

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

Aika 31.01.2023 klo 16:30 - 18:37

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu

## Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 11	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 12	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 13	Merkintöjä	5
§ 14	Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava	6
§ 15	Siilaisen eritasoliittymän asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	13
§ 16	Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen	15
§ 17	Rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteet	20
§ 18	Tontin 167-5-5102-12 kaupan purkaminen	22
§ 19	Viranhaltijapäätökset	24

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen	Saapui §:n 13 käsittelyn aikana klo 16.41.
	Mutanen Jukka Myller Juuso Poutanen Wilma Puhakka Paula Vornanen Timo Väänänen Päivi Korpela Suvi Mainonen Jenni Linjama Tuokko	jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Salminen Tiina Hämäläinen Patrik Sonninen Pauli Alenius Sanna	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä maankäytön suunnittelija kaavoituspäällikkö tonttipäällikkö	Paikalla klo 16.30 - 17.33.. Paikalla klo 16.30 - 18.26. Paikalla klo 16.30 - 17.09.
Poissa	Ikonen Enni	jäsen	
Allekirjoitukset			
	Petja Vuojärvi puheenjohtaja		Tiina Salminen pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 31.1.2023.  Wilma Poutanen pöytäkirjantarkastaja		Päivi Väänänen pöytäkirjantarkastaja
	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 31.1.2023 yleisessä tietoverkossa.		
	Pöytäkirjanpitäjä		Tiina Salminen

Kaupunkirakennelautakunta § 11

31.01.2023

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KRAKLIK 31.01.2023 § 11

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**  
Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 12

31.01.2023

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta**

KRAKLIK 31.01.2023 § 12

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Wilma Poutasen ja Päivi Väänäsen.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 13

31.01.2023

**Merkintöjä**

KRAKLIK 31.01.2023 § 13

Lautakunta kävi keskustelun kevään tutustumiskäyntien ajankohdista. Lähtö tutustumiskäynnille 28.2.2023 klo 15.00, kokous alkaa klo 17.30. Lähtö tutustumiskäynnille 11.4.2023 klo 15.00, kokous alkaa klo 17.00.

Tonttipäällikkö Sanna Alenius oli kokouksessa asiantuntijana ja esitteli §:n 17 *Rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteet.*

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Merkittiin tiedoksi, että jäsen Maija Kuivalainen saapui klo 16.41.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

### Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava

KRAKLIK 20.12.2016 § 275

Entisen Kiihtelysvaaran kunnan alueen rantojen maankäytön suunnittelu on tekevä Heinvaaan osayleiskaavan ja yksittäisten ranta-asemakaavojen rantoja lukuun ottamatta. Tähän nähden on syytä käynnistää Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava, jolla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet Palojärven, Keskijärven, Löytöjärven, Ylisen, Hiiretynjärven, Kannellammen, Saarilammen, Vehkalammen ja muiden kaava-alueella sijaitsevien vesistöjen rannoilla. Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitekartalla.

Rantaosayleiskaavalla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, luonto- ja maisemaselvityksen sekä muiden tarpeellisten selvitysten pohjalta. Emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 1969. Vuonna 1969 rakennuslakiin sisällytettiin rantarakentamista koskeva normisto.

Rantarakentamisen ohjaamisessa käytetään Joensuun seudun yleiskaava 2020:n rakentamismääräyksiä ja rantojen mitoitusvyöhykkeitä koskevia suunnittelumääräyksiä. Rakentamisen määrässä otetaan huomioon jo valmistuneiden rantaosayleiskaavojen mitoitukset tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Rantarakentamista koskevana periaatteena on, että rannoille ei osoiteta uusia pysyviä asuinrakennuspaikkoja, vaan rakennuspaikat osoitetaan loma-asumiseen. Osayleiskaavassa selvitetään ja ratkaistaan rantojen matkailu- tai virkistyskäyttöön liittyvä rakentaminen. Osayleiskaavakartalle merkitään yleiseen käyttöön tarkoitettut venevalkama- ja uimarantapaikat.

Rantaosayleiskaavan luonnos ja mitoitukset tuodaan lautakunnan hyväksyttäväksi ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Osayleiskaavasunnittelu tehdään omana työnä.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / JPV

#### **Teknisen johtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää käynnistää Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan laatimisen liitekartalle rajatulle alueelle edellä kirjoitettujen periaatteiden mukaisesti.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 02.06.2020 § 95

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavasta on valmistunut luonnos. Luonnoksessa on huomioitu käynnistämispäätöksessä hyväksytyt periaatteet.

Osayleiskaavaluonnoksessa on otettu huomioon Ramboll Oy:n laatima luonto- ja maisemaselvitys, joka valmistui helmikuussa 2018.

Rantaosayleiskaavan rajausta on muutettu siten, että Hiiretynjärvi on otettu Eno-Tuupovaara rantaosayleiskaavaan, koska se liittyy luontevammin osaksi tätä kaavan kokonaisuutta.

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoitukseksi esitetään seuraavaa:

Kaupunkirakennelautakunta  
Kaupunkirakennelautakunta

§ 16  
§ 14

01.02.2022  
31.01.2023

Vesistö	Mitoitusran- taviiva/m	Uudet rak.paikat/ mitoitus	Rak.paikat yht./kok. mitoitus
Kännellampi	5489	14/2,6	31/5,6
Keskijärvi	7410	16/2,2	29/3,9
Kivilampi	2918	5/1,7	11/3,8
Löytöjärvi	2120	2/0,9	11/5,2
Mustikkalampi	715	3/4,2	3/4,2
Malolampi	494	1/2,0	4/8,1
Kaleton	775	3/3,9	3/3,9
Palojärvi	11472	23/2,0	60/5,2
Mäkrälampi	565	4/7,1	4/7,1
Pieni Pirttilampi	655	1/1,5	2/3,1
Pirttilampi	2076	4/1,9	13/6,3
Saarilampi	2847	4/1,4	18/6,3
Syvälampi (etel.)	710	2/2,8	7/9,9
Syvälampi (poh.)	1405	5/3,6	7/5,0
Vehkalampi	1562	1/0,6	8/5,1
Ylinen	11932	12/1,0	83/7,0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>53145</b>	<b>99</b>	<b>293</b>

Kokonaismitoituksen suurehkot erot johtuvat siitä, että osalle järvien ja lampien rantoja on jo myönnetty rakennuslupia joko suorilla luvilla tai poikkeamisluvilla. Osa vesistöistä on pinta-alaltaan pieniä tai vesistön muoto on kapea ja pitkä. Tämä vaikuttaa mitoitusrantaviivaan pituuteen ja suoraan rakennuspaikkojen määrään vähentävästi. Mäkrälammen korkea mitoitus tulee siitä, että jokaisen emätilan rannalle on merkitty yksi rakennuspaikka tasapuolisen kohtelun saavuttamiseksi.

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaaluonnoksen mukaan alueelle olisi mahdollista rakentaa 99 uutta lomarakennusta. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaisi 293 rakennuspaikkaan.

Kaavaaluonnoksen määräysten mukaan kullekin lomarakennuspaikalle voitaisiin rakentaa enintään kaksiasuntainen ja kaksikerroksinen lomarakennus, erillinen sauna ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 kerrosneliometriä. Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta noudattelevat rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rantaosayleiskaavan mukaan samat rakentamismahdollisuudet tulisivat myös olemassa oleville lomarakennuspaikoille. Vanha lomarakennus voitaisiin korvata uudella ilman poikkeamispäätöstä. Samoin rannoilla olevilla vanhoilla pysyvillä asuinrakennuspaikoilla voitaisiin vanha asuinrakennus korvata uudella.

Osayleiskaavassa ei osoitettaisi rannoille uusia pysyviä asuinrakennuspaikkoja.

Kaavaselistuksessa mainittu liiteaineisto on luettavissa luottamushenkilöiden verkkopalvelussa oheisaineistona.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / JPV

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot Kontiolahden kunnalta, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Joensuun luonnonystävät ry:ltä ja Metsäkeskukselta.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 01.02.2022 § 16

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.06.2020 - 10.07.2020. Luonnoksesta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kuusi maanomistajien mielipidettä. Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus.

Viranomaislausunnoissa keskeisin esiin noussut asia oli vaatimus rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen sekä arkeologisen inventoinnin suorittamisesta. Arkeologinen inventointi toteutettiin kesän 2020 aikana. Inventoinnissa löydetty uudet muinaisjäännöskohteet on merkitty kaavakartalle sm-merkinnöin. Ranta-alueiden vanha rakennuskanta puolestaan inventoitiin kesän 2021 aikana. Alueen rantojen rakennuskanta on suurilta osin yksityisessä omistuksessa olevaa vapaa-ajan asutusta, joten selvityksessä todettiin vain yksittäisiä suojeltavaksi merkittäviä kohteita. Suojelluiksi luokitellut kohteet on merkitty kaavakartalle sr-1-merkinnöin ja tarkemmin esitetty kaavaselostuksessa ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä.

Muut viranomaislausunnoissa esiin tulleet asiat liittyivät kaavamerkintöihin ja niiden tarkennuksiin, esimerkiksi uuden Maakuntakaava 2040 merkintöjä vastaaviksi. Tarpeelliseksi todetut muutokset ja korjaukset on näiltä osin kaavaehdotukseen tehty.

Maanomistajien mielipiteet kohdistuivat pääasiassa heidän rakennuspaikkoihin ja rakennusmahdollisuuksiin. Kaavaehdotukseen on lisätty puuttuvia rakennuspaikkoja useiden maanomistajien tiloille heidän mielipiteidensä mukaisesti, silloin kun se emätilamitoituksen ja muiden selvitysten puolesta on ollut mahdollista. Rakennuspaikkoja on myös tarvittaessa siirretty tai poistettu toiveiden mukaisesti. Muutokset on päivitetty kaavan mitoitustaulukoihin. Kesällä 2020 suoritettujen arkeologisen inventoinnin sekä kesällä 2021 tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen tulokset aiheuttivat myös joitain muutoksia rakennuspaikkoihin. Näistä muutoksista on oltu maanomistajiin yhteyksissä.

Kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotus rajattiin koskemaan vain suurimpien vesistöjen ranta-alueita. Myös alueella voimassa olevat lukuisat ranta-asemakaavat rajattiin kaavan ulkopuolelle. Sisämaan rakentamista ei kaavalla ohjata. Tällä rajauksella vältetään epäselvyyksiltä kaavan tulkinnan ja oikeusvaikutusten osalta. Kaavan selvitykset on tehty vain rantojen alueilta.



Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

Lisäksi on tehty muita pieniä kaava-alueiden ja -merkintöjen tarkennuksia, tarpeettomia rajauksia tai kaavamerkintöjä on poistettu sekä rakennuspaikkojen rajauksia muutettu.

Tämän rantaosayleiskaavan perusteella voidaan tilakohtaisesti rantavyöhykkeelle osoitetuille AO- ja RA-rakennuspaikoille myöntää rakennusluvut MRL 72 §:n mukaisesti.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

pyytää siitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti Kontiolahden kunnan, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan museon, Pohjois-Karjalan Sähkön, Suomen Metsäkeskuksen, Metsähallituksen, Pohjois-Karjalan Metsänhoitoyhdistyksen, Joensuun luonnonystävät ry:n, Joensuun kaupungin hallintokuntien ja yhtiöiden sekä teknisten verkkojen haltijoiden lausunnot.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 31.01.2023 § 14  
310/10.02.02.00/2020

Kaupunkirakennelautakunta päätti 01.02.2022 (§ 16) asettaa rantaosayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävänä 17.02. - 21.03.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin yhdeksän viranomaislausuntoa, kaksi muistutusta yhdistyksiltä sekä yhdeksän muistutusta maanomistajilta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- rakennuspaikkoja lisätty tiloille:
  - 167-415-17-34
  - 167-412-11-2
  - 167-412-1-10
  - 167-412-5-26
  - 167-418-1-1
  - 167-416-5-22
  - 167-418-8-30
- rakennuspaikkoja poistettu tiloilta:
  - 167-415-17-62 (maanomistajan toiveesta)
- rakennuspaikan käyttötarkoitukset muutettu tiloilla:
  - 167-412-10-50 ja 167-412-10-41
  - 167-418-5-7
- rakennuspaikkojen sijainteja tai rajauksia muutettu tiloilla:
  - 167-415-17-3
  - 167-415-1-27

Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

- 167-412-9-23
- 167-415-1-17
- 167-412-8-13
- 167-412-9-1
- 167-412-1-13
- 167-412-21-12
- teknisiä korjauksia:
  - 167-412-10-5 lisätty puuttuva rakennuspaikka
  - 167-418-2-36 lisätty puuttuva rakennuspaikka
  - 167-412-10-42 lisätty puuttuva rakennuspaikka
  - 167-415-17-63 lisätty puuttuva rakennuspaikka
- Vehkalammen AO/3-merkintä korjattu AO/4
- lisätty uusi sr-2-merkintä ja sen mukaiset kohteet:
  - Rantala (1)
  - Soramäki (20)
  - Luntila (23)
  - Riihiranta (26)
  - Löytöpiha (29)
- kaavamääräyksiä tai -merkintöjä muutettu tai tarkennettu:
  - MY-alueen osalta poistettu viittaus maisematyölupaun (taustalla MRL:n muutos)
  - poistettu sr-1-merkinnän muotoilusta ”ilman lupaa”
  - ge-alueen määräystä tarkennettu
  - lisätty SL-alueen kaavamääräys
  - täsmennetty saunarakennuksen rakentamista koskevaa määräystä (puhe kerrosneliöistä)
  - venevalkamien kaavamerkintä muutettu
  - sm-merkinnöille lisätty muinaisjäännösrekisterin tunnus
  - lisätty yleinen määräys rakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastamisesta 25 metriin (< 80 k-m<sup>2</sup> rakennukset)
- emätilatarkastelu (liite 4 ja selostuksen taulukko) päivitetty
- luo-merkintää selkeytetty eri indeksimerkinnöin (luo-1, luo-2 ja luo-3) ja lisätty puuttuvat luo-2 kohteet (Metsäkeskus)
- kaavaselostus on päivitetty edellä mainittujen muutosten mukaiseksi.

Maanomistajiin on oltu kirjeitse yhteyksissä kiinteistökohtaisten rakennuspaikkoihin liittyvien muutosten osalta. Uusien rakennuspaikkojen lisäämisen myötä myös niihin naapureihin on oltu yhteyksissä, joihin lisäyksellä on ollut vaikutusta. Liitteeseen 4 (emätilatarkastelu) on myös lisätty tieto jo ennen poikkileikkausajankohtaa (1969) muodostetuista rakennuspaikoista.

Muutoksia on määrällisesti runsaasti, mutta ne ovat vaikutukseltaan pääosin vähäisiä. Muutokset liittyvät suurilta osin rantarakennuspaikkoihin. Maanomistajien muistutusten perusteella rakennuspaikkoja on siirretty, niiden käyttötarkoituksia tarkistettu ja korjattu, ja eräässä tapauksessa rakennuspaikkoja on myös maanomistajan toiveesta poistettu. Myös kaavan emätilatarkastelu ja mitoitusluvut on käyty läpi. Tämän myötä kaavaehdotukseen on lisätty muutama uusi rakennuspaikka sekä täydennetty merkitsemättä jääneet rakennuspaikat, jotka ovat olleet kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti mahdollista osoittaa. Kaikkia maanomistajien muistutuksissa toivomia rakennuspaikkoja ei ole voitu kaavan periaatteiden perusteella osoittaa.

Viranomaisten lausunnot koskivat pääosin rakennettua kulttuuriympäristöä, luontoasioita sekä kaavan esitystapaa ja vanhentuneita sisältöjä. Lausuntojen ja viranomaisten kanssa käytyjen työneuvotteluiden pohjalta kaavaan on lisätty viisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (sr-2-merkintä). Kaava-alueen luontoarvot on tuotu selkeämmin esille luo-merkinnälle annetuilla

Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

indeksimerkinnöillä. Myös Metsäkeskuksen uusimmat aineistot erityisen tärkeistä elinympäristöistä on lisätty kaavaan. Kaavan laadinta on alkanut vuonna 2016, joten kaavaselostuksessa on myös ollut osin vanhentunutta tietoa. Nämä on nyt korjattu.

Kaavasta saadun palautteen perusteella myös joitain kaavamääräyksiä on lisätty tai poistettu, tai niiden sananmuotoja täsmennetty. Merkittävin sisällöllinen muutos on rantarakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastaminen. Päivitetyin määräyksen mukaisesti alle 80 k-m<sup>2</sup> suuren rakennuksen saa rakentaa 25 metrin päähän rannasta. Määräyksen lisäämisen taustalla on Kiihtelysvaaran entisen kunnan alueella voimassa ollut rakennusjärjestys, jossa rakennuspaikkojen etäisyysvaatimus oli kyseisellä tavalla porrastettu. Tämän käytännön johdosta suunnittelualueella on useita kymmeniä aikanaan luvallisesti muodostettuja rakennuspaikkoja, jotka noudattelevat tätä etäisyysvaatimusta. Useiden rakennuspaikkojen tapauksessa rakentaminen 40 metrin päähän ei olisi maasto-olosuhteiden, rakennettujen teiden tai toteutuneen kiinteistönmuodostuksen johdosta mahdollista. Jyrkkää 40 metrin etäisyysvaatimusta käytettäessä (pl. saunarakennukset) aiheutuisi tästä maanomistajille paljon epävarmuutta ja epäselkeyttä kiinteistöjensä rakennusmahdollisuuksista, lisäen myös poikkeamislupien tarvetta. Samanlaista rakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastamista on käytetty mm. Suhmuran (2008), Reijolan (2012) ja Niva-Ohvanan (2022) osayleiskaavoissa sekä lukuisissa vanhemmissa rantaosayleiskaavoissa.

Lausunnot, muistutukset ja niistä annetut vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät anna aiheetta asettaa Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotusta uudelleen nähtäville, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä kaavaehdotukseen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset ja todeta että ne eivät anna aiheetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville,

täydentää kaavan liitteitä saaduilla lausunnoilla, muistutuksilla ja niistä annetuilla vastineilla ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että

kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Eero Bogdanoff ei esteellisenä (kiinteistönomistajuus) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon 14 §:n osalta.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 16	01.02.2022
Kaupunkirakennelautakunta	§ 14	31.01.2023

Juuso Myller ei esteellisenä (läheisen kiinteistönomistajuus) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon 14 §:n osalta.

#### Liitteet

- [1] Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava kaavakartta 25.1.2023
- [2] Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava kaavaselostus 25.1.2023
- [3] Liite 1 Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava OAS
- [4] Liite 2 Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava oas palaute vastineet
- [5] Liite 3 Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava luonnosvaihe palautteet ja vastineet
- [6] Liite 4 Emätilatarkastelu Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava 20230125
- [7] Liite 5 Kiihtelysvaara maisema-ja luontoselvitys
- [8] Liite 6 Rakennushistoriaselvitys Eno-Tuupovaara ja Kiihtelysvaara rantaoyk 20220124
- [9] Liite 7 Joensuu Kiihtelysvaara rantaosayleiskaava arkeologinen inventointi
- [10] Liite 8 Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 20230125

Kaupunkirakennelautakunta

§ 15

31.01.2023

**Siilaisen eritasoliittymän asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen**KRAKLIK 31.01.2023 § 15  
2758/10.02.03.00/2021

Siilaisen eritasoliittymän kaavamuuotoshanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kaavamuuotosalue sijaitsee Pilkon ja Käpykankaan kaupunginosissa. Siilaisen eritasoliittymän pohjoispäässä on nykyisin kaksi valo-ohjattua risteystä: Kuopiontien rampin ja Siltakadun risteyksessä sekä Kuurnankadun ja Pankakoskentie risteyksessä.

Tavoitteena on korvata valo-ohjatut risteykset kiertoliittymällä. Kiertoliittymän rakentaminen parantaa liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta. Ramboll Oy:n tekemä Siilaisen eritasoliittymän toimenpideselvitys on valmistunut 18.6.2020.

**Asemakaavaratkaisun kuvaus**

Kiertoliittymään liittyvät Pankakoskentie, Kuurnankatu, Siltakatu sekä Kuopiontielle liittyvät (VT9:n) rampit. Uutena liittymänä tulee kiertoliittymästä suoraan Kuopion suuntaan lähtevä ramppi. Kuopiontien varrella sijaitseva linja-autopysäkki siirtyy uuden rampin varrelle.

Maantie- ja katualueet laajenevat liikerakennusten kortteli- sekä suojaviheralueille.

Korttelissa 823 sijaitsevan yrityksen tontin koko pienenee. Tontin rakennusoikeus säilyy kuitenkin samana tontin koon muutoksesta huolimatta. Tämä on osoitettu korotetulla tehokkuusluvulla  $e=0,54$ . Tontin rakennusala laajenee aiemmin istutettavaksi osoitetulle alueen osalle länteen päin.

**Luonnosvaiheen palautteet**

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 5.5. - 30.5.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Asemakaavaluonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa, joista viidessä oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ja Pohjois-Karjalan vastuullisella aluemuseolla ei ollut lausuttavaa. Lausunnot antoivat Savon Voima Oy, Caruna Espoo Oy, Joensuun Vesi, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja Pohjois-Savon ELY-keskus.

Johtojen haltijoiden lausunnoissa kiinnitettiin huomiota alueella sijaitsevien johtojen mahdolliseen siirtotarpeeseen rakentamisen yhteydessä sekä siirrosta aiheutuvien kustannusten kuulumiseen siirron tilaajalle. Vastineissa todettiin johtojen siirtotarpeen selviävän yleissuunnitelman tarkentuessa rakentamista koskevilla suunnitelmilla.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto piti lausunnossaan kaavan mahdollistamien liikennejärjestelyjen toteuttamista hyvinä. Maakuntaliitto totesi liikennejärjestelyjen osaltaan toteuttavan maakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteita, lisäävän alueen saavutettavuutta, vähentävän päästöjä ja edistävän kestävästä liikkumisesta tavoitteita. Suojaviheralueen pienenemisen vaikutuksia pidettiin Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunnossa vähäisinä.

Pohjois-Savon ELY-keskus huomautti puutteellisista kaavamerkinnoista luonnoksen kaavakartassa. Merkinnot on täydennetty kaavaehdotuksessa. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1722.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 15

31.01.2023

Valmistelijat: vs. maankäytön suunnittelija Altti Lukkari  
/ maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Siilaisen eritasoliittymän asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Savon Voima Oyj:ltä, Caruna Espoo Oy:ltä, Joensuun Vesi -liikelaitokselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Pohjois-Savon ELY-keskukselta

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Siilaisen eritasoliittymän asemakaavamuutoksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

## Liitteet

- [11] Kaavakartta, Siilaisen eritasoliittymä
- [12] Kaavaselostus, Siilaisen eritasoliittymä

Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

31.01.2023

**Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen**KRAKLG 31.01.2023 § 16  
477/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Kontiosuon jätekeskuksen kaava vastaamaan nykyistä käyttöä ja tehdä siihen tarpeelliset muutokset uudisrakentamisen ja toimintojen kehittämisen näkökulmasta.

Datacenterin korttelialuetta on laajennettava ja kaavamerkintä on muutettava sellaiseksi, että alueelle on mahdollista rakentaa vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos.

Savon Voima Oy:n omistama kiinteistö on otettu mukaan kaavahankkeeseen luonnosvaiheen jälkeen. Yhtiön tavoitteena on, että osa korttelista muutetaan T/kem -alueeksi, jotta alueelle on mahdollista rakentaa vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos.

Aurinkoenergian tuottamiseen on osoitettava riittävän laajat alueet ja alueille tarpeelliset katu- ja muut kulkuyhteydet.

Ivontien varrella olevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) kaavamerkintä on muutettava liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueiksi (KTT) vastaamaan nykyistä käyttöä ja mahdollisia uusia kehitystarpeita. Ivontien eteläpuolella olevan tontin 7 rajoja on muutettava vastaamaan maanvuokrasopimusta. Tontille on tarve tehdä toinen liittymä.

Alueelle on osoitettu moottorikelkkareitti virkistysreittiyhdistyksen toivomuksen mukaisesti. Reitin sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova. Rautatien ylitykseen on saatu väyläviraston lupa.

Lisäksi asemakaavaan on tehty muut kaavatyön aikana esille tulleet tekniset muutokset ja lisäykset.

**Asemakaavan kuvaus**

Asemakaavassa osoitetaan Kontiosuon jäteaseman alueelle rakennusala ja rakennusoikeus merkitään kerrosalaneliömetrinä (50000). Kerroslukuna on kolme. Asemakaavamääräysten mukaan alueelle on mahdollista rakentaa jätteiden keräyksen, varastoinnin, lajittelun ja kierrätyksen tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, huoltoasema sekä tarvittavat huolto- ja toimistorakennukset. Alueelle osoitetaan tarpeelliset huoltoa vaativat kulkuyhteydet mm. aurinkoenergian alueille ja Joensuun Vesi -liikelaitoksen jälkikompostointialueelle. Jäteaseman itäosaan on osoitettu erillinen kortteli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (T/kem). Alueen lounaisosassa olevalle kapseloidulle maa-alueelle (ml-1) on osoitettu aurinkoenergielle ohjeellinen alue (en). Aurinkopanelien rakentaminen ei edellytä syvälle ulottuvia raskaita perustuksia, eikä rakentaminen vaaranna kapseloinnin suojarakenteita. Alueella ei sallita puiden kasvua.

Datacenterin rakentamiselle merkittyä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on laajennettu ja käyttötarkoitusta on monipuolistettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Rakentamiselle on annettu maksimikorkeus (+135.0). Korttelialueen länsipuolelle on merkitty suojaviheralue (EV) hulevesien johtamista ja viivytyksaltaiden rakentamista varten. Itäpuoliselle EV-alueelle

Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

31.01.2023

voidaan rakentaa tarpeelliset meluvallit suojaamaan liksenvaaran asutusta teollisen toiminnan mahdollisesti aiheuttamista melu- tai muista haitoista. Rautatiealuevaraus on muutettu ohjeelliseksi.

Aurinkoenergian tuotantoon on varattu riittävän laajat yhtenäiset alueet. Alueille on mahdollista rakentaa aurinkoenergian tuotantoon liittyvät rakennelmat ja rakennukset. Voimajohtolinjan vieressä oleva luonnonmuistomerkki (Kontiosuon kaarnakuusi) on mekitty kaavaan maisemallisesti merkittävänä puuna (mp), joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

Savon Voima Oy:n omistaman korttelialueen itäpuolista osaa muutetaan siten, että sinne on mahdollista rakentaa merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (T/kem). Alueelle on suunniteltu vihreän vedyn tuotantolaitosta. T/kem -alueella rakentaminen on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0,5$  ja kerroslukuna on kolme. Voimassa olevassa asemakaavassa EN-korttelin rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettu enimmäistilavuus kuutiometreinä on 500000. Tämä merkintä on vaikeuttanut kaavaan liittyvän tilastolomakkeen käyttöä. Tästä johtuen EN-korttelialueen rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvuksi eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan,  $e=0,5$  ja kerroslukuna on viisi. Rakennusten enimmäiskorkeudet säilyvät entisinä, +110,00 ja +160,00. Alueelle on merkitty ohjeellisena rautatieyhteys kaavamerkinällä lrt.

Ivontien varrella sijaitsevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) kaavamerkintä muutetaan yhdistetyksi liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTT) toimintojen monipuolistamisen näkökulmasta. Tonttia 7 laajennetaan jäteasemalle ja länteen päin pysäköinnin ja muiden kehittämistavoitteiden tarpeisiin. Tälle alueelle on mahdollista tehdä uusi liittymä Kontiosuon jäteasemalle osoitetun ajoyhteyden kautta. Ivontien varrella sijaitsevien kortteleiden rajoihin tehdään tarpeelliset tekniset korjaukset.

Suunnittelualueelle merkitään moottorikelkkareitti, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Fingrid Oy:n antaman lausunnon mukaan moottorikelkkareitti on mahdollista rakentaa johtoalueelle tiettyjen ehtojen mukaisesti. Radan ylitykseen on saatu väyläviraston lupa.

Radan varrella olevan virkistysreititin sijaintiin on tehty muutos, mutta siitä on mahdollista poiketa aurinkoenergiayhtiön antamalla suostumuksella. Jäteaseman lounaispuolella sijaitsevan tervaleppäkorven esiintymisalueen kaavamerkintä säilyy entisenä (sl).

#### **Luonnosvaiheen palautteet**

Asemakaavan muutosluonnoksesta ja asemakaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa. Kaikissa oli kommentoitavaa. Mielipiteitä ei jätetty.

Fingrid Oyj on ennakoivasti aurinkovoimaloiden yleistymisen ja laatinut periaatteet niiden sijoittamisesta voimajohtoihin nähden. Aurinkovoimalat tulee sijoittaa johtoaukean ulkopuolelle. Lisäksi muistutetaan erityisesti risteämälausunnon tarpeesta hyvissä ajoin, kun suunnitellaan rakentamista voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen ml. aurinkovoima.

Vastineen mukaan Fingrid Oyj:n ohjeistus laitetaan tiedoksi aurinkoenergiayhtiölle toimenpiteitä varten. Fingridiltä pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Joensuun seudun luonnonystävien mukaan kaavoitetulla alueella on pienialaisesti merkittäviä luontoarvoja, kuten uhanalaisia luontotyyppisiä ja suojeltua lajistoa. Osayleiskaavan luontoselvityksen mukaisia metsälain tarkoittamia tärkeitä elinympäristökuvia, kuten tervaleppäkorpea ja rahkanevaa ei ole huomioitu riittävästi kaavassa. Lisäksi todetaan, että osayleiskaavan luontoselvitys on jo



Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

31.01.2023

kymmenen vuotta vanha ja sen uhanalaisuusluokitus ja lajisuojelulliset perusteet ovat vanhentuneita. Uhattuja lajeja voi löytyä lahoppuustoisilta kohteilta ja kohteita tulee arvioida uusien rauhoitusten valossa lisäselvityksin. Lisäksi tuodaan esille luontokohteita, jotka eivät sijaitse kaava-alueella.

Vastineen mukaan osayleiskaavan luontoselvityksen riittävydestä ja sen päivitystarpeesta on oltu yhteydessä Pohjois-Karjalan ELY-keskukseen. Sieltä saadun tiedon mukaan osayleiskaavan luontoselvitystä on pidetty riittävänä ja ajantasaisena. Metsälain mukaisia erityisen tärkeitä pienialaisia elinympäristöjä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa suojelumerkinnällä asemakaavassa. Erittäin uhanalainen laji on todettu asemakaavan T-alueen lahoppuustoisella alueella. Sen esiintyminen on turvattu, vaikka sen esiintymisaluetta ei ole merkitty kaavaan suojelullisista syistä. Alueella on pidetty useampikin katselmus Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen edustajan kanssa, ja sovittu mahdollisista toimenpiteistä metsän käsittelylle. Alueen rakentamiselle on sovittu periaatteet. Näitä ei ole kirjattu kaavamääräyksiin. Tervaleppäkorpi merkitään kaavan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sl-merkinnällä. Linnustoa koskevaan kommenttiin todetaan, että aurinkoenergian tuotantoon tarkoitetuilla alueilla ei esiinny uhanalaisia lintuja, eivätkä ko. alueet ole muutoinkaan linnustollisesti merkittäviä. Jäteaseman rakentaminen ei heikennä alueella esiintyvien lintujen elinoloja.

Pohjois-Savon ELY-keskus tuo esille huolen Ivontien ja Ilomantsintien liittymän toimivuudesta Kontiosuon alueen hankkeiden yhteydessä. Kaavatyössä tulee selvittää kaavan mahdollistama liikennetuotos ja suuntautuminen sekä arvioida liikenteellisiä vaikutuksia etenkin edellä mainitun liittymän osalta.

Vastineen mukaan Kontiosuon jäteaseman liikennevirtoihin kaavamutoksella ei ole vaikutusta, mutta jäteaseman uudisrakentamisen vaikutukset tulevat vaikuttamaan liikennevirtoihin. Nykyinen käyttö rajoittuu aseman viikoittaiseen työaikaan. Alueen uudisrakentamisen myötä jäteaseman käyttö laajenee myös viikonlopuille ja ilta-aikoihin kun toimintoja automatisoidaan. Tällä on positiivisia vaikutuksia lausunnossa mainitun liittymän toimivuuteen, kun liikennevirrat eivät jatkossa keskity vain arkipäivien työaikoihin. Datacenterin vaikutukset liikenteelle painottuvat laitoksen uudisrakentamisen aikaan. Datacenterin toiminta on pitkälti automatisoitua ja vaikutukset työllisyyteen ja liikennevirtoihin jäävät vähäisiksi. Aurinkoenergia-alueet työllistävät asennusvaiheessa ja myös liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat rakentamisaikoihin. Huoltotöiden aikaiset liikennevirrat ovat vähäisiä. Liikenne aurinkoenergian alueille suuntautuu useasta eri suunnasta. Ivontien lisäksi alueelle on mahdollista kulkea Papinkankaan teollisuusalueen kautta.

Savon Voima huomauttaa, että kaavamutosalueelle suunnitellut toiminnot eivät saa rajoittaa tulevaisuudessa voimalaitosalueen toimintaa. Mahdolliset kaava-alueelta muodostuvat kuormitukset, esim. vesistökuormitus, ei saa missään olosuhteissa päästä voimalaitosalueelle päin eikä sekoittumaan voimalaitoksen valvontavelvoitteisiin. Teollisuusalueen länsiosaan merkitty putkivaraus on merkittävä varauksena. Eteläpuolisen T-kaavamerkinnän laajentaminen muotoon T/kem (merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen alue) edistäisi uusien tuotantomuotojen sijoittamista. Näitä voivat olla esimerkiksi vedyn/metaanin tuotanto ja varastointi, jotka tällä hetkellä ovat vahvasti nousussa ja selvitystyön alla. Sama merkintä on osoitettava myös Savon Voiman alueen osalle. Savon Voiman mielestä raidevaraus on säilytettävä polttoainehuollon näkökulmasta.

Vastineen mukaan raideyhteys palautetaan kuitenkin siten, että yhteys on sitovana ja sijainti ohjeellisena. Putkivaraus merkitään kaavaan. Teollisuusalueen kaavamerkintä T muutetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti T/kem-merkinnäksi kuten Savon Voiman korttelialueen osalla. Kaavamerkinnän muutos antaa mahdollisuuksia alueen monipuolisemmalle käytölle. Kaavamutosalueelle

Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

31.01.2023

suunnitellut toiminnot eivät tule aiheuttamaan ongelmia Savon Voiman toiminnalle. Suunnittelualueen hulevedet ovat johdettavissa olemassa olevien ojien, putkitusten ja puron kautta Pielisjokeen eikä niistä aiheudu ongelmia voimalaitoksen toiminnoille.

Ympäristönsuojelu on esittänyt, että osayleiskaavan luontoselvityksen mukaiset metsälain erityisen tärkeät kohteet ja luonnonsuojelulain luontotyyppi on merkittävä kaavaan. Biotien T -alueelle tulisi tarkentaa luontoselvityksessä esitettyjen alueiden rajauksia lajiensuojelun osalta. Jäteaseman kapseloidulle alueelle ei saa sijoittaa kapselointia vaarantavia laitteita. Tämä on huomioitava en-alueen kaavamääräyksissä. EN -alueelta poistetaan suojaviheralueena toimivalta alueelta puustoa. Lappeenrannantien puolella kaavamääräyksellä tulisi ohjata puuston säästämistä suojapuustona. Saman alueen suojeltu luonnonmuistomerkki Kontiosuon kaarnakuusi on merkittävä kaavakarttaan. Aurinkoenergiահankkeen toteutuessa tulee selvittää mahdollisuus osoittaa vastaavan hiilinielun mahdollisuus poistuvan tilalle.

Vastineen mukaan metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa suojelumerkinnällä asemakaavassa. Tervaleppäkorpea koskeva kaavamerkintä säilytetään. Biotien T-alueella esiintyy uhanalaisluokituksen mukainen vaarantunut laji. Sen esiintyminen on turvattu. Alueella on pidetty useampikin katselmus Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen edustajan kanssa, ja sovittu mahdollisista toimenpiteistä metsän käsittelylle ja periaatteet alueen rakentamiselle. Liito-oravan elinolot on turvattu VL-6 -alueella. Kaavamääräykseen lisätään kohta, joka estää kapselointia vaarantavien rakenteiden asentamisen kaavassa osoitetulla en-alueella. Suojapuusto aiheuttaa varjostusta aurinkokennoille. Puuston poisto on välttämätön toimenpide. Kaarnakuusi merkitään asemakaavaan maisemallisesti merkittävänä puuna, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon. Saasteettoman aurinkoenergian ja vihreän vedyn tuottamisen voidaan katsoa toimivan täysimääräisinä hiilinielukompensaatioina.

Väylävirasto on ottanut esille mahdolliset kulkuyhteydet liksenvaarantieltä jätekeskukseen tai datacenterin alueelle. Kaavoituksella ei tule lähtökohtaisesti lisätä rautatien tasoristeykseen kohdistuvaa ajoneuvo- ja jalankulkuliikennettä liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Lisäksi muistutetaan ratalain 37 §:n mukaisen suoja-alueen ulottumisesta 30 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta, sekä suoja-alueella voimassa olevasta ratalain 39 §:n toimenpiderajoituksesta. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee varmistua, että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuttaa haittaa radan rakenteille. Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rannkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Tarpeen mukaan selvitettävä muutokset virtaamissa ja tarvittavat toimenpiteet. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta, tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytsaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista kunnalla/alueen toteuttajalla.

Kaavamääräysten mukaan aurinkoenergian korttelialueille (EN) on toiminnan harjoittajan tehtävä kattava hulevesisuunnitelma ennen huoltotieverkoston suunnittelua ja toteutusta. Suunnitelmista on pyydettävä tarpeelliset lausunnot Väylävirastolta. Huoltotieverkoston rakentamisessa on otettava huomioon ratalain 37 §:n vaatimukset. Kulkuyhteydet aurinkoenergian alueille on osoitettu Papinkankaan teollisuusalueen ja jäteaseman kautta. liksenvaarantieltä ei ole osoitettu tie- tai katu yhteyksiä jätekeskuksen tai datacenteralueille. Moottorikelkkareitti on mahdollista merkitä rautatien ylittävänä.

Lausunnot sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

31.01.2023

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Fingrid Oyj:ltä, Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksilta, ympäristönsuojelulta, Väylävirastolta, Savon Voima Oy:ltä ja Joensuun luonnonystävilta, turvallisuus ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavamuutoksen, asemakaavan ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

**Liitteet**

- [13] Kaavakartta, Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö
- [14] Kaavaselostus, Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö

Kaupunkirakennelautakunta

§ 17

31.01.2023

**Rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteet**KRAKLIK 31.01.2023 § 17  
157/10.00.00.03/2023

Joensuun kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman 2018 - 2021 mukaisesti kaupunkirakennelautakunta määrittelee rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovuttamisen perusteet maapoliittisessa ohjelmassa kirjattuja periaatteita soveltaen.

Omakotitonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia maapoliittisessa ohjelmassa linjattuja periaatteita:

- Pääosa uusista tonteista luovutetaan julkisella haulla kiinteään, kaupungin etukäteen määrittämään hintaan (hintavyöhykkeen hinta).
- Erityisarvoa omaavat tontit sekä osa muistakin tonteista myydään tarjousten perusteella.
- Kiinteähintaisten tonttien saajia valittaessa lapsiperheet ovat etusijalla, mutta tontinsaantimahdollisuutta ei suljeta pois muiltakaan hakijoilta.
- Osa kiinteähintaisten tonteista voidaan jakaa myös toisin perustein.
- Tontteja voidaan luovuttaa rakennusliikkeille ns. jatkuvassa haussa. Ehtona luovutukselle on kuitenkin, ettei yrityksellä ole hallussaan rakentamatonta kaupungin luovuttamaa omakotitonttia.

Vuoden 2023 rakentamiseen tarkoitettuja uusia omakotitontteja ei ole ollut tarpeen laittaa haettavaksi syksyllä 2022, koska vuoden 2022 rakentamiseen tarkoitettuja tontteja on ollut runsaasti tarjolla jatkuvassa haussa. Karhunmäessä tontteja on tälläkin hetkellä haettavana viisi kappaletta ja Multimäessä kahdeksan kappaletta. Lisäksi tontteja on valmiin kunnallistekniikan piirissä tarjolla Niittylahdessa, Hammaslahdessa, Enossa, Uimaharjussa, Kiihtelysvaarassa ja Tuupovaarassa yhteensä noin 100 kappaletta. Vuonna 2022 luovutettiin omakotitontteja vuokraamalla 35 kpl ja myymällä 1 kpl.

Uusia omakotitontteja saatetaan valmiin kunnallistekniikan piiriin vuoden 2023 rakentamiseen Karhunmäestä 31 kpl (Nepparikuja, Myssykuja ja Pipokuja) ja Multimäestä 22 kpl (Sapilastie, Haasotie ja Pielestie). Näitä kaikkia ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista avata haettavaksi kerralla, vaan kysyntää vastaavasti.

Multimäestä avataan haettavaksi vuonna 2022 valmistuneiden Kesannontien ja Tuurikastien varrella sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan piirissä olevat tontit tonttihaun ensimmäisessä vaiheessa. Keväällä 2023 valmistuvan kunnallistekniikan äärellä on tonttivarantoa tulevien vuosien tontin luovutukseen.

Karhunmäkeen valmistuvalle alueelle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yhtään tonttia, jolle olisi mahdollista toteuttaa paritalo. Multimäessä paritalojen toteuttaminen on mahdollista, mutta varsinaisia paritalotontteja ei ole haettavana sielläkään tulevassa tonttihaussa.

Kiinteähintaisten tonttien lisäksi laitetaan myyntiin tarjouskilpailulla omakotitalotontit Niinivaaralta, Hukanhaudalta ja Uimaharjasta.

Valmistaja: tonttipäällikö Sanna Alenius / KS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**  
Kaupunkirakennelautakunta päättää

Kaupunkirakennelautakunta

§ 17

31.01.2023

hyväksyä vuoden 2023 rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteet, sekä merkitsee tiedoksi esitetyn tontinluovutustilanteen.

- Tonttien luovutuksessa ensisijaisia ovat kotitaloudet omatoimista omakotirakentamista varten. Tontin saaja/saajat rakentavat tai rakennuttavat talon itselleen.
- Samassa kotitaloudessa asuvat voivat saada vain yhden tontin.
- Uusia tontteja luovutettaessa tonttihaku voidaan tarvittaessa järjestää useammassa vaiheessa.
- Tontit luovutetaan ja arvotaan haussa mukana olevien valintaryhmien mukaisessa etusijajärjestyksessä.
- Tontit vapautetaan myös rakennusliikkeiden haettavaksi myöhemmässä vaiheessa, kun ne ovat olleet riittävän ajan tarjolla omatoimista rakentamista varten ja on turvattu perheiden ja yksityishenkilöiden omatoiminen omakotirakentaminen vuoden 2023 osalta. Vuoden 2022 tai sitä aiemmin rakentamiseen tarjolla olleet tontit ovat myös rakennusliikkeiden haettavana.
- Haettavaksi tulevien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien valintaryhmät ovat seuraavat:

Valintaryhmä 1: Ne kotitaloudet, jotka eivät ole saaneet koskaan kaupungin luovuttamaa omakoti- tai paritalotonttia.

Valintaryhmä 2: Ne kotitaloudet, jotka eivät ole saaneet kaupungilta omakoti- tai paritalotonttia hakuvuotta edeltävän 5 vuoden aikana, eli 1.1.2018 jälkeen.

Valintaryhmä 3: Ryhmään tulevat ne henkilöt, joilla ei ole kaupungin luovuttamaa rakentamatonta omakoti- tai paritalotonttia. Rakentamattomaksi katsotaan tässä kohtaa tontti, jolle ei ole rakennettu asuinrakennusta siihen valmiusasteeseen, että sille on tehty käyttöönottotarkastus.

Valintaryhmä 4: Ryhmään tulevat ne rakennusliikkeet, joilla tai sen omistajatahoilla ei ole rakentamatonta kaupungin luovuttamaa omakoti- tai paritalotonttia. Rakentamattomaksi katsotaan tässä kohtaa tontti, jonka perustustöitä ei ole tehty. Mikäli tontti luovutetaan rakennusliikkeelle, rakentamisvelvollisuus aika on kaksi vuotta ja rakentaminen täytyy aloittaa yhdessä vuodessa.

- Erikoistapauksissa omakoti- tai paritalotontin saantia koskeva ehto voidaan lyhentää 3 vuoteen. Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi, jos kyseessä on yhteinen koti, josta eron, työttömyyden tai vakavan sairauden takia on jouduttu luopumaan. Tällöin aika lasketaan luovutushetkestä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 18

31.01.2023

**Tontin 167-5-5102-12 kaupan purkaminen**KRAKLIK 31.01.2023 § 18  
2537/10.00.02.01/2021

Rakennusliike M. Laukkanen Oy on ostanut 20.12.2021 kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun Niinivaaralla sijaitsevan 3373 m<sup>2</sup> suuruisen tontin, kiinteistötunnus 167-5-5102-12, rakennuksineen ja liittymineen 1 251 251 euron kauppahinnalla. Tontilla sijaitsee purkukuntoinen entinen kirjastorakennus liittymineen.

Ostaja maksoi kauppahinnasta varausmaksuna 31 281 euroa ja kaupanteon yhteydessä 10 prosenttia eli 125 125 euroa eli yhteensä 156 406 euroa. Loppuosa kauppahinnasta eli 1 094 845 euroa jäi maksettavaksi viimeistään 31.8.2022. Kaupan ehtojen mukaan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan. Entisen kirjastorakennuksen ja liittymien osalta omistusoikeus siirtyi ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupan ehtojen mukaan tontille tuli rakentaa kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä käyttöönottokatselmuksen. Kauppakirjaan sisältyi ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkona enintään kauppahinnan suuruisen rahamäärän, mikäli ostaja ei täytä rakentamisvelvoitetta eikä kaupunki ole myöntänyt jatkoaikaa rakentamiselle.

Rakennusliike M. Laukkanen Oy perusti Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 -nimisen yhtiön 3.8.2022. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 6.9.2022. Vastuu kaupasta on siirtynyt perustetulle yhtiölle.

Koska loppukauppahintaa ei ole maksettu, tontin omistus ei ole siirtynyt ostajalle.

Asunto Oy on ilmoittanut marraskuussa 2022, että markkinatilanteesta johtuen se ei saa tarvitsemaansa ulkopuolista rahoitusta rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Kaupunki sekä Rakentaja M. Laukkanen Oy:n ja Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 edustajat ovat neuvotelleet asiasta. Rakentaja M. Laukkanen Oy ja Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 ovat tehneet kaupungille kirjallisen esityksen kaupan purkamisesta seuraavin ehdoin:

- kauppa puretaan keskinäisellä sopimuksella ja tontin, rakennusten ja liittymien omistusoikeus jää kaupungille
- ostaja suorittaa kaupungille vahingonkorvauksena 206 406 euroa, joka maksetaan siten, että kaupunki pitää ennakkomaksuna maksetun varausmaksun ja käsirahan yhteensä 156 406 euroa ja Asunto Oy maksaa lisäksi kaupungille rahana 50 000 euroa.
- Rakentaja M. Laukkanen sitoutuu lainaamaan Asunto Oy:lle vahingonkorvauksesta rahana maksettavan osuuden.

Asunto Oy on toimittanut kaupungille selvityksen taloudellisesta tilanteestaan. Selvityksen mukaan Asunto Oy:llä ei ole varoja loppukauppahinnan tai mahdollisen sopimussakon suorittamiseksi. Asunto Oy on myös toimittanut kaupungille selvitystä siitä, että ulkopuolisen rahoituksen saaminen asemakaavan mukaisen rahoitushankkeen toteuttamiseksi on hankalaa tai mahdotonta.

Asunto Oy:n taloudellisesta tilanteesta johtuen kauppahintasaamisen ja mahdollisen sopimussakon periminen oikeusteitse tuottaisi ainoastaan tarpeettomia oikeudenkäynti- ja muita kustannuksia. Kaupan purkamisen jälkeen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 18

31.01.2023

tontille olisi mahdollista etsiä uusi ostaja välittömästi markkinatilanteen sen mahdollistaessa.

Koska kaupunkirakennelautakunta on päättänyt nyt kysymyksessä olevan kaupan hyväksymisestä, tarvitaan kaupunkirakennelautakunnan päätös kaupan purkamiseksi.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies Juha Martikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valtuuttaa kaupungingeodeetin sopimaan Asunto Oy Joensuun Suvikuja 5 kanssa 20.12.2021 tehdyn kiinteistönkaupan purkamisesta siten, että Asunto Oy Suvikuja 5 maksaa kaupungille vahingonkorvauksena kaupan purkautumisesta vähintään 206 406 euroa ja muutoin parhaiksi katsomillaan ehdoilla.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

31.01.2023

**Viranhaltijapäätökset**KRAKLIK 31.01.2023 § 19  
5/00.02.01.01/2023**Viranhaltijapäätökset:**

Kaupungingeodeetti	18.01.2023 § 4 - 10 19.01.2023 § 11, 12 20.01.2023 § 13
Kaupungininsinööri	19.01.2023 § 3 25.01.2023 § 4
Tilakeskuksen johtaja	19.01.2023 § 7 24.01.2023 § 8, 9 25.01.2023 § 10
Tonttipäällikkö	19.01.2023 § 2 26.01.2023 § 3

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 19**

## **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

### **Muutoksenhakukielto ja peruste:**

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 17, § 18**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Postiosoite: PL 148, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

#### **Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

#### **Oikaisuvaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

#### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.