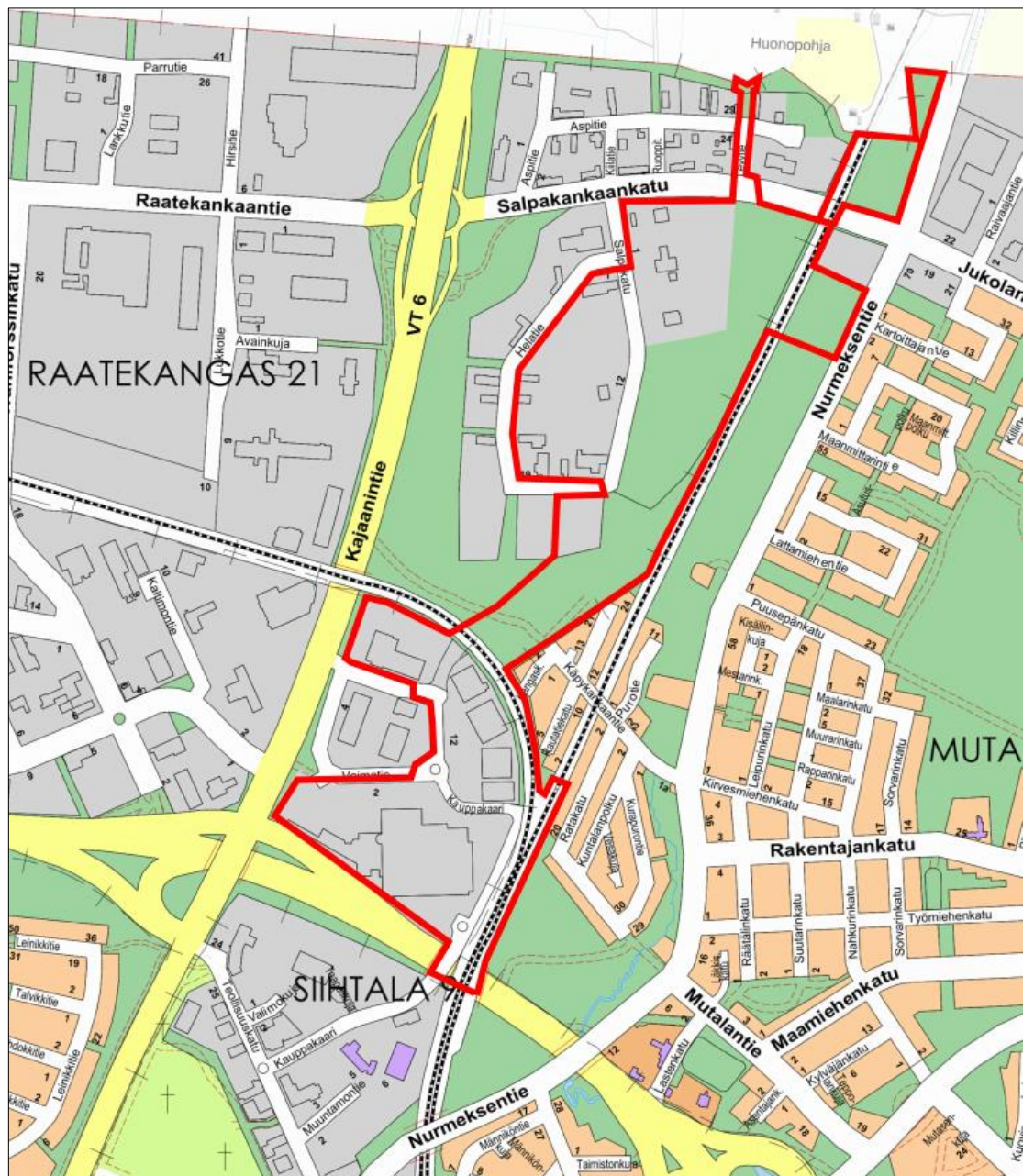




Muutosalue on merkitty punaisella



Salpakadun jatke Kaavaselostus

Salpakadun jatke

Asemakaavan muutos koskee

Käpykankaan (8) kaupunginosan kortteleita 829, 836, 837 ja 838, Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleita 2108, 2110 ja korttelin 2121 osaa, Mutalan (10) kaupunginosan korttelin 178 osaa sekä edellä mainittuihin kaupunginosiin kuuluvia virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Käpykankaan (8) kaupunginosan korttelit 829, 836, 837 ja 838, Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelit 2108, 2110, 2152 ja korttelin 2121 osa, Mutalan (10) kaupunginosan kortteli 179 ja korttelin 178 osa sekä edellä mainittuihin kaupunginosiin kuuluvia virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1764



Ilmakuva suunnittelualueesta

Sisällysluettelo



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö	6
2.1.4	Maanomistus	7
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.3	Selvitykset	14
2.4	Tavoitteet	16
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	16
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	16
3.1.1	Korttelialueet	18
3.1.2	Muut merkinnät	19
3.2	Kaavan vaikutukset	19
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	19
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	20
3.2.3	Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin	20
3.2.4	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	21
3.2.5	Vaikutukset luonto-olosuhteisiin	21
4	Suunnitteluvaiheet	22

TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
5. Muutetun luonnoksen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Hulevesiselvitys, Ramboll 2021
2. Salpakankaankadun luontoselvitys, Faunatica 2020
3. Salpakankaan varikon metsäalueen luontoselvitys, Ramboll 2016
4. Raatekangas-Lehmo liikenteen yleissuunnitelmaraportti, Ramboll 2021
5. Salpakadun jatke, meluselvitys, Ramboll 2022
6. Liito-oravaselvitys, Faunatica 2022



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa kulkuyhteyksiä Salpakankaan alueelle ja siitä eteenpäin Kontiolahden kunnan rajaan asti. Nurmeksentien ja Salpakankaankadun risteysalueella olevan S-marketin eteläpuolisen korttelialueen kaavamerkinnot ja -määräykset kaipaavat muutoksia. Nurmeksentien ja rautatien välisen alueen kaavamerkintä puisto (P) Salpakankaankadun pohjoispuolella muuttuu liikerakennusten alueeksi (KL). Lisäksi tehdään muutokset Salpakankaan korttelien ja Voimatien itä- ja pohjoisosan korttelien kaavamerkintöihin ja rajauksiin. Kauppa-kaaren ja rautatien rajat muutetaan vastaamaan kiinteistöjakoa. Osoitetaan tarpeelliset uudet pyörätiet.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 15.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.9. - 12.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 3.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 13.1-7.2.2022. Luonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Muutettu asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.3.-28.3.2022. Muutetusta luonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2023.

Toteuttaminen

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



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen eteläreuna sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Joensuun keskustasta pohjoiseen ja rajoittuu Kontiolahden kunnan rajaan Salpakankaankadun pohjoispuolella. Voimatien linjauksen muuttuessa kaavaan on sisällytetty ne liikerakennusten korttelialueet, joita muutos koskee sekä Prisman kortteli.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva Salpakankaan alue on osittain rakennettua ympäristöä ja sekapuustoista metsää. Kaava-alue rajoittuu lännessä Helatiehen. Pohjoisosassa Levytien ja Kontiolahden kunnan rajan välissä on hulppea oja ja sen vieressä puistomuuntamo.

S-market Jukolanportin eteläpuolelle on aloitettu kauppapuutarhan rakentaminen poikkeamisluvalla.



Voimatien kiertoliittymäaluetta (11/2021)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee Salpakankaalla ja Nurmeksentien varrella luonnonalaisia sekametsäalueita. Maasto on tasaista maanpinnan tason ollessa noin +84,0 mmpy. Kaavamuutosalueella rautatien länsiosassa Kurapuron asuinalueen



pohjoispuolella on vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan liito-oravan esiintymisalue. Liito-oravan esiintymistä on selvitetty keväällä 2022. Alueella ei tavattu liito-oravaa.

Maaperä on suurimmalta osalta Joensuun keskustalle tyypillistä hienojakoista hiekka ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia. Nämä kuuluvat rakennettavuusluokkaan IV. Lisäksi alueella on pienialaisia turve- ja moreeni- sekä hiekka- ja moreenimaita ja ne kuuluvat rakennettavuusluokkaan III.



Ote maaperäkartasta Havetec Oy, 1984

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueeseen kuuluu Kauppakaaren, Voimatien, Levytien, Salpakadun ja Salpakankaankadun alueita ja niihin liittyviä pyöräteitä. Itäosissa muutosalueet



rajautuvat Nurmeksentiehen. Salpakankaankadulle tulevan kiertoliittymän ja Salpakadun välinen uusi katu on nimetty Salpakaarroksi. Levytietä on rakennettava Kontiolahden kunnan rajaan saakka. Suunnittelualueeseen kuuluu pohjoiseen ja länteen johtavia rautateitä.

Yleissuunnitelman mukaan Voimatien vierelle rakennetaan pyörätie ja jalkakäytävä. Salpakadulta rakennetaan pyörätie Käpykankaantielle.

Uudet kiertoliittymät rakennetaan Voimatielle ja Salpakankaankadulle. Lisäksi kiertoliittymä on tarkoitus tehdä myös Nurmeksentien ja Jukolankadun risteykseen.

Salpakadun eteläosassa katu alittaa rautatien. Salpakankaankadun ja rautatien tasoristeys muuttuu eritasoksi. Kyseisen eritason eteläpuolelle rakennetaan erikoiskuljetukselle katu tasoristeyksenä.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuspaikkoja. Kaupallisten palvelujen keskittymä on suunnittelualueen eteläosassa Voimatien varrella. Nurmeksentien varteen S-marketin eteläpuolelle on tulossa kauppapuutarha. Sinne on mahdollista rakentaa kiinteistön huoltoa palvelevat asuintilat.

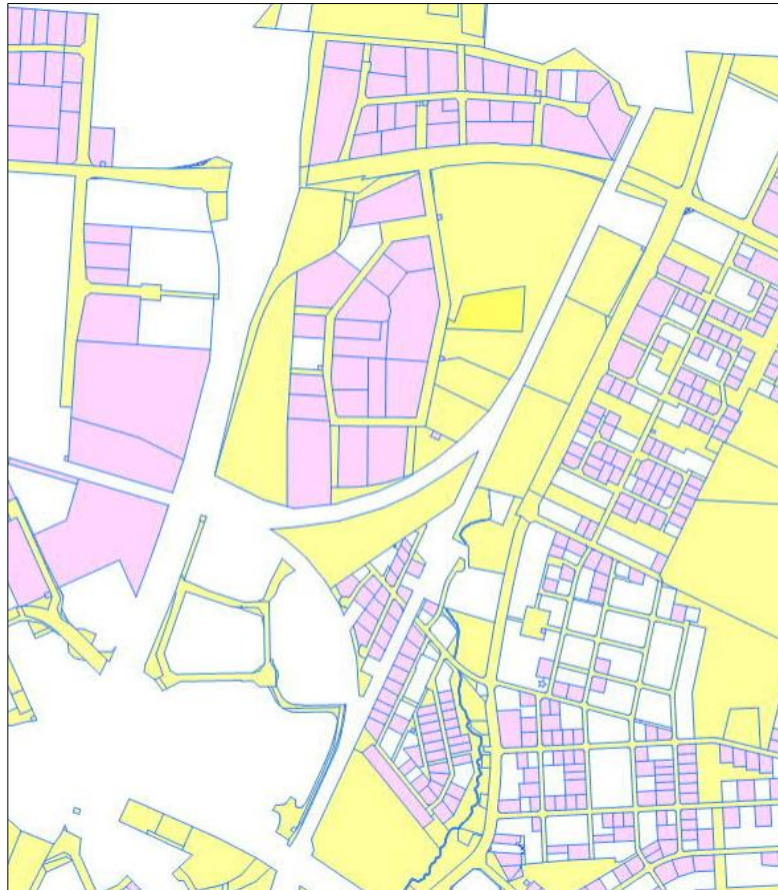
Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkostoa. Pohjoisosassa on valtaoja, joka on putkitettu Levytiellä ja Salpakankaankadun alituksena. Salpakankaankadun eteläpuolinen valtaoja on siirrettävä kadun rakentamisen tieltä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pohjoisosan suurin maanomistaja on kaupunki. Voimatiehen rajoittuvien korttelialueiden omistajat ovat yksityisiä, rahoitusyhtiöitä tai muita yhtiöitä. Rautatiealueet omistaa valtio.





Keltaiset alueet omistaa kaupunki, valkoiset yksityiset ja valtio. Violetit ovat kaupungin vuokraamia alueita.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Vaihe-
maakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaihe on hyväk-
sytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Maakuntakaavan 1. vaihe ei tuonut muu-
toksia alueella voimassa olevaan maakuntakaavaan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuuden työpaikka-alueeksi
(TP). Suunnittelualueella sijaitsevat rautatiet on merkitty pääradoiksi.

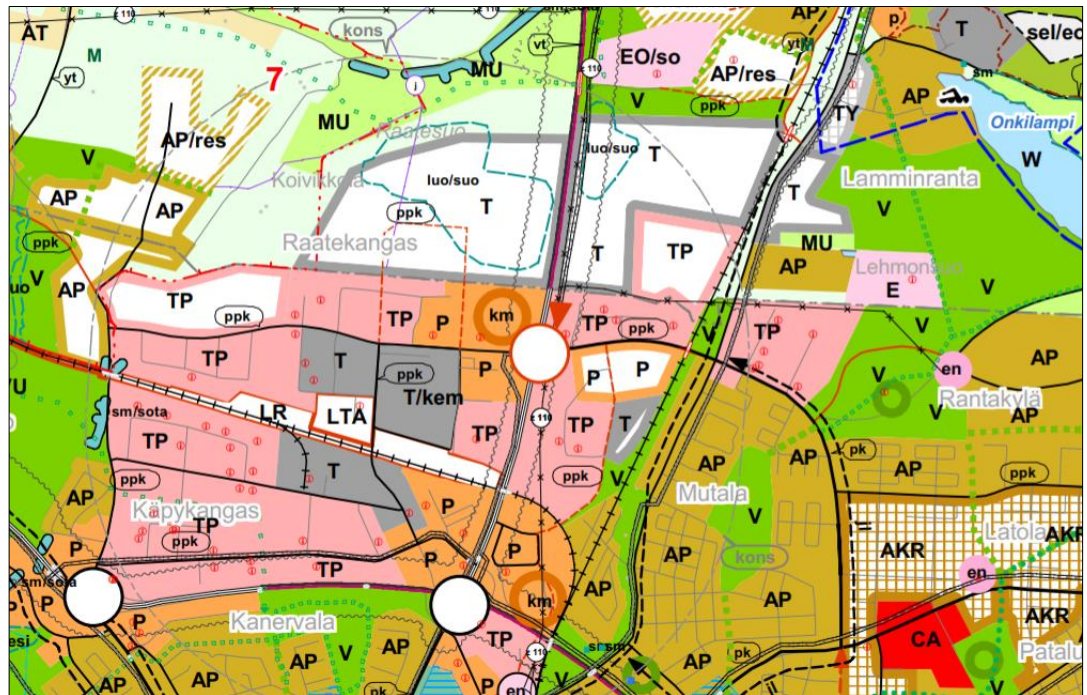


Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava (2020). Suunnittelualueella on seuraavia merkintöjä:

- **Palvelujen ja hallinnonalue (P):** Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueella voi olla julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. Vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.
- **Teollisuus- ja varastoalue (T):** Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.
- **Työpaikka-alue (TP):** Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista, raskasta tai määrältään suurta liikennettä.
- **Virkistysalue (V):** Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.
- Salpakatu on osoitettu ohjeellisella pääkatulinjauksella Salpakankaankadulta Voimatielle.
- Alueella oleva 110 kV suurjännitelinja on osoitettu kaavassa.
- Olemassa olevat junaradat on merkitty yleiskaavaan.





Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020:sta.

Viherkaava

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

Kurapuron asuinalueen ja rakentamattoman rata-alueen väli on merkitty metsäiseksi lähivirkistysalueeksi (V-4), jota hoidetaan puistometsänä. Aluetta kehitetään sen luontaisiin ominaispiirteisiin perustuen virkistykseen sopivana luonnonläheisenä alueena, jonne voidaan vähäisessä määrin sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Alueen suunnittelussa ja käytössä on mahdollistettava reittien jatkuvuus alueen kautta sekä niiden liittyminen muuhun reitistöön. Salpa-kadun yritysalueen ympärille on merkitty ympäristöhäiriötä tuottavan toiminnon yhteydessä olevia viheralueita (EV), jotka estävät melun, pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä. Alueita hoidetaan kasvillisuudeltaan monikerroksisina ja tiheinä





Ote viherkaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhdeksän eri asemakaavaa, joista vanhin on hyväksytty vuonna 1984. Uusin asemakaava on vuodelta 2019.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

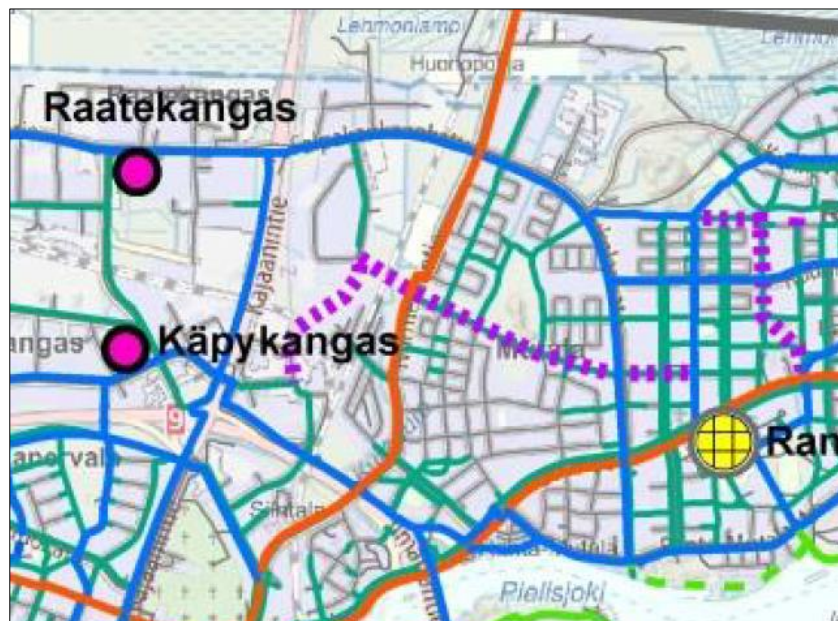


Suunnittelualueen eteläosan korttelialueet ovat liikerakennusten (KL) alueita. Salpakankaalla rakennusalueet on tarkoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakentamiseen (KTT) sekä teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen (TKL-1). Rautatiealueen (LR) ja Kurapuron asuinalueen välissä on lähivirkistysalue (VL). Rautatiealueeseen rajoittuu pienialaisia suojaviheralueita (EV). Kontiolahden kunnan rajaan rajoittuva suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV). Nurmeksentien varrella on liikerakennusten korttelialuetta (KL), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä Salpakankaankadun pohjoispuolella puistoa (P).

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030, (Ramboll 2017)

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Suunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko. Nämä reitit ovat usein myös jalankulkijoille tärkeimpiä reittejä. Pyöräilyn paikallisreitit täydentävät tavoiteverkkoa. Tämä mahdollistaa sen, että kaikki toiminnot ja palvelut ovat pyörällä ja jalkaisin helposti saavutettavissa. Pyöräilyn pää-, alue- ja paikallisreitit muodostavat yhdessä pyöräilyverkon.

Voimatieltä pohjoiseen Salpakadulle päin on merkitty kehitettävä/uusi paikallisreitti, joka koukkaa Helatien kohdalta itään kohti Mutalan asuinalueetta.



Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2017)



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2020 rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupunkirakennepalveluiden numeerinen kartta mittakaavassa 1:2000.

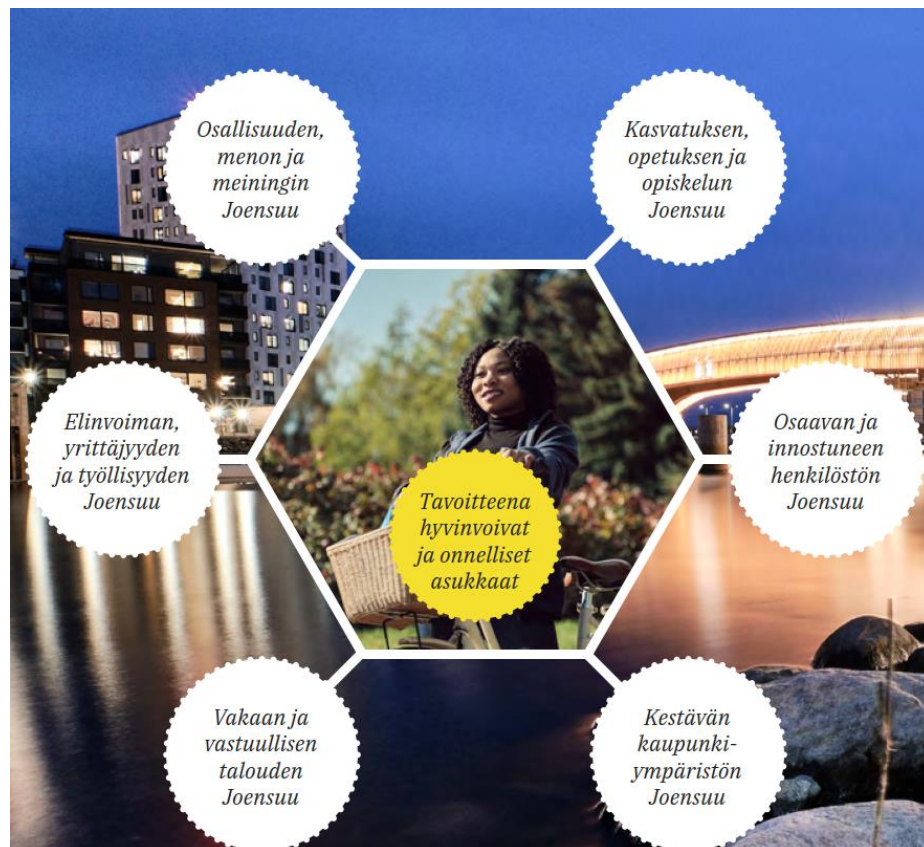
Rakennuskiellot

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

Joensuun strategia ja ohjelmat

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

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



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

Asemakaavan muutos edistää Joensuun kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

2.3 Selvitykset

Hulevesiselvitys, Ramboll 2021

Selvitys on koskenut Joensuun Salpakankaan ja Kontiolahden Lehmon alueita.

Selvityksen tavoitteena on, että kaavahankkeissa voidaan varautua hulevesien hallintaan ja antaa tarvittavat lähtökohdat asemakaavatyön hulevesisuunnittelua varten. Hulevesiselvitys ohjaa asemakaava-alueiden hulevesijärjestelmien yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

Salpakankaankadun luontoselvitys, Faunatica 2020

Selvityksessä on paikannettu huomionarvoiset luontotyytit ja muut arvokkaat luontokohteet, liito-oravalle soveliaat metsäalueet, huomionarvoiset putkilokasvilajiesiintymät sekä vieraskasvilajiesiintymät. Selvitysalueella ei paikallistettu lakikohteita, arvokkaita luontotyyppikohteita tai merkittäviä kasvilajeja, joten niiden osalta ei ole kaavoitusta rajoittavia suosituksia. Liito-oravalle soveltuvaa ruokailuhabitaattia on kapealti selvitysalueen itälaidalla, aivan junaradan varressa. Kuviolla on yhteys aiemmin rajatulle, liito-oravalle soveltuvalla metsäalueella. Kuviolla on havaittu yksi kolopuu. Suositeltavaa on, että kuviolle tehdään oikea-aikainen liito-oravaselvitys, tai vähintäänkin haaparyhmien ja etenkin kolopuun säästäminen.

Selvitysalueen kaakkoisosissa on runsaasti vieraslajeja, joista haitallisia vieraslajeja ovat jättipalsami ja komealupiini. Haitallisten vieraslajien leviämistä selvitysalueella tulee mahdollisuuksien mukaan torjua. Puutarhajätteiden tuominen alueelle on pysäytettävä. Näin voidaan estää uusien vieraslajien levittäytymistä alueelle. Selvitys on kaavan oheisaineistona.



Salpakankaan varikon metsäalueen luontoselvitys, Ramboll 2016

Selvityksessä keskityttiin erityisesti uhanalaisiin ja muihin suojelullisesti huomioarvoisiin lajeihin, kuten lintudirektiivin lajeihin sekä Suomen kansainvälisen linnuston seurannan erityisvastuulajien esiintymiseen alueella. Maastossa kaikki havainnot eri lintulajien reviireistä on kirjattu peruskarttapohjille. Perusteena lajin pesimiselle alueella on käytetty ensisijaisesti havaintoja lintujen reviirikäyttäytymisestä, joiksi tulkittiin esimerkiksi laulava koiras, ruokaa kantavat tai varoittelevat yksilöt sekä pesä- ja poikuehavainnot. Harvalukuisten lajien reviirimääriä arvioitaessa tulkinnot eri lajien tai yksilöiden pesimisestä alueella on tehty pääosin jo yhden reviiriin viittaavan havainnon perusteella.

Kasvillisuusselvityksessä huomiota on kiinnitetty metsälain 10 §:n mukaisten metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta erityisten arvokkaiden elinympäristöjen, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisten pienvesien, luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittamien luontotyyppien, uhanalaisten luontotyyppien ja uhanalaisten lajien mahdolliseen esiintymiseen. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

Salpakankaan jatkeen meluselvitys, Ramboll 2022

Selvityksen mukaan Salpakadun liikenteen aiheuttama 55 dB päivämelualue rajoittuu kadun ja asutusalueen välissä olevalle VL-alueelle. Salpakadun liikennemelu ei aiheuta ohjearvojen ylittymistä asuinkiinteistöjen kohdalla. Salpakadun ja rautatien yhteismeluvaikutuksesta melutason nousua esiintyy hieman Kangaskuja 4 ja Rautatienkatu 24 kohdalla. Nämä asuinkiinteistöt ovat päiväaikaan kuitenkin pääosin rautatien melualueella, eivät Salpakadun melualueella.

Salpakadun liikenteen aiheuttama 50 dB yömelualue rajoittuu kadun ja asutusalueen välissä olevalle VL-alueelle. Salpakadun liikennemelu ei aiheuta ohjearvojen ylittymistä asuinkiinteistöjen kohdalla. Salpakadun ja rautatien yhteismeluvaikutuksesta melutason nousua esiintyy hieman Kangaskuja 4 ja Rautatienkatu 24 kohdalla, mutta päiväaikaista vähemmän. Yöaikaan nämä asuinkiinteistöt ovat rautatien melualueella. Selvitys on kaavan oheisaineistona.



Liito-oravaselvitys, Faunatica 2022

Salpakankaankadun luontoselvitystä on täydennetty liito-oravaselvityksellä. Selvityksen mukaan alueella ei esiintynyt liito-oravaa.

2.4 Tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksessa ratkaistaan Salpakadun tuleva linjaus Salpakankaankadun ja Voimatien välillä sekä katuyhteys Kontiolahden kunnan rajaan saakka. Samalla ratkaistaan, osoitetaanko Salpakadulta Kurapuron asuinalueelle katu- vai pyörätieyhteys vaiko molemmat.

Liikennejärjestelyjen parantaminen edellyttää katualueiden leventämistä liikerkennusten korttelialueille Voimatien varrella. Samalla muutetaan Voimatien itä- ja pohjoispuolella olevien korttelien kaavamerkinnot vastamaan paremmin niiden nykyistä käyttöä. Samalla tehdään muut tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä tekniset korjaukset.

Kaavan eteläosassa Voimatien ja rautatien aluerajaukset muutetaan vastamaan voimassa olevaa kiinteistöjakoa.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutokseen vaikuttaa yleissuunnitelman katulinjaukset ja alueelle laadittu hulevesisuunnitelma. Kurapuron asuinalue kuului osallistumis- ja arviointivaiheessa kaava-alueeseen. Yleissuunnitelman mukaan Kurapuron läpi kulkevan rautatien ja Käpykankaantien tasoristeys oli tarkoitus poistaa ja Kurapuron länsipuolisen asuinalueen liikenne ohjata Salpakadulle. Asukkaat vastustivat kyseistä muutosta, joten Kurapuron alue jätettiin pois suunnittelualueesta. Alueelle ei kohdistunut muita kaavallisia muutostarpeita.



Nurmeksentien varteen tulevan kauppapuutarhan rakentamiseen liittyvät tarpeet on huomioitu kaavamuutoksessa. Tontille on mahdollista tehdä kaksi liittymää liikenteen sujuvoittamiseksi. Tontille voidaan rakentaa kiinteistön- ja kauppapuutarhan hoidon kannalta tarpeellisia asuintiloja enintään 100 k-m².

Voimatien katualuetta on levennetty korttelialueille pyörätien rakentamiseksi. Kauppakaaren mutkassa sijaitseva Prisman liittymä poistuu. Se on ongelmallinen varsinkin talvisin. Uusi liittymä on rakennettavissa Voimatien kiertoliittymään.

Pohjoisosassa Nurmeksentien varrella oleva puisto (P) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alue on irrallaan muista lähivirkistysalueista. Salpakankaankadun pohjoispuolella ei ole asutusta, eikä kyseistä puistoa voida pitää asutusta palvelevana lähivirkistysalueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Levytie voidaan rakentaa katuna Kontiolahden kunnan rajaan asti. Levytien ja Aspitien risteysalueen pohjoispuolella oleva puistomuuntamo on siirrettävissä Levytien jatkeen luoteisnurkalle merkitylle EV-alueelle katurakentamisen tieltä.

Salpakankaankadun ja Levytien risteysaluetta on laajennettu kiertoliittymän rakentamiseksi. Salpakankaankatua on levennetty Levytien ja Nurmeksentien välisellä alueella rautatien alituksen ja erikoiskuljetuksen tarpeisiin tulevan katuyhteyden rakentamiseksi. Erikoiskuljetus ei voi käyttää radan alittavaa katuja, vaan katu on tehtävä rautatien kohdalla tasoristeyksenä.

Valtaoja on siirrettävä Salpakaarron rakentamisen tieltä. Ojalle ja hulevesien viivytysaltaalle on osoitettu paikat suojaviheralueelle (EV) korttelin KTT 2152 itä- ja pohjoispuolella. Ojan sijainnissa on huomioitu väyläviraston lausunnossa todettu ratelain 37 ja 39 §:n vaatimus rautatien suoja-alueesta ja suoja-alueella tehtävistä toimenpiteistä. Valtaojan ja siihen liittyvän avo-ojan kautta tulevat hulevedet johdetaan rautatien alittavan rummun kautta Kurapuroon.



Korttelin KTT 2110 aluetta on laajennettu siirtyvän Salpakadun alueelle. Rakennusala rajataan siten, että se ei ulotu alueelle jäävien vesi- ja viemärijohtojen, kaukolämpöputkien eikä sähkö- ja telekaapeliin päälle. Em. kuntatekniset rakenteet jäävät paikalleen kalliiden siirtokustannusten takia. Ne merkitään kaavaan rasiiteina.

Kaavan eteläosassa Voimatien ja rautatien rajaukset merkitään vastaamaan kiinteistöjakoa.

Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulevat muutostarpeet on voitu huomioda kaavaprosessin aikana.

3.1.1 Korttelialueet

- KM** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelissa sijaitsee Prisma-tavaratalo. Kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä (39275).
- KTT** Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuus-, liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Toimistorakennusten enimmäiskerrosala saa olla enintään 30 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,4$ ja kerrosluku on kaksi.
- KL** Liikerakennusten korttelialue. Voimatien varrella liikerakennusten rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $I/e=0,4$ ja $II/e=0,5$. Roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan tonttitehokkuuden. Kortteleissa 178 ja 179 kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,4$. Korttelin 178 tontille voidaan rakentaa kiinteistön- ja kauppapuutarhan hoidon kannalta tarpeellisia asuintiloja enintään 100 k-m².
- TKL** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.



Alueelle voidaan rakentaa teollisen tuotannon, varastoinnin ja liiketoiminnan vaatimia rakennuksia.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alueelle saa rakentaa muuntamon, jätevedenpumppaamon tai muita yhdyskunta teknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

EV Suojaviheralue.
Alueelle voi rakentaa melulta, pölyltä ja muulta haitalliselta ympäristöä kuormittavalta toiminnalta suojautumista palvelevia rakenteita tai maavalleja, ojia hulevesien johtamiseen sekä viivytysaltaita.

LR Rautatiealue.

3.1.2 Muut merkinnät

- pj** Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Alueella on S-ketjun omistama polttoaineiden jakelu- ja pesuasema.
- et** Rakennusala, jolle saa rakentaa muuntamon, jätevedenpumppaamon tai muita yhdyskunta teknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
- wt** Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
Hulevesien hallittu johtaminen edellyttää riittäviä tasausaltaita.
- avo** Avo-oja.
Merkintä osoittaa avo-ojan sijainnin ja varaus liittyy hulevesien hallittuun johtamiseen.
- ajo** Ajoyhteys.
Teknistä huoltoa vaativille ET- ja et-alueille sekä muut korttelialueilla olevat kulkuyhteyttä vaativat väylät on osoitettu ajoyhteys-merkinnöillä.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden näkökulmasta. Kaavamuutos parantaa



suunnittelualueella olevien yritysten ja Salpakankaan alueelle tulevien uusien yritysten toimintaedellytyksiä, kun liikenneyhteydet alueelle paranevat. Salpakankaan ja Voimatien alueet ovat uuden katuverkon valmistuttua hyvin tavoitettavissa myös Lehmon asukkaille. Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia turvalliseen ja toimivaan arkeen sekä sujuvoittaa liikennettä kaikenikäisille ja erityisryhmille.

Kaavan toteuttaminen parantaa joukko- ja henkilöautoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä kaupungin lisäksi myös naapurikunnan alueelle Lehmon taajamaan asti.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Uudet kadut muuttavat luonnontilaisen talousmetsäalueen rakennetuksi ympäristöksi. Liikenneyhteyksien paraneminen muuttaa Salpakankaan alueen houkuttelevammaksi yritys ympäristöksi. Uudisrakentaminen muuttaa luonnontilaiset alueet rakennetuiksi.

Nurmeksentien varrella olevan S-marketin eteläpuolinen sekametsäalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Voimatien leventäminen vähentää siihen rajoittuviin liikekorttelien piha- ja pysäköintialueita.

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.2.3 Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin

Voimatieltä K-Auton ja Bilteman välissä olevan katualueen kautta Salpakankaankadulle osoitetaan uusi katu- ja pyörätieyhteys. Levytien ja Aspitién risteyksestä osoitetaan uusi katuyhteys Kontiolahden kunnan rajaan asti. Uusi pyörätieyhteys osoitetaan Kurapuron alueelle Salpakadulta.

Uudet kiertoliittymät on mahdollista tehdä Voimatielle, Salpakankaankadulle sekä Nurmeksentien ja Jukolankadun risteykseen.



Salpakadun liikennemäärä kasvaa uuden Voimatielle johtavan katuyhteyden myötä, sillä Salpakadusta tulee läpikulkureitti. Samalla Salpakadun alueen saavutettavuus paranee uuden eteläisen yhteyden myötä. Salpakatu kestää lisääntyvän liikennemäärän. Salpakadun varrella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kun Salpakadun ja Voimatien välisen katuyhteyden varrelle tulee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, on Voimatien alue paremmin saavutettavissa pohjoisesta tultaessa.

Pysäköintijärjestelyihin kaavalla on jonkin verran vaikutuksia. Voimatien levittäminen liikekorttelien alueelle vähentää liikerakennusten piha- ja pysäköintialueita. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole niin laajoja, että sillä olisi merkittävää haittaa asiakaspysäköintiin.

Uuden katuyhteyden myötä on mahdollista kehittää joukkoliikennettä.

3.2.4 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Nurmeksentien varrella olevaan kortteliin 179 on mahdollista rakentaa liikerakennuksia.

Uuden katu- ja pyörätieyhteyden valmistuminen Voimatieltä Salpakankaan kautta Kontiolahden Lehmon alueelle asti muuttaa Salpakankaan alueen houkuttelevammaksi yritystoiminnoille. Liikenneyhteyksien paranemisella on positiivisia vaikutuksia Voimatien alueen kaupalliselle keskittymälle.

3.2.5 Vaikutukset luonto-olosuhteisiin

Salpakankaan alueen luonnontilainen sekametsäalue muuttuu suurimmalta osalta rakennetuksi ympäristöksi. Alueella esiintyvän liito-oravan elinoloihin kaavalla ei ole vaikutuksia. Liito-oravan esiintymis-, ruokailu- ja mahdollinen pesäpuun alue säilyvät luonnontilaisina, koska ne sijaitsevat kaavan lähivirkistys- ja rautatiealueilla. Väyläviraston antaman lausunnon mukaan uutta rautatietä ei rakenneta lähitulevaisuudessa, mutta yhteys on säilytettävä asemakaavassa.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on parantaa liikenneyhteyksiä Voimatieltä Salpakankaankadulle ja edelleen Kontiolahden kunnan Lehmon alueelle saakka.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 16.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 17.9–12.10.2020.

Liite 3. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteesta ja vastineista.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.1.–7.2.2022. Kaavaluonnos esiteltiin etäkokouksena 26.1.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Liite 4. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista.

Muutettu kaavaluonnos

Muutettu asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.3.–28.3.2022. Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 16.3.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Liite 5. Yhteenveto muutetun luonnoksen palautteesta ja vastineista.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotus asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti alkuvuodesta 2023. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2023.



Kaavan pitäminen nähtävillä ja kaavan esittely

Nähtävilläoloajoista ja kaavan esittelytilaisuudesta ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjoihin on mahdollista tutustua nähtävilläoloaikana kaupungin verkkosivuilla tai varaamalla ajan kaavasuunnittelijan kanssa kaupunkirakennepalveluihin (Muuntamontie 5).

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Sanna Seppänen, Vesa Huohvanainen

Avustaja: Liisa Lampilahti



Salpakadun jatke

Asemakaavan muutos koskee

Käpykankaan (8) kaupunginosan kortteleita 829, 836, 837 ja 838, Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleita 2108, 2110 ja korttelin 2121 osaa, Mutalan (10) kaupunginosan korttelin 178 osaa sekä edellä mainittuihin kaupunginosiin kuuluvia virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Käpykankaan (8) kaupunginosan korttelit 829, 836, 837 ja 838, Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelit 2108, 2110, 2152 ja korttelin 2121 osa, Mutalan (10) kaupunginosan kortteli 179 ja korttelin 178 osa sekä edellä mainittuihin kaupunginosiin kuuluvia virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1764



Ilmakuva suunnittelualueesta

Sisällysluettelo



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö	6
2.1.4	Maanomistus	7
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.3	Selvitykset	14
2.4	Tavoitteet	16
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	16
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	16
3.1.1	Korttelialueet	18
3.1.2	Muut merkinnät	19
3.2	Kaavan vaikutukset	19
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	19
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	20
3.2.3	Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin	20
3.2.4	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	21
3.2.5	Vaikutukset luonto-olosuhteisiin	21
4	Suunnitteluvaiheet	22

TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
5. Muutetun luonnoksen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Hulevesiselvitys, Ramboll 2021
2. Salpakankaankadun luontoselvitys, Faunatica 2020
3. Salpakankaan varikon metsäalueen luontoselvitys, Ramboll 2016
4. Raatekangas-Lehmo liikenteen yleissuunnitelmaraportti, Ramboll 2021
5. Salpakadun jatke, meluselvitys, Ramboll 2022
6. Liito-oravaselvitys, Faunatica 2022



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa kulkuyhteyksiä Salpakankaan alueelle ja siitä eteenpäin Kontiolahden kunnan rajaan asti. Nurmeksentien ja Salpakankaankadun risteysalueella olevan S-marketin eteläpuolisen korttelialueen kaavamerkinnot ja -määräykset kaipaavat muutoksia. Nurmeksentien ja rautatien välisen alueen kaavamerkintä puisto (P) Salpakankaankadun pohjoispuolella muuttuu liikerakennusten alueeksi (KL). Lisäksi tehdään muutokset Salpakankaan korttelien ja Voimatien itä- ja pohjoisosan korttelien kaavamerkintöihin ja rajauksiin. Kauppa-kaaren ja rautatien rajat muutetaan vastaamaan kiinteistöjakoa. Osoitetaan tarpeelliset uudet pyörätiet.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 15.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.9. - 12.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 3.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 13.1-7.2.2022. Luonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Muutettu asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.3.-28.3.2022. Muutetusta luonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2023.

Toteuttaminen

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



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan eteläreuna sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Joensuun keskustasta pohjoiseen ja rajoittuu Kontiolahden kunnan rajaan Salpakankaankadun pohjoispuolella. Voimatien linjauksen muuttuessa kaavaan on sisällytetty ne liikerakennusten korttelialueet, joita muutos koskee sekä Prisman kortteli.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva Salpakankaan alue on osittain rakennettua ympäristöä ja sekapuustoista metsää. Kaava-alue rajoittuu lännessä Helatiehen. Pohjoisosassa Levytien ja Kontiolahden kunnan rajan välissä on hulppea oja ja sen vieressä puistomuuntamo.

S-market Jukolanportin eteläpuolelle on aloitettu kauppapuutarhan rakentaminen poikkeamisluvalla.



Voimatien kiertoliittymäaluetta (11/2021)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee Salpakankaalla ja Nurmeksentien varrella luonnonalaisia sekametsäalueita. Maasto on tasaista maanpinnan tason ollessa noin +84,0 mmpy. Kaavamuutosalueella rautatien länsiosassa Kurapuron asuinalueen



pohjoispuolella on vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan liito-oravan esiintymisalue. Liito-oravan esiintymistä on selvitetty keväällä 2022. Alueella ei tavattu liito-oravaa.

Maaperä on suurimmalta osalta Joensuun keskustalle tyypillistä hienojakoista hiekka ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia. Nämä kuuluvat rakennettavuusluokkaan IV. Lisäksi alueella on pienialaisia turve- ja moreeni- sekä hiekka- ja moreenimaita ja ne kuuluvat rakennettavuusluokkaan III.



Ote maaperäkartasta Havetec Oy, 1984

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueeseen kuuluu Kauppakaaren, Voimatien, Levytien, Salpakadun ja Salpakankaankadun alueita ja niihin liittyviä pyöräteitä. Itäosissa muutosalueet



rajautuvat Nurmeksentiehen. Salpakankaankadulle tulevan kiertoliittymän ja Salpakadun välinen uusi katu on nimetty Salpakaarroksi. Levytietä on rakennettava Kontiolahden kunnan rajaansaakka. Suunnittelualueeseen kuuluu pohjoiseen ja länteen johtavia rautateitä.

Yleissuunnitelman mukaan Voimatien vierelle rakennetaan pyörätie ja jalkakäytävä. Salpakadulta rakennetaan pyörätie Käpykankaantielle.

Uudet kiertoliittymät rakennetaan Voimatielle ja Salpakankaankadulle. Lisäksi kiertoliittymä on tarkoitus tehdä myös Nurmeksentien ja Jukolankadun risteykseen.

Salpakadun eteläosassa katu alittaa rautatien. Salpakankaankadun ja rautatien tasoristeys muuttuu eritasoksi. Kyseisen eritason eteläpuolelle rakennetaan erikoiskuljetukselle katu tasoristeyksensä.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuspaikkoja. Kaupallisten palvelujen keskittymä on suunnittelualueen eteläosassa Voimatien varrella. Nurmeksentien varteen S-marketin eteläpuolelle on tulossa kauppapuutarha. Sinne on mahdollista rakentaa kiinteistön huoltoa palvelevat asuintilat.

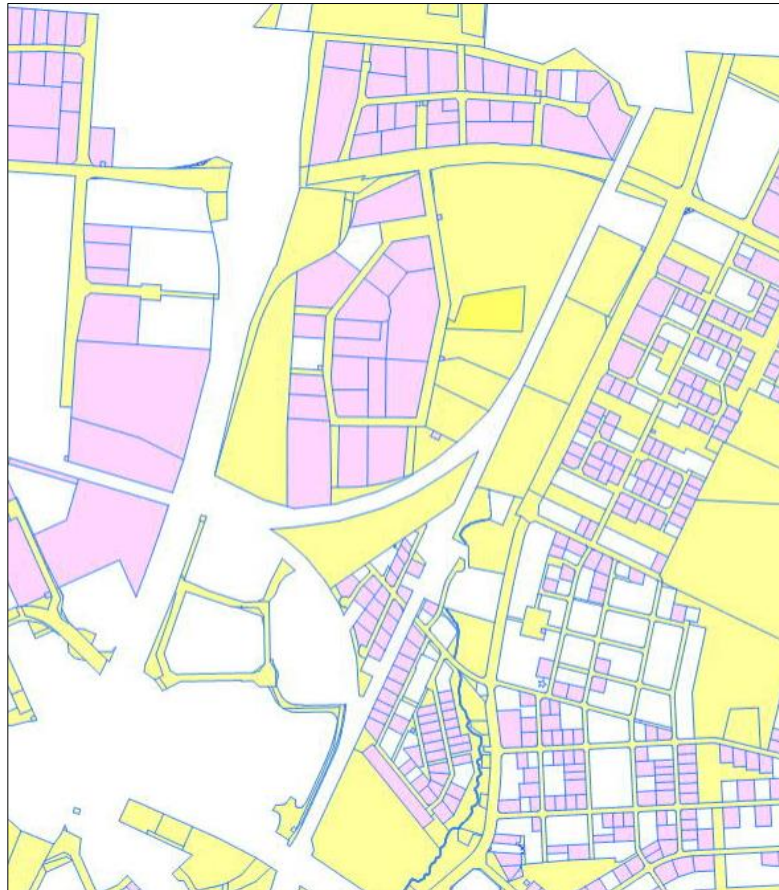
Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkostoa. Pohjoisosassa on valtaoja, joka on putkitettu Levytiellä ja Salpakankaankadun alituksena. Salpakankaankadun eteläpuolinen valtaoja on siirrettävä kadun rakentamisen tieltä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pohjoisosan suurin maanomistaja on kaupunki. Voimatiehen rajoittuvien korttelialueiden omistajat ovat yksityisiä, rahoitusyhtiöitä tai muita yhtiöitä. Rautatiealueet omistaa valtio.





Keltaiset alueet omistaa kaupunki, valkoiset yksityiset ja valtio. Violetit ovat kaupungin vuokraamia alueita.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Vaihe-
maakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaihe on hyväk-
sytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Maakuntakaavan 1. vaihe ei tuonut muu-
toksia alueella voimassa olevaan maakuntakaavaan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuuden työpaikka-alueeksi
(TP). Suunnittelualueella sijaitsevat rautatiet on merkitty pääradoiksi.

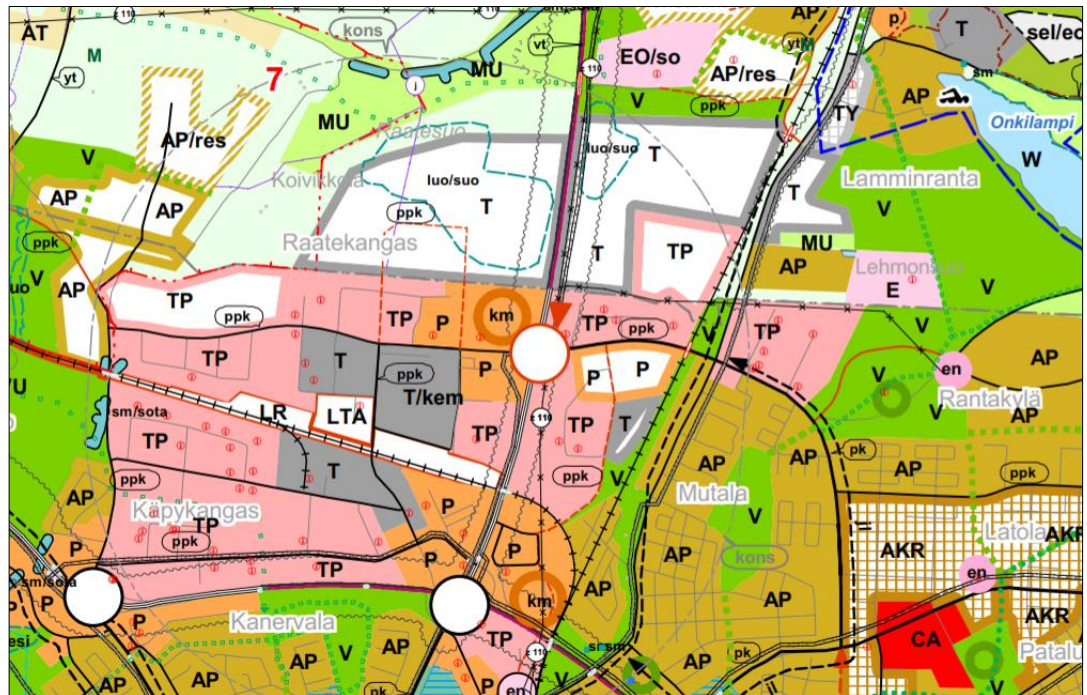


Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava (2020). Suunnittelu-alueella on seuraavia merkintöjä:

- **Palvelujen ja hallinnon alue (P):** Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueella voi olla julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. Vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.
- **Teollisuus- ja varastoalue (T):** Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.
- **Työpaikka-alue (TP):** Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista, raskasta tai määrältään suurta liikennettä.
- **Virkistysalue (V):** Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.
- Salpakatu on osoitettu ohjeellisella pääkatulinjauksella Salpakankaankadulta Voimatielle.
- Alueella oleva 110 kV suurjännitelinja on osoitettu kaavassa.
- Olemassa olevat junaradat on merkitty yleiskaavaan.





Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020:sta.

Viherkaava

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

Kurapuron asuinalueen ja rakentamattoman rata-alueen väli on merkitty metsäiseksi lähivirkistysalueeksi (V-4), jota hoidetaan puistometsänä. Aluetta kehitetään sen luontaisiin ominaispiirteisiin perustuen virkistykseen sopivana luonnonläheisenä alueena, jonne voidaan vähäisessä määrin sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Alueen suunnittelussa ja käytössä on mahdollistettava reittien jatkuvuus alueen kautta sekä niiden liittyminen muuhun reitistöön. Salpakaadun yritysalueen ympärille on merkitty ympäristöhäiriötä tuottavan toiminnon yhteydessä olevia viheralueita (EV), jotka estävät melun, pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä. Alueita hoidetaan kasvillisuudeltaan monikerroksisina ja tiheinä





Ote viherkaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhdeksän eri asemakaavaa, joista vanhin on hyväksytty vuonna 1984. Uusin asemakaava on vuodelta 2019.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

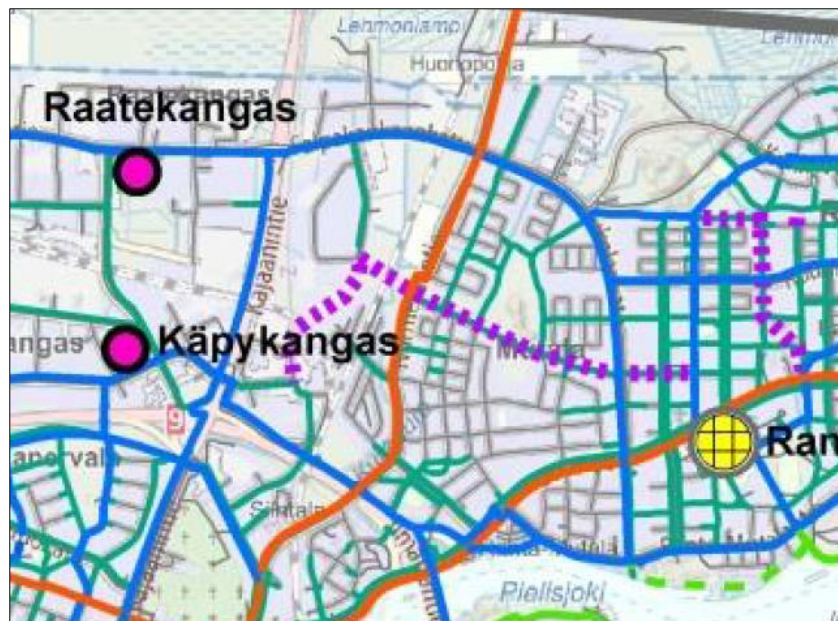


Suunnittelualueen eteläosan korttelialueet ovat liikerakennusten (KL) alueita. Salpakankaalla rakennusalueet on tarkoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakentamiseen (KTT) sekä teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen (TKL-1). Rautatiealueen (LR) ja Kurapuron asuinalueen välissä on lähivirkistysalue (VL). Rautatiealueeseen rajoittuu pienialaisia suojaviheralueita (EV). Kontiolahden kunnan rajaan rajoittuva suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV). Nurmeksentien varrella on liikerakennusten korttelialuetta (KL), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä Salpakankaankadun pohjoispuolella puistoa (P).

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030, (Ramboll 2017)

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Suunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit, eli pyöräilyn tavoiteverkko. Nämä reitit ovat usein myös jalankulkijoille tärkeimpiä reittejä. Pyöräilyn paikallisreitit täydentävät tavoiteverkkoa. Tämä mahdollistaa sen, että kaikki toiminnot ja palvelut ovat pyörällä ja jalkaisin helposti saavutettavissa. Pyöräilyn pää-, alue- ja paikallisreitit muodostavat yhdessä pyöräilyverkon.

Voimatieltä pohjoiseen Salpakadulle päin on merkitty kehitettävä/uusi paikallisreitti, joka koukkaa Helatien kohdalta itään kohti Mutalan asuinalueetta.



Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2017)



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2020 rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupunkirakennepalveluiden numeerinen kartta mittakaavassa 1:2000.

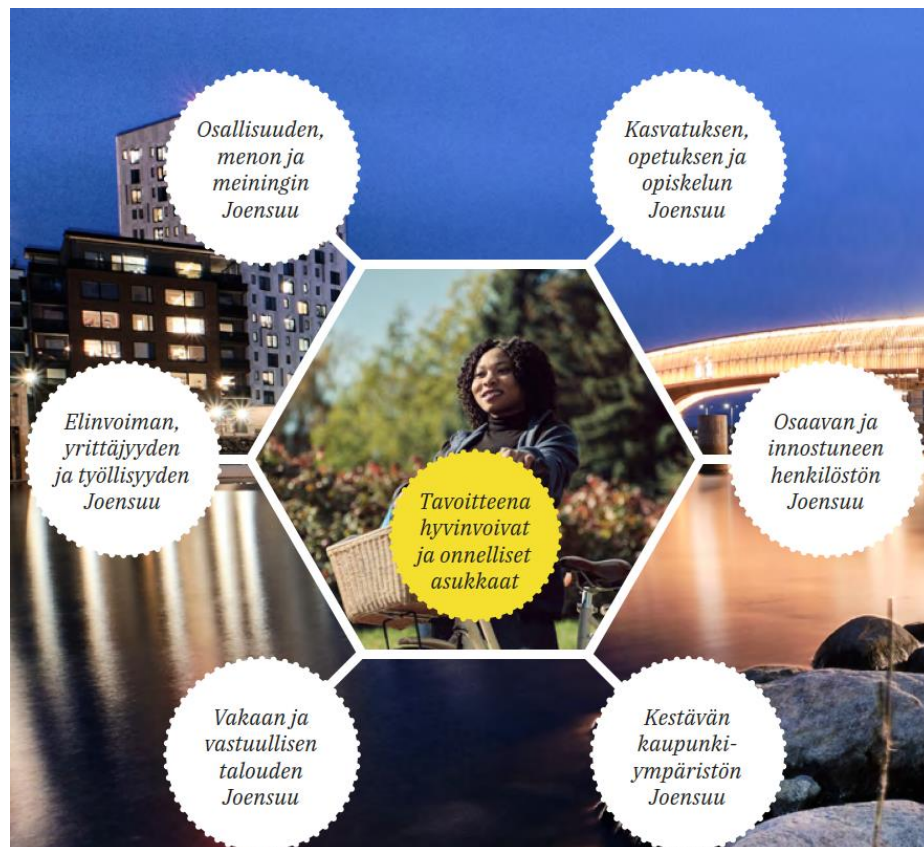
Rakennuskiellot

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

Joensuun strategia ja ohjelmat

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

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



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

Asemakaavan muutos edistää Joensuun kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

2.3 Selvitykset

Hulevesiselvitys, Ramboll 2021

Selvitys on koskenut Joensuun Salpakankaan ja Kontiolahden Lehmon alueita. Selvityksen tavoitteena on, että kaavahankkeissa voidaan varautua hulevesien hallintaan ja antaa tarvittavat lähtökohdat asemakaavatyön hulevesisuunnittelua varten. Hulevesiselvitys ohjaa asemakaava-alueiden hulevesijärjestelmien yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

Salpakankaankadun luontoselvitys, Faunatica 2020

Selvityksessä on paikannettu huomionarvoiset luontotyytit ja muut arvokkaat luontokohteet, liito-oravalle soveliaat metsäalueet, huomionarvoiset putkilokasvilajiesiintymät sekä vieraskasvilajiesiintymät. Selvitysalueella ei paikallistettu lakikohteita, arvokkaita luontotyyppikohteita tai merkittäviä kasvilajeja, joten niiden osalta ei ole kaavoitusta rajoittavia suosituksia. Liito-oravalle soveltuvaa ruokailuhabitaattia on kapealti selvitysalueen itälaidalla, aivan junaradan varressa. Kuviolla on yhteys aiemmin rajatulle, liito-oravalle soveltuvalla metsäalueelle. Kuviolla on havaittu yksi kolopuu. Suositeltavaa on, että kuviolle tehdään oikea-aikainen liito-oravaselvitystä, tai vähintäänkin haaparyhmien ja etenkin kolopuun säästäminen.

Selvitysalueen kaakkoisosissa on runsaasti vieraslajeja, joista haitallisia vieraslajeja ovat jättipalsami ja komealupiini. Haitallisten vieraslajien leviämistä selvitysalueella tulee mahdollisuuksien mukaan torjua. Puutarhajätteiden tuominen alueelle on pysäytettävä. Näin voidaan estää uusien vieraslajien levittäytymistä alueelle. Selvitys on kaavan oheisaineistona.



Salpakankaan varikon metsäalueen luontoselvitys, Ramboll 2016

Selvityksessä keskityttiin erityisesti uhanalaisiin ja muihin suojelullisesti huomioarvoisiin lajeihin, kuten lintudirektiivin lajeihin sekä Suomen kansainvälisen lintuston seurannan erityisvastuulajien esiintymiseen alueella. Maastossa kaikki havainnot eri lintulajien reviireistä on kirjattu peruskarttapohjille. Perusteena lajin pesimiselle alueella on käytetty ensisijaisesti havaintoja lintujen reviirikäyttäytymisestä, joiksi tulkittiin esimerkiksi laulava koiras, ruokaa kantavat tai varoittelevat yksilöt sekä pesä- ja poikuehavainnot. Harvalukuisten lajien reviirimääriä arvioitaessa tulkinnot eri lajien tai yksilöiden pesimisestä alueella on tehty pääosin jo yhden reviiriin viittaavan havainnon perusteella.

Kasvillisuusselvityksessä huomiota on kiinnitetty metsälain 10 §:n mukaisten metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta erityisten arvokkaiden elinympäristöjen, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisten pienvesien, luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittamien luontotyyppien, uhanalaisten luontotyyppien ja uhanalaisten lajien mahdolliseen esiintymiseen. Selvitys on kaavan oheisaineistona.

Salpakankaan jatkeen meluselvitys, Ramboll 2022

Selvityksen mukaan Salpakadun liikenteen aiheuttama 55 dB päivämelualue rajoittuu kadun ja asutusalueen välissä olevalle VL-alueelle. Salpakadun liikennemelu ei aiheuta ohjearvojen ylittymistä asuinkiinteistöjen kohdalla. Salpakadun ja rautatien yhteismeluvaikutuksesta melutason nousua esiintyy hieman Kangaskuja 4 ja Rautatienkatu 24 kohdalla. Nämä asuinkiinteistöt ovat päiväaikaan kuitenkin pääosin rautatien melualueella, eivät Salpakadun melualueella.

Salpakadun liikenteen aiheuttama 50 dB yömelualue rajoittuu kadun ja asutusalueen välissä olevalle VL-alueelle. Salpakadun liikennemelu ei aiheuta ohjearvojen ylittymistä asuinkiinteistöjen kohdalla. Salpakadun ja rautatien yhteismeluvaikutuksesta melutason nousua esiintyy hieman Kangaskuja 4 ja Rautatienkatu 24 kohdalla, mutta päiväaikaista vähemmän. Yöaikaan nämä asuinkiinteistöt ovat rautatien melualueella. Selvitys on kaavan oheisaineistona.



Liito-oravaselvitys, Faunatica 2022

Salpakankaankadun luontoselvitystä on täydennetty liito-oravaselvityksellä. Selvityksen mukaan alueella ei esiintynyt liito-oravaa.

2.4 Tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksessa ratkaistaan Salpakadun tuleva linjaus Salpakankaankadun ja Voimatien välillä sekä katuyhteys Kontiolahden kunnan rajaan saakka. Samalla ratkaistaan, osoitetaanko Salpakadulta Kurapuron asuinalueelle katu- vai pyörätieyhteys vaiko molemmat.

Liikennejärjestelyjen parantaminen edellyttää katualueiden leventämistä liikerkennusten korttelialueille Voimatien varrella. Samalla muutetaan Voimatien itä- ja pohjoispuolella olevien korttelien kaavamerkinnot vastamaan paremmin niiden nykyistä käyttöä. Samalla tehdään muut tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä tekniset korjaukset.

Kaavan eteläosassa Voimatien ja rautatien aluerajaukset muutetaan vastamaan voimassa olevaa kiinteistöjakoa.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutokseen vaikuttaa yleissuunnitelman katulinjaukset ja alueelle laadittu hulevesisuunnitelma. Kurapuron asuinalue kuului osallistumis- ja arviointivaiheessa kaava-alueeseen. Yleissuunnitelman mukaan Kurapuron läpi kulkevan rautatien ja Käpykankaantien tasoristeys oli tarkoitus poistaa ja Kurapuron länsipuolisen asuinalueen liikenne ohjata Salpakadulle. Asukkaat vastustivat kyseistä muutosta, joten Kurapuron alue jätettiin pois suunnittelualueesta. Alueelle ei kohdistunut muita kaavallisia muutostarpeita.



Nurmeksentien varteen tulevan kauppapuutarhan rakentamiseen liittyvät tarpeet on huomioitu kaavamuutoksessa. Tontille on mahdollista tehdä kaksi liittymää liikenteen sujuvoittamiseksi. Tontille voidaan rakentaa kiinteistön- ja kauppapuutarhan hoidon kannalta tarpeellisia asuintiloja enintään 100 k-m².

Voimatien katualuetta on levennetty korttelialueille pyörätien rakentamiseksi. Kauppakaaren mutkassa sijaitseva Prisman liittymä poistuu. Se on ongelmallinen varsinkin talvisin. Uusi liittymä on rakennettavissa Voimatien kiertoliittymään.

Pohjoisosassa Nurmeksentien varrella oleva puisto (P) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alue on irrallaan muista lähivirkistysalueista. Salpakankaankadun pohjoispuolella ei ole asutusta, eikä kyseistä puistoa voida pitää asutusta palvelevana lähivirkistysalueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Levytie voidaan rakentaa katuna Kontiolahden kunnan rajaan asti. Levytien ja Aspitien risteysalueen pohjoispuolella oleva puistomuuntamo on siirrettävissä Levytien jatkeen luoteisnurkalle merkitylle EV-alueelle katurakentamisen tieltä.

Salpakankaankadun ja Levytien risteysaluetta on laajennettu kiertoliittymän rakentamiseksi. Salpakankaankatua on levennetty Levytien ja Nurmeksentien välisellä alueella rautatien alituksen ja erikoiskuljetuksen tarpeisiin tulevan katuyhteyden rakentamiseksi. Erikoiskuljetus ei voi käyttää radan alittavaa katu, vaan katu on tehtävä rautatien kohdalla tasoristeyksenä.

Valtaoja on siirrettävä Salpakaarron rakentamisen tieltä. Ojalle ja hulevesien viivytysaltaalle on osoitettu paikat suojaviheralueelle (EV) korttelin KTT 2152 itä- ja pohjoispuolella. Ojan sijainnissa on huomioitu väyläviraston lausunnossa todettu ratelain 37 ja 39 §:n vaatimus rautatien suoja-alueesta ja suoja-alueella tehtävistä toimenpiteistä. Valtaojan ja siihen liittyvän avo-ojan kautta tulevat hulevedet johdetaan rautatien alittavan rummun kautta Kurapuroon.



Korttelin KTT 2110 aluetta on laajennettu siirtyvän Salpakadun alueelle. Rakennusala rajataan siten, että se ei ulotu alueelle jäävien vesi- ja viemärijohtojen, kaukolämpöputkien eikä sähkö- ja telekaapeliin päälle. Em. kuntatekniset rakenteet jäävät paikalleen kalliiden siirtokustannusten takia. Ne merkitään kaavaan rasiiteina.

Kaavan eteläosassa Voimatien ja rautatien rajaukset merkitään vastaamaan kiinteistöjakoa.

Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulevat muutostarpeet on voitu huomioda kaavaprosessin aikana.

3.1.1 Korttelialueet

- KM** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelissa sijaitsee Prisma-tavaratalo. Kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä (39275).
- KTT** Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuus-, liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Toimistorakennusten enimmäiskerrosala saa olla enintään 30 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,4$ ja kerrosluku on kaksi.
- KL** Liikerakennusten korttelialue. Voimatien varrella liikerakennusten rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $I/e=0,4$ ja $II/e=0,5$. Roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan tonttitehokkuuden. Kortteleissa 178 ja 179 kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,4$. Korttelin 178 tontille voidaan rakentaa kiinteistön- ja kauppapuutarhan hoidon kannalta tarpeellisia asuintiloja enintään 100 k-m².
- TKL** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.



Alueelle voidaan rakentaa teollisen tuotannon, varastoinnin ja liiketoiminnan vaatimia rakennuksia.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alueelle saa rakentaa muuntamon, jätevedenpumppaamon tai muita yhdyskunta teknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

EV Suojaviheralue.
Alueelle voi rakentaa melulta, pölyltä ja muulta haitalliselta ympäristöä kuormittavalta toiminnalta suojautumista palvelevia rakenteita tai maavalleja, ojia hulevesien johtamiseen sekä viivytysaltaita.

LR Rautatiealue.

3.1.2 Muut merkinnät

pj Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Alueella on S-ketjun omistama polttoaineiden jakelu- ja pesuasema.

et Rakennusala, jolle saa rakentaa muuntamon, jätevedenpumppaamon tai muita yhdyskunta teknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

wt Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
Hulevesien hallittu johtaminen edellyttää riittäviä tasausaltaita.

avo Avo-oja.
Merkintä osoittaa avo-ojan sijainnin ja varaus liittyy hulevesien hallittuun johtamiseen.

ajo Ajoyhteys.
Teknistä huoltoa vaativille ET- ja et-alueille sekä muut korttelialueilla olevat kulkuyhteyttä vaativat väylät on osoitettu ajoyhteys-merkinnöillä.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden näkökulmasta. Kaavamuutos parantaa



suunnittelualueella olevien yritysten ja Salpakankaan alueelle tulevien uusien yritysten toimintaedellytyksiä, kun liikenneyhteydet alueelle paranevat. Salpakankaan ja Voimatien alueet ovat uuden katuverkon valmistuttua hyvin tavoitettavissa myös Lehmon asukkaille. Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia turvalliseen ja toimivaan arkeen sekä sujuvoittaa liikennettä kaikenikäisille ja erityisryhmille.

Kaavan toteuttaminen parantaa joukko- ja henkilöautoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä kaupungin lisäksi myös naapurikunnan alueelle Lehmon taajamaan asti.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Uudet kadut muuttavat luonnontilaisen talousmetsäalueen rakennetuksi ympäristöksi. Liikenneyhteyksien paraneminen muuttaa Salpakankaan alueen houkuttelevammaksi yritys ympäristöksi. Uudisrakentaminen muuttaa luonnontilaiset alueet rakennetuksi.

Nurmeksentien varrella olevan S-marketin eteläpuolinen sekametsäalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Voimatien leventäminen vähentää siihen rajoittuviin liikekorttelien piha- ja pysäköintialueita.

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.2.3 Vaikutukset liikenne ja pysäköintijärjestelyihin

Voimatieltä K-Auton ja Bilteman välissä olevan katualueen kautta Salpakankaankadulle osoitetaan uusi katu- ja pyörätieyhteys. Levytien ja Aspitien risteyksestä osoitetaan uusi katuyhteys Kontiolahden kunnan rajaan asti. Uusi pyörätieyhteys osoitetaan Kurapuron alueelle Salpakadulta.

Uudet kiertoliittymät on mahdollista tehdä Voimatielle, Salpakankaankadulle sekä Nurmeksentien ja Jukolankadun risteykseen.



Salpakadun liikennemäärä kasvaa uuden Voimatielle johtavan katuyhteyden myötä, sillä Salpakadusta tulee läpikulkureitti. Samalla Salpakadun alueen saavutettavuus paranee uuden eteläisen yhteyden myötä. Salpakatu kestää lisääntyvän liikennemäärän. Salpakadun varrella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kun Salpakadun ja Voimatien välisen katuyhteyden varrelle tulee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, on Voimatien alue paremmin saavutettavissa pohjoisesta tultaessa.

Pysäköintijärjestelyihin kaavalla on jonkin verran vaikutuksia. Voimatien leventäminen liikekorttelien alueelle vähentää liikerakennusten piha- ja pysäköintialueita. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole niin laajoja, että sillä olisi merkittävää haittaa asiakaspysäköintiin.

Uuden katuyhteyden myötä on mahdollista kehittää joukkoliikennettä.

3.2.4 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Nurmeksentien varrella olevaan kortteliin 179 on mahdollista rakentaa liikerakennuksia.

Uuden katu- ja pyörätieyhteyden valmistuminen Voimatieltä Salpakankaan kautta Kontiolahden Lehmon alueelle asti muuttaa Salpakankaan alueen houkuttelevammaksi yritystoiminnoille. Liikenneyhteyksien paranemisella on positiivisia vaikutuksia Voimatien alueen kaupalliselle keskittymälle.

3.2.5 Vaikutukset luonto-olosuhteisiin

Salpakankaan alueen luonnontilainen sekametsäalue muuttuu suurimmalta osalta rakennetuksi ympäristöksi. Alueella esiintyvän liito-oravan elinoloihin kaavalla ei ole vaikutuksia. Liito-oravan esiintymis-, ruokailu- ja mahdollinen pesäpuun alue säilyvät luonnontilaisina, koska ne sijaitsevat kaavan lähivirkistys- ja rautatiealueilla. Väyläviraston antaman lausunnon mukaan uutta rautatietä ei rakenneta lähitulevaisuudessa, mutta yhteys on säilytettävä asemakaavassa.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on parantaa liikenneyhteyksiä Voimatieltä Salpakankaankadulle ja edelleen Kontiolahden kunnan Lehmon alueelle saakka.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 16.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 17.9–12.10.2020.

Liite 3. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteesta ja vastineista.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.1.–7.2.2022. Kaavaluonnos esiteltiin etäkokouksena 26.1.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Liite 4. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista.

Muutettu kaavaluonnos

Muutettu asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.3.–28.3.2022. Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 16.3.2022 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Liite 5. Yhteenveto muutetun luonnoksen palautteesta ja vastineista.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotus asettamisesta virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti alkuvuodesta 2023. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2023.



Kaavan pitäminen nähtävillä ja kaavan esittely

Nähtävilläoloajoista ja kaavan esittelytilaisuudesta ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjoihin on mahdollista tutustua nähtävilläoloaikana kaupungin verkkosivuilla tai varaamalla ajan kaavasuunnittelijan kanssa kaupunkirakennepalveluihin (Muuntamontie 5).

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Sanna Seppänen, Vesa Huohvanainen

Avustaja: Liisa Lampilahti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	10.01.2023
Kaavan nimi	Salpakadun jatke		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.09.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671764
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	58,6266	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	58,6266

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

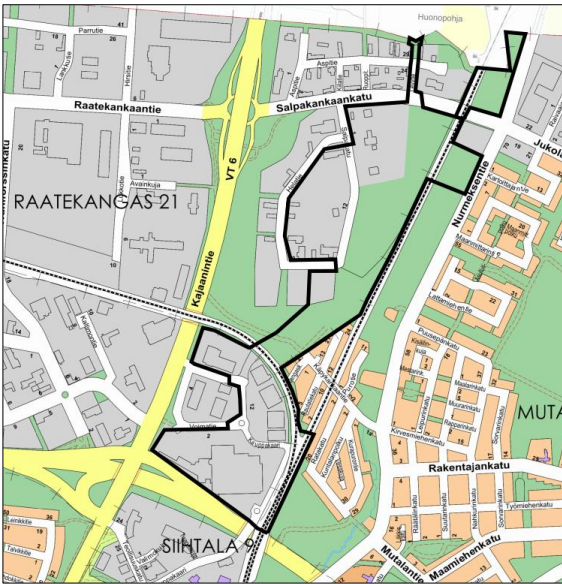
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	58,6266	100,0	163182	0,28	0,0000	-19608
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	38,6122	65,9	158640	0,41	-0,5376	-19198
T yhteensä	1,1354	1,9	4542	0,40	-0,1024	-410
V yhteensä	2,8594	4,9			-3,3099	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0334	23,9			2,8594	
E yhteensä	1,9862	3,4			1,0905	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	58,6266	100,0	163182	0,28	0,0000	-19608
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	38,6122	65,9	158640	0,41	-0,5376	-19198
KTT	18,4748	47,8	73899	0,40	-2,8810	-25606
KM-3					-6,3103	-31551
K					-1,8767	-7507
KL	10,5304	27,3	45466	0,43	10,5304	45466
KM	9,6070	24,9	39275	0,41		
T yhteensä	1,1354	1,9	4542	0,40	-0,1024	-410
TKL	1,1354	100,0	4542	0,40	-0,1024	-410
V yhteensä	2,8594	4,9			-3,3099	
VL	2,8594	100,0			-3,3099	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0334	23,9			2,8594	
Kadut	8,8967	63,4			3,2453	
LR	5,1367	36,6			-0,3859	
E yhteensä	1,9862	3,4			1,0905	
ET	0,0504	2,5			-0,0194	
EV	1,9358	97,5			1,1099	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa kulkuyhteyksiä Salpakadun alueelle ja siitä eteenpäin Kontiolahden kunnan rajaan asti sekä tehdä muut esille tulleet muutokset.

Väylät

Uusi katuyhteys Voimatieltä Salpakadulle ja siitä eteenpäin Levytielle ja Kontiolahden kunnan rajaan. Kiertoliittymät Voimatielle, Salpakankaankadulle ja Jukolantien ja Nurmeksentien risteykseen. Uudet pyörätiet.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Vesi- ja jäteveishuollon verkkoihin ei ole tarve tehdä muutoksia tai lisäyksiä tässä vaiheessa. Kadunrakentamisen lisäksi on parannettava hulevesien johtamista, etenkin siltojen osalta.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke noudattaa Joensuun konsernistrategiaa yritystoiminnan edellytysten ja kulkuyhteyksien parantamiseksi.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Lähivirkistysalueisiin (VL) tulee muutoksia. Nurmeksentien länsipuolella oleva VL-alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Muutosalueen omistaa suurimmaksi osaksi kaupunki. Voimatie leventämisalueet omistaa yksityiset. Rautatiealueet omistaa valtio.

Yhteistyötarpeet

Krakkl

Maaomaisuus: katualueiden hankinta.

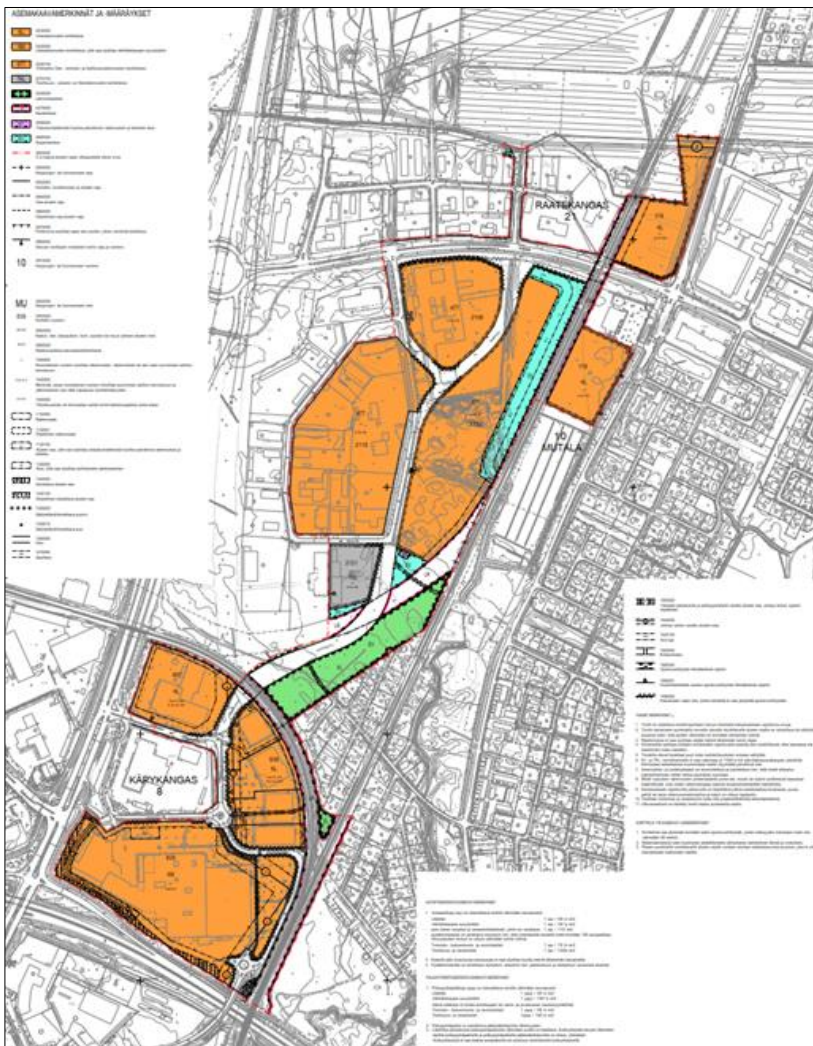
Yhdyskuntatekniikka: kuntatekniikka

Väylävirasto: rautatiet ja sillat.

Kontiolahden kunta: yhdystie.

Kustannukset

Väylät:	7,40 milj.€
Katualueiden lunastukset (arvio):	0,03 milj.€
Yhteensä	7,43 milj.€



Vesa Huohvanainen

vesa.huohvanainen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0230000
Liikerakennusten korttelialue.



0240000
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



0250100
Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.



0270100
Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.



0340000
Lähivirkistysalue.



0470000
Rautatiealue.



0590000
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



0680000
Suojavihheralue.



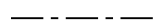
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



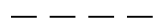
0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



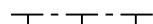
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



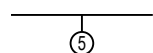
0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MU

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

836

0930000
Korttelin numero.

HELATIE

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

39275

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

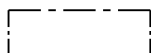
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II/e=0,5

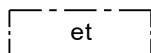
1020200
Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan tonttitehokkuuden.

e=0.40

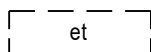
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



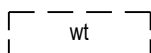
1130000
Rakennusala.



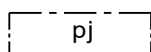
1130100
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



1130651
Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.



1180000
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



1340000
Istutettava alueen osa.



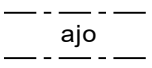
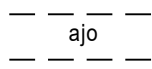
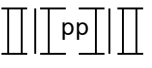
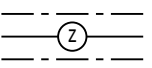
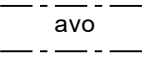
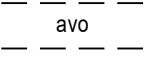
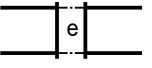
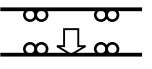
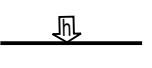
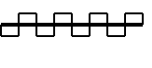
1340100
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



1350010
Säilytettävä/istutettava puu.

	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	1540100 Avo-oja.
	1540101 Ohjeellinen avo-ojan sijainti.
	1550000 Eritasoristeys.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1580001 Huoltoliikenteelle varatun ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan lukuun ottamatta katualueeseen rajoittuvia sivuja.
2. Tontin katualueen puoleisella reunalla olevalle istutettavalle alueen osalle on istutettava tai säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään seitsemän metriä.
3. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäs tontin rajaa.
4. Kiinteistölle sallitaan kultakin kiinteistöön rajoittuvalta kadulta yksi tonttiliittymä, ellei kaavassa ole merkinnöin toisin osoitettu.
5. Tonteilla olevat kookkaat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
6. KL- ja TKL -korttelialueille ei saa rakentaa yli 1000 k-m2 päivittäistavarakaupan yksiköitä. Kerrosalaa laskettaessa huomioidaan kaikki myymälää palvelevat tilat.
7. Ilmanvaihto- ja tuuletuskojeet on suunniteltava ja sijoitettava niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melua asutuksen suuntaan.
8. Mikäli nykyisten rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala, muoto tai sijainti poikkeavat kaavassa määritellyistä, ovat niiden rakennuslupaa vaativat korjaustoimenpiteet mahdollisia.

9. Katualueeseen rajoittuvilla julkisivuilla on käytettävä julkisivumateriaalina kiviainesta, puuta, peltiä tai lasia rakennusmateriaalina ja katon on oltava lapekatto.
10. Teollisen toiminnan ja varastoinnin tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.
11. Ulkovarastointi on kielletty tontin kadun puoleisella osalla.
12. Radan puoleiselle istutettavalle alueen osalle voidaan istuttaa matalakasvuista puustoa. Puut eivät saa kasvaa niin pitkiksi, että ne kaatuessaan ulottuisivat rautatien alueelle.

KORTTELIA 178 KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET

1. Korttelista saa järjestää enintään kaksi ajoneuvoliittymää, joiden etäisyyden toisistaan tulee olla vähintään 50 metriä.
2. Rakentamisessa tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama mahdollinen häiriö ja runkomelu.
3. Tontille voidaan rakentaa kiinteistön- ja kauppapuutarhan hoidon kannalta tarpeellisia asuintiloja enintään 100 k-m².
4. Asuinrakennuksen rakentamiselle hakijan on toimitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset, jotta valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) mainitut melutason ohjearvot eivät ylitä uudella asuinrakennuspaikalla, rakennuksessa ja piha-alueella.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ²
Vähittäiskaupan suuryksikkö:	1 ap / 30 k-m ²
- pois lukien varastot ja varastointikatokset, joihin on varattava:	1 ap / 110 m ²
- pysäköintipaikat on jaoteltava istutuksin niin, että yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa. Istutusalueen leveys on oltava vähintään kolme metriä.	
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ²
Teollisuus- ja varastotilat:	1 ap / 100k-m ²
2. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa kuutta metriä lähemmäs katualuetta.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ²
Vähittäiskaupan suuryksikkö:	1 ppp / 150 k-m ²
(tämä määräys ei koske autokaupan tai rauta- ja puutavaran noutomyymälöitä)	
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ²
Teollisuus- ja varastotilat:	1ppp / 100 k-m ²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Liiketiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

MUUTOKSET 13.3.2023

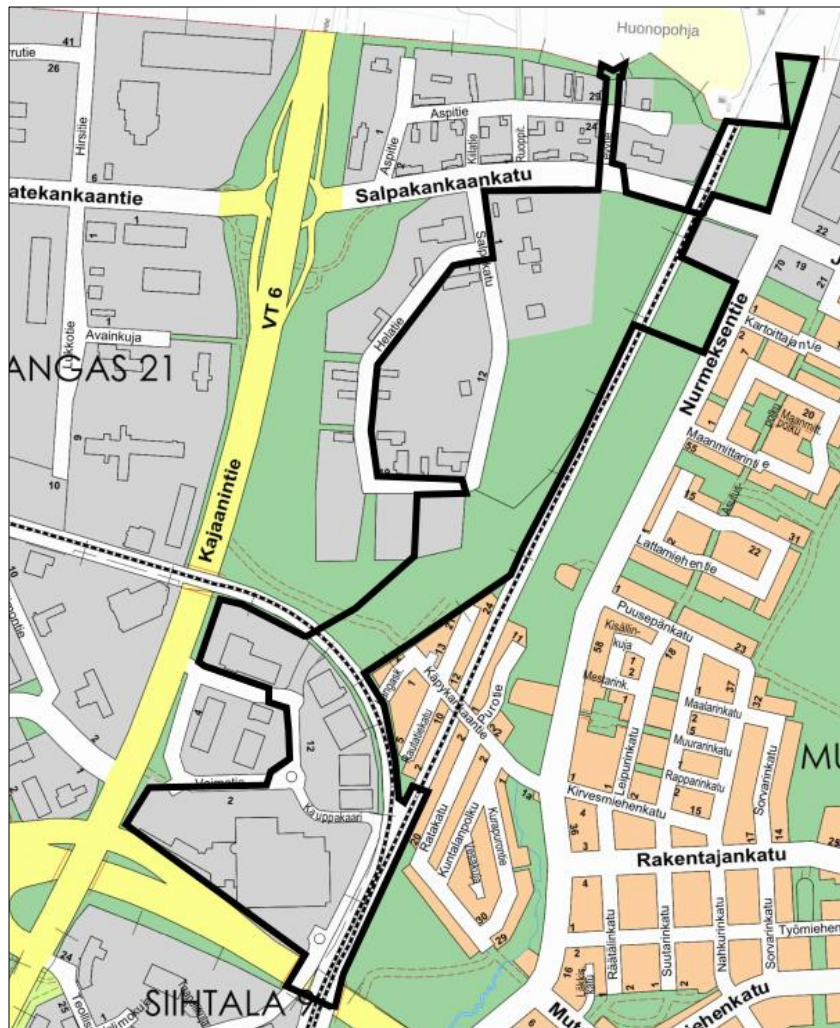
Lisätty kortteliin 2108 sitovan tonttijaon numero 6
kortteliin 2152 sitovan tonttijaon numerot 1, 2 ja 3
kortteliin 2110 sitovan tonttijaon numero 29
kortteliin 179 sitovan tonttijaon numero 1
kortteliin 2121 sitovan tonttijaon numero 5

KÄPYKANKAAN (8) kaupunginosan kortteleiden 829, 836, 837 ja 838, RAATEKANKAAN (21) kaupunginosan kortteleiden 2108, 2110 ja korttelin 2121 osan, MUTALAN (10) kaupunginosan korttelin 178 osan sekä erityis-, virkistys-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella muodostuu MUTALAN (10) kaupunginosan kortteli 179 sekä RAATEKANKAAN (21) kaupunginosan kortteli 2152.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 Kaupungingeodeetti Kalle Sivén kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	11.1.2023, 13.3.2023	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Vesa Huohvanainen	Diaarinumero 174/10.02.03.00/2020
	Piirtäjä	Liisa Lampilahti	Arkisto 21/1764

2.9.2020

Päivitetty 10.2.2022



Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla



Salpakadun jatke

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutoksella ratkaistaan Salpakadun tuleva linjaus Salpakankaankadun ja Voimatien välillä, sekä liikenneyhteydet Kurapuron asuinalueelle. Lisäksi kaavalla osoitetaan Salpakadun ja junaradan sekä Nurmeksentien ja junaradan välisen alueen tuleva käyttö. Lisäksi muutetaan Kauppakaaren ja rautatien rajoja vastaamaan kiinteistöjaotusta Prismen itäpuolella ja tehdään tarpeelliset muutokset Voimatien itä- ja pohjoispuolen korttelien kaavamerkintöihin.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP-kme). TP-kme-alueelle saa perustellusta syystä sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on Joensuun kaupunkiseutua (kk-2), missä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa. Olemassa olevat junaradat on osoitettu päärata-merkinnällä. Suunnittelualueen kautta kulkee joukkoliikenteen kehittämiskäytävä Joensuun ja Kontiolahden välillä.

Joensuun seudun yleiskaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P), työpaikka-alue (TP), teollisuus- ja varasto-alue (T), pientalovaltaista asuin-alue (AP) sekä virkistys-alue (V). Pääkatuyhteys Salpakankaankadulta Voimatielle on osoitettu ohjeellisella sijainnilla.

Viherkaavassa Kurapuron asuin-alueen ja rakentamattoman rata-alueen väli on merkitty metsäiseksi lähivirkistysalueeksi (V-4), jota hoidetaan puistometsänä. Salpakadun yritysalueen ympärille on merkitty ympäristöhäiriötä tuottavan toiminnon yhteydessä olevia viheralueita (EV), jotka estävät melun, pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä.

Joensuun kaupunki ja Kontiolahden kunta selvittävät Voimatien ja Kylmäojantien välille mahdollista uutta katuyhtyettä. Raatekankaan-Lehmon liikenteen yleissuunnitelmalla on tutkittu useita linjausvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia liikenteen toimivuuteen. Kaavan oheisaineistona on valittu yleissuunnitelma.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, luontoon ja maisemaan sekä yritysten toimintaedellytyksiin.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:



- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Kontiolahden kunta
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Väylävirasto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Mutalan-Siihtalan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari

Kaavahankkeesta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu, koska se vaikuttaa kahden kunnan alueen maankäyttöön ja sillä on vaikutuksia valtion tie- ja rataverkolle.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä **17.9–12.10.2020**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin tiistaina 22.9.2020 kello 18.00 alkaen Kaupunkirakennepalveluissa, Muuntamontie 5.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä **13.1.-7.2.2022**. Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus internetissä etäkokouksena.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti syksyllä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuodesta 2022.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kirjaamo@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla 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

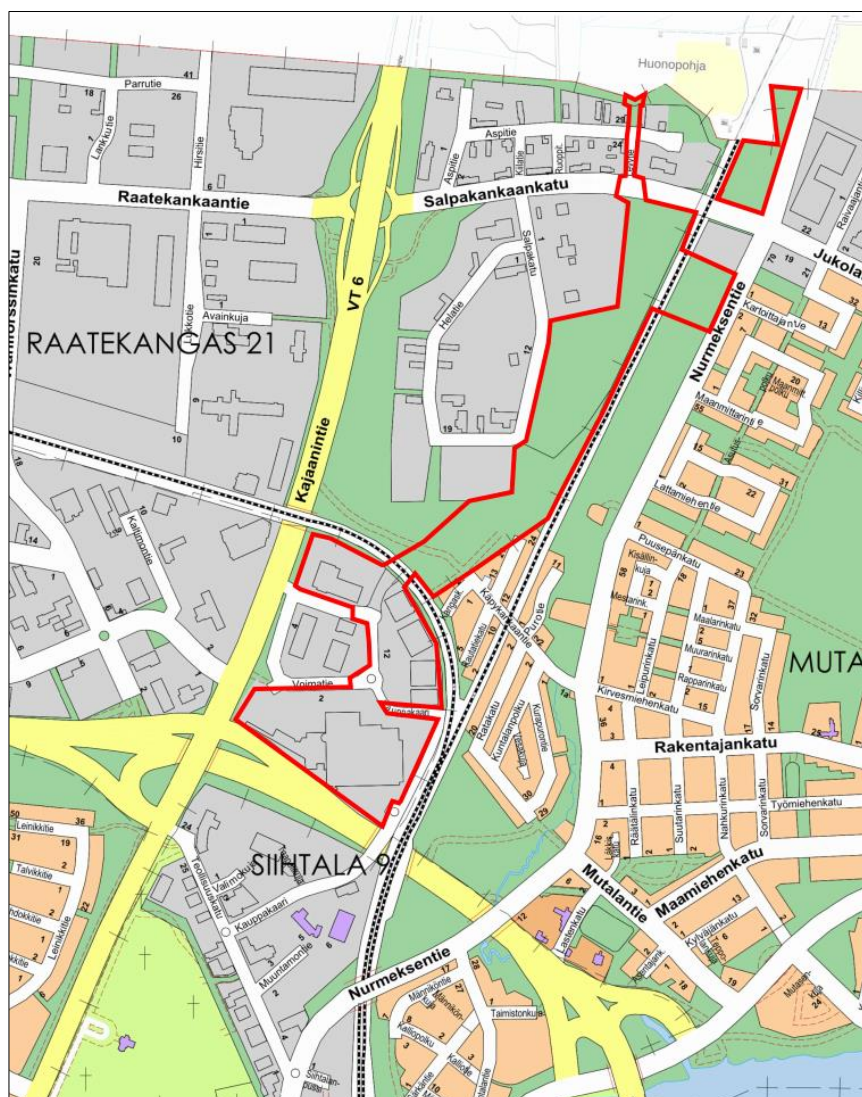
- vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen
vesa.huohvanainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Liisa Lampilahti
liisa.lampilahti@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Salpakadun jatke asemakaavan muutos

OAS- vaiheen palautteet ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 26.11.–21.12.2020 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 9 lausuntoa, joista neljästä oli kommentoitavaa. Elisa Oyj:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ja itä-Suomen poliisilaitoksella ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa, mutta pitää kaavahanketta tarpeellisenä ja tärkeänä alueen liikenneyhteyksien kannalta. Mielenpitoja jätettiin kahdeksan.

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

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelu

Alueella on yhtenäinen viheralue, joka jatkuu Kontiolahden puolelle. Alueelta on tarpeen laatia luontoselvityksen lisäksi viheralueverkko tarkastelu.

Hulevesiselvitys on tarpeen sillä kaikkien hulevesien johtaminen Kurapuroon pahentaa entisestään tulvatilanteita kehätien varressa. Kurapuro on lähes luonnontilainen viljelypalstoilta etelään ja siten arvokas elinympäristö, jonka muuttaminen ei ole mahdollista.

Kurapuro tulee huomioida myös liikenneratkaisussa niin, ettei sen luonnontilaa muuteta.

Vastine: Suunnittelualueeseen kuuluu viherkaavan alueita. Erilliselle viheralueverkkotarkastelulle ei ole tarvetta. Lausunnossa mainittua yhtenäistä viheraluetta ei ole. Viheralueet katkeavat melko leveillä katualueilla. Kurapuron luonnontilaisuuteen ei tule muutoksia lausunnossa mainitulla alueella. Salpakaankadun jälkeen hulevedet johdetaan uuteen kaavassa merkittyyn uomaan.

Joensuun Vesi liikelaitos

Kaavamuutoksen aikana ratkaistaan Salpakadun tuleva linjaus Salpakaankadun ja Voimatien välillä. Samalla ratkaistaan liikenneyhteydet Kurapuron asuinalueelle. Lisäksi kaavalla osoitetaan Salpakadun ja junaradan välisen alueen tuleva käyttö. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon v. 2004 rakennettu runkovesijohto (V300) ja sen mahdollinen siirto tai suojaus on sisällytettävä kaavoituskustannuksiin. Joensuun kaupunki ja Kontiolahden

kunta selvittävät Voimatien ja Kylmäojantien välille mahdollista uutta katuyhteyttä. Samalla tulisi tarkastella mahdolliset kuntarajan ylittävät vesihuollon tarpeet.

[Vastine: Kuntarajan ylittävä vesihuolto kuuluu Kontiolahden kunnan vesilaitoksen ja Joensuun Veden välisiin asioihin, eikä niitä voida ratkaista asemakaavan muutoksella. Kurapuron alueen liikennejärjestelyt säilyvät pääpiirteissään ennallaan. Uudet pyörätie ja jalankulkuyhteydet Kurapuron asuinalueelta uudelle kadulle \(Salpakatu\) ja Nurmeksentielle osoitetaan kaavassa. Vuonna 2004 rakennettu runkovesijohto \(V300\) huomioidaan kuntateknisissä suunnitelmissa.](#)

Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Kaava-alueen läpi kulkee 110 kV voimajohtomme Raatekangas-Siihtala. Johto on yhteispylväsraenteessa Fingrid Oyj:n voimajohdon kanssa. Raatekangas-Siihtala voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus liitteenä olevan poikkileikkauksen mukaisesti. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeudet ja reunavyöhykkeillä kasvavan puun pituuksille on maksimikorkeudet. Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- tai ehdotusvaiheeseen. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

[Vastine: Kaavassa on osoitettu sähkölinjavaraus lausunnossa esitetyllä tavalla. Johtolinja säilyy entisellään. Salpakatu alittaa johdon uudessa paikassa ja risteämälausunto pyydetään. Kaavaluonnoksesta pyydetään Caruna](#)

[Espoon lausunto. Kaavaehdotuksen eteneminen ehdotusvaiheeseen annetaan tiedoksi.](#)

Tukes

Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen OAS-suunnitelmasta. Osa suunnittelualueesta saattaa jäädä osittain laajamittaisesti vaarallisia kemikaaleja käsittelevän Valukumpu Oy:n konsultaatiovyöhykkeelle. Tukesin käytävissä olevien tietojen perusteella laitoksen onnettomuusvaikutukset eivät ulottuisi suunnittelualueelle. Pyydämme kuitenkin mahdollisuutta antaa lausunto kaavamuutoksen luonnosvaiheesta, kun kaava-alueen rajat tarkentuvat. Tulipalotilanteessa (Valukumpu Oy) saattaa syntyä myrkyllisiä savukaasuja, joiden leviäminen läheisille alueille voi edellyttää kaavamuutosalueella joiltain osin mahdollisuutta ilmastoinnin nopealle sulkemiselle ja onnettomuudesta tiedottamiselle.

[Vastine: Tukesilta pyydetään lausunto luonnoksesta.](#)

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntaliitto pitää hyvänä, että Voimatien alueen liikenneyhteyksiä ratkotaan edelleen myös Salpakadunjatkeen avulla, mikä vähentää liikennepainetta valtatieverkostolla ja Voimatien liittymässä sekä parantaa pitkämatkaisen liikenteen olosuhteita. Kaavamuutoksessa on syytä kiinnittää huomiota raideliikenteen toimintaedellytysten turvaamiseen sekä pohtia mahdollisuutta hyödyntää rautatien varren tulevan käytön tukeutumista raideliikenteeseen esimerkiksi tavaralogistiikassa. Uuden katuyhteyden selvittämiseen Voimatien ja Kylmäojantien välillä liittyy monia ylikunnallisia vaikutuksia, joihin maakuntaliitto lausuu, kun alueen kaavoitus tai tiesuunnitelmat ovat siinä vaiheessa.

[Vastine: Raideliikenteen toimintaedellytyksiin ei ole tarve puuttua tässä kaavamuutoksessa. Maakuntakaava ohjaa yleiskaava ja yleiskaava asemakaavaa. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu tavaralogistiikan aluetta Salpakadulle tai rautatien itäpuolelle, eikä Joensuun seudun yleiskaavassakaan, joten lausunnossa esitettyä aluevarausta ei merkitä asemakaavaan.](#)

Väylävirasto

Rautatiealueen asemakaavamerkintää (LR) ei tule muuttaa asemakaavan alueella. Väylävirasto varautuu kaavahankkeen alueelle sijoittuvan

kolmioraiteen rakentamiseen, mikäli sille on tulevaisuudessa liikenteellistä tarvetta. Kolmioraide tulee olla myös helposti käyttöön otettava, mikäli joen ylittävän rautatiesillan kantomyssä tapahtuu ennakoimattomia heikennyksiä.

Väylävirasto on päivittänyt vuonna 2018 valtakunnallisen näkemyksen siitä, miten maankäytössä on pitkällä ajanjaksolla tarve varautua muun muassa rautateiden lisäraiteisiin, kolmioraiteisiin ja lisäkohtauspaikkoihin. Joensuun kolmioraide ei ole osana Väyläviraston tavoitetilaa, eikä Väylävirastolla ole suunnitelmia kolmioraiteen toteuttamiseksi. Tästä huolimatta maankäytön suunnittelulla ei tule estää kolmioraiteen toteuttamista myöhemmin.

Lisäksi lausunnossa on kiinnitetty huomiota rautatien teknisiin ominaisuuksiin ja ettei nykyiselle rautatielle saa aiheuttaa haittaa. Kadun ja rautatien ristämät tulee huomioida ja Joensuun kaupungin ja Väyläviraston välille tulee laatia erillinen siltasopimus ennen asemakaavan hyväksyntää. Siltasopimukseen tulee kirjata tarkemmin toteutus- ja kustannusvastuut suunniteltavan sillan rakentamiseen, kunnossapitoon ja elinkaaren jälkeiseen purkamiseen/uusimiseen liittyen. Lisäksi tulee kaavatyön yhteydessä teettää alueen liikenteellisen selvitys, erityisesti uuden katuyhteyden vaikutus Jukolankadun (Salpakankaankatu) kohdalla olevan rautatien tasoristeyksen liikennemääriin. Jukolankadun tasoristeys on liikennemäärältään alueen vilkkein tasoristeys ja muodostaa jo nykyisin riskin ajoneuvoliikenteelle.

Kaavahankkeen lopputuloksena ei tule sallia Käpykankaantien ajoneuvojen läpiajoa uudelle katulinjaukselle saakka ilman tarkempaa liikenteellistä selvitystä. Hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuttaa haittaa radan rakenteille.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

[Vastine: Asemakaavan muutoksessa säilyy alkuperäinen kolmioraideyhteys. Kadun ja mahdollisen kolmioradan tasoristeystä ei osoiteta kaavassa, vaan eritasona. Siltasopimukset tehdään lausunnossa esitetyllä tavalla. Yleissuunnitelman mukaan Salpakankaankadun ja rautatien tasoristeyksen kohdalle on suunniteltu kadun ja pyörätien alitusylikorkeat kuljetukset, jotka hoidetaan](#)

jatkossakin tasoristeyksen kautta. Uutta asutusta ei osoiteta rautaien melu- tai tärinäalueille. Asekaavamuutokseen liittyy hulevesisuunnitelma, joka ohjaa alueen hulevesien johtamista ja mahdollista viivytystä. Käpykankaantien ajoneuvojen läpiajoa uudelle katulinjaukselle ei sallita. Asemakaava ei ulotu Kurapuron asuinalueelle.

MIELIPITEET

Mielipiteitä tuli kuudelta ja lisäksi yksi 90 allekirjoituksella

Mielipiteissä on tuotu esille Käpykankaantien katkaisun vaikutukset:

- lisää autoliikennettä ja pyöräilyä mm. lähikauppaan, kouluihin, harrastuksiin, ym. paikkoihin
- alentaa kiinteistöjen arvoa
- vaikuttaa kielteisesti sosiaaliseen elämään
- alueen arvostus asuntomarkkinoilla heikkenee
- laskee alueen viihtyisyyttä

Vastine: Käpykankaantietä ei katkaista. Asemakaavassa osoitetaan uudet pyörätiet kyseiselle asuinalueelle Salpakadulta (uusi katu) ja Nurmeksentietä ja parannetaan näin pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia. Rautatien alitus-aikatauluihin kaavalla ei voi vaikuttaa, vaan kaikki on kiinni kaupungin investiohjelmasta. Kaava-alue ei ulotu Kurapuron alueelle muutoin kuin em. pyöräteiden liittymillä. Kajaanintie sijaitsee niin kaukana, ettei se aiheuta häiritsevää meluhaittaa. Uutta katua ei ole tarkoituksen mukaista suunnitella ja rakentaa muutamia metrejä maahan upotettuna, koska se on erittäin kallis ja epäkäytännöllinen ratkaisu. Uuden tien aiheuttamasta melusta tehdään meluselvitys. Se esitetään kaavan ehdotusvaiheessa. Jos selvityksen mukaan liikenne aiheuttaa häiritsevää melua, tehdään tarpeelliset melusuojaukset. Prismän parkkipaikan öiseen kuminpolttoon ei voida vaikuttaa kaavalla, vaan asia tulee esittää poliisiviranomaiselle.

Joensuun seudun luonnonystävät ry

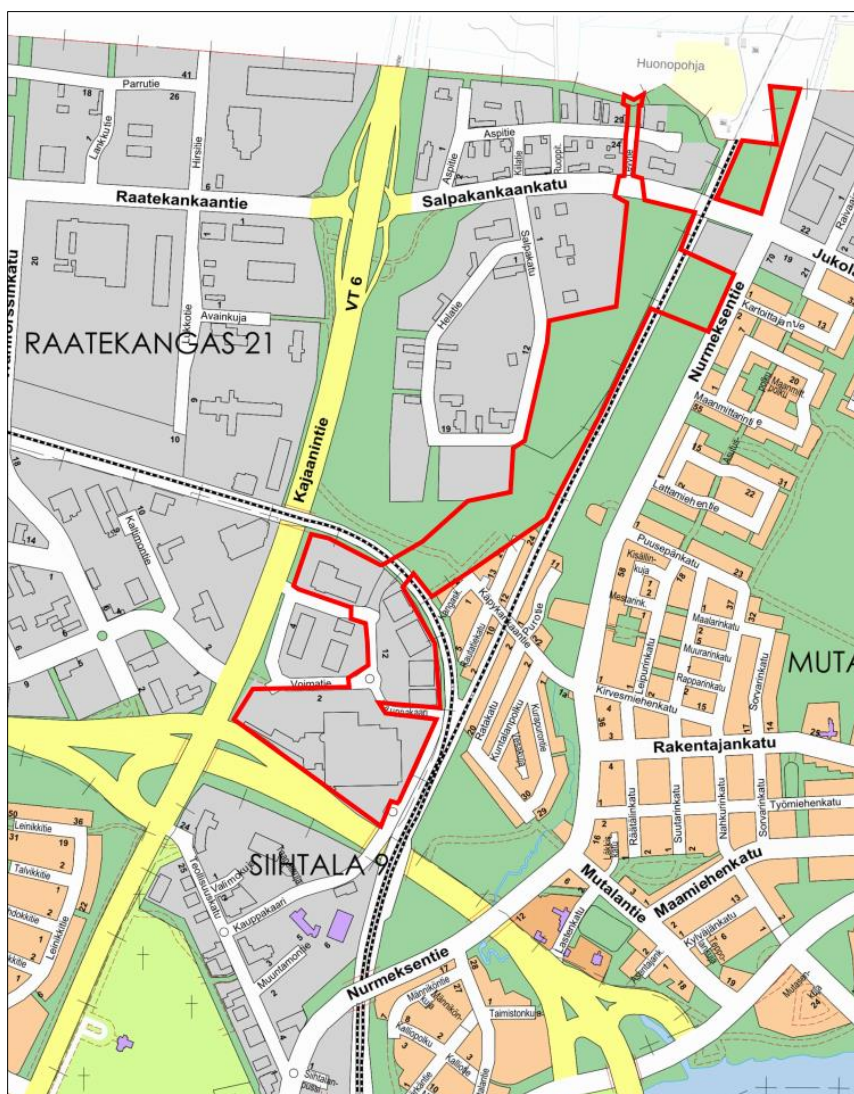
Kaava-alueen reunoilla on havaintoja harvinaistuneista niiflykasveista, kuten ketoneilikasta ja musta-apilasta. Kumpikin laji on nykyisin silmälläpidettävä. Osa lähellä havaituista kasveista, kuten idänkeulankärki, elättää harvinaista hyönteislajistoa. On hyvä, että alueelta tulee luontoselvitys. Sen jälkeen on helpompi arvioida, mitä vaikutuksia tieyhteyksillä tulee olemaan paikalliselle

lajistolle. Mahdollisia haittoja voidaan ehkä korvata ekologisilla kompensatioilla.

Vastine: Faunatica Oy on tehnyt suunnittelualueelle luontoselvityksen vuonna 2020. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu lakikohteita, arvokkaita luontotyyppikohteita tai merkittäviä kasvilajeja, joten niiden osalta ei ole kaavoitusta rajoittavia suosituksia. Liito-oravalle soveltuvaa ruokailuhabitaattia on kapealti selvitysalueen itälaidalla aivan radan varressa. Kuviolta on kulkuyhteys aiemmin rajatulle soveltuvalla metsäalueella. Kuviolla havaittiin myös yksi kolopuu. Selvityksessä suositeltu oikea-aikainen liito-oravaselvitys tehdään kevään 2022 aikana. Haaparyhmä ja etenkin kolopuu säilyvät luonnontilaisina.

Salpakadun jatke asemakaavan muutos

luonnosvaiheen palaute ja vastineet



Kaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävänä 13.1.–7.2.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Joen Sähkötekniikalla, Joensuun Vesi liikelaitoksella, Pohjois-Karjalan kauppakamarilla ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa, mutta kommenttina todettiin, että jos kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Mielipiteitä jätettiin yksi.

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

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelu

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota luontoselvitykseen ja kaavaluonnoksen aluevarauksiin uuden avo-ojan osalta. Lisäksi korttelin 178 uudelle KL tontin asuinrakentamismahdollisuutta epäillään. Uusien kevyen liikenteen väylien tarpeellisuus jää epäselväksi.

Korttelin 179 KL aluerajauksia tulisi muuttaa tai jättää pohjoisosa kokonaan pois.

Vastine: Uuden ojan ja radan välinen alue merkitään suojaviheralueeksi (EV), ei VL-alueeksi, koska alueelle rakennettava valtaoja heikentää alueen käyttöä lähivirkistysalueena. Korttelin 178 KL asuinrakentamismahdollisuus on jo ratkaistu poikkeamismenettelyllä. Poikkeamispäätöksen mukaan asuinrakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että raideliikenne ja Nurmeksentien liikennemelu eivät saa aiheuttaa haittaa asumiselle. Purotien pyörätieyhteys VL-alueen halki Nurmeksentielle poistetaan. Korttelin 179 KL aluerajauksista ei ole tarve muuttaa lausunnossa esitetyllä tavalla. Korttelin muoto ei ole esteenä kaavan mukaiselle käytölle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavamuutos noudattelee pääpiirteissään sitä ohjaavaa Joensuun seudun yleiskaavaa 2020. Korttelin 179 KL-kortteliksi osoitettu alue on osoitettu Joensuun seudun yleiskaavassa virkistysalueeksi V. Yleiskaavan ohjaavasta aluevarauksesta poikkeaminen olisi hyvä perustella kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksen sivulla 15 mainitaan, että korttelin 178 tontille 2 on tarkoitus rakentaa kauppapuutarha, ja että tonttia hakeneen yrityksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla kiinteistönhoitoon liittyvää asumista 100 k-m². Tämä tulisi

mahdollistaa myös kaavamääräyksissä. Kaavaselostuksen sivulla 6 kerrotaan, että "Eteläosan katualueelle annetaan uusi nimi. Kyseinen katu jatkuu Kontiolahden kunnan rajaan asti. Levytien nimi muuttuu samalla". Tämä on ristiriidassa kaavaluonnoskartan kanssa, johon katualue on merkitty Voimatie risteyksestä alkaen Salpakatuna. Kaavan luontoselvityksen mukaan alueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä kaava-alueen itäreunassa radanvarressa. Alue on osoitettu kaavaluonnoksessa VL-merkinnällä. Liito-oravan esiintyminen tulee varmistaa kyseisellä alueella kevätaikaan tehtävällä selvityksellä. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on syytä pitää ajan tasalla koko kaavaprosessin ajan.

Vastine: Katujen nimistö on keskeneräistä luonnosvaiheessa. Katunimitoimikunta antaa nimettömälle kadulle uuden nimen ja kaava-alueen kadut nimitään lopullisesti ehdotuksessa. Korttelin 179 KL käyttötarkoitus puistosta liikerakennusten korttelialueeksi on perusteltua siksi, että alueella ei ole asutusta, eikä kyseinen puisto sovellu lähivirkistykseen raide- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttamien meluhaittojen takia. Alueelle ei johda jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua väylää. Korttelin 178 tontille kaksi on myönnetty poikkeamisluvassa asumista. Kaavaehdotukseen lisätään lausunnossa esitetty määräys. Liito-oravan esiintyminen varmistetaan keväällä 2022. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei päivitetä kaavaprosessin aikana, jos tähän ei ole pakottavaa tarvetta. Kyseessä on kaavan käynnistymiseen liittyvä tiedote ja tieto siitä, miten kaavahanke etenee ja miten kaavaan on mahdollista vaikuttaa. Aikatauluihin voi tulla muutoksia, mutta ne eivät ole merkityksellisiä kaavan kannalta. Nyt päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lisätään kaavaselostuksen liitteeksi kaava-alueen laajentumisen takia.

Pohjois-Savon ELY-keskus

ELY-keskus pitää hyvänä, että uusi katuyhteys ja nykyiselle Voimakadulle esitettävä jalankulku- ja pyöräilyväylän jatko luovat kävelyn ja pyöräilyn osalta suorahkon yhteyden Lehmosta aina Joensuun keskustaan saakka. Vt 6 Raatekankaalta pohjoiseen, Salpakankaankatu sekä Nurmeksentie kuuluvat suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoon (SEKV). Liikenteen yleissuunnitelmassa esitetyissä katuverkon parantamistoimenpiteissä on huomioitu erikoiskuljetusverkon asettamat vaatimukset. Kaavatyön yhteydessä on myös tehty hulevesiselvitys. Hulevesiselvitystä on käsitelty laajasti ja seikkaperäisesti

myös Kontiolahden kunnan puoleisilta alueilta. Lisäksi on otettu kantaa hulevesijärjestelmien aikataulutukseen.

Vastine: Voimassa olevassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määräykset, kuinka hulevedet on käsiteltävä rakennuspaikoilla, eikä kaavalla ole tarve määrätä hulevesistä rakennuspaikkakohtaisesti. Hulevesien käsittelylle on hyväksytty Joensuun kaupungin hulevesiohjelma vuonna 2021. Tämä ohjelma on ohjeena hulevesien käsittelylle. Hulevesijärjestelmien toteuttamisesta ei voi antaa tarkkoja aikatauluja.

Kontiolahden kunta

Kontiolahden kunta pitää hyvänä asiana, että kaavaluonnoksessa on huomioitu tieyhteys Kontiolahden kunnan puolelle, alueelle, johon on vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-alue (TP). Uusi tieyhteys Levytien kautta mahdollistaa sujuvan liikennöinnin Kontiolahden puolelta Salpakankaan alueelle, Voimatielle saakka. Joensuun kaupunki ja Kontiolahden kunta ovat kasvaneet kiinni toisiinsa. Tämä edellyttää yhteistyötä yli kuntarajojen.

Salpakadun jatkeen asemakaavamuutoksen luonnoksessa kaupunki osoittaa Vanhan Nurmeksentien varteen liikerakennusten korttelialueen (KL) ylettyen aivan Kontiolahden kunnan rajaan. Kunta on saanut kaupungilta esityksen maakaupasta edellä mainitun korttelin vierestä. Kontiolahden kunta toivoo, että kaavatyön yhteydessä huomioidaan mahdollisen kaupan toteutuminen.

Vastine: Kaava ei estä KL-korttelialueen laajentumista. Jos Kontiolahden kunta haluaa osoittaa ko. kaava-alueeseen rajoittuvan alueen samalla kaavamerkinnällä ja -määräyksillä, on kaavoitusvastuu Kontiolahden kunnalla. Kiinteistön omistus ei ratkea kaavalla.

Savon Voima Oyj

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus-, tai uusimistarvetta. Putket tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset putkien siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat muutosta haluavalle taholle. Muutosalueella on kaukolämpöön liitettyjä kiinteistöjä. Tulemme tarjoamaan uusiutuvaa kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Kaukolämpöverkon siirtoihin kaavaratkaisulla ei välttämättä ole vaikutuksia. Verkostomuutokset liittyvät yleensä kuntatekniikan uudis- tai muutoshankkeisiin ja ovat ratkaistavissa rakennushankkeiden suunnitteluvaiheessa.

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan kaapelointeja. Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot liike-, teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueille. Ensisijaisesti pyritään käyttämään ulos asennettavia puistomuuntamoita. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja huollettavissa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Muuntamojen sijoittaminen liike-, teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueille ei ole suotavaa. Varaamme asemakaavassa alueet puistomuuntamoille. Toivomme, että Caruna Espoo Oy osoittaa kartalla paikat, johon uusien puistomuuntamoiden paikat voidaan merkitä.

Tukes

Tukes ei näe estettä käytettävissään olevien tietojen perusteella esitettyjen kaavamuutosten toteuttamiselle. Suosittelemme kuitenkin huomioimaan mahdollisten myrkyllisiltä savukaasuilta suojautumisen edellyttämällä korttelin nro 178 uudisrakennusten varustamista kaasutiiviillä ilmanvaihdon sulkumahdollisuudella. Lisäksi suosittelemme huomioimaan rakennusten evakuoinnin ja sisäpuolelle suojautumisen edellytykset onnettomuustilanteessa. Valukumpu Oy:n tuotantolaitosta lähimpänä olevan korttelin nro 178 mahdollinen asuinrakennus ja muut tilat, joissa voi oleskella paljon ihmisiä, suositellaan sijoittamaan tontilla mahdollisimman etäälle tuotantolaitoksen kemikaalien varastointi- ja käsittelytiloista. Onnettomuuksien vaikutusalueista on hyvä keskustella vielä erikseen Valukumpu Oy:n ja pelastuslaitoksen kanssa kaavaprosessin osalta. Kaavamuutos voi heikentää yrityksen laajenemismahdollisuuksia kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa.

Kaavamuutosalueen korttelit 178, 179, 2152 ja 2108 sijaitsevat laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan tuotantolaitoksen (Valukumpu Oy) konsultaatiovyöhykkeellä, joka on 500 metriä tontin rajasta. Muutosalueista lähimpänä sijaitsee kortteli 178, joka on merkitty liikeraennusten korttelialueeksi (KL). Kaavaselostuksessa on esitetty suunnitelma kauppapuutarhatoiminnan sijoittamiseksi. Valukumpu Oy:n vaarallisten kemikaalien käsittely- ja varastotilat sijaitsevat tehdasrakennuksen pohjoispuoleisessa osassa. Näin ollen etäisyys korttelin 178 alueelle on lyhimmillään noin 70 metriä kemikaalien käsittely- ja varastotiloista.

Vastine: Kortteli 178 sijaitsee lähimmillään noin 450 metrin päässä osoitteessa Raivaajanpolku 1 tontin pohjoisosassa sijaitsevan Valukumpu Oy:n vaarallisten kemikaalien varastopaikasta. Kortteliin 178 tulevat asuinrakennustilat sijaitsevat noin 570 metrin etäisyydellä em. vaarallisten kemikaalien varastopaikasta. Liiketoiminnoille ja asumiselle ei pitäisi aiheutua Tukesin lausunnossa mainitsemaa haitta vaarallisista kemikaaleista, eikä kaavamääräykseen ole tarve lisätä ilmanvaihdon sulkumahdollisuutta. Kortteli 179 sijaitsee lähempänä, noin 100 metrin päässä ja lausunnossa mainittu määräys on lisätävissä korttelia 179 koskevana.

Väylävirasto

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota katujen, siltojen ja niihin liittyviin teknisiin toteutuksiin. Lausunnossa on todettu, että sijoittuminen olemassa olevaan tiestöön nähden voi potentiaalisesti tehdä eritasojen toteuttamisen mahdottomaksi suunniteltuihin paikkoihin (riittävä luiskojen pituus ja kallistus), eikä kaavatyössä ole esitetty erillisiä suunnitelmia eritasojen teknisestä toteuttamisesta. Radan alitusten toteutuskelpoisuus ja tilantarve on syytä varmistaa Väylävirastolta kaavoituksen yhteydessä. Joensuun kolmioraide ei ole osana Väyläviraston tavoitetilaa eikä Väylävirastolla ole suunnitelmia kolmioraidteen toteuttamisesta, mutta se tulee olla helposti käyttöön otettava, mikäli joen ylitään rautatiesillan kantokyvyssä tapahtuu ennakoimattomia heikennyksiä. Salpakadun ja kolmioraidevarauksen risteämiskohta tulee lähtökohtaisesti merkitä täysin LR-alueeksi, jossa eritasomerkintä kulkee kadun suuntaisesti. Radan välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida mahdolliset vaikutukset radan stabiliteettiin ja kuivatukseen.

Vastine: Kaavasuunnittelun yhteydessä ei tehdä teknisiin ratkaisuihin kohdistuvia suunnitelmia. Kuntatekniikan, katujen, siltojen tai muiden rakenteiden tarkempi suunnittelu kuuluu yhdyskuntasuunnittelun toimialaan. Kaavallisella suunnittelulla varataan riittävät alueet kuntatekniikalle ja muulle rakentamiselle sekä varmistetaan, että liikenneverkko on sujuva ja turvallinen kaikille liikennemuodoille. Väyläviraston lausunto annetaan tiedoksi yhdyskuntatekniikalle.

MIELIPITEET

PLP Pääkkönen Oy

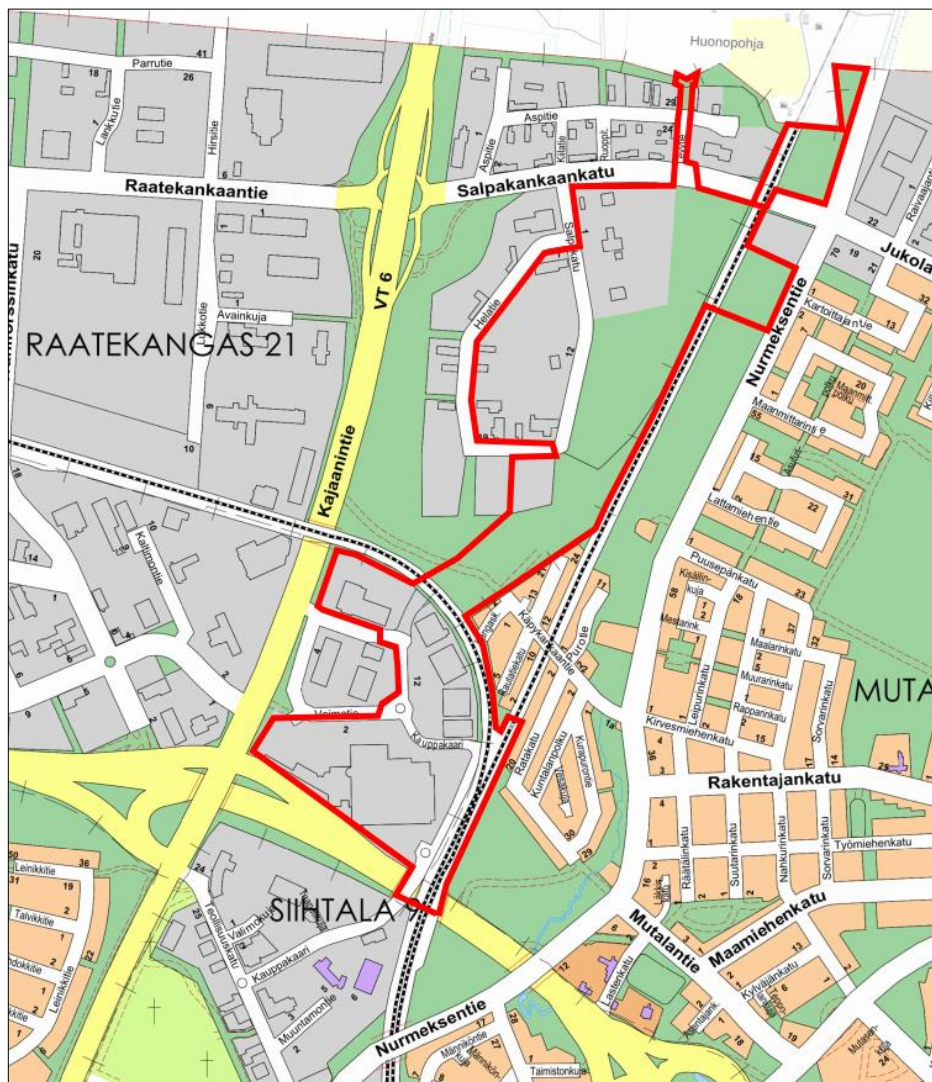
Ei muuta sanottavaa kuin että jos Voimatielle menevä liikenne ohjataan Salpakadun kautta, jossa yritysten liikenne samalla kadulla raskaanajoneuvojen ja pakettiautoliikenteen niin susi syntyessään, koska Salpakatu-Helatie alueella yritysten laajentuminen on ollut voimakasta viime vuosina ja raskasliikenne lisääntynyt huomattavasti. Uuden tien sekä Salpakatu16-Helatie 30 -risteysalueeseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota raskasta liikennettä ajattelun. Paras versio, että yritysten liikenne kulkee entistä rataa ja Salpakadun ja radan väliin tehdään sitten niitä perjantairuuhkia ja jouluostoksia varten oma reittinsä.

Vastine: Yleissuunnitelman raportissa todetaan, että jokainen vaihtoehto pysyy välittämään alueen liikenteen hyvin. Uuden yhteyden avulla saavutetaan hyvin tavoite parantaa Voimatien kaupallisen alueen saavutettavuutta ja vähentää liikennettä valtatieltä 6. Yhteys tuo liikenneverkkoon lisäkapasiteettia ja toimii hyvänä varaventiilinä kaupallisen alueen ruuhkaisimmissa tilanteissa. Myös Salpakadun työpaikka-alueen saavutettavuus paranee merkittävästi ja sen vetovoimaisuus kasvaa. Kaikki tutkitut vaihtoehdot ovat liikenteellisesti riittävän toimivia ja eivät tässä mielessä ratkaisevasti poikkea toisistaan.

Toki uusilla ratkaisuilla voi olla kielteisiäkin vaikutuksia yksittäisille tontin omistajille. Suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon ajoneuvoliikenteen sujuvuus ja turvallisuus sekä pyöräilyn ja jalankulun edistäminen kokonaisvaltaisesti.

Salpakadun jatke asemakaavan muutos

muutetun luonnoksen palaute ja vastineet



Kaavamuutoksen muutettu kaavaluonnos oli nähtävänä 3.3.–28.3.2022. Muutetusta kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa, joista neljässä oli kommentoitavaa. Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Tukesilla ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä ei jätetty.

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

LAUSUNNOT

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavan luontoselvityksen mukaan alueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä kaava-alueen itäreunassa radanvarressa. Liito-oravan esiintyminen tulee varmistaa kyseisellä alueella kevätaikaan tehtävällä selvityksellä.

Vastine: Luontoselvitystä on täydennetty keväällä 2022 tehdyllä liito-oravaselvityksellä. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä Salpakadun jatkeen alueella ei havaittu. Alueelta on paikannettu kaksi kolopuuta ja rajattu yksi lajin liikkumisympäristöksi sovelias alue. Yhdessä ympäröivien alueiden kanssa alue voi toimia osana liito-oravan elinpiiriä, mikäli ympäristössä on lajille soveliaista aluetta.

Selvityksen mukainen alue on rautatie- ja lähivirkistysaluetta. Rautatien rakentaminen liito-oravan liikkumisalueelle on hyvin epätodennäköistä. Liito-oravan elinoloihin kaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia.

Caruna Espoo Oy

Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja uusia puistomuuntamoita. Pyydämme varaamaan kaavaan liitteessä 2 näkyvät puistomuuntamoiden tilavaraukset (20 m²).

Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja

huollettavissa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Uusille muuntamoille on osoitettu Caruna Espoo Oy:n lausunnossa esittämät uudet paikat. Risteämälausuntopyyntö esitetään, kun kadun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Johtojen siirtoon ei tule tarvetta. Johdot suojaalueineen merkitään tarpeellisilta osin kaavaan.

Väylävirasto

Väyläviraston omistamat rautatiealueet tulee asemakaavoissa lähtökohtaisesti merkitä LR-alueeksi mukaan lukien tässä kaavassa esiintyvä varautumiseen tarkoitettu rakentamattoman kolmioraitteen alue. Kohdassa Salpakadun ja radan risteämä tulee osoittaa LR-merkinnällä, jossa eritaso-merkintä osoittaa alittavaa katua. Korttelin 178 osalta muistutamme, että ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raitteen keskilinjasta. Tällä alueella radanpitäjällä on oikeus poistaa rautatien turvallisuutta vaarantava kasvillisuus tai rajoittaa sen korkeutta. Lisäksi kasvillisuutta voidaan poistaa tasoristeysten näkemäalueilta.

Edellä mainitulla rautatien suoja-alueella on voimassa myös ratalain 39 § mukaiset toimenpiderajoitukset. Toimenpiderajoitusten mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa, tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Rautatien suoja-alue on syytä osoittaa kaavakartassa rakennusalaan rajamalla tai yleisenä kaavamääräyksenä.

Vastine: Rautatiealue ja kadun alitus merkitään asemakaavaan lausunnossa esitetyllä tavalla. Korttelien 178 ja 179 rakentamista koskevat asiat on huomioitu rakennusalamerkinnöissä. Kaavaan merkityille istutettaville tontin osille ei sallita liian korkeiksi kasvavia puita tai muita kasveja. Valtaojan ja hulevesien taseausaltaan sijoittamisessa on otettu huomioon ratalain 37 §:n vaatimukset.

Joensuun Vesi

Kaavaluonnoksessa on osa nykyistä Salpakatua vesihuoltoverkostoineen liitetty korttelin 2110 tonttiin. Tontin sisäpuolelle jäävälle vesihuollolle tulee

perustaa rasite. Mikäli johtolinjoja joudutaan kuitenkin kaavoituksellisista syistä siirtämään, vastaa siirtokustannuksista kokonaisuudessaan kaavamuutoksen toteuttaja.

Vastine: Korttelissa 2110 sijaitsevalle vesihuollolle merkitään kaavassa rasite. Rakentamista ei sallita käytöstä poistuvan Salpakadun alueelle, vaan kyseinen alue jää tontin piha-alueeksi. Muut mahdolliset putki- ja johtolinjojen siirrot varmistuvat, kun kadun rakentamiseen liittyvät tarkemmat suunnitelmat valmistuvat.