälä. Asemakaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan kaavan mukaan rakentaa erillispien-, pari-, rivi- tai kerrostaloja, joiden kerrosluku on enintään kaksi. Osa alueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonka vuoksi uusi rakentaminen keskittyy alueen länsiosaan. Havainnekuvien mukaan lähimmät uudet asunnot sijoittuvat noin 70 metrin etäisyydelle varaston kiinteistön rajasta. Kaavaselistuksen mukaan Teboil Oy:n kanssa on neuvoteltu Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston tarvitsemista suojaetäisyyksistä. Selostuksessa on todettu, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Teboilin laajenemismahdollisuuksiin. Oy Teboil Ab Terminaalilla mahdollisia onnettomuuksia ja niiden vaikutuksia on arvioitu varastolle laaditussa turvallisuusselvityksessä (päivitetty viimeksi 28.2.2021). Suuronnettomuusriskeiksi varastolla on tunnistettu nestekaasuvuodon syttyminen ja bensiinisäiliön vallitilapalo. Onnettomuuksien vaikutuksia on arvioitu mallinnusten avulla. Mallinnusten mukaan onnettomuuksien vaikutukset (lämpösäteily 3 kW/m² nestekaasu noin 100 m, bensiini noin 120 metriä) eivät ulotu alueelle, jonne asemakaavamuutosta on suunniteltu. Kaavaselistuksessa (kohta 3.1) on kuvattu Teboilin terminaalilla varastoitavien kemikaalien välittömän vaaran sekä nopean ja hitaan evakuoinnin alueita

sekä millaisia edellytyksiä kullekin alueelle asetettu. Tukesilla ei ole tietoa, mihin selostuksessa annetut etäisyydet tai edellytykset perustuvat. Selostuksessa on mainittu, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Teboilin laajenemismahdollisuuksiin. Tukes suhtautuu tähän arvioon varauksella, koska asumista varaston lähellä lisätään. Laajenemis- ja muutostarpeet (esim. uuden kemikaalin varastointi) käsitellään Tukesissa muutoksena ja siinä yhteydessä tarkastellaan vaikutukset lähellä oleviin kohteisiin. Teboilin turvallisuus selvityksessä on mainittu, että kaupunki on aiemmin lunastanut terminaalin eteläpuoliselta alueelta talon, joka on sijainnut varaston suoja-alueella. Tukesin käsityksen mukaan kaupunki on tällä tavalla pyrkinyt sijoittamaan asutuksen mahdollisimman kauas terminaalista ja siten nyt suunniteltu kaavamuutos ei olisi linjassa aikaisemman eikä nykyisen tavoitteen (yritystoiminnan edellytysten parantaminen) kanssa. Selostuksessa on mainittu, että turvallisuus selvitys on salainen. Lähtökohtaisesti turvallisuus selvitys on julkinen asiakirja ja sen tulee olla myös yleisön nähtävillä. Toiminnanharjoittaja voi Tukesin suostumuksella rajoittaa turvallisuus selvityksessä yleisölle annettavia tietoja, joita se pitää liikesalaisuutena ja muuten perustellusti luottamuksellisina (L 390/2005 32 §). Naljakan kaavoitusalueen yleisen tien alue (LT) sijoittuu Tukesin valvonnassa olevan PunaMusta Oy:n (Kosti Aaltosentie 9) konsultointivyohtyhykkeelle. Puna-Musta Oy:n merkittävimmät onnettomuusvaikutukset liittyvät laitoksella käytettävään nestekaasuun. Suojaetäisyydet tiealueeseen ovat riittävät.

Vastine: Kaavalla suunniteltu uudisrakentaminen ei sijoitu lausunnossa mainituille vaara-alueille. Lausunnossa on todettu, että onnettomuuksien vaikutuksia on arvioitu mallinnusten avulla ja sen perusteella onnettomuuksien vaikutukset (lämpösäteily 3 kW/m² nestekaasu noin 100 m, bensiini noin 120 metriä) eivät ulotu suunnitellulle uudelle asuinalueelle, joten kaavan mukainen uudisrakentaminen korttelin 2050 tontilla 1 on mahdollista.

5. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavamuutosratkaisussa Onttolan kansakoulurakennuksen säilyminen turvataan voimassa olevien kaavojen mukaisesti suojelumerkinnällä sr. Museo pitää ratkaisua asianmukaisena. Sr-kaavamerkinnän määräykseksi museo esittää esimerkiksi seuraavaa: *Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu.*

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Lisäksi museo toivoo, että koulun pihapiirin hyväkuntoinen vanha ulkorakennus (1900-l.) säilytettäisiin aluetta kehitettäessä.

Vastine: Koulun sr-merkinnän määräystä täydennetään alueellisen vastuuseen esittämällä tavalla. Pihapiirissä sijaitsevan talousrakennuksen säilyttämistä ja siihen kohdistuvaa suojelumerkintää esitetään kiinteistön omistajalle.

6. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Lausunnossa todetaan, että luonnos on yleiskaavan vastainen. Poikkeamista yleiskaavan ohjausvaikutuksesta ei ole kaavaselostuksessa perusteltu. Kasvihuoneiden rakennusaloilla käytettyjen kasvinsuojeluaineiden aiheuttaman maaperän selvitystarpeen johdosta on lisättävä saa-kaavamerkinnälle määräys *"Ennen uudisrakentamista on tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta"*. Asuinpienalojen kortteli-alueelle (AP) ei kaavakartan puolella ole annettu kaavamääräystä. Kaavaselostuksesta löytyy kuitenkin maininta, että alueelle voidaan rakentaa erillispien-, pari- rivi- ja kerrostaloja (kerrokorkeus II). Mikäli AP-merkinnällä voidaan rakentaa kerrostaloja, tulee tämä käydä ilmi myös kaavakartan määräyksistä. Kaavan vaikutukset on arvioitava ihmisten elinympäristöön, virkistykseen ja luonnonympäristöön. Oy Teboil Ab:n Joensuun polttoainetermiinaali on Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen valvoma laitos, jossa varastoidaan polttonesteitä ja nestekaasua. Lisäksi Teboil Oy:n Joensuun polttoainetermiinaali on Tukesin valvonnassa oleva turvallisuusselvitysvelvollinen kemikaalikohte. Joensuun polttoainetermiinaalilla on varauduttu mahdollisia onnettomuuksia varten ja niiden vaikutuksia on arvioitu termiinaalille laaditussa turvallisuusselvityksessä. Turvallisuusselvitys on päivitetty vuoden 2021 aikana, mutta TUKES ei ole vielä antanut asiasta päätöstä. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen käsitys on, että uusien asuinrakennusten rakentaminen vaarallisia kemikaaleja varastoivan termiinaalin välittömään läheisyyteen sisältää riskejä. ELY-keskus arvioi, että suuronnettomuustilanteessa onnettomuuden vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle varsinkin palon seurauksena muodostuvien savukaasujen muodossa ja mahdollisten muiden kaasumaisten päästöjen muodossa. Kaavoituksessa tulee huomioida termiinaalin toiminnan laajentamismahdollisuus. Kaavaluonnoksessa Onttolan entinen kansakoulu on

osoitettu kaavamerkinnällä sr, mutta kaavakartalta merkinnän määräykset puuttuvat. ELY-keskus esittää määräyksiin liitettäväksi maininnan, että rakennusta ei saa purkaa, rakennusta on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen sekä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi esitetään, että myös koulun pihapiiriä ulkorakennuksineen voitaisiin vaalia kaavan avulla, esimerkiksi merkinnällä /S. Sen kaavamääräykset voisivat olla pihapiirin arvoa osoittavia ja joissa suositellaan kokonaisuuden vaalimista. Liito-oravan elinympäristöä koskevaa kaavamerkintää tulee tarkentaa. Kaavamääräykseen tulisi lisätä viittaus liito-oravan elinympäristöön, esim. *”alueella sijaitsee luonnon-suojelulain 49 §:n tarkoittaman lajin, liito-oravan, elinympäristö, jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.”* Liito-oravan elinympäristön osoittaminen voisi olla tarkoituksenmukaisempaa VL- ja luo-merkinnöillä; tämä turvaisi paremmin liito-oravan suojelun. Luontoselvityksen mukaan parhaat kulkuyhteydet muihin metsiin ovat Höytiäisen kanavan rantaan ja itä-etelä-suuntaan. Pohjoisessa ei ole hyvin toimivaa kulkuyhteyttä leveän voimalinjan takia. Suositeltavaa olisikin säilyttää kulkuyhteydet Höytiäisen kanavan rantaan sekä itään ja etelään. Mahdollista uutta liittymää ja ajoyhteyttä Pysäkkitieltä kortteliin 2050 ei ole merkitty kaavaan. Uusi ajoyhteys kulkisi suunnitelman mukaan liito-oravan elinympäristön läpi, mutta ei kohdistuisi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Uudella ajoyhteydellä saattaisi olla molempia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja heikentävä vaikutus, koska puustoinen yhteys niiden välillä katkeaisi. Heikentymisvaikutusta ei voida luotettavasti arvioida ilman tarkempaa tietoa suunnitellun tien sijainnista ja leveydestä sekä tielinjalta kaadettavan puuston määrästä ja laadusta. Vaikka uusi tie ei hävittäisi lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, niiden ekologinen toiminnallisuus todennäköisesti heikentyisi yhtenäisen metsäalan sekä elinympäristön alan supistuessa ja laadun heiketessä. ELY-keskus katsoo, että ensisijaisena vaihtoehtona tulisi olla muiden ajoyhteyksien tarkastelu uuden, liito-oravan elinympäristön läpi kulkevan tieyhteyden sijasta.

[Vastine: Poikkeaminen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta perustellaan. Kaavamääräyksiä täydennetään niin saa- merkinnän kuin liito-oravan suojelun osalta sekä AP-alueisiin liittyen. Uudella liittymällä ja ajoyhteysmerkinnällä ei heikennetä liito-oravan elinoloja tai pesintämahdollisuuksia. Uusi ajoyhteys on](#)

liikenneturvallisuuden näkökulmasta välttämätöntä osoittaa suoraan Pysäkki-tielle. Liito-oravan kulkuyhteyksien leveydestä on eräissä luontoselvityksissä todettu; että ”laji pystyy ylittämään jopa siemenpuuhakkuita, jos puut ovat riit-tävän lähellä toisiaan. Ne kuitenkin välttävät mäntymetsiä ja puustoisia rä-meitä. Puuttomat hakkuut, nuoret taimikot ja avoimet alueet ovat liito-oravalle käyttökelvottomia. Liito-orava pystyy ylittämään 30-70 m leveitä aukkoja.” Tä-män perusteella noin kymmenen metrin levyinen ajoura ei ole esteenä liito-oravalle, varsinkin kun ajoyhteys -merkinnän molemmin puolin kasvaa erittäin suuria ja korkeita mäntyjä ja lehtipuita. Liito-oravan esiintymisaluetta ei mer-kitä kaavaan VL- tai luo -merkinnällä, vaan kaavan mukainen luo-2 -merkintä on riittävä liito-oravan suojelun näkökulmasta. Liito-oravan kulkuyhteydet tur-vataan kaavassa. Oy Teboil Ab:n toiminnalle asemakaavan muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia.

7. Ympäristönsuojelu

Kanavatien alueen liito-oravien esiintyminen on huomioitu kaavamääräyk-sissä. Liikennemelu ja tärinä on myös selvitetty liittyen asemakaavaan. Noljakan rampin jatkosuunnittelussa tulee vielä selvittää melusuojauksen tarve tar-kemmin. Rampin paahdeympäristön säilyttäminen mahdollisimman alkuperäi-senä tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Noljakan liittymän uudistamisessa tulee erityistä huomioita kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuuteen ja liikenne-turvallisuuteen. Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu mihin YK korttelin raken-nusoikeuden mitoitus perustuu. Kortteli ulottuu metsäiseen rinteeseen ja siten pirstoo aluetta. Korttelin rajat tulisi tarkentaa niin että metsäaluetta jäisi mah-dollisimman paljon.

Vastine: Noljakan rampin liikenteellisiä vaikutuksia on täydennetty meluselvi-tyksellä. Noljakan rampin rakentaminen tarveselvityksen mukaisesti ei aiheuta melun leviämistä Kydön asuinalueelle. Meluselvityksen mukaan Ojalankaar-ron liikenne aiheuttaa melun suojauksen tarpeen Ojalankaarron alkupäähän tulevalle asumiselle. Melulta suojautuminen on huomioitu kaavassa. Rampin paahdeympäristöä on muutettava rampin siirron takia. Rampin muutos tuonee laajemman paahdeympäristön alueelle. Kevyen liikenteen turvallisuus para-nee tarveselvityksen mukaisen rakentamisen myötä. YK-korttelin rakentami-sen periaatteita on käyty läpi yhdistyksen edustajan kanssa. Luonnosvaiheen rakennusoikeus perustuu yhdistyksen esittämään toiveeseen rakentamisen

määrästä. Kaavaluonnoksessa ollutta YK-tonttia kavennetaan yhdistyksen edustajan kanssa käydyn maastokatselmuksen ja sen jälkeen yhdessä luonnostellun tonttikäyttösuunnitelman pohjalta. Tällä on pyritty turvaamaan luonnontilaisen metsäalueen säilyminen mahdollisimman laajana.

8. Pohjois-Savon ELY-keskus

ELY-keskus muistuttaa, että nykyisen ja tulevan eritasoliittymän liittymien likimääräiset sijainnit Onttolantielle tulee osoittaa liittymänuolella LT-alueelle. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine: Liittymien likimääräiset sijainnit lisätään kaavakartalle.

MIELIPITEET

Mielipiteissä on tuotu esille seuraavia asioita:

- Oy Teboil Ab:n Joensuun polttoaineterminaalin läheisyys tulevalle asuinalueelle. Sen mahdollisesta suurpalon tahi räjähdysten aiheuttamista tuhoista ja niistä johtuvista evakuointiongelmista. Varikon ylläpitäjän oikeudellisesta asemasta ja varikon operaattorin vastuukysymykset polttoainetarastoinnin turvallisuudesta. Mielipiteessä on todettu, että turvallisuusselvityksensä mukaan kaavamuutoksessa suunnitellut asuinkiinteistöt tulisivat aivan liian lähelle polttoaineterminaalia. Mielipiteessä on viitattu Seveso III direktiivin kohtaan 10.
- Selostuksen liitteenä olevan havainnekuvan mukainen suunniteltu asuin-kompleksi ei vastaa nykyistä Kydön rakennuskantaa. Kydössä ei ole kaksikerroksia rivi- tahi luhtitaloja, enimmäkseen yksi- ja puolitoistakerroksisia pientaloja puutarhamaisine takapihoineen sekä muutamia rivitaloja. Jos Kanavatien tontti otetaan asuinkäyttöön niin se pitäisi kaavoittaa alueen nykyistä rakennuskantaa kunnioittaen ja esitettyä rakennuspinta-alaa huomattavasti rajaten.
- Alueen ainoa lähes luonnonvarainen metsäpalsta on Pysäkkitien risteyksessä oleva alue, joka on harvennettu ja tehty erinomainen luonnonvaraista ulkoilua varten, myös talvisin. Alue on aamuisin, iltaisin ja viikonloppuisin todella vilkkaassa käytössä ja erityisesti koiranomistajat ovat saaneet tarvitsemansa tilan ilman erillistä rakennettua koirapuistoa. Mikäli nykyinen pieni Ojalankaarron metsäpalsta säilytetään ennallaan, niin

kaupungin ei tarvitse investoida ja ylläpitää erillistä koirapuistoa Kydön alueella.

- Metsäpalstat torjuvat osaltaan liikennemelua, vaikka tutkimukset osoittaisivatkin, että metsäpalstalla ei olisi vaikutusta melun torjuntaan. Alueen asukkaina asiasta ollaan täysin eri mieltä, varsinkin aikana, kun lehti on puussa. Alueen asukkaat elävät aistien varassa, ei tehtyjen melututkimusten.
- Kaupungin strategia ei voi perustua toimintamalliin, että nykyisten asukkaiden vaalimia harvoja luontopalstoja muutetaan asumiskäyttöön ja rakennetaan täyteen jo siinä vaiheessa, kun rakentamiskelpoisesta tonttimaasta ei ole Joensuussa pulaa. Nämä ovat loppujen lopuksi valintakysymyksiä miten kasvustrategiaa toteutetaan. Kytö on nykyisten asukkaiden näkövinkkelistä jo täynnä, kiinteiden vesi- ja liikenne-esteiden ympäröimä tiheästi rakennettu asuinalue, joten nämä ainoat, pienet metsäpalstat pitäisi jättää ennalleen ja luokitella virkistys- ja ulkoilukäyttöön.
- Suojellun kuusaidan kohtalo on herättänyt keskustelua.
- Kanavatien kapeus on ongelmallinen, etenkin talvella. Jos Kanavatien liikennettä kasvatetaan esitetyllä tavalla niin tietä pitää leventää merkittävästi.
- Mikäli kaavamuutos toteutetaan nykyisten asukkaiden vastustuksesta huolimatta niin Kanavatietä ei saa unohtaa liikennesuunnittelussa. Tie suunnitellulle tonttialueelle pitää viedä Pysäkkitien päästä suoraan metsän läpi. Liikennevirtaa ei saa johtaa Kanavatielle.
- Esitelty kaavamuutos ei tue kaupungin vihreitä arvoja, kasvustrategiaa, nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä, turvallisuutta eikä täytä alueella sijaitsevan polttoainevarikon turvallisuusmääräyksiä.
- Kannatamme yleisötilaisuudessa 4.5.2022 ehdotettua muutosta ajoyhteyden sijainnista tontille 2050 Pysäkkitien kautta Kanavatien varteen sijoittuvan risteysalueen sijaan.
- Kanavatien varressa olevat vanhat männyt on pyrittävä säästämään niin vanhan kuin uudenkin asuinalueen viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Lisäksi pohdittava mahdollisuutta säästää Kanavatien varressa sijaitseva, nyt suojeltu kuusiaita.
- Korttelissa 2050 istutettavaksi merkitty tontin osa ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi osoitettu alue ovat säilytettävä luonnontilaisina. Vähäinen aluskasvillisuuden raivaus on sallittua.

- Korttelissa 2050 istutettavalle tontin osalla merkitty ajoyhteys on toteutettava siten, että alueella säilyy liito-oravan liikkumisen kannalta riittävän tiheä puusto.
- Ojalankaarto YK-korttelialueen osalta pyydämme huomioimaan, että alueen suunnittelussa pyritään säästämään olemassa olevaa metsäistä viheraluetta mahdollisimman paljon. Alue on merkittävä ja ainoa lähiluontokohde Kydön alueella sen nykyisille ja tuleville asukkaille.
- Kaksikerroksiset pienkerrostalot ja rivitalot eivät kuulu alueen rakennuskantaan, eivät noudata ympäröivää asutuskantaa ja eroavat siten huomattavasti alueen olemassa olevasta rakennuskannasta aiheuttaen haitallisia muutoksia kaupunkikuvaan.
- Käsityksen mukaan alueen asukkaiden antamat lausumat ovat olleet yksinomaan vastustavia. Käsityksemme mukaan vastustavia lausumia on annettu huomattava määrä ja vastustamisen perusteeksi on tuotu esiin lukuisia seikkoja. Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksien toteutumisen näkökulmasta on varsin kyseenalaista, mikäli näin laajamittainen vastus niiltä, joiden asuinympäristöön kaavamuutoksella olisi vaikutuksia, jätettäisiin vaille painoarvoa.
- Kaavalla on kiellettävä Kanavatien tontilta liikenne Viljapellontielle. Vaikka kaavassa ei ole suunnitteilla ajoyhteyttä Viljapellontieltä Kanavatien tontille niin tuossa on olemassa oleva tiepohja, joka on tukittava jo rakennusajan liikenteeltä.
- Kydössä on jo nyt 600 asukasta ja suunnitellut kaavamuutokset voivat lisätä asukasmäärää jopa yli 30 % ja lisäksi alueelle suunnitteilla oleva Rauhanyhdistyksen kokoustila voi useina päivinä viikossa lisätä alueen ihmismäärää yli 200 henkilöllä.
- Kaupunkia pyydetään ilmoittamaan mielipiteissä mainittuihin sähköpostiosoitteisiin perustellut kannanotot esitettyihin mielipiteisiin (MRL 65 §). Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä pyydetään lähettämään viipymättä tieto samoihin sähköpostiosoitteisiin mahdollisen valituksen laatimiseksi määräajassa (MRL 67 §). Mikäli kaavaluonnos hyväksytään sellaisenaan tässä lausumassa (ja lukuisissa muissa lausumissa) esitetyt kannanotot sivuuttaen, päätöksestä tullaan valittamaan hallinto-oikeuteen. Hallintoprosessissa noudatettavasta pääsäännöstä poiketen kaupunkia tullaan tällöin myös vaatimaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa, koska kaupunki on sivuuttamalla alueen asukkaiden

lukuisat vastustavat kannat aiheuttanut asukkaiden näkökulmasta tarpeettoman oikeudenkäynnin.

Vastine: Teboil Oy:n terminaalissa mahdollisesti tapahtuva onnettomuus ei Tukesin antaman lausunnon mukaan aiheuta haittaa Kanavatie 6-tontin rakentamiselle ja asumiselle.

Kanavatie 6-tontille voidaan rakentaa alueen muusta asutokannasta poikkeavasti, koska rakennuspaikka sijaitsee Kydön alueen pohjoisosassa eikä keskellä nykyistä kaava-aluetta. Tontinkäyttösuunnitelmaa on muutettu siten, että korkeampi, kaksikerroksiset luhtitalot, sijoittuvat tontin keski- ja pohjoispuolelle. Asemakaavassa on Kanavatien varteen rajoittuva rakennusala merkitty yksikerroksiseksi.

Asukasmäärän lisääntymisen vaikutukset kohdistuvat liikenteen osalta Pysäkitielle. Ojalankaarron alkupäähän sijoittuva julkinen rakentaminen ei liikenneinsinöörin antaman suullisen lausunnon mukaan aiheuta sellaista haittaa, että Ojalankaarron ja Onttolantien risteysalue muuttuu ongelmalliseksi liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kaavamääräyksiin laitetaan kuitenkin kohta, jonka mukaan Y-tontilta poisjohtava liikenne ohjataan Pysäkkitien kautta, jos liikennemäärät ja liikenneturvallisuus Ojalankaarrolla kasvavat ongelmallisiksi.

Onttolantien varteen tuleva uudisrakentaminen estää kohdaltaan Onttolantien melun leviämistä nykyiselle asuinalueelle. Rakentamiseen osoitetaan kaapeampi Y-korttelialue, jotta luonnontilaista metsäaluetta säilyisi luonnoksessa esitettyä enemmän. Pysäkkitien ja Kydön asuinalueen väliin jää kaavamuutoksen jälkeen noin 7 hehtaarin suuruinen yhtenäinen sekapuustoinen metsäalue yleiseen virkistyskäyttöön.

Kanavatien kautta sallitaan vain pyöräilyn ja jalankulun liikennöinti. Liittymäkielto merkitään myös tontin länsipuolelle Viljapellontielle. Sieltä on sallittua vain huoltoajo linkkimastolle. Ajoyhteys/liittymä Kanavatie 6-tontille osoitetaan kaavassa Pysäkkitien kautta.

Kanavatie 6:n tontin omistajille esitetään, että tontilla olevat vanhat männyt säilyttäisiin, mikäli se on mahdollista. Kanavatien varrella olevaan vanhaan kuusiataan kaavalla ei ole vaikutuksia, koska kyseinen alue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Liito-oravan esiintymisalue (luo-2) säilyy luonnontilaisena. Vähäinen aluskasvillisuuden raivaus on sallittua.

Kaavamuutos lisää asuinrakennuspaikkoja Pilkon alueelle. Ojalankaarron alkuosassa olevien teolliseen rakentamiseen merkittyjen korttelien

muuttaminen asumiseen vähentää rakentamista, koska tonttitehokkuus pienenee. Kauppapuutarha-alueen muuttuminen asumiseen muuttaa kyseisen alueen maankäyttöä. Pilkon alue on kuitenkin kauppapuutarhan tonttia lukuun ottamatta pääosin asumiseen keskittyvää, joten kaavamuutos noudattelee alueen nykyistä maankäyttöä ja kaupungin strategisia tavoitteita.

Kaupunki laittaa kaavoituksen vastineet tiedoksi mielipiteiden jättäneille.