

Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 13.12.2022 § 168
697/10.02.03.00/2020

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta ja liittyy Vt 9 Naljakan eritasoliittymän toimenpideselvitykseen. Linjatien ja Onttolantien valo-ohjattu risteys on tarkoitus muuttaa kiertoliittymäksi, jotta liikenteestä tulee sujuvampaa. Samalla on tarkoitus muuttaa Ojalankaarron alkupäässä olevien kahden ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuuskortteleiden (TY-1) käyttötarkoitus asumiseen (AP).

Joensuun ympäristötuotanto on hakenut kaavamutosta omistamansa kauppapuutarhakiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen. Kiinteistö sijaitsee Kanavatien varrella Pilkon pohjoisosassa. Lisäksi Joensuun Rauhanyhdistys ry on jättänyt kaupungin maaomaisuudelle hakemuksen, jotta Ojalankaarron alkupäässä olevan suojaviheralueen ja siihen liittyvän kaavoittamattoman alueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi kokoustilojen ja mahdollisten palvelutilojen, kuten päiväkodin, rakentamiseksi.

Osoitteessa Kanavatie 6 sijaitsevalla kauppapuutarhatontilla on kaksi kasvihuonetta, talousrakennuksia, vanha koulurakennus ja myymälä/toimistorakennus. Vanha koulurakennus on suojeltu Marjala-Onttola-Puntarikoski-Pilkko osayleiskaavassa SR-1-merkinnällä ja voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä. Tontin itäosa on sekapuustoista metsäaluetta ja liito-oravan esiintymis- ja pesintäaluetta. Luontoselvityksen (Faunatica, 17.6. 2021) mukaan liito-oravan ruokailu- ja pesintäalueen lisäksi tontin pohjois- ja länsiosan puustoinen alue toimii sen kulkureitteinä. Alueella ei ole muita merkittäviä luontokohteita tai suojeltavia eläinlajeja.

Ojalankaarron alkupään korttelit ovat sekapuustoisia luonnontilaisia metsäalueita. Alueesta tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica, 3.10.2022) todetaan, että vaikka selvitysalueelta löytyy liito-oravalle sovelias alue, lajia ei havaittu, kuten ei muitakaan suojeltavia eläin- tai kasvilajeja.

Vt 9 Naljakan eritasoliittymän yleissuunnitelman mukaan Linjatien ja Onttolantien risteuksen valo-ohjattu risteys muutetaan kiertoliittymäksi ja tehdään tarvittavat muutokset nykyisiin rampeihin. Samalla tehdään muutokset pyöriteihin ja linja-autopysäkkeihin. Yleissuunnitelman mukaan rakentamisen 2. vaiheessa on kiertoliittymään mahdollista tehdä suora ramppi Kuopiontien sillan alittavan rampin lisäksi. Eritasoliittymässä sijaitsee paahdeympäristö, joka tulisi säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä ja se tulisi ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavassa varataan tarvittavaa tilaa Vt 9 Naljakan eritasoliittymän laajentamiselle, jotta Linjatien ja Onttolantien kiertoliittymän uudet rampit voidaan rakentaa. Eritasoliittymän yhteydessä on valmistunut meluselvitys, jonka mukaan liikenteen melu ei leviä maantiealueen pohjoispuolella sijaitsevalle asuinalueelle.

Kauppapuutarhan alueen kaavamerkintä puutarha- ja kasvihuonealue (MP) muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa erillispien-, pari-, rivi- tai pienkerrostaloja. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä (5000) ja enimmäiskerrosluku on kaksi, lukuun ottamatta tontin Kanavatien varrella sijaitsevaa rakennusala, jossa enimmäiskerrosluku on yksi. Alueella sijaitseva vanha koulurakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr. Alueella esiintyvän liito-oravan pesintä- ja elinotot sekä liikkumismahdollisuudet tontin pohjois- ja länsiosan kautta alueen ulkopuolelle on turvattu kaavamerkinällä ja -määräyksillä. Tontille ei sallita liittymää Kanavatien ja Viljapellontien kautta. Ajoyhteys tontille on merkitty Pysäkkiteiden kautta ja ajoyhteys on toteutettava siten, että liito-oravan kulkuyhteyksiä ei katkaista ylileveällä väylällä.

Ojalankaarron alkuosassa kadun molemmin puolin olevat työpaikkakorttelit (TY-1) muutetaan asuinrakentamista varten kaavamerkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tonttitehokkuus pienenee nykyisestä $e=0,3$ tehokkuuslukuun $e=0,25$. Rakennusten enimmäiskerros-luku on kaksi. Ojalankaarron liikennemelun leviäminen tonteille on estettävissä, kun rakennusmassat sijoitetaan kadun puoleiselle tontin osalle.

Ojalankaarron ja Onttolantien risteysalueelle osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) on mahdollista rakentaa rukoushuone, kokoontumistiloja ja palveluja. Tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja enimmäiskerros-luku kaksi. Tontin muoto perustuu maastokatselmukseen ja esitettyyn alustavaan tontinkäyttösuunnitelmaan. Ratkaisulla on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon lähivirkistysaluetta. Jos tontin käyttö aiheuttaa Ojalankaarron liikenteen sujuvuudelle tai turvallisuudelle ongelmia, on kaavamääräyksen mukaan mahdollista tehdä poistumistie Pysäkkien kautta.

Luonnosvaiheen palautteet

Asemakaavaluonnoksesta annettiin seitsemän mielipidettä ja yhdeksän lausuntoa. Yhdessä mielipiteessä oli 90 allekirjoitusta. Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa luonnosvaiheessa ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto liittyi vain tekniseen asiaan. Merkittävimmät lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan ELY-keskus, TUKES, alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, ympäristönsuojelu, Caruna Espoo Oy ja Joensuun Vesi -liikelaitos.

Maakuntaliitto pitää eritasoliittymän kehittämistä hyvänä asiana. Asemakaavan vaikutukset sisäiseen viherverkostoon on syytä selvittää.

Vastineen mukaan kaavaselostukseen kirjataan tarpeelliset vaikutusten arvioinnit.

Alueellisen vastuumuseon mukaan Onttolan vanhan kansakoulurakennuksen säilyminen on turvattu suojelumerkinnällä sr. Sr-kaavamerkinnän määräykseksi esitetään 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.

Vastineen mukaan koulun sr-merkinnän määräystä täydennetään alueellisen vastuumuseon esittämällä tavalla. Pihapiirissä sijaitsevan talousrakennuksen säilyttämistä ja siihen kohdistuvaa suojelumerkintää esitetään kiinteistön omistajalle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan luonnos on yleiskaavan vastainen ja poikkeaminen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on perusteltava kaavaselostuksessa. ELY-keskus esittää saa-kaavamerkintää (puhdistettava/kunnostettava maa-alue) koskevan kaavamääräyksen lisäämistä sisältäen seuraavan tekstin: *"Ennen uudisrakentamista on tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta".* Lausunnossa esitetään myös Liito-oravan elinympäristöä koskevaa kaavamerkinnän tarkentamista seuraavasti: *"alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 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."*

Lisäksi ELY-keskus lausuu, että kaavakartan määräyksistä tulisi käydä ilmi, että asuinpientalojen korttelialueelle (AP) voidaan rakentaa erillispien-, pari- rivi- ja kerrostaloja. Kaavan vaikutukset on arvioitava ihmisten elinympäristöön, virkistykseen ja luonnonympäristöön. ELY-keskus suosittelee liito-oravan kulkuyhteyden säilyttämistä Höytiäisen kanavan rantaan, sekä itään ja etelään. Uusi liittymä/ajoyhteys Pysäkkien kortteliin 2050 on merkittävä kaavaan, mutta se ei saa kohdistua liito-oravan elinympäristöön, lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin, koska sillä saattaisi olla molempia lisääntymis- ja

levähdyspaikkoja heikentävä vaikutus. ELY-keskuksen mielestä ensisijaisena vaihtoehtona tulisi olla muiden ajoyhteysien tarkastelu. Lopuksi on kommentoitu suunnittelualueen itäpuolella olevan Oy Teboil Ab:n polttoaineterminaalin vaikutuksia suunnittelualueeseen.

Vastineessa todetaan, että kaavatyötä ohjaa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava vuodelta 2004. Poikkeaminen osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta perustellaan kaavaselostuksessa. Kaavamääräyksiä täydennetään niin saamerkinnän kuin liito-oravan suojelun osalta sekä AP-alueisiin liittyen. Uusi ajoyhteysmerkintä ei heikennetä liito-oravan elinoloja tai pesintämahdollisuuksia. Uusi ajoyhteys on liikenneturvallisuuden näkökulmasta välttämätöntä osoittaa suoraan Pysäkkielle. Liito-orava pystyy ylittämään 30-70 m leveitä aukkoja. Tämän perusteella noin kymmenen metrin levyinen ajoura ei ole este, varsinkin kun ajoyhteys -merkinnän molemmin puolin kasvaa erittäin suuria ja korkeita mäntyjä ja lehtipuita. Liito-oravan esiintymisaluetta koskeva kaavamerkintä luo-2 on riittävä liito-oravan suojelun näkökulmasta. Liito-oravan kulkuyhteydet turvataan kaavassa. Oy Teboil Ab:n toiminnalle asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia. Oy Teboil Ab:n laatiman turvallisuusselvityksen mukaan nykyinen toiminta ei aiheuta vaaraa kaavassa osoitetulle asuinrakentamiselle ja asumiselle.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että Noljakan rampin jatkosuunnittelussa on selvitettävä melusuojauksen tarve tarkemmin, huomioitava rampin paahdeympäristön säilyttäminen mahdollisimman alkuperäisenä ja kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi ympäristönsuojelu pyytää, että YK korttelin rakennusoikeus on perusteltava ja korttelin rajat tarkennettava siten, että metsäaluetta jäisi mahdollisimman paljon.

Vastineessa todetaan, että Noljakan rampin liikenteellisiä vaikutuksia on täydennetty meluselvityksellä. Rampin rakentaminen ei aiheuta melun leviämistä Kydön asuinalueelle, mutta Ojalankaarron 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. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee tarveselvityksen mukaisen rakentamisen myötä. Kaavaluonnoksessa ollutta YK-tonttia kavennetaan yhdistyksen edustajan kanssa käydyn maastokatselmuksen ja sen jälkeen yhdessä luonnostellun tonttikäyttösuunnitelman pohjalta, jotta turvataan luonnontilaisen metsäalueen säilyminen mahdollisimman laajana.

TUKES suhtautuu varauksella asemakaavaselostuksessa oleviin väitteisiin, joiden mukaan kaavamutoksella ei ole vaikutusta Teboilin laajenemismahdollisuuksiin, eivätkä onnettomuuksien vaikutukset ulotu asemakaavamuutosalueelle. Toteamukset perustuvat Oy Teboil Ab:n laatiman turvallisuusselvityksen mallinnuksiin. Lausunnon mukaan Puna-Musta Oy:n suojaetäisyydet tiealueeseen ovat riittävät.

Vastineessa todetaan, että mallinnusten avulla ja niiden perusteella onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu suunnitellulle uudelle asuinalueelle. Tähän nähden kaavan mukainen uudisrakentaminen korttelin 2050 tontilla 1 on mahdollista.

Caruna Espoo Oy:n mukaan kaava-alueella sähkön kulutus kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja uuden kaavan myötä ja asiaan otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot ovat siirron tilaajan vastuulla. Toiveena on saada mahdollisuus lausunnon antamiseen ehdotusvaiheessa. Vastaavasti Joensuun Vesi -liikelaitos toteaa, että mikäli suunnittelualueella sijaitsevan 400 mm vesijohto Onttolan alkalointilaitokselta Noljakan suuntaan joudutaan siirtämään tai suojaamaan, kaavamutoksen toteuttaja vastaa kustannuksista kokonaisuudessaan.

Annetuissa vastineissa todetaan, että johtojen siirtotarpeet ja sähkön käytön lisäys tarkentuvat alueen uudisrakennusvaiheissa ja kun Vt 9 ja Noljakan eritasoliittymän tarveselvityksen pohjalta tehdään tarkemmat rakentamiseen liittyvät suunnitelmat.

Mielipiteissä on tuotu esille mm. seuraavia asioita:

- Oy Teboil Ab:n polttoaineterminaalin mahdollisesti aiheuttamat turvallisuusongelmat asumiselle.
- Tontinkäyttösuunnitelman mukaisen asuinrakentamisen soveltumattomuus Kydön rakennuskantaan.
- Luonnonvaraisen Pysäkkitie metsäpalstan pieneneminen ja käytön väheneminen erityisesti koiranomistajilla.
- Kaupungin strategian periaatteiden ristiriita suhteessa rakentamiseen ja asukkaiden vaalimiin luonnonympäristöihin. Kaavamuutos ei tue kaupungin vihreitä arvoja, kasvustrategiaa, nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä, turvallisuutta eikä täytä polttoainevarikon turvallisuusmääräyksiä.
- Suojellun kuusiaidan kohtalo, tontin vanhat männyt ja Kanavatien turvallisuus, etenkin talvella.
- Korttelin 2050 tontin 1 tonttiliittymän sijainti.
- Korttelissa 2050 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi osoitettu alue.
- Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksien toteutumisen näkökulmasta on varsin kyseenalaista
- Kaavamuutoksen johdosta lisääntyvä asukasmäärää.

Lisäksi palautteissa todetaan, että mikäli kaavaluonnos hyväksytään sellaisenaan esitetyt kannanotot sivuuttaen, päätöksestä tullaan valittamaan hallinto-oikeuteen.

Vastineessa esitetyt seikat ovat mm:

- Teboil Oy:n terminaalissa mahdollisesti tapahtuva onnettomuus ei aiheuta haittaa Kanavatien 6-tontin rakentamiselle ja asumiselle.
- Kanavatien 6-tontille voidaan rakentaa alueen muusta asuntokannasta poikkeavasti, koska alue sijaitsee Kydön alueen pohjoisosassa eikä keskellä nykyistä kaava-aluetta. Kaavakartta on muutettu siten, että yksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat Kanavatien varteen ja kaksikerroksiset kauemmaksi, tontin pohjoispuolelle.
- Asukasmäärän lisääntymisen vaikutukset kohdistuvat liikenteen osalta Pysäkkitielle. Kaavamääräyksiin lisätään kohta, jonka mukaan Y-tontilta poisjohtava liikenne ohjataan Pysäkkitie kautta, jos liikennemäärät tai liikenneturvallisuus Ojalankaarrolla muuttuvat ongelmallisiksi.
- Y-korttelialueen rakennusala kavennettiin, jotta luonnontilaista metsäaluetta säilyisi luonnoksessa esitettyä enemmän. Pysäkkitie ja Kydön asuinalueen väliin jää kaavamuutoksen jälkeen noin 8 hehtaarin suuruinen yhtenäinen sekapuustoinen metsäalue virkistyskäyttöön.
- Kanavatien kautta sallitaan vain pyöräilyn ja jalankulun liikennöinti. Liittymäkielto merkitään myös tontin länsipuolelle Viljapellontielle. Sieltä on sallittua vain huoltoajo linkkimastolle. Ajoyhteys/liittymä Kanavatien 6-tontille osoitetaan kaavassa Pysäkkitie kautta.
- Kanavatien varren vanha kuusiaita ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Aita säilyy nykyisellään.
- Pilkon alue on kauppapuutarhan tonttia lukuun ottamatta pääosin asumiseen keskittyvää, joten kaavamuutos noudattelee alueen nykyistä maankäyttöä ja kaupungin strategisia tavoitteita.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä. Kaupunki laittaa kaavoituksen vastineet tiedoksi mielipiteiden jättäneille.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösesitys:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Ojalankaarto ja Kanavatien 6 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Turvallisuus ja kemikaalivirastolta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, Caruna Espoo

Oy:ltä ja ympäristönsuojelulta, sekä lähettää vastineet tiedoksi mielipiteiden jättäjille,

sekä jos asemakaavanmuutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Va. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.