

Muutosalueen sijainti



Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavan muutos Kaavaselostus

Utran uimaranta ja Konstankatu Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Utran (12) kaupunginosan virkistys-, ryhmäpuutarha-, katu-, liikenne- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Utran (12) kaupunginosan korttelin 159 tontit 1-3, korttelin 160 tontit 1-5 ja korttelin 161 tontit 1-2, virkistys-, sekä katu-, liikenne- ja vesialueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1786



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	10
2.1.4	Maanomistus	12
2.2	Suunnittelutilanne.....	12
2.3	Tavoitteet	16
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	17
3.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
3.1.1	Vaihtoehtojen valinta ja asemakaavaratkaisu	18
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	20
3.2.1	Korttelialueet	21
3.2.2	Muut merkinnät	23
3.3	Kaavan vaikutukset	23
3.3.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	23
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	24
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	24
3.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	25
3.3.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	25
3.3.6	Lapsivaikutukset.....	26
3.3.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 26	
3.3.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	26
3.3.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	27
3.3.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	27
4	Suunnitteluvaiheet.....	27

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet, sekä niihin annetut vastineet



4. Luonnosvaiheen palautteet, sekä niihin annetut vastineet
5. Kahvila-ravintolan sijaintitarkastelu (kooste alustavista tutkielmista)

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Utran siirtolapuutarhan itäosaan, Konstankadun varteen osoitetaan uusia pientalotontteja osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Osayleiskaavan ratkaisulla tavoitellaan asukasmäärän kasvua keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä. Uusilla erillispientalojen tonteilla lisätään monipuolista asuntotarjontaa ja vastataan pientalotonttien kysyntään Utrassa. Pielisjoen ranta-alueen virkistyskäyttöä kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti antamalla Utran uimarannan alueelle rakennusoikeutta ja pysyvä sijainti uimarannan ravintolatoimintaa varten. Ratkaisulla tuetaan alueella vakiintunutta kesäravintola- ja uimarantatoimintaa. Toistaiseksi kesäravintola on toiminut tilapäisillä rakennusluvilla. Kaava-alue säilytetään muutoin ennallaan pääosin virkistyskäytössä. Osayleiskaavassa rajattu luo-alue juurtokaislan suojelemiseksi huomioidaan kaavamuuutoksessa. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja pyörätiereitit saatetaan kaavallisesti ajan tasalle vastaamaan toteutunutta tilannetta ranta-alueilla.

Hanke on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Se toteuttaa osaltaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavamuuutoksen ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualue sijaitsee Utran kaupunginosassa Pielisjoen ranta-alueella.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.3.-28.3.2022.



Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 7.-28.11.2022. Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

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

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Utrassa Pielisjoen ranta-alueella Konstankadun ja La-sitehtaantien alueilla noin 5 kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Suunnittelualue on ryhmäpuutarha-, uimaranta-, venesatama-/valkama- ja lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue rajautuu pääosin Pielisjokeen ja pientaloalueisiin. Lähisellulla on päivittäistavaramyymälä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria.

Kaavamuutosalueen lähiympäristön rakennuskanta on pääosin 1990-luvun alkupuolelta aina 2010-luvulle ulottuvaa omakoti- ja rivitaloaluetta. Kokonaisuutena alue on muodostunut ilmeeltään kohtalaisen yhtenäiseksi. Alueen länsipuolella on vehreää ja pienimittakaavaista siirtolapuutarhamiljöötä.





Kuva 2: Siirtolapuutarha-aluetta kaava-alueen länsiosassa (Joensuun kaupunki 2022).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö ei ole luonnontilaista. Voimassa olevan asemakaavan ryhmäpuutarha-alue (MR-2) ja sen läheiset lähivirkistysalueet ovat entistä peltoa ja sen jälkeistä viljelymuuntumaa aina Pielisjoen rannoille saakka. Alueen metsät ovat hoitamattomaa nuorta lehtimetsää, jonka seassa on siellä täällä vanhempia puita. Pielisjoen ranta-alueet ovat kehittyneet luonnontilaisimpaan suuntaan.

Suunnittelualueelle on tehty ympäristöselvitys (Pielisjoen Utran ranta-alueen ja Utran metsä- ja puutalousoppilaitoksen alueen luontoselvitys 2006: TOIMI –Ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta). Alueella ei ole luonnonmaisemallisesti tai muilta luonnonarvoiltaan merkittäviä kohteita osittaisia ranta-alueita lukuun ottamatta. Utranpuiston avoimet niitetyt alat ovat rakennettuun ympäristöön liittyviä maisemallisesti merkittäviä, avaten alueen sisäisiä näkymiä ja maisemia mm.



Pielisjoelle. Alue on nykyisellään epätasaisena ja märkänä heikosti virkistyskäyttöön soveltuvaa.

Rantakylä – Utran osayleiskaavaa varten laaditun maisema- ja luontoselvityksen mukaan (Ramboll Finland Oy, 2016) suunnittelualue lähialueineen muodostuu vanhemmista kuin uusistakin pientaloalueista, siirtolapuutarha-alueesta ja Pielisjoen rehevistä rantametsistä ja -luhdista. Puutarhatoiminta jatkuu osittain myös kapean rajaavan puustovyöhykkeen itäpuolella. Tällä alueella voisi olla luonteva mahdollisuus lisärakentamiselle. Pielisjoen rantaa seurailee tärkeä viheryhteys sekä rantaraitti. Luontoarvojen ja monimuotoisuuden vaalimisen kannalta keskeisiä ympäristöjä ovat uhanalaisten kasvilajien kasvupaikat, Pielisjoen rantaluhdat ja muut kasvittuneet rannat sekä lehtipuuvaltaiset rantametsät, joilla on erityisesti linnustollisia arvoja. Rannoilla esiintyy myös erittäin uhanalaista (EN) juurtokaislaa. Kaava-alueella sijaitsee yksi entuudestaan tunnettu juurtokaislaesiintymä Utran siirtolapuutarhan eteläpuolella. Kesän 2016 kartoituksissa juurtokaislaa havaittiin kasvavan edelleen esiintymän alueella. RU-osayleiskaavan luontoselvityksessä ei ole muuallakaan selvitetty IVa liitteen lajeja. Liito-oravan esiintymistä pidetään epätodennäköisenä. Lepakoista on todettu, että suunnittelualueella on erityisesti pohjanlepakon, mutta myös muiden lepakkolajien saalistusalueiksi soveltuvia ympäristöjä.

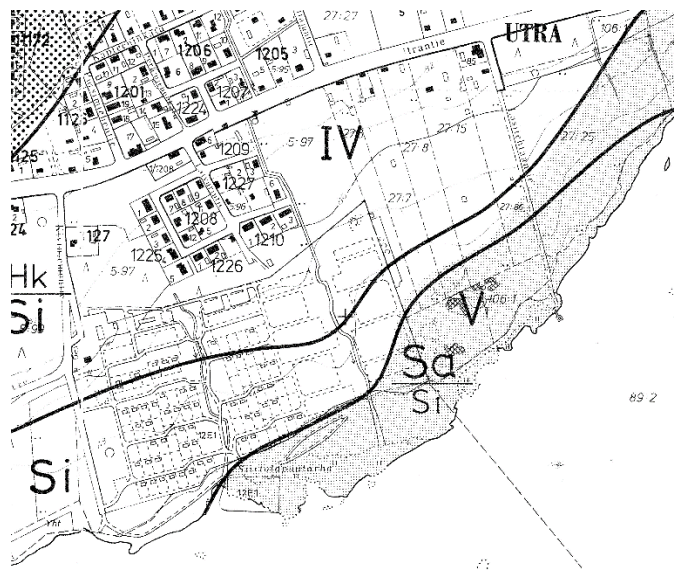
Voimassa olevassa asemakaavassa Pielisjoen vesialueelle on osoitettu erillinen vesialue, jolla ympäristö säilytetään (merkintä W/s) erittäin uhanalaisen juurtokaislan suojelemiseksi. Nykyinen kiinteistöjaotus ei vastaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa vesialueiden osalta, koska Utranpuiston ranta-alueita (merkinnät P ja VL) kuuluu edelleen Pielisjoen vesialueisiin.

Pohjois-Karjalan Ely-keskuksen mukaan (24.8.2022) lisäselvityksiä ei ole tarpeen tehdä, jos jo aiemmissa selvityksissä arvokkaiksi todetuille alueille ei tule muutoksia maankäyttöön. Pielisjoen rantaluhdat sekä rakentamattomina säilyneet lehtipuuvaltaiset osat Pielisjoen rantametsissä olisi perusteltua säästää



mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisina ja rakentamattomina alueina turvaten osaltaan linnuston pesimä- ja elinympäristöedellytykset.

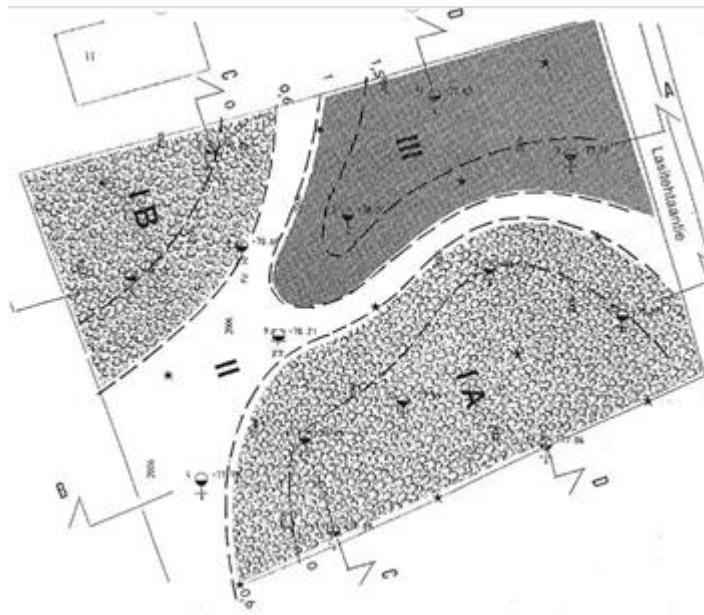
Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen (Havetec Oy) mukaan suunnittelualueen maaperä on silttiä vähintään 3 metrin paksuudelta tai savea ja silttiä, jossa savea on siltin päällä vähintään 3 m. Alue kuuluu rakennettavuudeltaan luokkiin IV ja V. Luokassa IV Perusmaa on koonpuristuvaa, huonosti kantavaa ja routivaa savea. Rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Tähän luokkaan kuuluvat alueet soveltuvat parhaiten ulkoilu-, virkistys- ja urheilu- sekä viheralueiksi. Luokassa V maan pintaosa on turvetta tai liejua vähintään yhden metrin paksuudelta. Maaperä ei sovellu rakentamiseen ilman kalliita pohjarakennustoimenpiteitä. Tähän luokkaan kuuluvat alueet soveltuvat lähinnä maatalous- ja viheralueiksi.



Kuva 3. Ote Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec Oy 1984).

Suunnittelualue rajautuu Utran rannan kaava-alueeseen (2010), jota koskien laadittua Utranpuiston rakennettavuusselvitystä (Fagus 2000) voi käyttää lähtötietoineistona myös tässä kaavahankkeessa alueiden liittyessä välittömästi toisiinsa.





Kuva 4. Utranpuiston rakennettavuusselvitys (Fagus 2000).

Selvityksen mukaan suunnittelualueen maaperän rakennettavuus vaihtelee suuresti luokkien I ja III välillä (kuva 7). Turvekerros on heikoimmin kantavalla III-luokan alueella 1,5 metriä paksu tai hieman enemmänkin. Muualla alueella maaperä koostuu moreenimaan päällä olevista jossain määrin routivista vuoroittaisista savi- ja silttikerroksista. Näiden maalajien kantavuus on rajallinen ja alueelle soveltuvat vain pientalot 1–1½ kerroksisina. Perustukset voidaan tehdä maavaraisina ja routasuojattuina. Turvetta ei saa jättää rakennusten alle. III-luokan maille ei tulisi rakentaa.

Lasitehtaantien kaava-alue, rakennettavuusselvitys (M & K Fagus ky 2006):
Asiakirja tarkoittaa vuoden 2000 rakennettavuusselvitystä. II- ja III-luokan alueet on esirakennettava poistamalla turvekerrokset ja täyttämällä kaivannot routimattomalla maalla. Rakennukset tulee perustaa maavaraisina tai paalutettuina.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue koostuu pääasiassa eri luonteisista virkistysalueista, ryhmäpuutarha-alueesta ja venevalkamasta. Alueen ympärillä on eri ikäistä omakoti- ja rivitalo-asutusta. Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Rantakylä – Utran osayleiskaavan maisema- ja luontoselvityksen mukaan Utran uimarannalta itään päin Utran historialliselle teollisuusalueelle sekä Utransaarelle saakka ulottuu maiseman, kulttuuriympäristön ja virkistysarvojen keskittymä.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualan länsireunalta on yhteys Utrantielle Konstankadulta ja idässä Lasitehtaantieltä. Utrantien kautta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan, Jukolankadun tai vaihtoehtoisesti Lasinpuhaltajankadun ja Koillisväylän kautta Raatekankaan ja Käpykankaan työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueille, sekä Nurmeksentielle ja Kajaanintielle.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet ovat hyvät Utrantien kautta ja Pielisjoen varrella rantaraittia pitkin. Kaava-alueella ja sen ulkopuolella on puutteita pyörätieverkossa, muun muassa reittien jatkuvuudessa suunnittelualueelta Utran koululle. Suurimmat ongelmat ovat kaava-alueen ulkopuolella koulumatkareitillä. Konstankadulla ei ole ollenkaan jalkakäytävää tai pyörätietä, jolloin jalankulkijat ja pyöräilijät joutuvat kulkemaan samalla ajoradalla autojen kanssa n. 200 m matkan. Konstankadun liikenneturvallisuuden parantaminen jalankulun ja pyöräilyn osalta olisi mahdollista rakentamalla sen vierelle jalkakäytävä. Jalkakäytävä mahdollistaisi kadun merkitsemisen myös pyöräkaduksi. Pienet koululaiset (alle 12 v.) saavat käyttää jalkakäytävää myös pyöräilyyn. Kadun muutokset eivät ole asemakaavoituksen piirissä, joten tämä vaatisi erillisen katusuunnitelman laatimisen ja sen toteutuksen. Alueella ei ole kuitenkaan ole läpiajoliikennettä, liikennenopeudet kapeilla tonttikaduilla ovat maltillisia. Utrantiellä on olemassa oleva korotettu



suojatie/pyörätien jatke, jossa autoilijoille on osoitettu väistämismatka myös pyöräilijöihin nähden. Utrantien pohjoispuolella, Miilunpolttajantien varrella puolestaan kulkee pyörätie koululle saakka. Matkaa uudelta asuntoalueelta koululle on noin 700 m. Reitti on suora ja helppo.

Joukkoliikenteen yhteydet ovat Joensuulaisittain poikkeuksellisen hyvät. Utrantietä pitkin kulkevat linjat 1 (Utra-Hukanhauta), 2 (Utra/Kupluskylä-Marjala), 12 (Utra/Koillisportti-Marjala.) ja 11 (Utra-Urheilupuisto). Koulupäivinä kulkee myös linja 208 aamulla ja iltapäivällä. Näiden reittien lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 350 m päässä Utrantiellä.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2021 Utran kaupunginosassa asui 3382 asukasta. Viimeisen kymmenen vuoden (2011–2021) kuluessa Utrassa on havaittavissa lasten ja työikäisen väestön väheneminen ja eläkeikäisen väestön määrän kasvu.

	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Ikäluokat yhteensä	3580	3537	3525	3570	3469	3382
- 6	352	318	316	330	281	267
7 - 12	323	296	280	288	306	284
13 - 15	168	164	149	140	143	142
16 - 18	159	164	169	161	110	126
19 - 64	2397	2361	2323	2284	2191	2072
65 - 74	128	167	214	278	349	372
75 -	53	67	74	89	89	119

Kuva 5: Utran väestö 2011–2021.

Alueella 0,7–1 kilometrin etäisyydellä ovat Utran koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat katualueilla. Konstankadun alue on kaukolämmön piirissä. Asuntomäärän



kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulu- tusta, myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on var- mistettava ennen uutta rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Osa Lasitehtaantien asukkaista on kokenut rantaravintolan toiminnan aiheuttavan haittaa ympäristössään. Alueella ei ole muita mainittavia ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa kaupunki. Vesialueita omistavat yksityinen ja kau- punki. Ympäröivät alueet ovat kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3.vaihemaa- kuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 13.6.2022. Vaihem maakuntakaavassa käsiteltä- vät teemat ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

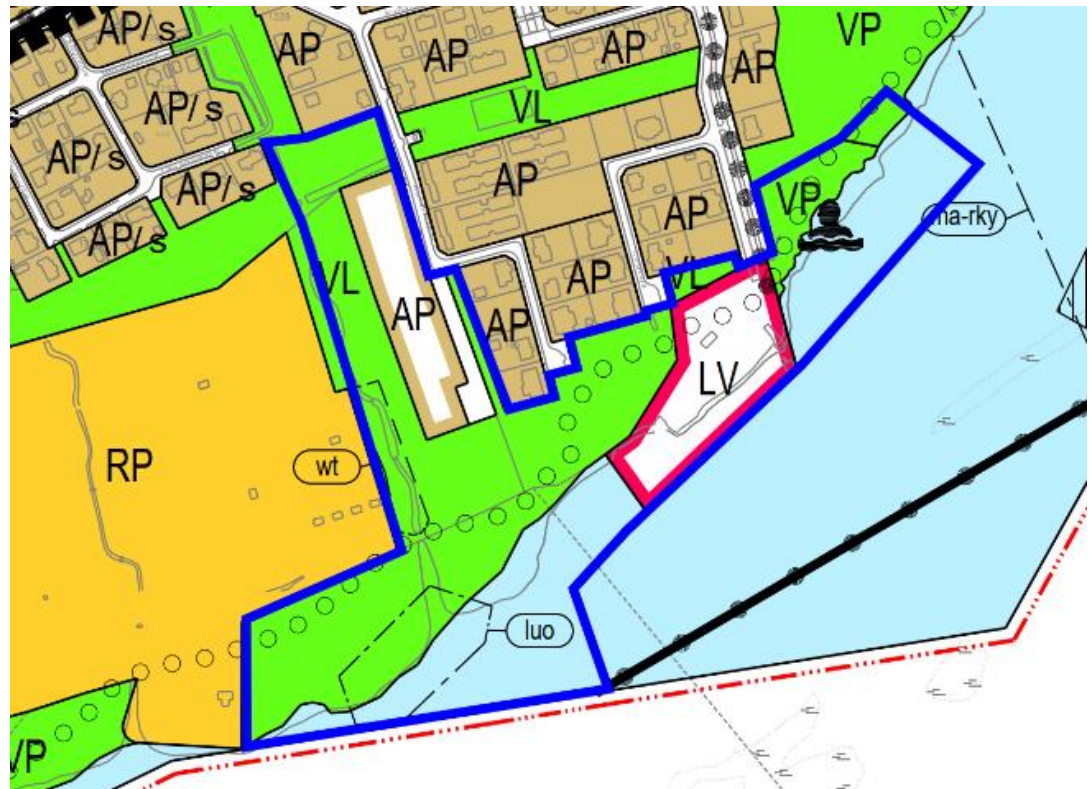
Maakuntahallitus on päättänyt määrätä Pohjois-Karjalan Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen tulemaan voimaan maankäyttö ja rakennuslain 201 §:n mukai- sesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ja kumota voimassa olevat Pohjois- Karjalan maakuntakaava 2040:n turvetuotantovaraukset vasta Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen turvetuotantovarausten saatua lainvoiman (26.09.2022 §152)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja joukkoli- kenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän läheisyydessä. Pielisjoen ranta-alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja viheryhteistarve.



Rantakylä-Utra osayleiskaava

Vuoden 2020 alussa voimaan tullut osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Kaavamuutosalue on varattu uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL), venevalkamaksi (LV) ja puistoalueeksi (VP). Lisäksi puistoalueelle on kohdemerkinnällä osoitettu uimaranta. Osayleiskaavaan on rajattu Pielisjoen rannalle luo-alue juurtokaislan suojelemiseksi. Suunnittelualan länsireunalle on osoitettu ohjeellinen alueellinen hulevesien viivytysallas (wt). Rantaa pitkin kulkee ulkoilureitti.



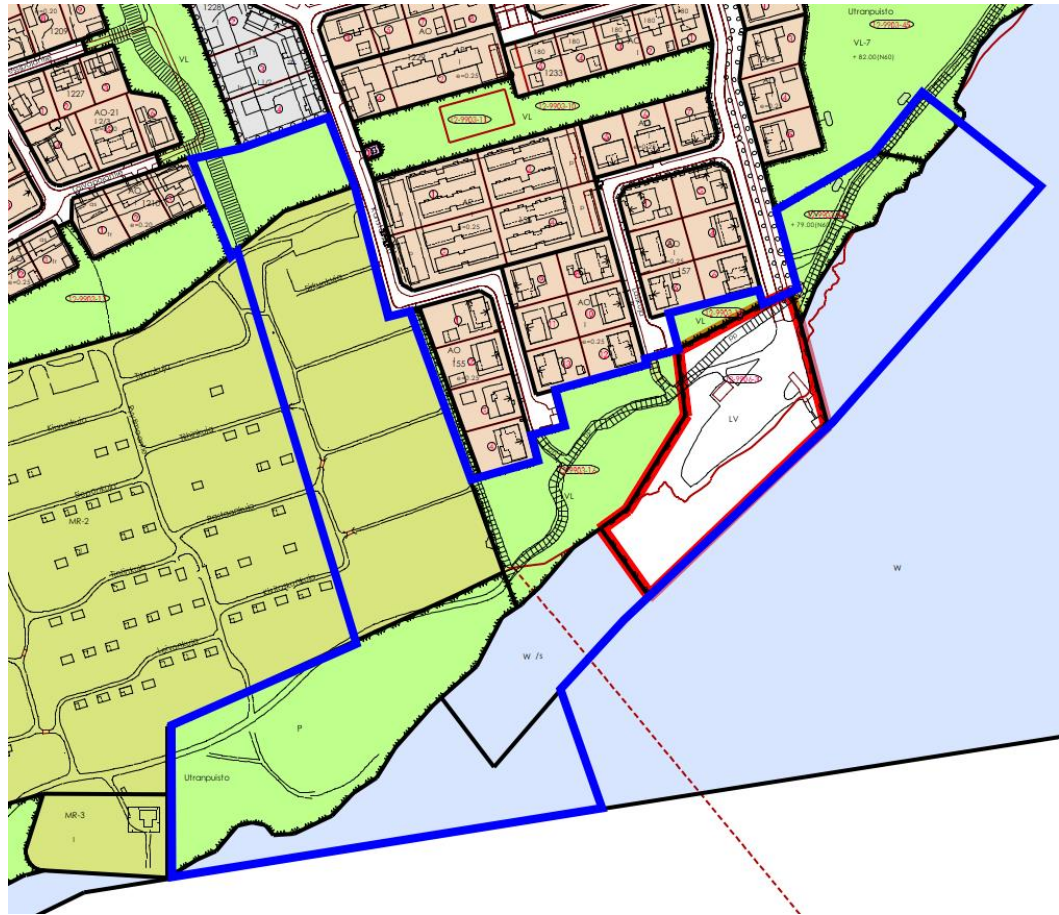
Kuva 6: Ote Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue sinisellä.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1977 ja 2010. Asemakaavoissa suunnittelualaue on ryhmäpuutarha-alue (MR-2), uimaranta-alue (VV), venevalkama-/valkama-alue (LV) ja lähivirkistysalue (VL). Ryhmäpuutarha-alueelle saadaan rakentaa enintään 160 kesäkäyttöön tarkoitettua ryhmäpuutarharakennusta, joiden kunkin pinta-ala saa olla enintään 30 m². Lisäksi alueella saa rakentaa



6 huoltorakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 360 m². Uimaranta- (VV) ja muilla virkistysalueilla (P ja VL) ei ole rakennusoikeutta.



Kuva 7: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

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

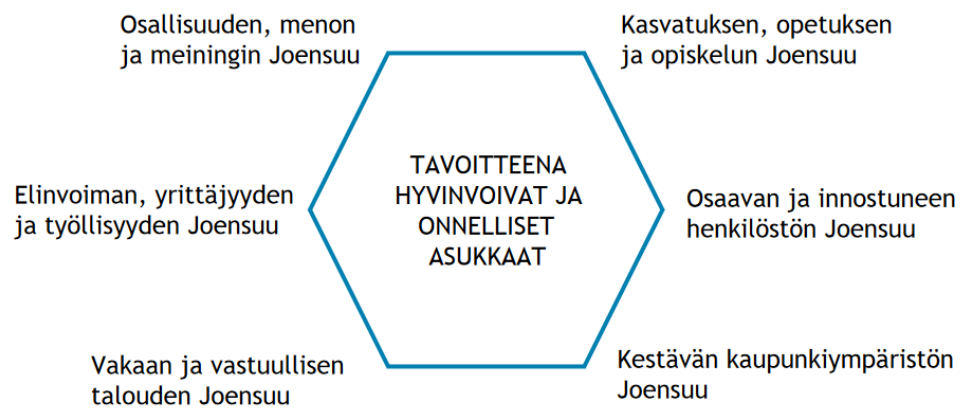
Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

- Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja.



Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. Strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille



- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- mahdollistamme yritysten kasvun, kansainvälistymisen ja uusien yritysten syntymisen

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (10.1.2022 KH § 6).

2.3 Tavoitteet

Tämän kaavahankkeen tavoitteena on toteuttaa osaltaan vuonna 2020 voimaan tullutta Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa tehostamalla rakentamista ja kasvattamalla asukasmäärää palveluiden ja hyvätasoisten joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä. Uusilla erillispientalojen tonteilla lisätään monipuolista asuntotarjontaa ja vastataan pientalotonttien kysyntään Utrassa. Pielisjoen ranta-alueen virkistyskäyttöä kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti antamalla Utran uimarannan alueelle rakennusoikeutta ja pysyvä sijainti uimarannan ravintolatoimintaa varten. Ratkaisulla tuetaan alueella vakiintunutta kesäravintola- ja uimaranta-toimintaa. Kaava-alue säilytetään muutoin ennallaan pääosin virkistyskäytössä.

Kaavamuutoksella säilytetään Utran ranta-alueen ominaispiirteitä, kuten väljyyttä ja vihreyttä. Luontoarvot turvataan suojelumerkinnöin juurtokaislan esiintymän osalta.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin Rantakylä-Utra-osayleiskaavan AP-aluevarauksen ja katulinjauksen mukaista ratkaisumallia uusien omakotitonttien sijoittamiseksi suunnittelualueelle. Osayleiskaava on ohjeena tarkemmalle asemakaavoitukselle ja sen aluevarauksissa on liikkumavaraa asemakaavaa laadittaessa. Osayleiskaavassa osoitettu uuden tonttikadun sijainti ei ollut maankäytön eikä kuntatalouden kannalta edullinen, koska uusia tontteja oli mahdollista sijoittaa vain sen länsipuolelle. Lisäksi osayleiskaavan mukainen kadun linjaus tuotti kielteistä palautetta Utran rannan uuden pientaloalueen asukkailta, koska Konstankadun länsipuolinen talorivi olisi jäänyt puristuksiin kahden kadun väliin. Tämä olisi ollut kohtuuton ratkaisu alueen nykyisiä asukkaita kohtaan. Osayleiskaavassa uuden tonttikadun ja vanhojen tonttien välissä on vain kapea virkistysalue, jossa lisäksi kulkee nykyisin pyörätie. Mikäli uusi tonttikatu olisi Konstankadun suorana jatkeena, aiheuttaisi se kulkijoille epäselvyyttä Konstankadun linjauksesta.

Kaavassa esitetään osayleiskaavasta jonkin verran poikkeava ratkaisu sekä kadun linjauksen, että uusien tonttien sijainnin ja mahdollisen määrän suhteen. L-kirjaimen muotoinen katu sijaitsee uusien tonttien keskellä, mikä mahdollistaa uusien tonttien määrän lisäämisen vaikuttamatta oleellisesti alueen luonteeseen. Lisäksi tämä ratkaisu rauhoittaa Konstankadun länsipuolen omakotitaloasutuksen uuden kadun haitoilta. Uuden kaavakadun nimi on Savikuja (katunimitoimikunta 31.3.2022).

Kahvila-ravintolan rakennuspaikan mahdollisesta sijainnista tutkittiin kaavaluonnosta varten eri vaihtoehtoja, joista kaavaan valikoitui Utran uimaranta-alueen itäpuolelle, rantaraitin ja Pielisjoen väliin sijoittuva alue. Muut vaihtoehdot suljettiin pois, koska ne sijaitsivat lähellä asutokortteleita. Rakennuspaikan valintaan vaikuttivat sen etäisyys asutokortteleista ja uimarannasta, pysäköintimahdollisuudet sekä huoltoliikenne. Ravintolatoiminta liittyy kiinteästi uimarannan toimintaan,



koska se tarjoaa uimarannan WC-palvelut kaupungin ja yrittäjän välisellä sopimuksella. Mainitut alustavat sijaintitarkastelut on koottu kaavan liitteeksi (liite 5).

Nykyisessä sijainnissaan ravintola on luvitettu tilapäisenä rakennuksena poikkeamismenettelyn kautta. Ravintolan tilapäinen rakennuslupa umpeutuu huhtikuun 2023 lopussa. Kaupungin tarkoituksena on, että ravintolan toimintaa on mahdollista jatkaa toisessa sijainnissa uimarannan välittömässä läheisyydessä. Kaavaan valittu sijainti vähentää alueen asukkaiden kokemaa, ravintolan aiheuttamaa ympäristöhäiriötä.



Kuva 9. Rantaravintola sijaitsee nykyisin asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä.

3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu

Pientalokortteleiden vaihtoehdon valinnassa painotettiin käytännöllisyyttä, taloudellisuutta ja kaupunkikuvaa, joihin kadun linjauksella ja tonttien sijoittelulla kadun suhteen on suuri vaikutus. Osayleiskaavan mukaisella korttelin rajauksella tonttien koko ja muoto olisivat olleet epäkäytännöllisiä mm. tonttien liian suuren koon



vuoksi. Lisäksi kolmen pohjoisimman tontin tonttiliittymät olisi pitänyt toteuttaa suoraan Konstankadulta, jolla on myös läpiajoliikennettä Konstankadun eteläosaan. Tämä olisi liikenneturvallisuuden kannalta huono ratkaisu. Uusi tonttikatu olisi ollut vain kapean viherkaistaleen takana Konstankadun vanhoista pientalontonteista, mikä olisi lisännyt epäviihtyvyyttä näillä tonteilla.

Kaavassa esitetystä ratkaisusta näitä haittoja ei ole. Tonttien koko ja muoto vastaavat aiemmin toteutetun Utranrannan alueen ajanmukaisia omakotitalotontteja. Myös kadun polveileva linjaus vastaa Utranrannan katuverkkoratkaisua. Tämä tekee katuverkosta johdonmukaisen ja katutilasta kaupunkikuvallisesti kestävän. Ratkaisu kokonaisuudessaan on luonteva ja toteuttamiskelpoinen.



Kuva 10. Kaavassa esitetty ratkaisu (vasemmalla) poikkeaa osayleiskaavasta etenkin kadun linjauksen osalta.

Rakennusaloihin jätettiin enemmän väljyyttä kuin Utranrannan kaavassa. Alue on alueen kaupunkirakenteessa hieman erillään muista pientalokortteleista, eikä katunäkymässä ole erityisen suurta tarvetta asuinpienalojen kaavamaiselle ja



korostetun yhdenmukaiselle toteutukselle. Tämä ratkaisu mahdollistaa myös monimuotoisten pientalojen toteuttamisen.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Suunnittelualueen länsiosassa osa Utran siirtolapuutarha-alueesta on otettu uuteen käyttöön asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi alueen vapauduttua nykyisestä käytöstään. Tälle alueelle sijoittuvat uudet erillispientalojen korttelialueet (merkintä AO). Uusia tontteja on yhteensä kymmenen. Uusi asuntoalue täydentää jo toteutettua Utran rannan pientaloaluetta ollen sen luonteva jatke lännen suuntaan.

Kaavamuutoksessa ratkaistaan Utran uimaranta-alueelle sijaitsevan rantaravintolan pysyvä sijainti ja rakennusoikeus. Tällä kehitetään Pielisjoen ranta-alueen virkistyskäyttöä Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Utran uimaranta-alueelle (merkintä VV) on osoitettu rakennuspaikka kahvila-ravintolalle, jolle saa sijoittaa myös yleisen saunan ja vesiliikuntavälineiden vuokraustoimintoja. Tämän myötä VV-aluetta on laajennettu itään päin nykyiselle lähivirkistysalueelle. Muuten rakentamiselle ei ole varattu alueita. Kahvila-ravintolaa, siihen mahdollisesti liittyvää ulkoterassia ja laituria koskevia kaavan yleisiä määräyksiä täsmennettiin sallittujen pinta-alojen osalta kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Utranpuiston lähivirkistysalueet (merkintä VL) Pielisjoen ranta-alueella noudattavat rajaukseltaan pääpiirteissään voimassa olevaa asemakaavaa. Tarkennuksia on tehty toteutuneen maankäytön mukaisesti venevalkaman (merkintä LV) alueella sekä ranta-alueella siirtolapuutarhan kohdalla. Venevalkaman aluetta on pienennetty pohjoisreunaltaan ja liitetty lähivirkistysalueeseen niiltä osin, jossa rantaraitti on toteutettu. Tämä ratkaisu myös rauhoittaa asuntoalueen venevalkaman toiminoilta.



Uimaranta-alue (VV) on laajennettu itään päin ja muotoiltu suoraviivaisemmaksi rantaviivan osalta. Uimaranta-alueen itäpuolinen rantakaitale rantaraitin ja Pielisjoen välissä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti avoimena säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi (merkintä VL-7), jolloin rantaraitilta on mahdollista avata näkymiä joelle.

Kaavaratkaisu noudattaa Rantakylä-Utra-osayleiskaavan periaatteita. Asumisen määrä palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien äärellä lisääntyy. Asuntotarjonta lisääntyy ja monipuolistuu Utran alueella. Odotettavissa on, että kaavassa osoitetuille pientalotonteille on kysyntää.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Alueen liikenneverkko täydentyy ja Konstankadun käyttö tehostuu uusien asuntontonttien myötä. Konstankadun liikenne lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavassa on osoitettu uusi tonttikatu, Savikuja. Pyörätiemerkintöihin on tehty tarkennuksia toteutuneen reitistön mukaan ja osoitettu täydennyksenä puuttuva pyörätieyhteys Utran siirtolapuutarhan pohjoisreunalta, Puutarhatieltä Laivapojantien kohdalle saakka. Tämä parantaa mm. Utran koulun ja bussipysäkkien saavutettavuutta ja koulumatkaliikenteen turvallisuutta. Samalla poistetaan Konstankadun 155 ja Savikujan 160 -korttelien väliin jäävä pyörätienosa, koska se ei ole tärkeässä asemassa kattavan pyörätieverkoston osana. Kahvila-ravintolan huoltoliikenteelle on varattu rantaraitin osa LV-alueelta VV-alueen itäosaan saakka (merkintä pp/h). Rantaraitin soveltuvuus kahvila-ravintolan huoltoliikenteelle varmistetaan sekä rakenteen että rantaraitin turvallisuuden suhteen ja liikenneturvallisuudesta huolehditaan mm. kahvila-ravintolan mahdollisen kääntöpaikan osalta. Ulkoilureitit ja pyörätiet säilyvät pääosin entisellään kesäaikaan, mutta talvikunnossapidon näkökulmasta säilytetään välttämättömät yhteydet talviaikana.

3.2.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

Uudet erillispientalojen korttelit 159, 160 ja 161 sijaitsevat Konstankadun länsipuolella uuden kaavakadun Savikujan varrella. Korttelialueille on osoitettu



kerrosluku I ja rakentamistehokkuus $e=0,25$, mitkä ovat vastaavia kuin Utran rannan pientalotonteilla. Rakennusalan raja on merkitty tontin kadunpuoleiselle reunalle ja nuoli osoittamaan rakennusalan sivua, johon rakennus on rakennettava kiinni. Ratkaisulla annetaan väljyyttä pientalojen toteuttamiseen.

Konstankadun varrelle on merkitty istutettavat alueen osat tonttien kadun puoleisille sivuille. Istutettavan alueen leveys on noin 4 metriä.

- VL Lähivirkistysalue.**
Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.
- VL-7 Avoimena säilytettävä lähivirkistysalue.**
Uimaranta-alueen itäpuolinen rantakaitale rantaraitin ja Pielisjoen välissä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti avoimena säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi.
- VL-sy2 Lähivirkistysalue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Aluetta on hoidettava laadittun ympäristöhoitosuunnitelman mukaisesti.**
Kaavamerkinnällä on osoitettu juurtokaislan esiintymän maalla sijaitseva osa. Kaavaluonnoksen sl-alueajaus korvattiin luonnoksesta saadun lausunnon perusteella VL-sy2- ja W-sy1-kaavamerkinnöillä.
- VV Uimaranta-alue.**
Utran uimaranta. Aluetta on laajennettu idän suuntaan kahvila-ravintolan rakennusalan vuoksi.
- LV Venesatama/venevalkama.**
Voimassa olevan asemakaavan mukaista venevalkamaa on pienennetty pohjoisreunaltaan.
- W Vesialue.**
Pielisjoen vesialue.
- W-sy1 Vesialue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Alueelle on laadittava hoitosuunnitelma, jossa tulee huomioida alueella tiedossa olevat ympäristöarvot (kuten juurtokaisla).**
Kaavamerkinnällä on osoitettu juurtokaislan esiintymän vesialueella sijaitseva osa.



3.2.2 Muut merkinnät

- et Ohjeellinen alueen osa (merkitty katkoviivalla), jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
Savikujan kääntöpaikan viereen on osoitettu ohjeellinen sijainti jätevedenpumppaamoa varten. Sijainti tarkentuu tarkemman yleissuunnittelun myötä.
- wt Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
Rantakylä-Utra-osayleiskaavan mukainen hulevesien tasausallas. Se on toteutettava loivapiirteisenä ja maisemallisesti korkeatasoisena AO-alueen puolisilta osin.
- lu Puistomaisesti hoidettava alue, jota voidaan käyttää lumen varastointiin.
Savikujan alkupään talvikunnossapidon kannalta tärkeä lumenlajituspäikkä on osoitettu kaavan VL-alueen kaitaleelle.
- et Alueen osa (merkitty pistekatkoviivalla), jolla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
Konstankadun kääntöpaikan viereen on osoitettu sijainti jätevedenpumppaamoa varten toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä yritystoiminnan toimintaedellytysten turvaamisesta. Hanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan ja bussimatkan päässä kaupungin keskustan palveluista. Lisäksi kaavamutoksella pyritään tukemaan Utran kaupunginosan uudisrakentamista ja myötävaikuttamaan asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella.



3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen. Kaavamuutos edistää alueen asumisen tavoitteita ja lähialueiden säilymistä ja kehittämistä. Pielisjoen ranta-alueen virkistyskäyttöä kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti antamalla Utran uimarannan alueelle rakennusoikeutta ja pysyvä sijainti uimarannan ravintolatoimintaa varten.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, kun vaaikäytöllä oleva siirtolapuutarhan itäosa muutetaan osittain asuinkäyttöön. Alue on nykyisellään vesakoitunutta entistä viljelysmaata. Uusi rakentaminen lisää alueen arvostusta ja houkuttelevuutta.



Kuva 11: Siirtolapuutarhan itäosaa ja Konstankatua etelään.



3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla on vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan kaava-alueen länsireunan asuntoalueella. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Muita vaikutuksia ei ole, koska luonnonympäristön kannalta tärkeille rantojen virkistysalueille ei ole osoitettu muutoksia maankäyttöön. Luontoarvot turvataan juurtokaislan esiintymän osalta suojelumerkinnällä.

3.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja lähelle Rantakylän ja Utran palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Arvioidaan, että kaavaluonnos tuo toteutuessaan noin 40 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavassa osoitettuun uusien tonttien määrään.

Rantakylän ydinkeskustassa on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 20–25 minuutin kävelymatkan päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Rantakylän ja Utran kaupunginosien ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, tukevat he samalla niiden säilymistä ja kehittymistä.

Perusopetuksen osalta Rantakylän ja Utran kaupunginosien kouluverkosto kaipaa laajentamista, jotta se pystyy vastamaan nykyiseen ja täydennysrakentamisen myötä syntyvään kysyntään. Vaikka lasten osuus kaavaratkaisun aiheuttavasta lisäyksestä väestöön ei ole merkittävä, kaupunginosan nykyinen kapasiteetti ei riitä, eikä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle. Tämä tarkoittanee sitä, että koulupaikkaa on tarjottava kaupungin muilta alueilta tai yhtenäiskoululle tulisi hankkia lisätiloja Rantakylän alueella. Syntyvyyden laskun johdosta arvioidaan, että kaavamuuksella ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon.

Vireilletulovaiheen lausunnossaan Pohjois-Karjalan ELY-keskus näki, että kaavan sosiaalisia vaikutuksia tulee arvioida, erityisesti mikäli ravintolatoimintaa sijoitetaan asutuksen läheisyyteen. Kaavassa kahvila-ravintolalle osoitettu uusi rakennuspaikka ei ole enää asutuksen välittömässä läheisyydessä. Ravintolatoiminnan



jatkuminen uudessa sijainnissaan tarjoaa alueen asukkaille ja rantaraitin käyttäjille kohtaamispaikan joen läheisyydessä sekä sosiaalista kontrollia uimarannalle. Ravintolatoiminta WC-tiloineen nostaa uimarannan palvelutason muita yleisiä uimarantoja korkeammalle. Tilanne kohenee entisestään, mikäli kaikki kaavan mahdollistamat palvelut toteutuvat.

3.3.6 Lapsivaikutukset

Kulkuyhteys Utrantien kautta Rantakylän suuntaan paranee, kun kaavaan merkitty pyörätie Puutarhantieltä Laivapojantielle toteutetaan. Myös Utran koulun ja bussipysäkkien saavutettavuus ja koulumatkaliikenteen turvallisuus paranevat.

Uusi asuntoalue on melko pieni, eikä sille ole tarvetta osoittaa erikseen leikkipaikkaa. Lähimmät leikkipaikat ja pelikentät ovat Utran koululla. Kaava-alueella on Utran uimaranta ja hevosharrastusmahdollisuus löytyy Kiviniementieltä 500 m etäisyydeltä.

Läheinen Pielisjoki virtaavana vesistönä muodostaa turvallisuusriskin lapsille, samoin kaavaan merkitty hulevesien viivytyslammikko. Kaavassa määrätään, että se on toteutettava loivapiirteisenä ja maisemallisesti korkeatasoisena AO-alueen puolisolta osin.

3.3.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Kaava-alueen asukasmäärän kasvu aiheuttavat nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueilla hyödynnetään Konsankadulla valmiina olevaa infrastruktuuria. Olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen lieventävät ilmastonmuutoksen aiheuttamia vaikutuksia.

3.3.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Hanke ei aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia, koska suunnittelualue on vanhaa kaupunkirakennetta olemassa olevan infrastruktuurin äärellä. Kustannuksia aiheuttavat kadunrakennus, vesihuollon ja muun teknisen verkoston



toteuttaminen sekä tonttien esirakentamistoimet. Uusi tonttikatu aiheuttaa kunnossapitokustannuksia.

3.3.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaavamuutoksessa ei esitetä uutta tai muuttuvaa maankäyttöä virkistysalueille eikä sillä ole vaikutusta joen varren viheryhteyteen.

3.3.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa pysyvän kahvila-ravintolatoiminnan uimaranta-alueella. Lisääntyvä asukasmäärä tukee Rantakylän ja Utran palveluita kysyntää lisäämällä.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Hanke on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Se toteuttaa osaltaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavamuutoksen ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualue sijaitsee Utran kaupunginosassa Pielisjoen ranta-alueella.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 2.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.3.-28.3.2022 ja ensimmäinen hanketta koskeva etäyleisötilaisuus pidettiin 16.3.2022. Siitä annettiin 10 lausuntoa, joista kolmessa ei ollut huomautettavaa, ja 1 mielipide. Käynnistysvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 7.-28.11.2022 kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.11.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.



Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos on täydennetty kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti alkuvuodesta 2023. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2023 keväällä.

Kaavan nähtävillä pito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Simo Vaskonen, Minna Tolvanen
Avustaja: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 02.01.2023
 Kaavan nimi Utran uimaranta ja Konstankatu
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 02.03.2022
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671786
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 12,4001 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 12,4001

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

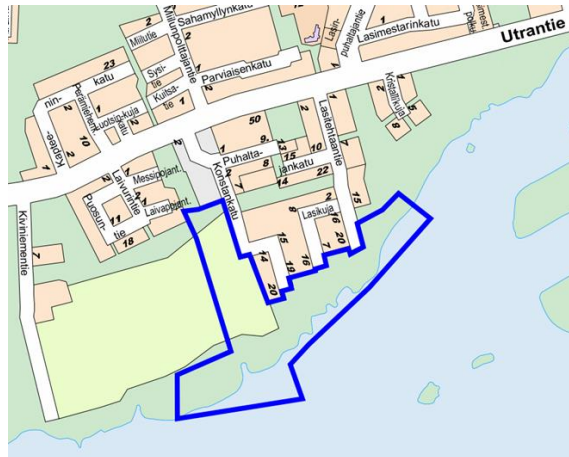
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,4001	100,0	2515	0,02	0,0000	2515
A yhteensä	1,0059	8,1	2515	0,25	1,0059	2515
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5531	52,8			2,0954	
R yhteensä					-2,5669	
L yhteensä	1,3312	10,7			0,0538	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,5099	28,3			-0,5882	

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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,4001	100,0	2515	0,02	0,0000	2515
A yhteensä	1,0059	8,1	2515	0,25	1,0059	2515
AO	1,0059	100,0	2515	0,25	1,0059	2515
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5531	52,8			2,0954	
VL-sy2	0,3372	5,1			0,3372	
VL	5,4322	82,9			1,3555	
VV	0,7837	12,0			0,4027	
R yhteensä					-2,5669	
RP					-2,5669	
L yhteensä	1,3312	10,7			0,0538	
Kadut	0,2427	18,2			0,2427	
LV	1,0885	81,8			-0,1889	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,5099	28,3			-0,5882	
W-sy1	0,3356	9,6			0,3356	
W	3,1743	90,4			-0,9238	



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Utran siirtolapuutarhan itäosaan osoitetaan uusia pientalotontteja osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja pyörätiereitit saatetaan kaavallisesti ajan tasalle. Uimaranta-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta. Luontoarvot turvataan juurtokaislan osalta.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Se toteuttaa osaltaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavamuutoksen ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin.

Väylät

Kaavassa osoitettu uusi tonttikatu, Savikuja, rakennetaan. Puuttuva pyörätieyhteys Utran siirtolapuutarhan pohjoisreunalta Laivapojantien kohdalle saakka mahdollistetaan. Rantaraitin soveltuvuus kahvila-ravintolan huoltoliikenteelle varmistetaan. Ulkoilureitit ja pyörätiet säilyvät muutoin ennallaan.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Utran uimaranta-alueen uusi rakennuspaikka vaatii esirakennustoimia. Virkistysalueille ei tule muita muutoksia.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Uudelle pientaloalueelle on toteutettava vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Utran uimaranta-alueelle osoitetulle kahvila-ravintolan rakennusalalle toteutetaan vesihuolto- ja muu tarvittava tekninen verkosto.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaavamuutosalueen omistaa kaupunki. Vesialueita omistavat yksityinen ja kaupunki. Kiinteistöjaotus muutetaan vastaamaan todellista tilannetta ranta-alueilla.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuonna 2023. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Yhteistyötarpeet

Teknisten verkkojen haltijat, maaomaisuus, yhdyskuntateknikka, liikuntatoimi ja Kuurnan Voima Oy.

Erityistä huomioitavaa

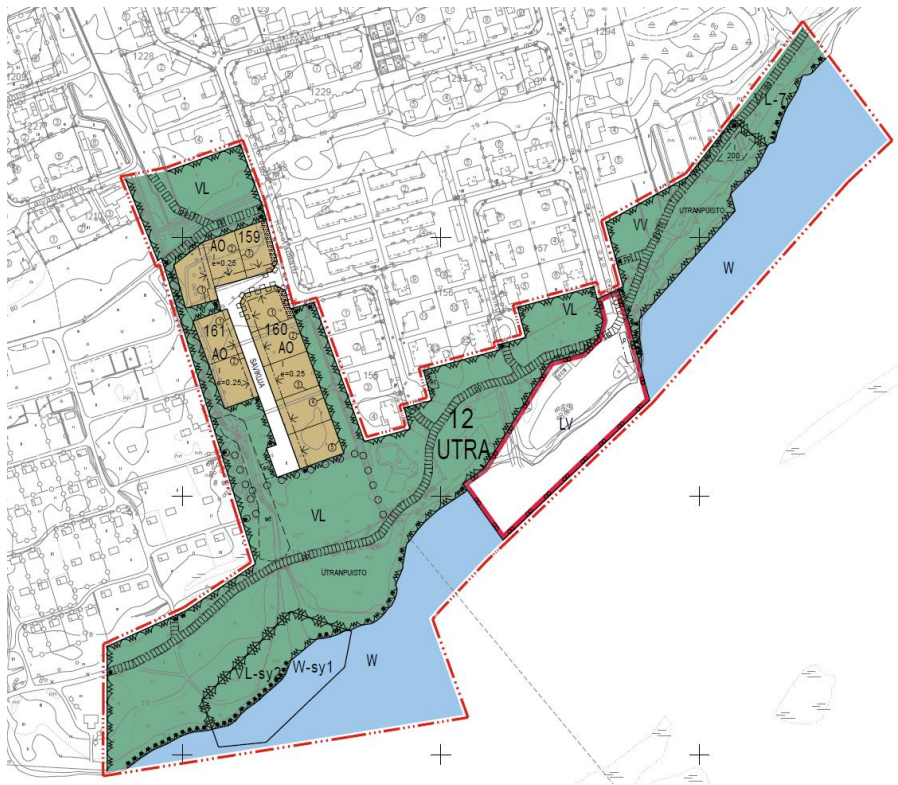
Huonot perustamisolosuhteet vaativat todennäköisesti esirakentamistoimia uudella pientaloalueella ja kahvila-ravintolan rakennuspaikalla. Näillä alueilla on tarpeen tehdä tarkempi pohjatutkimus.

Vaikutukset

Siirtolapuutarhan osittainen muutos asumiseen lisää ja monipuolistaa Utran alueen asuntotonttien tarjontaa. Ravintolatoiminnan aiheuttama ympäristöhäiriö Lasitehtaantien asuntoalueelle vähenee.

Kustannukset

Savikujan vesihuolto:	55 000	euroa
Kahvila-ravintolan vesihuolto:	15 000	euroa
Savikujan katurakentaminen:	190 000	euroa
Yhteensä:	260 000	euroa



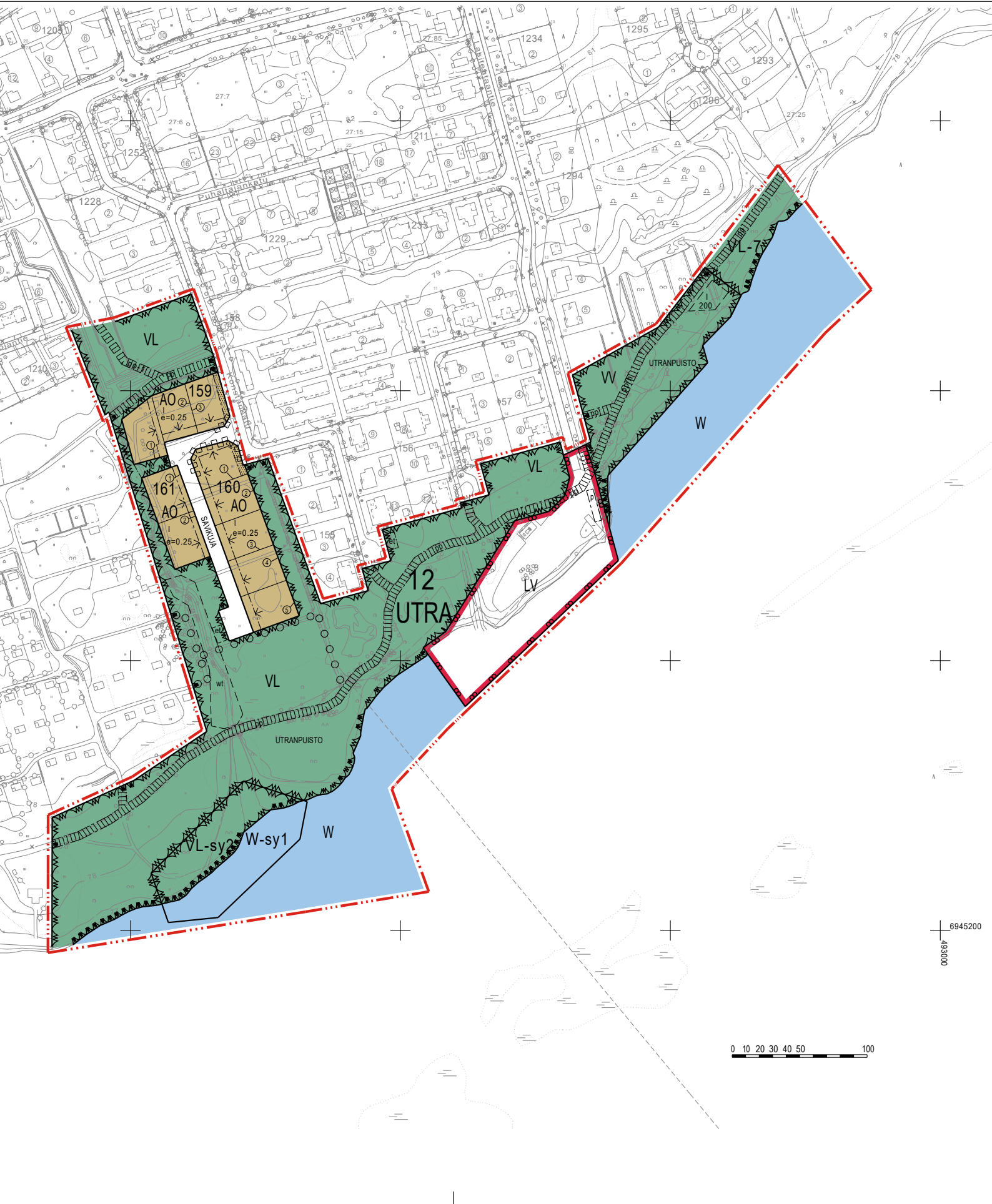
Suunnitelmapaketti

Laatija: Minna Tolvanen minna.tolvanen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



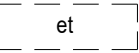
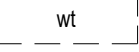



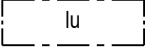


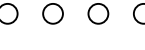
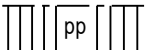
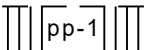
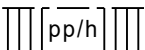
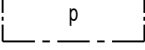
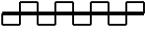
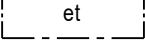
6945200
493000

0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0340007 Avoimena säilytettävä lähivirkistysalue.
	0340202 Lähivirkistysalue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Aluetta on hoidettava laaditun ympäristöhoitosuunnitelman mukaisesti.
	0380000 Uimaranta-alue.
	0510000 Venesatama/venevalkama.
	0810000 Vesialue.
	0810201 Vesialue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Alueelle on laadittava hoitosuunnitelma, jossa tulee huomioida alueella tiedossa olevat ympäristöarvot (kuten juurtokaisla).
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
12	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
UTR	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
161	0930000 Korttelin numero.

UTRANPUIST	0950000	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	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.
	1130001	Ohjeellinen rakennusala.
	1130110	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130651	Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
	1290000	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

	1330200 Puistomaisesti hoidettava alue, jota voidaan käyttää lumenvarastointiin.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1390000 Ulkoilureitti.
	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1500101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1500300 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1720001 Alueen osa, jolla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Uimaranta-alueella sijaitsevalle ohjeelliselle rakennusalalle saa sijoittaa kahvila-ravintolan, yleisen saunan ja vesiliikuntavälineiden vuokraustoimintoja. Ravintolaa varten saadaan käyttää korkeintaan 50 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta. Terasseja saa toteuttaa rakennusalalle tai sen ulkopuolelle yhteensä korkeintaan 150 m² alalle.
- Rakennusalan kohdalla ranta-alueelle saa sijoittaa laitureita. Laiturin pinta-ala saa olla enintään 50 m². Sijoittaminen edellyttää sopimusta maanomistajan kanssa ja toimenpidelupaa rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.
- Ravintolaa palveleva huoltoliikenne tulee huomioida rakennusten sijoittelussa.
- VL-7-aluetta on hoidettava avoimena niin, että rantaraitilta avautuu näkymä Pielisjoelle.
- wt-alueelle on toteutettava hulevesien viivytysslammikko. Se on toteutettava loivapiirteisenä ja maisemallisesti korkeatasoisena AO-alueen puolisilta osin.
- Rakennettaessa ranta-alueella on huomattava, ettei rakentamisella estetä tai vaikeuteta alueella olevan väylämerkinnän käyttöä tai kunnossapitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Väyläviraston lupaa.
- Rakentaminen kahvila-ravintolan rakennusalalle on toteutettava hyväksyttävän kokonaissuunnitelman mukaisesti niin, että vaiheittaisessa toteuttamisessa koko rakennusoikeus on hyödynnettävissä kaavan tavoitteiden mukaisena.

AO-KORTTELIALUEET

1. Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pensasaitaa tai muuta ympäristöön soveltuvaa korkeatasoista materiaalia.
2. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta
3. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna tai kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai molempia.
4. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään kahdeksan metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
5. Katualueen puoleisen asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.
6. Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta.
7. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden ala saa olla yhteensä enintään 65 m², runkosyvyys enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus lattiasta mitattuna enintään 4,5 metriä. Talousrakennusten kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.
8. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 2 metriä, tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä ja katualueesta vähintään 5 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

9. Alin sallittu rakentamistaso suunnittelualueen kohdalla on +78,77 mmpy (korkeusjärjestelmä N2000). Alin lattiakorkeus ilman aaltoiluvaraa on +78,95 mmpy.
10. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
11. Tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys tontin rajalla saa olla enintään 5 metriä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:
 - erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden
2. Kadulle päin avautuvaa autopaikkaa tai -suojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

Utran (12) kaupunginosan virkistys-, ryhmäpuutarha-, liikenne- ja vesialueiden asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uudet korttelit 159, 160 ja 161

(Utran uimaranta ja Konstankatu)

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	11.01.2023	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Simo Vaskonen	Diaarinumero
kaavoituspääällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä	Heini Sorsa	Arkisto 12 / 1786

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Rantakylä-Utra-osayleiskaava (2020). Kaavamuutosalue on varattu uudeksi pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalueeksi (VP). Lisäksi puistoalueelle on kohdemerkinnällä osoitettu uimaranta.

Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1977 ja 2010. Asemakaavoissa suunnittelualueet ovat ryhmäpuutarha-alue (MR-2), uimaranta-alue (VV), venesatama-/valkama-alue (LV) ja lähivirkistysalue (VL). Ryhmäpuutarha-alueelle saadaan rakentaa enintään 160 kesäkäyttöön tarkoitettua ryhmäpuutarharakennusta, joiden kunkin pinta-ala saa olla enintään 30 m². Lisäksi alueella saa rakentaa 6 huoltorakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 360 m². VV-alueella ei ole rakennusoikeutta.

Oikeusvaikutuksettomassa Joensuun viherkaavassa (2015) ranta on lähipuistoa (V-3) ja uimarannan läheisyydessä kaupunginosapuistoa (V-2), joka on kaupunginosan identiteettiä luova, suhteellisen korkeatasoisesti rakennettu ja hoidettu keskeinen viheralue, joka tarjoaa erilaisia toimintoja ja palveluita käyttäjälle. Kaavaan on merkitty kaupungin valvonnan piirissä oleva nykyinen tai suunniteltu uimaranta. Suunnittelualueen kautta kulkee Rantaraitti, Pielisjoen ja Pyhäselän rannassa kulkeva asiointi- ja ulkoilureitti.

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Suunnittelualueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja viheryhteystarve.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa todetaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja kaavamuutoksen tuomat mahdollisuudet. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, palveluverkkoon ja kaupungin strategian ja ohjelmien 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, järjestöt ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Utran Siirtolapuutarhayhdistys ry
- Utran asukasyhdistys ry
- Joensuun 4H-yhdistys ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla.

Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja siellä Utran uimaranta ja Konstankatu. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. Paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 3.3.-28.3.2022 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään internetissä etäkokouksena **keskiviikkona 16.3.2022 kello 17.00 alkaen**. Osallistumisohjeet etäkokoukseen ilmoitetaan kaavan verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti kesällä 2022. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti syksyllä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuonna 2022.

Kaikkina 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 yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

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



Asemakaavaprosessi



Utran uimaranta ja Konstankatu kaavamuutos

Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet

Utran uimaranta ja Konstankatu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.3.-28.3.2022 välisen ajan. Siitä annettiin kymmenen lausuntoa, joista kolmessa ei ollut huomautettavaa ja yksi mielipide.

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

Mielipiteen osalta vastineraportista on poistettu yksilöivät tiedot.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Kaavamuutoksen suunnittelussa tulee huomioida varsinaisen uimarantatoiminnan luonne ja vaatimukset. Uimarannalla ja siihen linkittyvällä Rantaraitilla on erittäin suuri merkitys alueen virkistyskäytölle. Uimarannalle tulijoiden liikenne- ja parkkipaikkatarve tulee ottaa huomioon myös pientalorakentamista suunniteltaessa.

Ravintola-/kioskitoiminnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon se, ettei toiminnan sijoittelulla aiheuteta tarpeetonta häiriötä alueen asukkaille.

Vastine:

*-Lasitehtaantien alueelle uimarannan lähistölle ei osoiteta rakentamista. Uudet pientalokorttelit sijoittuvat Konstankadun alueelle Rantakylä-Utra-osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti.
-Kahvila-ravintolan rakennuspaikka sijoitetaan mahdollisimman kauaksi asuinkortteleista niin, ettei se aiheuta ympäristöhäiriötä asukkaille, mutta palvelee kuitenkin uimarannan ja rantaraitin käyttäjiä.*

Utran siirtolapuutarhayhdistys ry

Yhdistys pitää tärkeänä, että kaavoitettavien pientalotonttien ja puutarhan tonttien väliin jää riittävän laaja viheralue, joka ei ole rakentamisen piirissä. Pidämme tärkeänä myös sitä, että Rantaraitin ja Pielisjoen välinen maakaistale jää virkistyskäyttöön.

Positiivista on, että muutossuunnitelmaan on myös tehty varaus alueen itäpäähän pysäköinti- paikalle, jota siirtolapuutarhayhdistys on useampaan kertaan esittänyt.

Yhdistyksellä ei ole huomauttamista pysyvän kioskin/ravintolan saamiselle mattojenpesupaikan läheisyyteen. Siihen tulisi kuitenkin kiinnittää huomiota, ettei kioski/ravintola aiheuta alueella järjestys- tai meluhaittoja.

Vastine:

-Kaava-alueen rajausta ylittää puutarha-alueen itäpään tontteihin, mutta se ei tarkoita sitä, että tulevassa kaavamuutoksessa pientalotontit ulottuisivat kaava-alueen rajaan saakka. Uusien pientalotonttien ja siirtolapuutarhamökkien palstojen väliin on tavoitteena jättää viheraluetta ja säilyttää ojan myötäinen reitti ulkoilureittinä.

-Kaava-alueen rajausta Rastaankujan ja Kivitaskunkujan välillä on muutettu vireilletulovaiheen jälkeen, eikä se enää mahdollista Utran siirtolapuutarhayhdistys ry:n Rantakylä-Utra-osayleiskaavaan antamassaan palautteessa (25.8.2019) ja maastokatselmuksessa (9.9.2019) esittämän pysäköintialueen toteuttamista.

-Puutarha-alueen ja Pielisjoen välinen kaistale (kevyen liikenteen väylän joen puoli) jätetään edelleen virkistysalueeksi. Kaavan rajausta Pielisjoen vesialueelle saakka mahdollistaa mm. alueen luontoarvojen turvaamisen (juurtokaislan esiintymä).

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikka sijoitetaan mahdollisimman kauaksi asuinkortteleista niin, ettei se aiheuta ympäristöhäiriöitä asukkaille, mutta palvelee kuitenkin uimarannan ja rantaraitin käyttäjiä.

Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut

Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ei ole lausuttavaa ko. kaava muutokseen.

Ei tarvetta vastineelle

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

Osayleiskaavassa tehty varaus hulevesien hallitsemiseen ja laskeutusaltaan rakentamiselle. Puronvarsi tulee säilyttää suojaviheralueena ja hulevesien käsittely tulee asemakaavassa merkitä tarkemmin.

Alueella olevan kioski/kesäravintolan paikka tulee osoittaa mahdollisimman kauas asutuksesta. Toiminnallisesti paras alue olisi venerannan yhteydessä.

Rannan arvokkaat luontoalueet tulee huomioida.

Vastine:

-Hulevesien tasausallas merkitään kaavaan ohjeellisena osayleiskaavan rajauksen mukaisesti, koska sen toteuttaminen vaatii tarkempia selvityksiä ja suunnittelua. Puronvarsi varataan lähivirkistysalueeksi.

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikka sijoitetaan mahdollisimman kauaksi asuinkortteleista niin, ettei se aiheuta ympäristöhäiriöitä asukkaille, mutta palvelee kuitenkin uimarannan ja rantaraitin käyttäjiä.

-Puutarha-alueen ja Pielisjoen välinen kaistale (kevyen liikenteen väylän joen puoli) jätetään edelleen virkistysalueeksi. Kaavan rajaus Pielisjoen vesialueelle saakka mahdollistaa mm. alueen luontoarvojen turvaamisen (juurtokaislan esiintymä).

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaava-alueen rantavyöhyke on kasvistollisesti arvokasta ja alueella esiintyy mm. uhanalaista juurtokaislaa. Kaavaa varten tulee tehdä luontoselvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, palveluverkkoon ja kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen. ELY-keskus näkee, että viireillä olevassa kaavahankkeessa tulee arvioida myös vaikutuksia luonnonympäristöön sekä kaavan sosiaalisia vaikutuksia, erityisesti mikäli ravintolatoimintaa sijoitetaan asutuksen läheisyyteen.

Suunnittelutilanteen parempaa visuaalista hahmottamista varten ELY-keskus ehdottaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin lisättäisiin myös kuvallinen ote voimassa olevista kaavoista.

Vastine:

-Kaavan rajaus Pielisjoen vesialueelle saakka mahdollistaa mm. alueen luontoarvojen turvaamisen (juurtokaislan esiintymä) asianmukaisella kaavamerkinnällä ja osayleiskaavan luontoselvityksen mukaisella aluerajauksella. Ranta-alueelle ei kohdistu uutta eikä muuttuvaa maankäyttöä, joten uudelle luontoselvitykselle ei ole tarvetta.

--Kahvila-ravintolan rakennuspaikka sijoitetaan mahdollisimman kauaksi asuinkortteleista niin, ettei se aiheuta ympäristöhäiriöitä asukkaille, mutta palvelee kuitenkin uimarannan ja rantaraitin käyttäjiä. Luonnonympäristön kannalta merkittäville joen ranta-alueille ei

kohdistu uutta eikä muuttuvaa maankäyttöä. Muutoin kaava-alueella ei ole arvokkaita luonnonympäristöjä. Kaavassa arvioidaan vaikutuksia laajasti, myös vaikutuksia luonnonympäristöön ja sosiaalisia vaikutuksia.

-Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivumäärä pyritään pitämään pienenä, mikä edellyttää sisällöltä vakiomuotoisuutta. Voimassa olevat asemakaavat ovat nähtävillä Joensuun kaupungin karttapalvelussa.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Kaavamuutosalueella sijaitsevat seuraavat liikuntapalvelujen toiminnot:

- Utran uimaranta
- Beachvolleykenttä
- Jaaman kierros

Lisäksi uimarannan wc-tilat on järjestetty sopimuksella kahvilayrittäjän kanssa, eli ne sijaitsevat kahvilarakennuksessa. Tämä on todettu hyväksi ja toimivaksi ratkaisuksi. Liikuntapalvelujen näkökulmasta em. toiminnot pitää turvata kaavamuutoksen yhteydessä. Lähitulevaisuudessa uimarannan pukukopit ja beachvolleykenttä on suunniteltu siirrettäväksi kauemmas rantaviivasta, koska korkean veden aikaan ne jäävät veden alle.

Vastine:

-Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on osoittaa kahvila-ravintolatoiminnalle rakennusoi-keutta ja pysyvä rakennuspaikka Utran uimarannan alueelle. Tällä ratkaisulla turvataan uimarannan WC-palvelut ja mahdollistetaan ravintolapalvelut uimarannan ja rantaraitin käyttäjille.

-Pielisjoen vedenkorkeuden vaihtelu huomioidaan asemakaavassa. Kaavassa määrätään pysyvien rakennusten alin sallittu rakentamiskorkeus ja lattiakorkeus. Tämä ei kuitenkaan koske tilapäisiä rakennuksia eikä rakennelmia.

Joensuun Vesi -liikelaitos

Nykyisellä Konstankadulla ei ole tonttijohtovaroja ryhmäpuutarhan suunnalle, vaan liittyjä joutuu rakentamaan tonttijohtotonttilta liitoskohtaan saakka kustannuksellaan.

Suunnittelualueella sijaitsee Pielisjoen alittavat vesi- ja paineviemärirunkolinjat, mitkä tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli johtolinjoja joudutaan kaavoituksellisista syistä siirtämään, vastaa siirtokustannuksista kokonaisuudessaan kaavamuutoksen toteuttaja.

Mikäli Konstankadun ”jatkeelle” rakennetaan kaupungin yhteishankkeena uusi pistokatu, täytyy kääntöpaikan alueelta varata kaavassa tilaa uudelle jätevesipumppaamolle.

Vastine:

-Kaavaan merkitään uusi tonttikatu, jonka katualueelle voidaan sijoittaa vesihuolto ja muut tekniset verkot. Tämä vaatii yleissuunnitelman laatimisen. Kaavaluonnoksen liitteenä julkaistaan hankekortti, jossa on yksityiskohtaisempaa tietoa vaadittavista yhdyskuntateknisistä toimista ja niiden kustannuksista.

-Johtolinjat huomioidaan kaavatyössä. Olemassa olevien johtolinjojen alueelle ei kohdistu uutta tai muuttuvaa maankäyttöä.

-Kaavassa varataan ohjeellisena yhdyskuntateknisen huollon alue jätevesipumppaamoa varten. Paikka tarkentuu alueen yleissuunnitelman ja katusuunnitelman myötä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Kaavatyössä tulee huomioida viheryhteystarve sekä ulkoilureitti. Alueelle mahdollisesti sijoitettava ravintola- tai kioskitoiminta palvelisi hyvin myös ulkoilureitin käyttäjiä uimarannan kävijöiden lisäksi ja olisi hyvä lisä rantaraitin palveluihin. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

-Kaavamuutoksessa ei esitetä uutta tai muuttuvaa maankäyttöä virkistysalueille eikä sillä ole vaikutusta joen varren viheryhteyteen. Alueen ulkoilureitit ja pyörätiet säilyvät ennallaan vähäisiä täydennyksiä lukuun ottamatta.

-Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on osoittaa kahvila-ravintolatoiminnalle rakennusosikeutta ja pysyvä rakennuspaikka Utran uimarannan alueelle. Tällä ratkaisulla turvataan uimarannan WC-palvelut ja mahdollistetaan ravintolapalvelut uimarannan ja rantaraitin käyttäjille.

Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan vaikutuksista sähköjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Pyydämme saada antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Ilmoitetaan tiedoksi kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo.

Joensuun 4H-yhdistys

Ei lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

Mielipide 1

Mielipiteen jättäjä keskittyy palautteessaan kahvila-ravintolan pysyvän sijainnin osoittamiseen Utran uimarannan alueelle.

-Mielipiteessä kyseenalaistetaan alkoholipalveluja tarjoava yritystoiminta Lasitehtaantien pientaloasuntojen läheisyydessä. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole olla esteenä sellaisen uuden yritystoiminnan tulolle, jossa palveluna tuotetaan kaikkea muuta kuin alkoholin tarjoilua.

-Jos kyseiselle alueelle halutaan lisätä ja kehittää monimuotoisesti ulkoilureitin ja uimarannan alueen palveluja, niin tällöin palvelun sisältö pitää olla osittain muuta kuin mitä nykyinen toiminta tuottaa. Mielipiteessä esitetään, että palveluna olisi yksistään kahvila- ja kioskitointiminta, jonka yhteyteen tehtäisiin uimarannan käyttäjille nykyistä paremmat pukukopit ja WC-tilat.

-Mielipiteessä esitetään, että uimarannan läheisyyteen voisi tehdä lapsille pienen leikkipuiston, koska Lasitehtaantien ympäristössä on paljon nuoria lapsiperheitä. Se olisi investointi nuoriin.

-Alkoholipalveluja on tarjolla niitä haluaville ympärivuotisesti Utran päätien varrella suhteellisen lähellä.

-Kaupunki on painottanut rantaterassin yhteydessä olevan WC-tilan hyödynnettävyyttä.

Tästä kaupungilla on sopimus nykyisen yrittäjän kanssa. Mielipiteen jättäjän mielestä

rantaterassin WC:n tilojen käyttö on ollut suhteellisen vähäistä uimarannan ja ulkoilureitin käyttäjillä. Rakennuksen yhteydessä olevan WC:n käyttö taitaa unohtua jopa terassia käytävillä asiakkailta. Tämän palvelun tarjoaminen rantaterassin yhteydessä ei anna lisäarvoa uuden rakennuksen rakentamiselle.

-Mielipiteessä kyseenalaistetaan myös ravintolatoiminnan työllistävä vaikutus, joka on suhteellisen pientä. Toimintahan nyky muodossaan ajoittuu yksistään kesäaikaan ja toiminta työllistää kesäaikana omistajien lisäksi maksimissaan kaksi työntekijää, mahdollisesti osaaikaista

-Kaupungin edustaja kertoi vireilletulovaiheen yleisötilaisuudessa, että rakennuspaikan vaihtoehtoja tälle uudelle ravintola- tai kioski rakennukselle olisi mietitty useampia. Näitä uusia paikkaesityksiä ei tässä tuotu ollenkaan esille.

-Mielipiteessä esitetään vaihtoehtoisena sijaintina ravintolatoiminnalle rantaraitilla sijaitsevaa vasta rakennettua uutta venesataman ympäristöä (Kiviniementien päässä). Sijaintia puoltaa valmis tieliittymä ja sijainti joen varrella. Tämä sijainti ei häiritsisi paikallisia asukkaita ja tuottaisi palvelua myös veneilijöille. Toisena vartenotettavana paikkana voisi olla Utran saaren liittymän kohdalla oleva autojen parkitusalueen läheisyydessä oleva vapaa paikka. Tässä sijainti olisi myös aivan joen varressa ja lähellä Utran tien pääväylää ja ulkoilureittiä.

Yhteenvedon voimme sanoa, että jos rantaterassin palvelun sisältö on jatkossa etenkin alkoholitarjoilun osalta vastaavanlainen kuin mitä se on ollut tähän asti, niin tämä malli moninaisten häiriötekijöiden vuoksi häiritsee kesäaikaan uimarannalla olevia, sekä ulkoilureitillä liikkuvia kävelijöitä ja kuntoilijoita ja etenkin omakotitalon asukkaita. Toisaalta alueella olevat lähiasukkaat eivät käytä kyseistä rantaterassia juuri ollenkaan, joten miksi tällaisessa muodossa palvelun tarjoamista uusissa tiloissa sitten vielä jatkettaisiin. Käyttäjryhmä etenkin alkoholin osalta tulee aivan muualta.

Vastine:

*-Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on osoittaa kahvila-ravintolatoiminnalle rakennusoi-
keutta ja pysyvä rakennuspaikka Utran uimarannan alueelle. Tällä ratkaisulla turvataan ui-
marannan WC-palvelut ja mahdollistetaan ravintolapalvelut uimarannan ja rantaraitin käyt-
täjille. Alueella vakiintunut ravintolatoiminta liittyy kiinteästi kaupungin yleisen uimarannan
toimintaan, koska se tarjoaa edellä mainitut palvelut kaupungin ja yrittäjän välisellä sopi-
muksella.*

*-Uimaranta-alueella sijaitsevalle ohjeelliselle rakennusalueelle saa sijoittaa kahvila-ravintolan,
yleisen saunan ja vesiliikuntavälineiden vuokraustoimintoja. Tällä mahdollistetaan nykyistä*

monipuolisemmat toiminnot. Rakennusalan kohdalla ranta-alueelle saa sijoittaa laitureita saunan ja välinevuokrauksen toimintaa varten. Tavoitteena on, että toiminta tuottaisi lisäarvoa alueen asukkaille sen sijaan, että toiminta koetaan pelkättään häiriötekijänä. Toiminnan laatu ja laajuus on kiinni yrittäjän valmiuksista ja tahdosta järjestää palveluja. Kahvila-ravintolan rakennuspaikan vuokraoikeus kilpailutetaan kaupungin toimesta.

-Kaupungin tarkoituksena on, että Utran rantaravintolan toimintaa on mahdollista jatkaa toisessa sijainnissa uimarannan välittömässä läheisyydessä. Kaavaan valittava sijainti vähentää alueen asukkaiden kokemaa, ravintolan aiheuttamaa ympäristöhäiriötä.

-Vireilletulovaiheessa ei ollut syytä julkaista työaikaista esiselvitysaineistoa liittyen ravintolan mahdollisiin sijainteihin. Kaavaratkaisu julkaistaan asemakaavaluonnoksessa. Luonnoksen ratkaisusta voi jättää mielipiteen sen nähtävilläoloaikana.

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikan mahdollisesta sijainnista tutkittiin kaavaluonnosta varten eri vaihtoehtoja, joista kaavaan valikoitui Utran uimaranta-alueen itäpuolelle, rantaraitin ja Pielisjoen väliin sijoittuva alue. Muut vaihtoehdot suljettiin pois, koska ne sijaitsivat lähellä asuntokortteleita. Rakennuspaikan valintaan vaikuttivat sen etäisyys asuntokortteleista ja uimarannasta, pysäköintimahdollisuudet sekä huoltoliikenne.

-Asemakaavan uimaranta-alueelle on mahdollista toteuttaa leikkipaikka. Leikkipaikkojen suunnittelu ja toteutus kuuluvat kaupungin puistosuunnittelun ja yhdyskuntasuunnittelun toimialoille. Leikkipuistoverkko kehittyy jatkuvasti ja siitä saa lisätietoa puistosuunnittelulta.

-Alkoholitarjoilu on luvanvaraista, kuuluu ravintoloiden toimialaan ja kuuluu nykyisin normaaleihin palveluihin. Ravintolan aiempia poikkeuslupia varten pyydetyissä viranomaisten lausunnoissa ei ole ilmennyt sellaisia alkoholianniskelusta johtuvia haittoja tai ongelmia, että anniskelulupaa ei voisi myöntää. Anniskeluoikeuksilla on merkitystä myös toiminnan kannattavuuden kannalta erityisesti kausiluonteisesti toimivilla ravintoloilla.

- Joensuun kaupunki on linjannut strategiassaan Joensuun Suomen yritysystävällisimmäksi kaupungiksi. Kaupunki edistää strategiansa mukaisesti elinvoimaa, yrittäjyyttä ja työllisyyttä. Yritystoiminnan toimintaedellytysten turvaamista ei voida sivuuttaa kaavoituksessa, koska kaavojen tulee tukea kaupungin strategioita.

-Mielipiteessä esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit on tarkasteltu kaupungin toimesta. Ne olisivat mahdollisia, mutta ne eivät tue Utran uimarannan toimintaa.

**Utran uimaranta ja Konstankatu
kaavamuutos**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

Utran uimaranta ja Konstankatu kaavaluonnos oli nähtävänä 7.-28.11.2022 välisen ajan. Siitä annettiin 13 lausuntoa, joista neljässä ei ollut huomautettavaa, ja neljä mielipidettä, joista kaksi osin samansisältöistä on samalta mielipiteen jättäjältä. Toinen näistä tuli kaupungin luottamushenkilön välittämänä.

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

Mielipiteiden osalta vastineraportista on poistettu yksilöivät tiedot.

Maaomaisuus, Joensuun kaupunki

Asemakaavamuutoksen myötä kaupungin tulee tarpeen hankkia Kuurnan Voima Oy:n omistamaa maa- ja vesialuetta (vesijättö?) kaava-alueeseen. Maakauppaan liittyvä päätöksenteko, kauppojen tekeminen ja määräalan lainhuuto vievät aikaa kaavan lainvoimaisuuden jälkeen lyhimmillään 2-3 kk.

Lausunnon liitteenä olevassa karttaliitteessä on seuraavia huomioita:

Uimarannan alue:

- Kahvila-ravintolan rakennuspaikan tekninen toteuttaminen ja kaavassa osoitetun sijainnin mielekkyys. Rakentamisen/kehittämisen edellytyksenä on kuntatekniikan johtolinjojen rakentaminen. Rakennusalalla tulee rakentaa 1,5 m korkeammalle, kuin nykyinen maanpinta, tarkoittaa alueen täyttämistä ja rakennusala laajemmalla alueelta.
- Vesialueen ja maa-alueen raja LV-alueen ja VV-alueen välillä on kaavaluonnoksessa epämääräinen.

Savikujan ja siirtolapuutarhan alue:

- Pyöräilyn ja jalankulun reitin tarkoituksenmukaisuutta Savikujan päässä kyseenalaistetaan. Siirtolapuutarha-alueen pysäköinti ja yleinen kulku sinne on ohjattu toista kautta. Ei liene tarkoituksenmukaista tai taloudellisesti järkevää osoittaa yleistä pyörätietä tälle kohtaa. Se haittaisi paitsi siirtolapuutarha-alueen yksityisyyttä, että alueelle sijoittuvaa uusia omakotitaloja.
- Savikujan ja Konstankadun asuntokortteleiden välissä kulkevaa pyörätietä pidetään turhana.
- Istutettavat tontinosat Savikujan alkupään tonteilla ovat turhia. Pensasaita tontin rajoille on riittävä ratkaisu.

- Esitetään tehostamista, Savikujan päähän olisi mahdollista toteuttaa 1-2 lisätonttia.
- Ei ole tarvetta osoittaa omakotitaloille pyöräpaikkavelvoitetta.

Vastine:

-Kuurnan Voima Oy:n kaava-alueella omistama maa- ja vesialue ei ole voimassa olevan asemakaavan (1977) mukaista yleistä aluetta. Kaavamuuoksessa osoitetut VL-alueet ovat ranta-alueella pääosin metsäistä ranta-alueita, eli ei vettä.

-Vesitilan 167-401-89-5 (Utrankosken koskitila) kiinteistöraja kulkee syvällä tosiasiallisen maa-alueen puolella voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

-Myös sijainniltaan vakiintunut ja äskettäin perusparannettu rantaraitti kulkee osin Kuurnan Voima Oy:n omistamalla vesitilalla.

Savikujan eteläpäässä oleva siirtolapuutarhan puistokäytävä ja Savikujan ja Konstankadun välissä oleva pyörätie:

-Reitit ovat olemassa olevia reittejä. Ne voivat jatkossakin säilyä ulkoilureitteinä. Ne eivät edellytä huoltoa ja kunnossapitoa. Määrällisesti vähäinen liikenne ajoittuu kesäajalle, joten häiriö on vähäinen. Savikujan ja Konstankadun välissä oleva pyörätie -merkintä poistetaan.

Savikujan eteläpään mahdolliset lisätontit:

-Vaihtoehtoisen tonttijako tutkitaan ennen kaavaehdotuksen julkaisua.

-Em. puistokäytävän poistaminen mahdollistaisi tonttien muotoilun ja lisäämisen. Periaatteessa uuden tonttijaon voi esittää kaavaehdotuksessa, mutta tällöin tulee varautua kaava-hankkeen viivästymiseen.

-Puistokäytävän joen puoleinen, palstaviljelyalueen käyttämättä jäänyt ja vesakoitunut osa, on säilytetty siirtolapuutarhayhdistyksen toiveesta. Siellä sijaitsee mm. yksityisen tarhaajan mehiläispesä ja mehiläiset ovat yhdistyksen näkökulmasta tärkeitä pölyttäjiä.

Savikujan aluetta koskevat muut huomiot:

-pp-paikkoja koskeva määräys on turha ja se on päätetty poistaa kaavasta. Määräys on jo samansisältöisenä rakennusjärjestyksessä.

-Istutettavat tontin osat poistetaan Savikujan varrelta, mutta Konstankadun puolella ne säilytetään katunäkymän vehreyden vuoksi, joka samalla suojaa yksityisyyttä lisäten asukkaiden viihtyisyyttä.

Utran uimarannan itäpuolelle osoitettu kahvila-ravintolan rakennusala:

-Rakennuspaikka on valikoitunut kaavaprosessin aikana, eikä kaava-alueella ole sellaista soveliaampaa paikkaa, missä Utranrannan naapurusto ei kokisi häiriötä toiminnasta.

-Kaavassa on esitetty kahvila-ravintolalle sijaintia, joka olisi Utranrannan asukkaiden hyväksyttävissä. Kaavaluonnoksessa osoitetusta sijainnista saatiin uutta kielteistä palautetta suunnittelualueen itäpuolelta, mutta ei enää Lasitehtaantien alueelta. Tämä kertoo sijaintiin ja toiminnan luonteeseen kuuluvien seikkojen herkkyydestä.

-Osoitettu rakennuspaikka vaatii esirakentamista, kuten muukin alueella jo toteutunut rakentaminen. Esirakentamisesta syntyy kustannuksia. Lähtökohta on, että rakennuspaikan haltija toteuttaa esirakentamisen ja teknisten verkkojen rakentamisen kustannuksellaan.

-Kaavassa Ely-keskuksen määrittämä alin sallittu rakentamistaso suunnittelualueen kohdalla on +78,77 mmpy. Rakennuspaikalla maanpinta on korossa n. +77,50, eli korotettavaa olisi n. 1,3 m. Se on teknisesti ja kustannusnäkökulmasta mahdollista, eikä siitä synny erityistä maisemahaittaa, mikäli suunnitellaan huolella.

-Kuntatekniikan toteuttaminen aiheuttaa luonnollisesti kustannuksia. Kyseessä on kuitenkin pysyvä rakennuspaikka, mikä mahdollistaa varteen otettavan yritystoiminnan ja toivotun kesäaikaisen palvelun alueelle. Kustannuksia on arvioitava tämän mukaisesti pitkällä tähtäimellä.

Vesialueen ja maa-alueen raja venevalkama-alueen ja uimaranta-alueen välillä:

-Kaavaehdotukseen laaditaan tarkoituksenmukainen raja ko. kohdalla.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelu, Joensuun kaupunki

Lausunnossa esitetään seuraavia huomioita:

-Onko pyörätieyhteys siirtolapuutarhalta Laivapojantielle tarpeen?

-Savikujan alkupään talvikunnossapito on haasteellista.

-Savikujan eteläpäässä oleva siirtolapuutarhan puistokäytävä ja Savikujan ja Konstankadun välissä oleva pyörätie ei ole tarpeellinen ja vaatisi sillan ojan yli.

-Miten kahvila-ravintolan huoltoliikenne järjestetään? Rakennuspaikan sijainti ei ole sopiva kioskille.

-Onko pp-paikkoja koskeva kaavamääräys perusteltu?

Vastine:

-pp-yhteys ryhmäpuutarhalta Laivapojantielle on jo nykyisessä kaavassa. Tämä on turvallinen reitti Utrantielle, mm. koululaisten liikkumisen kannalta. Konstankadulla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla.

- Savikujan mutkassa oleva AO-korttelien välinen viherkaitale on merkitty kaavassa lumitilaksi. Luonnoksesta tuo lu-merkintä puuttui.
- Puistokäytävä Savikujalta siirtolapuutarhalle on olemassa oleva yhteys, eikä siitä tule kaupungille rakennuskustannuksia. Hulevesilammikko on merkitty kaavaan ohjeellisena, mikä mahdollistaa sen tarkoituksenmukaisen sijoittamisen ja muotoilun.
- Pyörätien osuus venevalkaman alueelta kahvila-ravintolan rakennuspaikan kohdalle on merkitty kaavassa pp/h, eli huoltoajo on sallittu tällä osuudella. Huoltoyhteys risteää uimarannan liikenteen kanssa ja aiheuttaa turvallisuusongelman erityisesti lapsille. Tämä ongelma on tunnistettu kaavoituksessa ja siihen tulee alueen toteutuksessa (yleissuunnittelun myötä) kiinnittää erityistä huomiota.
- Kahvila-ravintolan rakennuspaikka on valikoitunut kaavaprosessin aikana, eikä kaava-alueella ole sellaista soveliaampaa paikkaa, missä Utranrannan naapurusto ei kokisi häiriötä toiminnasta. Kaavassa on esitetty kahvila-ravintolalle sijaintia, joka olisi Utranrannan asukkaiden hyväksyttävissä. Kaavaluonnoksessa osoitetusta sijainnista saatiin uutta kielteistä palautetta suunnittelualueen itäpuolelta, mutta ei enää Lasitehtaantien alueelta. Tämä kertoo sijaintiin ja toiminnan luonteeseen kuuluvien seikkojen herkkyydestä.
- pp-paikkoja koskeva määräys on turha ja se on päätetty poistaa kaavasta. Määräys on josamansisältöisenä rakennusjärjestyksessä.

Savon Voima Oyj

Kyseisellä alueella (Konstankatu) on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus-, tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Ei tarvetta vastineelle

Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun

Sähkönkulutus nousee ja tarvitaan uusia kaapelointeja. Nykyisen kaavan mukaisesti parhaillaan kaapeloitu kaava-alueelle ja kaapeleita joudutaan todennäköisesti siirtelemään. Kaavan vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme saada antaa lausunnon vielä Ehdotusvaiheessa.

Vastine:

-Kaavaehdotuksessa huomioidaan alueella kulkeva 20 kV maakaapeli niin, että Savikujan AO-korttelin rajaa muutetaan pohjoisreunalla. Tällöin johtoalue (6 m) sijaitsee kokonaisuudessaan kaavan yleisellä alueella (VL).

-Ilmoitetaan tiedoksi kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo.

Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut

Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ei ole lausuttavaa Utran uimarannan ja Konstantu asemakaavan muutoksen luonnosvaiheeseen.

Ei tarvetta vastineelle

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

Kaavassa on huomioitu alueella olevat luonnonarvot ja osayleiskaavan mukainen hulevesien viivytys. Uuden korttelialueen ympärille jää viheralueita, joka on myös maisemallisesti hyvä ratkaisu. Kahvila ja muun virkistyskäyttö palvelevan toiminnan sijoittaminen edemmäs asutuksesta on myös hyvä ratkaisu.

Ei tarvetta vastineelle

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Rantakylän ja Utran alueen kouluverkosto kaipaa laajentamista, jotta perusopetuksen piiriin tuleville alueen lapsille on koulupaikat. Tämä tulee huomioida kaavaratkaisuissa asemakaavaa ylemmillä tasoilla suunnitteluhierarkiassa.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että uimarannan käyttäjille taataan wc-palvelut rantaterassiyrittäjän kanssa tehtävällä sopimuksella. Kahvilarakennuksen sijoittaminen mahdollisimman kauas asutuksesta vähentänee ravintolatoiminnasta koettua haittaa. Alueelle mahdollisesti suunniteltavasta uudesta elintarvikehuoneistosta tai olemassa olevan elintarviketoiminnan muutoksesta tulee olla yhteydessä Pohjois-Karjalan Ympäristöterveyteen.

Vastine:

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikka on valikoitunut kaavaprosessin aikana, eikä kaava-alueella ole sellaista soveliaampaa paikkaa, missä Utranrannan naapurusto ei kokisi häiriötä toiminnasta.

-Kaavassa on esitetty kahvila-ravintolalle sijaintia, joka olisi Utranrannan asukkaiden hyväksyttävissä. Kaavaluonnoksessa osoitetusta sijainnista saatiin uutta kielteistä palautetta suunnittelualueen itäpuolelta, mutta ei enää Lasitehtaantien alueelta. Tämä kertoo sijaintiin ja toiminnan luonteeseen kuuluvien seikkojen herkkyydestä.

Joensuun Vesi -liikelaitos

Kaavaluonnoksessa esitetylle kahvila-ravintolan rakennuspaikalle ei ole rakennettu vesi- ja viemäritonttijohtoja, vaan liittyjä joutuu ne rakentamaan kustannuksellaan (ml. mahdollinen kiinteistökohtainen JV-pumppaamo) liitoskohdasta lähtien.

Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen aiheistosta.

Vastine:

-Lähtökohta on, että rakennuspaikan haltija toteuttaa teknisten verkkojen rakentamisen kustannuksellaan.

Utran siirtolapuutarhayhdistys ry

Utran siirtolapuutarha ry:llä ei ole huomautettavaa Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavaluonnokseen. Luonnoksessa on huomioitu yhdistyksen aikaisemmin esittämät näkökohdat.

Ei tarvetta vastineelle

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista esitettyyn asemakaavaluonnokseen.

Ei tarvetta vastineelle

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Liikuntapalvelujen osalta asemakaavaluonnokseen ei ole lausuttavaa. Kaavaselostuksesta käy ilmi, että kaava-alueen ulkoilureitit eivät muutu tässä yhteydessä, mikä on hyvä asia.

Ei tarvetta vastineelle

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntaliiton näkökulmasta kaavatyössä on tärkeää huomioida viheryhteystarve sekä ohjeellisen ulkoilureitin linjaus. Alueelle suunniteltu ravintola palvelee uimarannan lisäksi myös ulkoilureitin käyttäjiä, mutta sen sijainnissa on hyvä huomioida vaikutukset olemassa olevalle asutukselle. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Utran uimarannan ja Konstankadun asemakaavaluonnokseen.

Vastine:

- Luonnonympäristön kannalta merkittävälle joen ranta-alueille ei kohdistu uutta eikä muuttuvaa maankäyttöä. Sekä viheryhteys että vakiintuneet ulkoilureitit säilyvät ennallaan.

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikka on valikoitunut kaavaprosessin aikana, eikä kaava-alueella ole sellaista soveliaampaa paikkaa, missä Utranrannan naapurusto ei kokisi häiriötä toiminnasta.

-Kaavassa on esitetty kahvila-ravintolalle sijaintia, joka olisi Utranrannan asukkaiden hyväksyttävissä. Kaavaluonnoksessa osoitetusta sijainnista saatiin uutta kielteistä palautetta suunnittelualueen itäpuolelta, mutta ei enää Lasitehtaantien alueelta. Tämä kertoo sijaintiin ja toiminnan luonteeseen kuuluvien seikkojen herkkyydestä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Asemakaavamuutoksen laatimisen ohjeena on Rantakylä-Utra osayleiskaava. Yleiskaava on varsin yksityiskohtainen ja siinä on esitetty kaikki keskeiset asemakaavamuutoksella ratkaistavat asiat.

Yleiskaavan ja asemakaavaluonnoksen välillä on pieniä eroja, joita voi pitää suunnittelun tarkkuustasojen erosta johtuvina. Näitä ovat esitettyjen uusien pientalokorttelien täsmällinen laajuus ja uimaranta-alueelle sijoitettava ohjeellinen rakennusala kahvila-ravintolalle. Muilta osin kaavat ovat sisällöltään käytännössä yhteneviä. Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 42.1 §:n tarkoittamalla tavalla ohjeena asemakaavaluonnosta laadittaessa.

Yleiskaavassa lienee vähäinen tekninen virhe uimarannan alueen merkinnässä (merkintä VP, po. VU). Uimarannan symbolimerkintä ja nykyinen, vakiintunut ja asemakaavan

mukainen uimarantakäyttö selventävät yleiskaavan tarkoituksen alueen osalta. Uimarannan yhteydessä on muutamat viime vuodet toiminut kahvila-ravintola. Rakennuksen sijaintia ja toiminnan mahdollisuutta ei ole toistaiseksi ratkaistu pysyvästi. Asemakaavalla on tarkoitus sallia kahvila-ravintolarakennuksen sijoittaminen pysyvästi uimarannan yhteyteen. Kaavaluonnokseen esitetty uusi sijoituspaikka on perusteltu, kun otetaan huomioon nykyisen toiminnan aiheuttamista häiriöistä käyty keskustelu. Toiminnan sijoittamiselle uimarannan yhteyteen ei ole olemassa mitään lainsäädännöstä johtuvaa estettä. Toiminnan tarpeellisuuden ja täsmällisen sijoituspaikan voi kaupunki ratkaista tarkoituksenmukaisuusperusteilla kaavoitustoimivaltansa puitteissa. Kaavan hyväksyttävyyden kannalta olisi hyvä kuvata kaavaselostuksessa muut tutkitut sijaintivaihtoehdot, koska näin voidaan arvioida paremmin kaavassa esitetyn ratkaisun onnistuneisuutta.

Uusien asuinkorttelien sijoituspaikka vastaa riittävästi ohjeena olevassa osayleiskaavassa esitettyä. Ratkaisu on luontevasti edelleen kehitetty yleiskaavassa esitetystä korttelirakenteesta, kuten on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 18–20.

Uhanalaisen juurtokaislan esiintymisalue on esitetty asemakaavaluonnoksessa osa-aluemerkinnällä sl (alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde). Juurtokaisla on luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) liitteen 4 (521/2021) mukainen uhanalainen kasvilaji. Se ei ole erityisesti suojeltava laji eikä sen esiintymispaikan suojelemiseksi voida siten tehdä luonnonsuojelulain 47 §:n (384/2009) mukaista rajauspäätöstä. Laji on kuitenkin luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin merkittävä ja Joensuun kantakaupungin ranta-alueilla on sille useita luontaisia esiintymispaikkoja. Kaavaratkaisu tukee esiintymispaikan säilymistä. Yleiskaava ohjaa asemakaavaratkaisua tältäkin osin. Aluerajaus on oikea.

Muulla Joensuun kantakaupungin alueella on käytetty juurtokaislan esiintymisalueilla toisenlaista merkintää. Esimerkiksi Siilaisenpuron suistoalueella merkintä on VL-sy2 (lähivirkistysalue, jolla ympäristöarvot säilytetään). Olisi johdonmukaista käyttää yhdenlaista merkintää juurtokaislan esiintymispaikoilla koko kaupungin kaava-alueilla. Merkintätapaa olennaisempaa on luonnollisesti turvata juurtokaislan elinympäristö kaavamerkinnällä ja siihen liittyvillä määräyksillä. Kaavamerkintään olisi syytä liittää esiintymispaikan turvaava määräys, koska suojelua ei voida toteuttaa luonnonsuojelulainsäädännön perusteella. Yleinen määräys luontoarvojen huomioimisesta on tässä suhteessa tarpeettoman väljä.

Vastine:

-Uimarannan osalta merkinnäksi muutetaan VV.

-Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksen liitteenä (liite 5) julkaistaan aiempaa poikkeamisratkaisua (2019–2020) ja kaavaluonnosta (2022) varten laaditut kahvila-ravintolan sijaintitarkastelut editoimattomana koosteena.

-Juurtokaislan esiintymän suojelemiseksi kaavaan merkitty osa-alue merkintä sl poistetaan ja kaavaehdotukseen osoitetaan Ely-keskuksen esityksen mukaisesti yleinen alue merkinnällä VL-sy2, ”Lähivirkistysalue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Aluetta on hoidettava laaditun ympäristöhoitosuunnitelman mukaisesti”. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on käytetty samassa tarkoituksessa vesialuetta koskevaa kaavamerkintää W/s, vesialue, jolla ympäristö säilytetään. Tämä ratkaisu ei tule enää kysymykseen, koska kaavakarttaan merkitty juurtokaislan havaittu esiintymä osayleiskaavan luontoselvityksen mukaisella alue-rajauksella ei noudata vesialueen rajaa.

Rakennusvalvonta, Joensuun kaupunki

Rakennusvalvonnan kommenttina totean, että seuraava kohta vaatii matalaenergiarakentamisen osalta tarkennusta.

10. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Vastine:

-Määräys poistetaan kaavaehdotuksessa, koska sen määräysvaikutus on rakennusvalvonnan näkökulmasta epäselvä. Määräyksen taustalla olivat Joensuun kaupungin ilmastotavoitteet (Hiilineutraali Joensuu 2025, Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025).

Mielipide 1

Mielipiteen jättäjä keskittyy palautteessaan kahvila-ravintolan pysyvän sijainnin osoittamiseen Utran uimarannan alueelle.

-Mielipiteessä kyseenalaistetaan alkoholipalveluja tarjoava yritystoiminta uimarannalla.

-Uimarannan tulisi olla rauhallinen oleskelupaikka, turvallinen ja viihtyisä ympäristö, jossa olisi myös pieni kioski, ei yksityistä viihdekeidasta.

-Viihdekeitaalle esitetään sijaintia Utrassa venesatamaan tai Utran saareen menoalueelle.

-Kahvilaravintolalle osoitettua 200 k-m² rakennusoikeutta pidetään ylimitoitettuna, jonka lisäksi tulisivat mahdolliset terassialueet ja laituri.

- Alueen maaperä ei sovi rakentamiseen viitaten kaavaselostuksen lähtötiedoissa olevaan maaperäselvitykseen.
- Mielipiteessä arvioidaan, että vastaavan tyyppinen ravintolatoiminta leviää myös muille kaupungin uimarannoille ja puistoihin yksityisten aloitteesta tehtävien kaavamuutosten myötä.
- Kahvila-ravintolan rakentamisella ja toiminnalla voi olla vaikutusta myös Pielisjoen luontoarvoihin.
- Mielipiteen jättäjä näkee, etteivät anniskeluoikeudet yleisellä uimarannalla toteuta kaupungin strategiaa asukkaiden onnellisuuden, terveyden ja hyvinvoinnin edellytysten luomisen osalta.
- Anniskeluoikeudet vaikuttaisivat negatiivisesti kaupungin julkisuuskuvaan.
- Kahvilatoiminta voi olla kannattavaa myös ilman anniskeluoikeuksia.
- Kaavaluonnoksessa osoitettu kahvila-ravintolan sijainti palvelee uimarantaa huomoin kuin nykyinen sijainti. Ratkaisussa ei nähdä logiikkaa.
- Mielipiteessä kyseenalaistetaan kahvila-ravintolan toiminnan vaatimien teknisten verkkojen rakentamisesta ja rakennuspaikan esirakentamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Vastine:

- Kaavassa ei voida määrätä anniskelun sallimisesta tai sen kieltämisestä. Kaava mahdollistaa kahvila-ravintolan toteuttamisen, mutta tiloissa toimivien palveluiden sisältö määräytyy yrittäjän tavoitteiden mukaisesti.*
- Alkoholin anniskelu on luvanvaraista, kuuluu ravintoloiden toimialaan ja kuuluu nykyisin normaaleihin palveluihin. Ravintolan aiempia poikkeuslupia varten pyydytyissä viranomaisien lausunnoissa ei ole ilmennyt sellaisia alkoholianniskelusta johtuvia haittoja tai ongelmia, että anniskelulupaa ei voisi myöntää. Anniskeluoikeuksilla on merkitystä myös toiminnan kannattavuuden kannalta erityisesti kausiluonteisesti toimivilla ravintoloilla. Anniskeluluvan myöntää kirjallisesta hakemuksesta anniskelupaikan sijaintipaikan aluehallintovirasto.*
- Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on osoittaa kahvila-ravintolatoiminnalle rakennusoi-keutta ja pysyvä rakennuspaikka Utran uimarannan alueelle. Tällä ratkaisulla turvataan uimarannan WC-palvelut ja mahdollistetaan ravintolapalvelut uimarannan ja rantaraitin käyttäjille. Alueella vakiintunut ravintolatoiminta liittyy kiinteästi kaupungin yleisen uimarannan toimintaan, koska se tarjoaa edellä mainitut palvelut kaupungin ja yrittäjän välisellä sopimuksella.*
- Uimaranta-alueella sijaitsevalle ohjeelliselle rakennusalueelle saa sijoittaa kahvila-ravintolan, yleisen saunan ja vesiliikuntavälineiden vuokraustoimintoja. Tällä mahdollistetaan nykyistä monipuolisemmat toiminnot. Rakennusalan kohdalla ranta-alueelle saa sijoittaa laitureita saunan ja välinevuokrauksen toimintaa varten. Tavoitteena on, että toiminta tuottaisi*

lisääntyvien palvelujen myös lisäarvoa alueen asukkaille sen sijaan, että toiminta koetaan pelkästään häiriötekijänä. Toiminnan laatu ja laajuus on kiinni yrittäjän valmiuksista ja tahdosta järjestää palveluja. Kahvila-ravintolaa, siihen mahdollisesti liittyvää ulkoterassia ja laituria koskevia kaavan yleisiä määräyksiä täsmennettiin sallittujen pinta-alojen osalta kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella.

-Kaupungin tarkoituksena on, että Utran rantaravintolan toimintaa on mahdollista jatkaa toisessa sijainnissa uimarannan välittömässä läheisyydessä. Kaavaan valittava sijainti vähentää alueen asukkaiden kokemaa, ravintolan aiheuttamaa ympäristöhäiriötä. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on nähtävissä, että Lasitehtaantien naapurusto ei enää vastusta kahvila-ravintolan sijoittamista uimaranta-alueelle, mutta sen sijaan pelko toiminnan aiheuttamista ympäristöhäiriöistä on siirtynyt Kristallikujan naapuruston suuntaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kaavassa osoitettu sijainti on tasapuolinen läheisten asuinkortteleiden suhteen, eikä toiminnan mahdollisesti aiheuttamat ympäristöhäiriöt ole sellaisia, että kaavaehdotukseen olisi tarvetta tehdä muutoksia.

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikan mahdollisesta sijainnista tutkittiin kaavaluonnosta varten eri vaihtoehtoja, joista kaavaan valikoitui Utran uimaranta-alueen itäpuolelle, rantaraitin ja Pielisjoen väliin sijoittuva alue. Muut vaihtoehdot suljettiin pois, koska ne sijaitisivat lähellä asuinkortteleita. Rakennuspaikan valintaan vaikuttivat sen etäisyys asuinkortteleista ja uimarannasta, pysäköintimahdollisuudet sekä huoltoliikenne.

-Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksen liitteenä (liite 5) julkaistaan aiempaa poikkeamisratkaisua (2019–2020) ja kaavaluonnosta (2022) varten laaditut kahvila-ravintolan sijaintitarkastelut editoimattomana koosteena.

-Mielipiteessä esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit on tarkasteltu kaupungin toimesta, ks. edellinen kohta. Ne olisivat mahdollisia, mutta ne eivät tue Utran uimarannan toimintaa.

-Mahdolliset muita kaupungin uimarantoja koskevat kaavamuutokset, joissa annettaisiin vastaavalla tavalla rakennusoikeutta palveluja varten ovat mahdollisia. Kaavaratkaisut ovat tapauskohtaisia. Utran uimarannan ja Konstankadun kaavamuutoksen ratkaisut eivät velvoita kaupunkia millään tavalla tekemään vastaavia kaavaratkaisuja muissa mahdollisissa kaavahankkeissa.

-Kaavoittajan näkemyksen mukaan kahvila-ravintolan rakennusalalla tai sen kohdalla sallituilla laiturirakenteilla ei ole vaikutusta kaava-alueen luontoarvoihin. Kaava-alueen erityiset luontoarvot liittyvät pääasiassa toisaalla sijaitsevaan erittäin uhanalaisen juurtokaislan esiintymään. Kaava-alue on lähes koko laajuudessaan jo nyt ihmistoiminnan muokkaamaa.

-Joensuun kaupunki on linjannut strategiassaan Joensuun Suomen yritysystävällisimmäksi kaupungiksi. Kaupunki edistää strategiansa mukaisesti elinvoimaa, yrittäjyyttä ja

työllisyyttä. Yritystoiminnan toimintaedellytysten turvaamista ei voida sivuuttaa kaavoituksessa, koska kaavojen tulee tukea kaupungin strategioita. Mielenpitemen perusteella kaupungin strategioiden toteuttamiseen liittyen voi löytyä myös keskenään ristiriitaisia tulkintoja. Ristiriitoja voi syntyä siitä, mitä strategian painopistealueita kaavahankkeissa korostetaan.

- Osoitettu rakennuspaikka vaatii esirakentamista, kuten muukin alueella jo toteutunut rakentaminen. Esirakentamisesta syntyy kustannuksia. Lähtökohta on, että rakennuspaikan haltija toteuttaa esirakentamisen ja teknisten verkkojen rakentamisen kustannuksellaan.
- Kuntatekniikan toteuttaminen aiheuttaa luonnollisesti kustannuksia. Kyseessä on kuitenkin pysyvä rakennuspaikka, mikä mahdollistaa varteen otettavan yritystoiminnan. Kustannuksia on arvioitava tämän mukaisesti pitkällä tähtäimellä.

Mielipide 2

Mielenpitemen jättäjä keskittyy palautteessaan kahvila-ravintolan pysyvän sijainnin osoittamiseen Utran uimarannan alueelle.

- Mielenpitemessä kyseenalaistetaan alkoholipalveluja tarjoava yritystoiminta uimarannalla.
- Keskustelua on eniten herättänyt jo aiemmin alkoholitarjoilu ja sen tuomat haitat, miksi nyt mahdollistetaan lisäämään tätä toimintaa.
- Mielenpitemen jättäjä katsoo, että haittojen poistaminen voisi olla helpompaa sillä, että kilpailutettaisiin toimintapaikka ilman alkoholia sisältävänä palveluna. Uskotaan myös, että tällaiseenkin kilpailutukseen löytyisi useampia tarjoajia.
- Palvelua ilman alkoholitarjoilua ei vastusteta mielenpitemessä.
- Suunnitelman mukaisille isoille viihdekeskuksille esitetään sijaintia Utrassa venesatamaan tai Utran saareen menoalueelle.
- Ei pitäisi turmella uimarantaa ja asuinalueen turvallista ympäristöä varsinkin lapsilta.
- Mielenpitemen jättäjä uskoo, etteivät asukkaatkaan olisi kovinkaan tyytymättömiä, mutta toiminta nykyisellä paikalla ilman alkoholia saisi lähiseudun asukkailta hyvinkin positiivisen vastaanoton.
- Mielenpitemessä arvioidaan, että vastaavan tyyppinen ravintolatoiminta leviää myös muille kaupungin uimarannoille yksityisten aloitteesta tehtävien kaavamuutosten myötä.

Vastine:

-Kaavassa ei voida määrätä anniskelun sallimisesta tai sen kieltämisestä. Kaava mahdollistaa kahvila-ravintolan toteuttamisen, mutta tiloissa toimivien palveluiden sisältö määräytyy yrittäjän tavoitteiden mukaisesti.

-Alkoholin anniskelu on luvanvaraista, kuuluu ravintoloiden toimialaan ja kuuluu nykyisin normaaleihin palveluihin. Ravintolan aiempia poikkeuslupia varten pyydytyissä viranomais-ten lausunnoissa ei ole ilmennyt sellaisia alkoholianniskelusta johtuvia haittoja tai ongelmia, että anniskelulupaa ei voisi myöntää. Anniskeluoikeuksilla on merkitystä myös toiminnan kannattavuuden kannalta erityisesti kausiluonteisesti toimivilla ravintoloilla. Anniskeluluvan myöntää kirjallisesta hakemuksesta anniskelupaikan sijaintipaikan aluehallintovirasto.

-Kahvila-ravintolan rakennuspaikan mahdollisesta sijainnista tutkittiin kaavaluonnosta var-ten eri vaihtoehtoja, joista kaavaan valikoitui Utran uimaranta-alueen itäpuolelle, rantaraitin ja Pielisjoen väliin sijoittuva alue. Muut vaihtoehdot suljettiin pois, koska ne sijaitsivat lä-hellä asuntokortteleita. Rakennuspaikan valintaan vaikuttivat sen etäisyys asuntokortte-leista ja uimarannasta, pysäköintimahdollisuudet sekä huoltoliikenne. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksen liitteenä (liite 5) julkaistaan aiempaa poik-keamisratkaisua (2019–2020) ja kaavaluonnosta (2022) varten laaditut kahvila-ravintolan sijaintitarkastelut editoimattomana koosteena.

-Mielipiteessä esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit on tarkasteltu kaupungin toimesta, ks. edelli-nen kohta. Ne olisivat mahdollisia, mutta ne eivät tue Utran uimarannan toimintaa.

-Mahdolliset muita kaupungin uimarantoja koskevat kaavamuutokset, joissa annettaisiin vastaavalla tavalla rakennusoikeutta palveluja varten ovat mahdollisia. Kaavaratkaisut ovat tapauskohtaisia. Utran uimarannan ja Konstankadun kaavamuutoksen ratkaisut eivät vel-voita kaupunkia millään tavalla tekemään vastaavia kaavaratkaisuja muissa mahdollisissa kaavahankkeissa.

-Utran uimarannan turvallisuus lähtökohtaisesti paranee kahvila-ravintolan toiminnan mu-kanaan tuoman sosiaalisen kontrollin ja Joensuun muihin uimarantoihin verrattuna poik-keuksellisen hyvätasoisten saniteettitilojen myötä. Suurin kaavaratkaisun mukanaan tuoma turvallisuushuoli on kahvila-ravintolan aiheuttama huoltoliikenne. Siihen tulee alueen toteu-tuksessa (yleissuunnittelun myötä) kiinnittää erityistä huomiota.

Mielipide 3

Mielipiteen jättäjä ottaa kantaa Savikujan pientaloalueeseen ja kahvila-ravintolan pysyvän sijainnin osoittamiseen Utran uimarannan alueelle.

-Mielipiteen jättäjä asuu uimarannan läheisyydessä.

-On erittäin tyytyväinen rannan ja alueen tarjontaan, joka saa ”lisäbuustia”, kun ravin-tola/sauna yms. saavat uuden ilmeen.

Mielipiteessä esitetään seuraavia muutoksia kaavaan:

- Tulevien Savikujan tonttien muodostamisessa otettaisiin huomioon mahdollisuus tonttien pilkkonta pienempiin alueisiin.
- Tulevien vuosien energiatalokoiden johdosta olisi hyvä, jos pystyisi ajattelemaan niihin ns. kommuunirakentamista yhteisillä tiloilla.
- Uimarannan yhteyteen ”Kesäurheiluparatiisi”, miksi ei talvikin (avantouinti)
- Kiinteistön huoltoliikenne tulisi järjestää Kristallikujan kautta, koska Kristallikujan jatkaminen olisi luontevaa ja yhteys palvelisi paremmin, kuin Lasitehtaantie.
- Esitetty Kristallikujan tielinjaus mahdollistaisi myös tulevaisuudessa tuolle ”joutavalle pelolle” rakentamisen.
- Kunnallistekniikan rakentaminen Kristallikujan kautta olisi juohevaa eikä sen rakentaminen sotkisi uimarannan käyttöä.
- Kaavan mukainen huoltoyhteys risteää uimarannan liikenteen, mm. lapset, kanssa, mikä ei ole hyvä ratkaisu.

Vastine:

- Kaavassa osoitettujen Savikujan pientalokortteleiden osalta vaihtoehtoisia asumismalleja pohdittiin jo tätä kaavahanketta ohjaavan Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteydessä. Tällöin kaupungin organisaation sisäisissä keskusteluissa päädyttiin siihen, ettei Joensuun konservatiivisilla asuntomarkkinoilla ole järkevää korvamerkitä uusia asuinalueita tavanomaisesta poikkeavalle rakentamiselle. Maankäyttöä ja kaupungin tonttitarjontaa ohjaa kysynnän ja tarjonnan keskinäinen riippuvuussuhde. Kuntatalouden näkökulmasta niiden tulee kohdata.*
- Kaava mahdollistaa monipuolisten palvelujen toteuttamisen uimaranta-alueen itäosaan, mutta palveluiden sisältö määräytyy yrittäjän tavoitteiden mukaisesti. Mielenpitemessä on esitetty kiinnostavia näkemyksiä siitä, mitä palveluja alueelle toivotaan.*
- Kahvila-ravintolan huoltoliikenne on taloudellista ja järkevää järjestää olemassa olevaa reittiä pitkin Lasitehtaantien suunnasta. Matkaa kertyy noin 150 m valmista reittiä pitkin. Kristallikujan suunnasta matkaa olisi yhteensä yli 200 m, josta uutta reittiä pitäisi rakentaa noin 100 m. Kuntatekniikan johtojen kannalta Lasitehtaantien suunta on myös taloudellisempi, uutta johtolinjaa tarvitaan noin 150 m, kun Kristallikujan suunnasta uusia johtolinjoja tulisi rakentaa noin 240 m. Yleissuunnittelun yhteydessä varmistetaan reitin soveltuvuus huoltoliikenteelle. Kristallikujan kautta toteutettava huoltoliikenteen reitti aiheuttaisi todennäköisesti merkittävää vastustusta asukkailta ja ylimääräisiä kustannuksia kaupungille.*
- Mielenpitemessä kiinnitetään huomiota kaavassa osoitettuun huoltoyhteyteen, joka risteää uimarannan liikenteen kanssa ja aiheuttaa turvallisuusongelman erityisesti lapsille. Tämä*

ongelma on tunnistettu kaavoituksessa ja siihen tulee alueen toteutuksessa (yleissuunnitelun myötä) kiinnittää erityistä huomiota.

Mielipide 4

Mielipiteen jättäjä ottaa kantaa kahvila-ravintolan pysyvän sijainnin osoittamiseen Utran uimarannan alueelle, virkistysalueisiin, luontoarvoihin sekä ulkoilu- ja huoltoliikenteen reitteihin. Tiivis ja selkeästi esitetty mielipide julkaistaan seuraavassa lyhentämättömänä:

Utran yleiselle uimarannalle laaditussa kaavaluonnoksessa osoitetaan uudelle kahvila-ravintolalle rakennusoikeutta 200 m². Lisäksi 23.11.2022 yleisötilaisuudessa todettiin, että rakennusoikeutta hienosäädetään vasta vuokrasopimuksessa. Toivottavaa olisi varsinaista kaavaa esiteltäessä, että siinä määriteltäisiin asiat myös rakennusoikeuden osalta valmiiksi, eikä sitä enää hienosäädettäisi vuokrasopimusta tehtäessä.

Nyt esitetty kaavamuutosluonnos mahdollistaisi tuon esitetyn 200 m² rakennusoikeuden lisäksi suurin piirtein saman verran (200 m²) kattamatonta terassialuetta mantereelle (näkyvä rakennukselle varattu tila) ja vielä vähintään 400 m² alueen veden päälle laitureille, jotka voitaisiin myös vuokraajan/ ostajan halutessa ottaa terassikäyttöön. Tällöin puhuttaisiin kokonaisuudessaan n. 600 m² alueesta, 200 m² rakennusoikeuden lisäksi. Käytännössä siis kaavaluonnoksen rakennusala terassi- ja laiturialueineen voisi olla jopa yli 800 m². Se kuulostaa hurjalta yleiselle uimaranta-alueelle. Alueesta syntyy kaavaluonnoksen perusteella kuva, että paikasta ja tilasta voisi tulla myös iso yleinen viihdekeskus. Onko tämän kokoluokan hankkeet mahdollisia jatkossa myös kaupungin muilla yleisillä uimarannoilla?

Hyvää kaavaluonnoksessa on se, että siihen on jo mietitty kustannustehokkaasti ja luontoarvot huomioon ottaen olemassa olevan kadun ja tien hyödyntäminen liikennejärjestelyissä huoltoliikenteen osalta. Eikä kaavamuutoksessa esitetä uutta tai muuttuvaa maankäyttöä virkistysalueille, eikä sillä silloin ole vaikutusta joen varren rantaraitilla liikkujien tai lähialueella asuvien rauhaan. ”Kahvila-ravintolan huoltoliikenteelle on varattu rantaraitin osa LV-alueelta VV- alueen itäosaan saakka (merkintä pp/h). Rantaraitin soveltuvuus kahvila-ravintolan huoltoliikenteelle varmistetaan sekä rakenteen että rantaraitin turvallisuuden suhteen ja liikenneturvallisuudesta huolehditaan mm. kääntöpaikan osalta. Ulkoilureitit ja pyörätiet säilyvät muutoin ennallaan.”

Vaikka tämä ei kuulukaan kaavoituksen toimialaan, silti uskaltaudumme esittämään seuraavan kysymyksen. Onko todellakin niin, että kaupungilla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa siihen, että tuleeko mahdolliseen uimarannan kahvila-/ravintolatoimintaan, kaupungin omistamalle, mutta vuokraamalle alueelle anniskelu-oikeudet (vai oliko tarkoitus myydä alue)? Kun tämä on käsittääkseni se asia, josta käytännössä suurin osa nykyisen toiminnan aiheuttamista häiriöistä on syntynyt? Ainakin yksityinen vuokranantaja voi vaatia, että vuokratuissa tiloissa ei harjoiteta anniskelua.

Tarkoituksena ei ole vastustaa yleisen uimarannan palvelutason parantamista, vaan tuoda esille erilaisia näkökulmia sekä ihmettelyä herättäviä asioita jo luonnosvaiheessa. Jatkossakin on toivottavaa rakentava ja yhteinen keskustelu, jossa lähialueiden asukkaiden ja muiden erilaisetkin mielipiteet tulevat aidosti kuulluksi. Kun näitä erilaisia näkökulmia kattavasti punnitaan virkamiesten toimesta kaavan valmisteluvaiheessa, toivottavasti aikaan saadaan asianmukainen ja realiteetit huomioon ottava asemakaavaehdotus Utran uimarannan kaavan osalta.

Vastine:

-Kahvila-ravintolaa, siihen mahdollisesti liittyvää ulkoterassia ja laituria koskevia kaavan yleisiä määräyksiä täsmennettiin sallittujen pinta-alojen osalta kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Mielipiteessä kuvattua "viihdekeskusta" ei varsinkin maltillisilla pinta-aloilla ole mahdollista toteuttaa. Mielipiteessä on perustellusti otettu kantaa tähän asiaan.

-Vuokrasopimuksella voidaan joka tapauksessa tarkemmin määrittellä rakennusalueelle sijoitettujen toimintojen sisältöä ja laatua sekä muita asiaan kuuluvia ehtoja.

-Kaavassa ei voida määrätä anniskelun sallimisesta tai sen kieltämisestä. Kaava mahdollistaa kahvila-ravintolan toteuttamisen, mutta tiloissa toimivien palveluiden sisältö määräytyy yrittäjän tavoitteiden mukaisesti.

-Alkoholin anniskelu on luvanvaraista, kuuluu ravintoloiden toimialaan ja kuuluu nykyisin normaaleihin palveluihin. Ravintolan aiempia poikkeuslupia varten pyydytyissä viranomaisien lausunnoissa ei ole ilmennyt sellaisia alkoholianniskelusta johtuvia haittoja tai ongelmia, että anniskelulupaa ei voisi myöntää. Anniskelu-oikeuksilla on merkitystä myös toiminnan kannattavuuden kannalta erityisesti kausiluonteisesti toimivilla ravintoloilla. Anniskeluluvan myöntää kirjallisesta hakemuksesta anniskelupaikan sijaintipaikan aluehallintovirasto.

LIITE 5

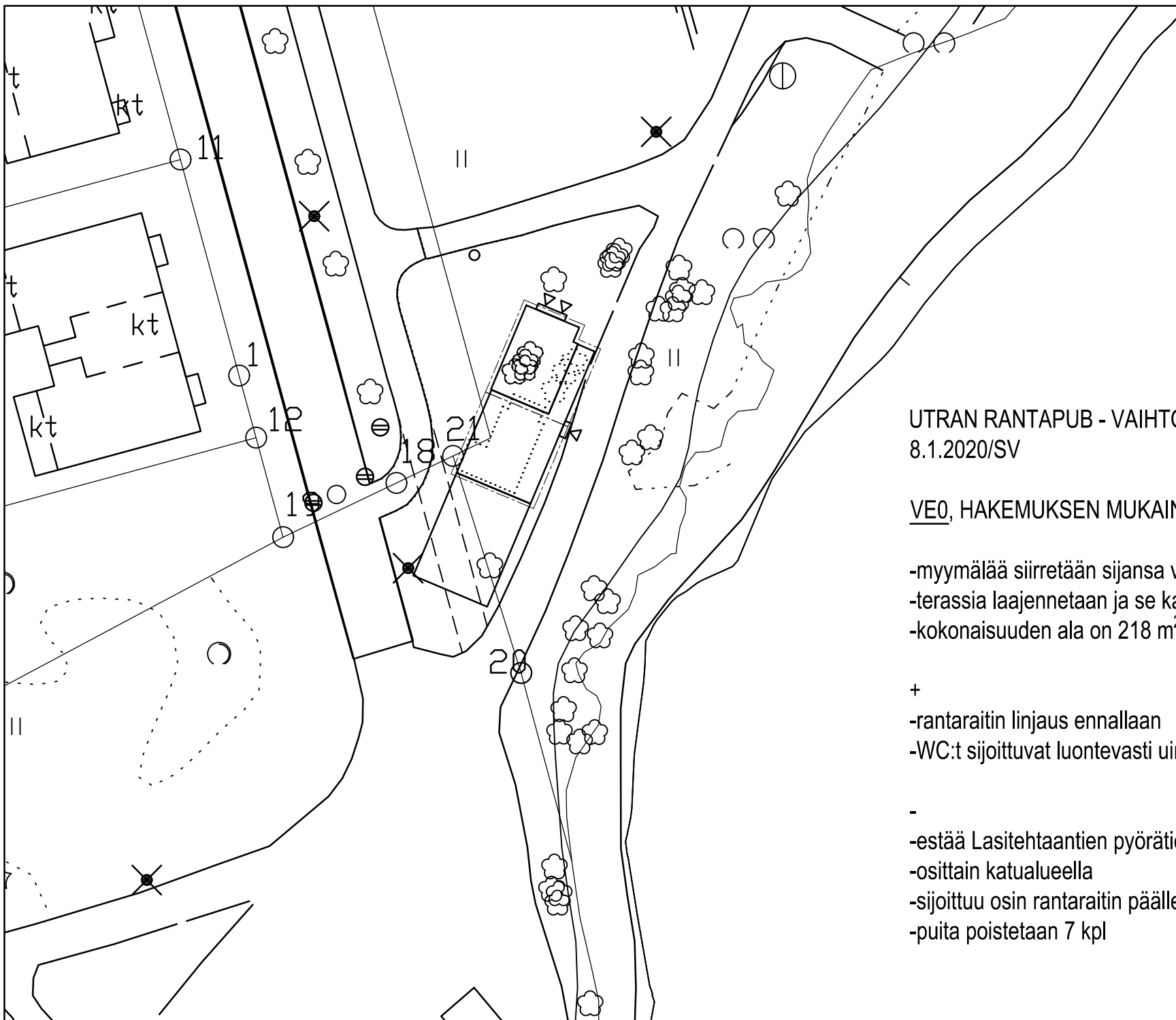
Kahvila-ravintola, sijaintitarkastelut

Joensuun kaupunki, kaavoitus. 30.12.2022/SV

- Vuosina 2019-2020 poikkeamisratkaisun yhteydessä
- Vuonna 2022 kaavamuutoksen yhteydessä

Tehdyt tarkastelut on alun perin laadittu kaavoituksen sisäisiksi työdokumenteiksi. Tarkastelut julkaistaan Utran uimaranta ja Konstankatu asemakaavan muutoksen liiteaineistona kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Tarkastelut julkaistaan editoimattomina, joten eri vaihtoehtojen nimeämisessä esiintyy päällekkäisyyksiä.



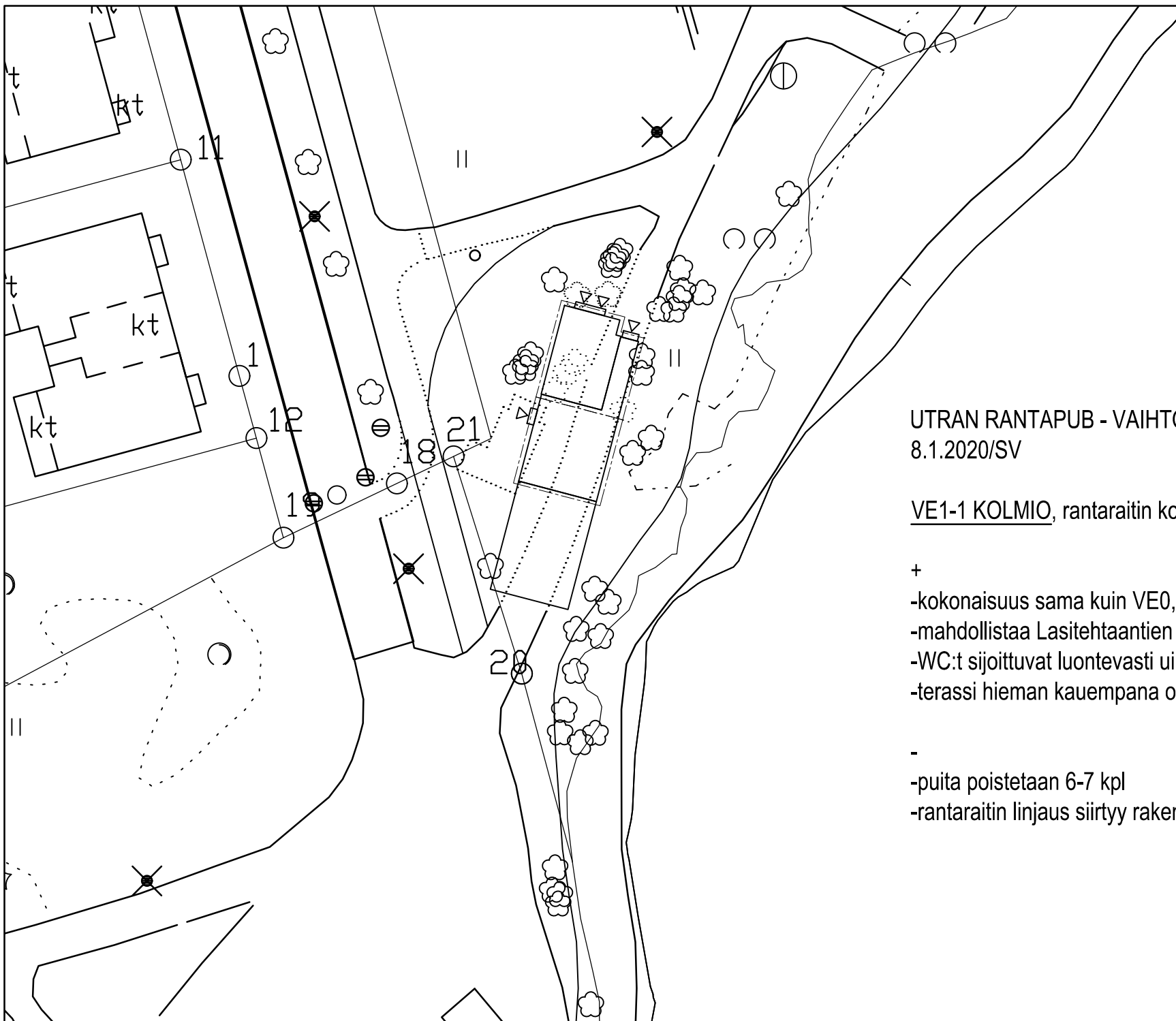
UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

VE0, HAKEMUKSEN MUKAINEN RATKAISU

- myymälää siirretään sijansa verran
- terassia laajennetaan ja se katetaan osittain
- kokonaisuuden ala on 218 m²

- +
 - rantaraitin linjaus ennallaan
 - WC:t sijoittuvat luontevasti uimarannan suuntaan

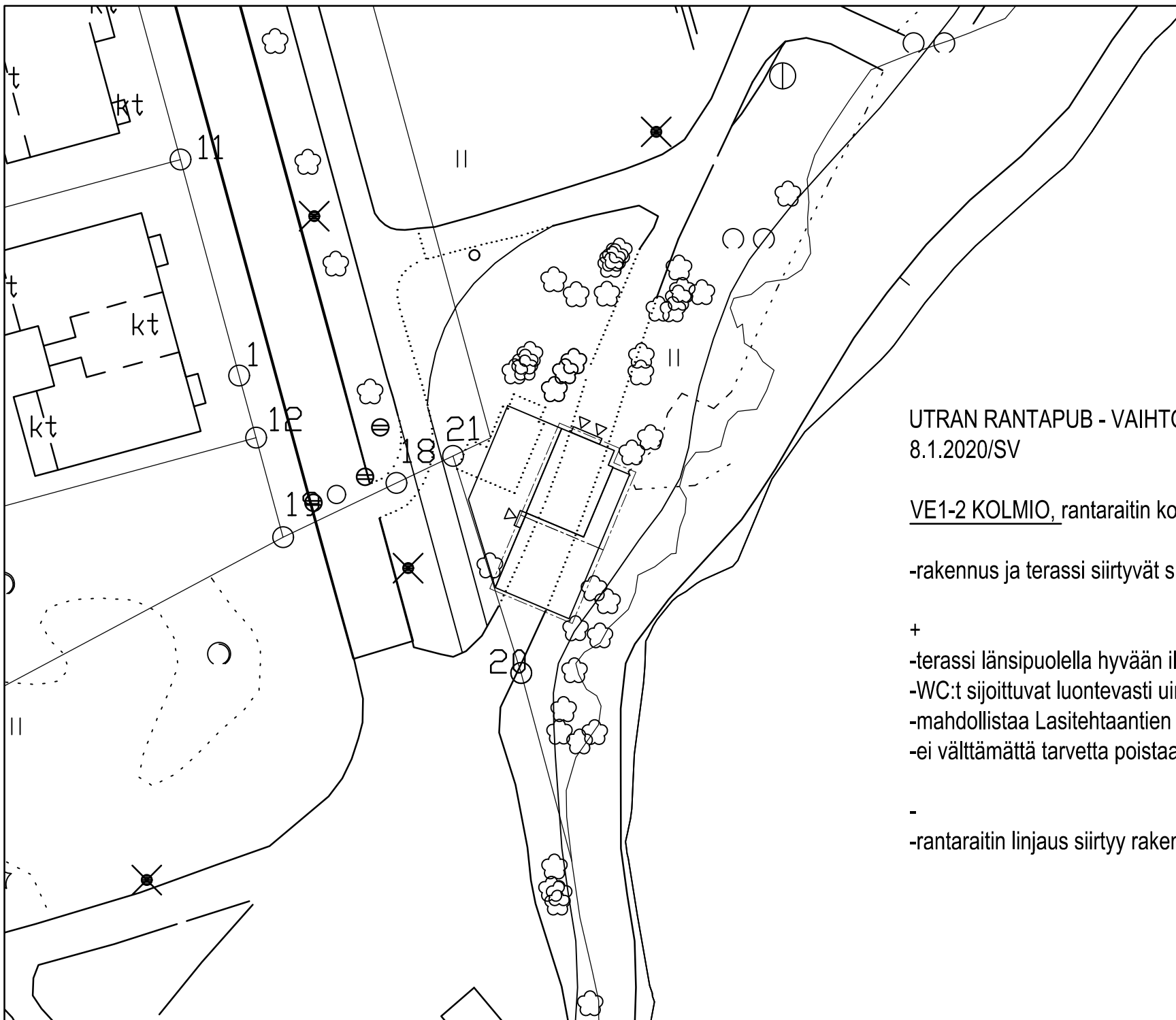
- - estää Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
 - osittain katualueella
 - sijoittuu osin rantaraitin päälle
 - puita poistetaan 7 kpl



UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

VE1-1 KOLMIO, rantaraitin kohdalla

- +
 - kokonaisuus sama kuin VE0, mutta sijainti poikkeaa
 - mahdollistaa Lasitehtaan tien pyörätien jatkamisen
 - WC:t sijoittuvat luontevasti uimarannan suuntaan
 - terassi hieman kauempana omakotitaloista
- - puita poistetaan 6-7 kpl
 - rantaraitin linjaus siirtyy rakennuksen länsipuolelle



UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

VE1-2 KOLMIO, rantaraitin kohdalla eri sijainnissa

-rakennus ja terassi siirtyvät sijansa verran rannan suuntaan

+

-terassi länsipuolella hyvään ilmansuuntaan

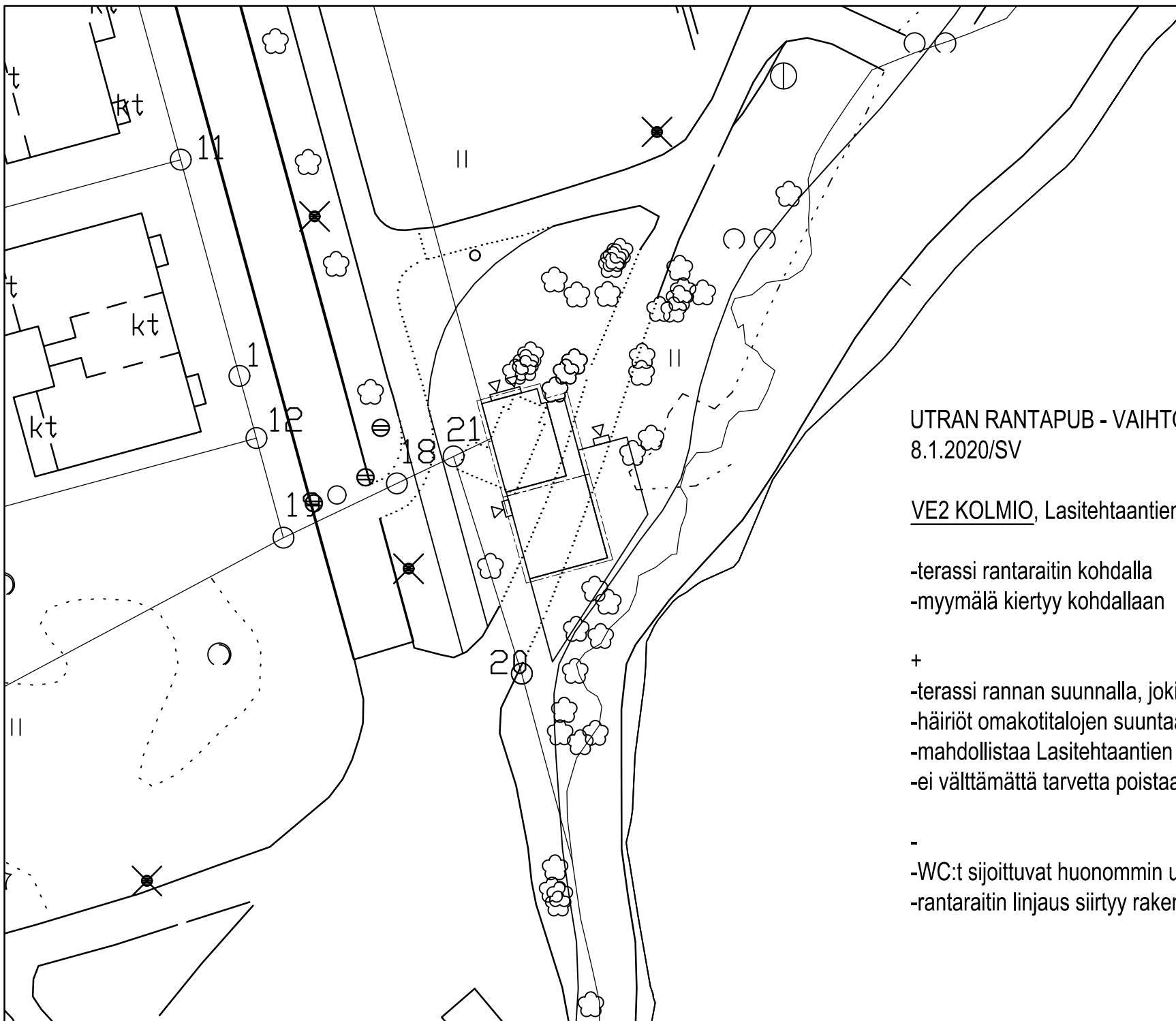
-WC:t sijoittuvat luontevasti uimarannan suuntaan

-mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen

-ei välttämättä tarvetta poistaa puita

-

-rantaraitin linjaus siirtyy rakennuksen länsipuolelle



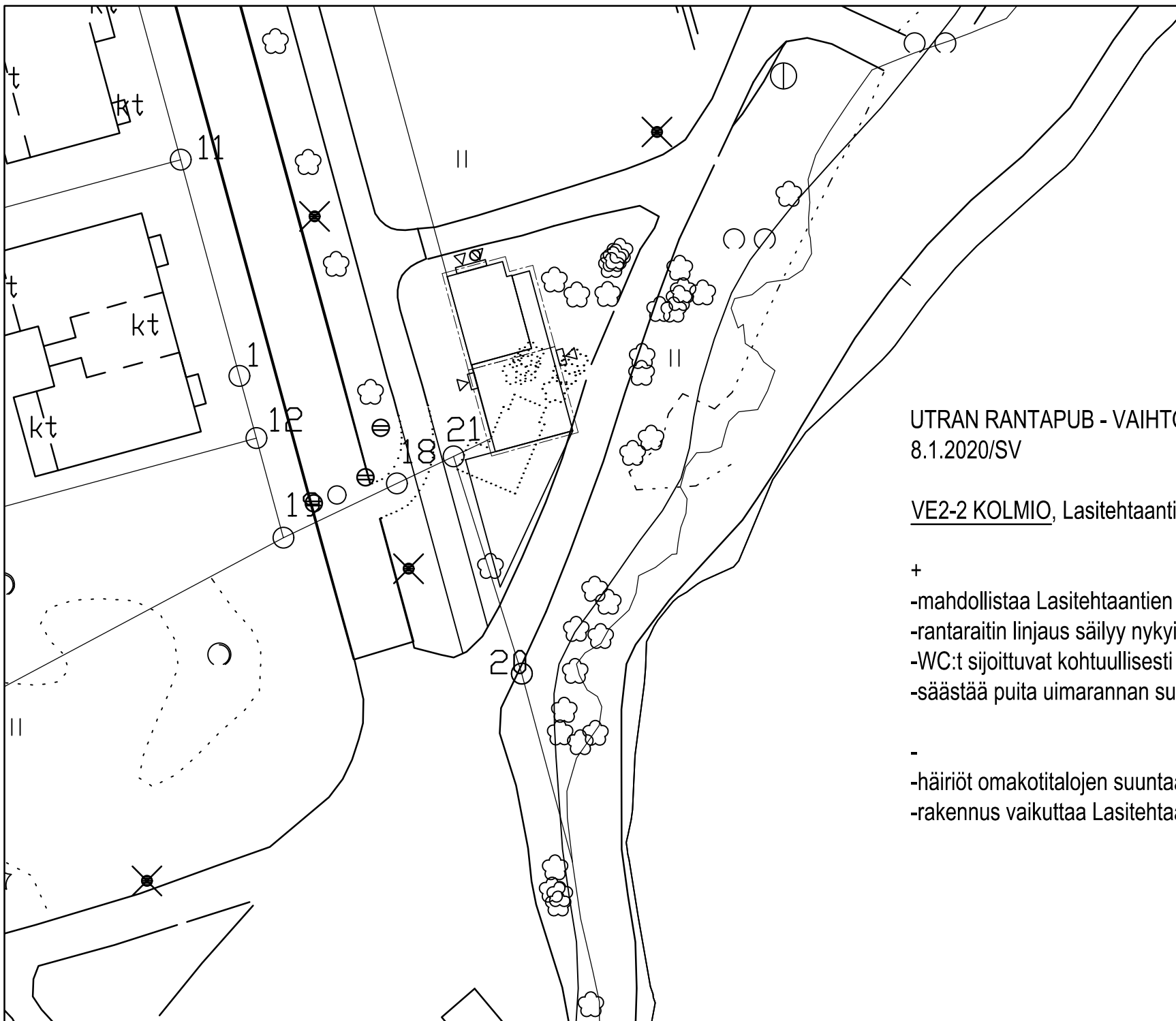
UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

VE2 KOLMIO, Lasitehtaantien varrella

- terassi rantaraitin kohdalla
- myymälä kiertyy kohdallaan

- +
 - terassi rannan suunnalla, jokinäkymä
 - häiriöt omakotitalojen suuntaan vähenevät
 - mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
 - ei välttämättä tarvetta poistaa puita

- - WC:t sijoittuvat huonommin uimarannan suhteen
 - rantaraitin linjaus siirtyy rakennuksen länsipuolelle

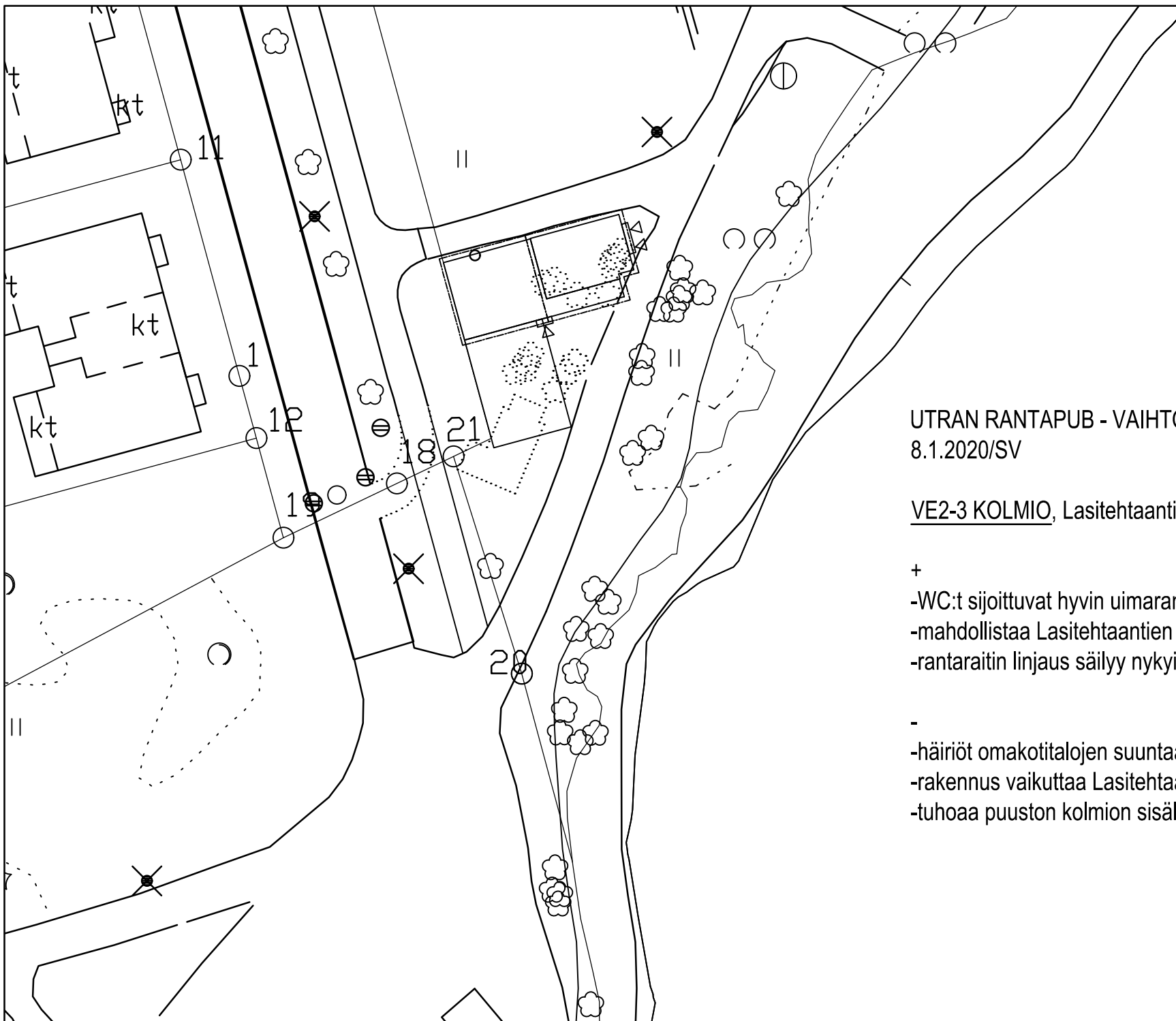


UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

VE2-2 KOLMIO, Lasitehtaantien varrella pohjoisempana

- +
 - mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
 - rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään
 - WC:t sijoittuvat kohtuullisesti uimarannan suhteen
 - säästää puita uimarannan suunnalla

- - häiriöt omakotitalojen suuntaan lisääntyvät
 - rakennus vaikuttaa Lasitehtaantien katunäkymään



UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
8.1.2020/SV

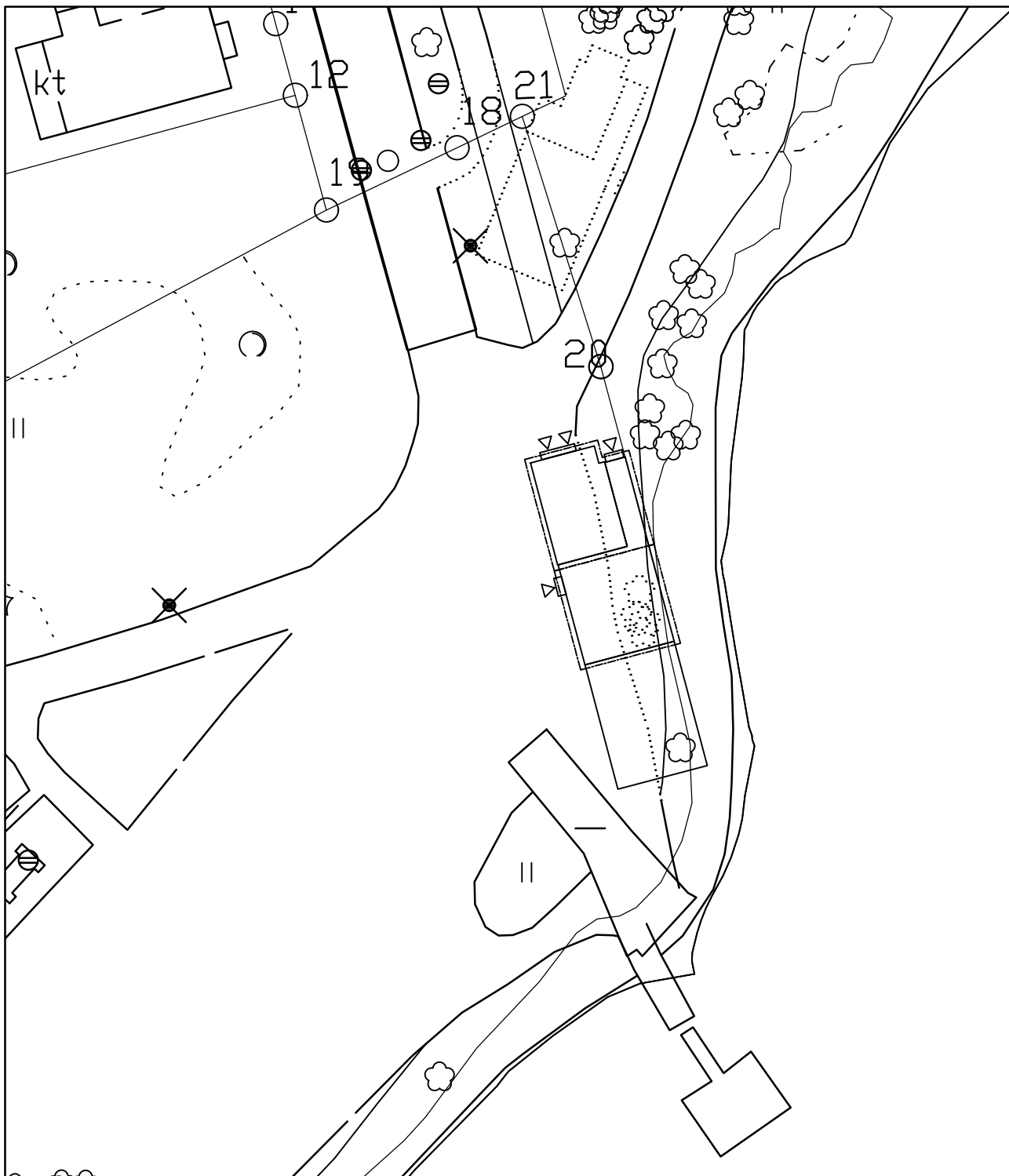
VE2-3 KOLMIO, Lasitehtaantien varrella poikittain

+

- WC:t sijoittuvat hyvin uimarannan suhteen
- mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
- rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään

-

- häiriöt omakotitalojen suuntaan lisääntyvät
- rakennus vaikuttaa Lasitehtaantien katunäkymään
- tuhoaa puuston kolmion sisällä

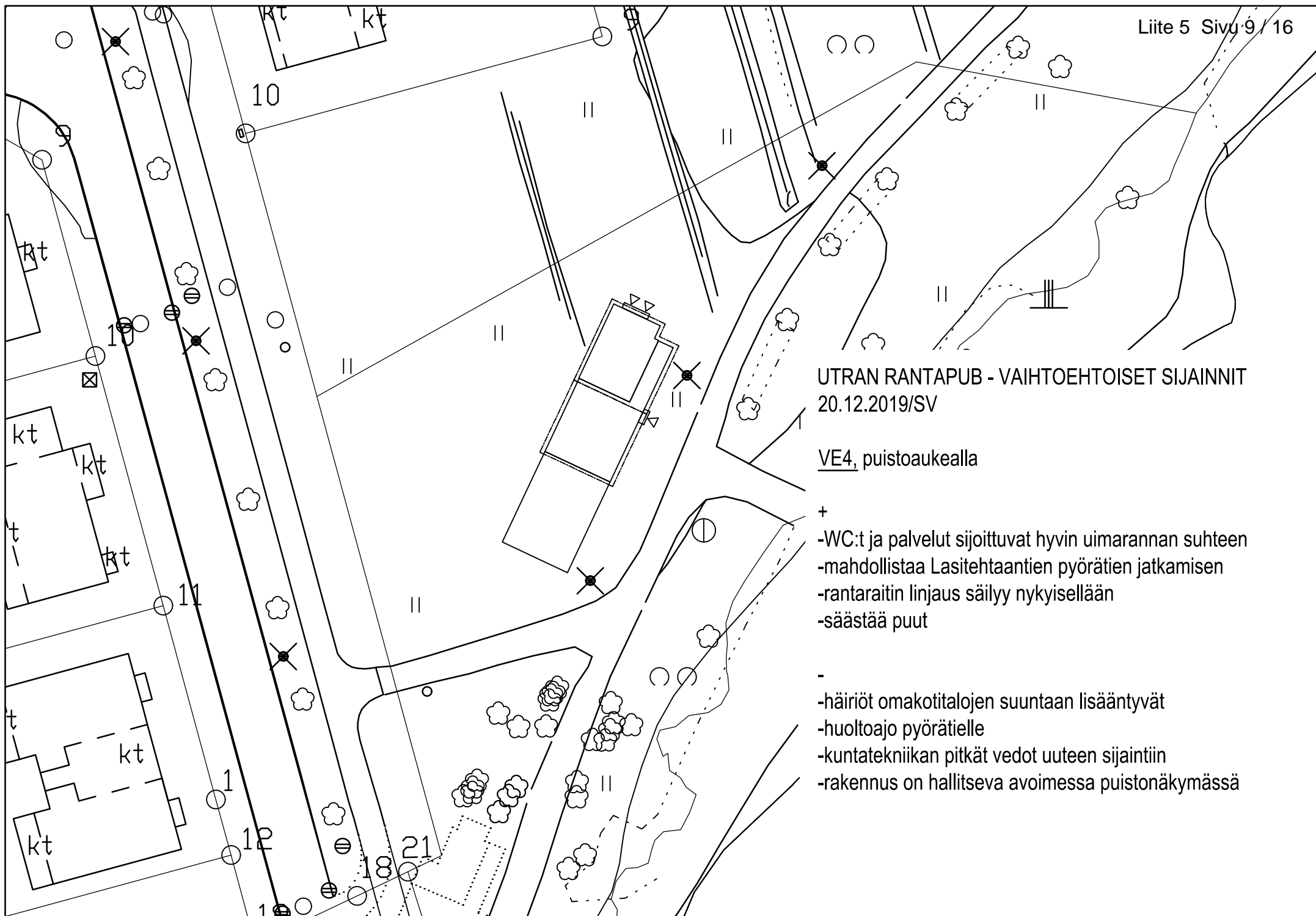


UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
20.12.2019/SV

VE3, LV-alueella

- +
 - häiriöt omakotitalojen suuntaan minimiin
 - hyvät näkymät joelle
 - mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
 - rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään
 - toimiva huoltoliikenne
 - säästää puut rantaraitin varrella

- - WC:t sijoittuvat huonosti uimarannan suhteen
 - liikennöidyn alueen välittömässä läheisyydessä
 - asiakaspysäköinti ratkaistava sorakentällä
 - haittaa venerampin käyttöä





UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
31.1.2020/SV

VE1 puistoaukealla uimarannan lähellä

- +
 - WC:t ja palvelut sijoittuvat hyvin uimarannan suhteen
 - Lasitehtaantie 11-15 jokinäkymät säilyvät kohtuullisina

- - häiriöt Lasitehtaantie 15 suuntaan lisääntyvät
 - huoltoajo pyörätiellä
 - kuntatekniikan pitkät vedot uuteen sijaintiin
 - rakennus on hallitseva avoimessa puistonäkymässä

Siirrosta aiheutuvia ympäristöhaittoja voidaan kompensoida istuttamalla rantapubin ja Lasitehtaantien välinen puistoaukea (uimaranta-alueella VV) osittain tai kokonaan.



UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
13.1.2020/SV

VE1, puistoaukealla uimarannan lähellä

- +
 - WC:t ja palvelut sijoittuvat hyvin uimarannan suhteen
 - mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
 - rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään
 - säästää puut

- - häiriöt omakotitalojen suuntaan lisääntyvät
 - huoltoajo pyörätielle
 - kuntatekniikan pitkät vedot uuteen sijaintiin
 - rakennus on hallitseva avoimessa puistonäkymässä

Siirrosta aiheutuvia ympäristöhaittoja voidaan kompensoida istuttamalla rantapubin ja Lasitehtaantien välinen puistoaukea osittain tai kokonaan.



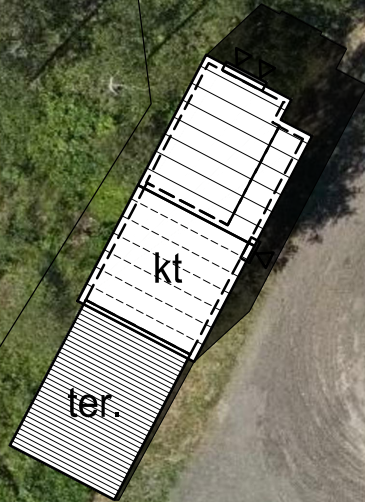
VL-7 (avoimena hoidettava lähivirkistysalue)

UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
13.1.2020/SV

VE2 puistoaukealla uimarannan lähellä

- + -WC:t ja palvelut sijoittuvat optimaalisesti uimarannan suhteen ja tukevat sen toimintaa
- mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
- rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään
-
- häiriöt omakotitalojen suuntaan lisääntyvät
- heikentää Lasitehtaantie 11, 13 ja 15 jokinäkymiä
- huoltoajo pyörätielle
- lyhyemmät kuntatekniikan vedot uuteen sijaintiin
- rakennus on edellistä hallitsevampi avoimessa puistonäkymässä

Siirrosta aiheutuvia ympäristöhaittoja voidaan kompensoida istuttamalla rantapubin ja Lasitehtaantien välinen puistoaukea (uimaranta-alueella VV) osittain tai kokonaan.



UTRAN RANTAPUB - VAIHTOEHTOISET SIJAINNIT
13.1.2020/SV

VE2, venerannassa

+

- häiriöt omakotitalojen suuntaan minimiin
- hyvät näkymät joelle
- mahdollistaa Lasitehtaantien pyörätien jatkamisen
- rantaraitin linjaus säilyy nykyisellään
- toimiva huoltoliikenne
- asiakaspysäköinnille runsaasti tilaa
- säästää puut rantaraitin varrella

-

- palvelee huonosti uimarannan asiakaspotentiaalia
- WC:t sijoittuvat huonosti uimarannan suhteen
- sijainti jonkin verran syrjäisempi kuin nykyään, mutta saavutettavuus on jopa parempi



Utranpuiston puistoalue uimarannan itäosassa

+

-esitetään kaavaluonnoksessa, kaava-alueetta laajennetaan

-asutus suht kaukana

-ei muodosta estettä näkymille

-WC-palvelut uimarannalle

-vaihteittainen toteutus mahdollinen:

ravintola/sauna/vesiurheiluvälinevuokraus

-monipuolisilla palveluilla haittojen sijaan

lisäarvoa alueen asukkaille

-

-huoltoliikenne rantaraitille

-uimarannan käyttäjien yksityisyys voi kärsiä, terassin rintamasuunnalla iso merkitys

-rantaa olisi raivattava

-vesijohto- ja viemäriinjaa rakennettava 150 m

kaupunki

VE2 Mahdollinen
+
-hyvät yhteydet
-pysäköintialue toteutettu
-asutus kaukana, samoin puutarhamökit
-mahdollistaa live-esitykset
-
-onko sijainti luonteva?
-vesijohto- ja viemäriinjat rakennettava

VE1 Suositeltava sijainti
+
-sijainti ottava ja hyvät näkymät joelle
-hyvät yhteydet
-pysäköintialue toteutettu
-vakituinen asutus kaukana
-palvelisi myös siirtolapuutarhan asiakkaita
-
-rakennuspaikka hieman ahdas
-siirtolapuutarhamökkien läheisyys (60 m), tosin metsikkö välissä
-ei live-esityksiä?
-vesijohto- ja viemäriinjat rakennettava



Ei tähän
+
-sijainti ottava
-
-häiriöt saarten liikkujille
-turvallisuus maaston piirteiden vuoksi
-Museoviraston kanta RKY-alueelle rakentamiseen?

Hyvä sijainti
+
-hyvät näkymät joelle ja saarille
-helppo huoltoliikenne
-pysäköinti vieressä, ei risteävää liikennettä rantaraitin kanssa
-palvelisi myös Utran saarten käyttäjiä
-
-Museoviraston kanta RKY-alueelle rakentamiseen?
-vesijohto- ja viemäriinjojen rakentaminen