

Salpakadun jatke, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 17.01.2023 § 4

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Joensuun kaupungin ja Kontiolahden kunnan tilaama liikennesuunnitelma, jonka on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy vuonna 2018. Suunnitelman tarkoituksena oli selvittää kaavoitusta varten Kontiolahden Lehmon Kylmäojantien ja Joensuun Voimatien välisen uuden katuyhteyden liikenteellisiä vaikutuksia. Työssä on selvitetty Lehmosta Voimatielle johtavaan uuteen katuyhteyteen liittyviä reunaehtoja muun muassa Raatekankaan uudessa eritasoliittymässä sekä arvioitu kadulle suuntautuvan liikenteen määrää Lehmon suuntaan.

Liikennesuunnitelmaa on tarkennettu Raatekangas-Lehmo liikenteen yleissuunnitelmalla (Ramboll, 2021). Suunnittelualueena oli valtatie 6 itäpuolinen alue Kontiolahden kunnan ja Joensuun kaupungin rajalla. Suunnittelualue alkaa Kylmäojantien ja Vanhan Nurmeksentien liittymästä Kontiolahdella ja päättyy Joensuussa Voimatielle. Joensuun puolella vaihtoehtotarkastelu koskee lähinnä Salpakatua, Salpakankaankatua, Levytien jatkamista ja em. katujen liittymiä. Voimatiellä muutokset liittyvät katualueiden leventämistarpeisiin kiertoliittymän ja pyöräteiden rakentamiseksi.

Yleissuunnitelman lisäksi kaavaprosessin aikana on tutkittu Prisman liittymäjärjestelyjä ja tehty tarpeelliset muutokset.

Nurmeksentien varrella asemakaavaa muutetaan S-Market Jukolanportin eteläpuolisella korttelialueella kauppapuutarhan tarpeisiin. Kauppapuutarhan rakentamiselle on myönnetty poikkeamislupa ja maanrakennustyöt ovat jo käynnistyneet.

Salpakankaankadun ja Nurmeksentien risteysalueen pohjoispuolella on puistoalue (P). Alue voidaan muuttaa liikerakennusten korttelialueeksi (KL), koska sen läheisyydessä ei ole asuinrakennuspaikkoja, eikä aluetta ole tarve osoittaa puistona.

Kaava-alueeseen kuului osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa Kurapuron asuinalue. 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 muutostarpeita.

Luonnosvaiheen nähtävilläpidon jälkeen suunnittelualueeseen lisättiin Salpakadun ja Helatien rajaama alue ja muutettu asemakaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä.

Asemakaavan kuvaus

Raatekangas-Lehmo liikenteen yleissuunnitelman toteutukseen liittyen on asemakaavassa osoitettu uusi katuyhteys Voimatieltä Salpakadulle ja siitä edelleen Salpakankaankadulle. Salpakadun ja Salpakankaankadun kiertoliittymän välinen uusi katu on nimetty Salpakaarroksi.

Voimatien katualuetta on levennetty korttelialueille pyörätien ja kiertoliittymän rakentamiseksi. Kauppakaaren mutkassa sijaitseva Prisman liittymä poistuu. Uusi liittymä on rakennettavissa Voimatien kiertoliittymään. Nykyisen liittymän näkemäalue on huono varsinkin talvisin.

Voimatiehen rajoittuvien kortteleiden 837 ja 838 kaavamerkintä KM-3 (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle ei saa toteuttaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakauppaa) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Merkintä vastaa paremmin niiden nykyistä käyttötarkoitusta.

Salpakadulta on osoitettu pyörätieyhteys Kurapuron asuinalueelle ja toinen on merkitty Helatien risteyskoillisenurkalta eritasossa rautatien poikki rautatiehen rajoittuvalle lähivirkistysalueelle. Kyseinen pyörätie liittyy pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma mukaiseen yhteystarpeeseen Mutalan asuinalueelle.

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

Salpakankaankadun ja Levytien risteysaluetta on laajennettu kiertoliittymän rakentamiseksi. Salpakankaankatua on levennetty Levytien ja Nurmeksentien välisellä alueella rautatien alituksen ja erikoiskuljetuksille tulevan katuyhteyden rakentamiseksi. Erikoiskuljetus ei voi käyttää radan alittavaa katua, vaan katu on tehtävä erillisenä ja 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 ratalain 37 §:n vaatimus rautatien suoja-alueesta. 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 telekaapelien päälle. Em. kuntatekniset rakenteet jäävät paikalleen kalliiden siirtokustannusten takia. Ne merkitään kaavaan rasiitteina.

Voimatien katualuetta on laajennettu sen itä- ja pohjoispuolisille korttelialueille pyörätien ja kiertoliittymän rakentamisen takia. Voimatieltä lähtevän Salpakadun katualueen alkuosaa on levennettävä viereisille korttelialueille. Rautatien alitus vaatii katualueen rajaan tukimuurirakenteet ja tällä ratkaisulla voidaan kaventaa katualuetta.

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

Kaavan eteläosassa Voimatien ja rautatien rajaukset on merkitty vastaamaan kiinteistöjakoa.

Luonnosvaiheen palautteet

Muutetusta luonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa. Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Tukesilla ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä ei jätetty.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon mukaan liito-oravan esiintyminen tulee varmistaa aiemman luontoselvityksen mukaisella esiintymisalueella.

Vastineen mukaan luontoselvitystä on täydennetty keväällä 2022 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 esiintymisalueelle on hyvin epätodennäköistä. Liito-oravan elinoloihin kaavamuuoksella ei ole haitallisia vaikutuksia.

Caruna Espoo Oy on tuonut esille tarpeen johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvan rakentamisen mukaisesta risteämälauseunnosta. Yhtiön mukaan sähkön käyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja uusia

puistomuuntamoita. Kaavaan on varattava kaksi puistomuuntamoa siten, että niille on kulkuyhteys ja ne ovat helposti huollettavissa. Lisäksi otettiin kantaa johtojen siirtoon ja siirtokustannuksiin.

Vastineen mukaan uusille muuntamoille on osoitettu Caruna Espoo Oy:n lausunnossa esittämät uudet paikat. Risteämälausuntopyyntö esitetään, kun kadun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Ilmajohtojen siirtoon ei tule tarvetta. Johdot suoja-alueineen merkitään tarpeellisilta osin kaavaan.

Väylävirasto on lausunnossaan todennut, että rautatiealueet on merkittävä kaavaan LR-alueina. Salpakadun ja radan risteämä tulee osoittaa LR-merkinnällä, jossa eritaso-merkintä osoittaa alittavaa katua. Lisäksi on tuotu esille ratalain 37 ja 39 §:ien suoja-aluevaatimukset ja toimenpiderajoitukset. Rautatien suoja-alue on syytä osoittaa kaavakartassa rakennusalaan rajaamalla tai yleisenä kaavamääräyksenä.

Vastineen mukaan 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. Valtaojan ja hulevesien tasausaltaan sijoittamisessa on otettu huomioon ratalain 37 §:n vaatimukset.

Joensuun Vesi -liikelaitos on todennut, että osa nykyistä Salpakatua vesihuoltoverkostoineen on liitetty korttelin 2110 tonttiin. Tontin sisäpuolelle jäävälle vesihuollolle tulee perustaa rasite. Mikäli johtolinjoja joudutaan kuitenkin kaavoituksellisista syistä siirtämään, vastaa siirtokustannuksista konaisuudessaan kaavamuutoksen toteuttaja.

Vastineen mukaan 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.

Lausunnot sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösesitys:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Caruna Espoo Oy:ltä ja Joensuun Vesi -liikelaitokselta

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Salpakadun jatke asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Salpakadun jatke asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 26.1.–27.2.2023. Nähtävilläolonaikana ei jätetty muistutuksia. Väyläviraston antaman lausunnon mukaan heillä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotusta on täydennetty nähtävilläpidon jälkeen seuraavasti: 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 ja kortteliin 2121 sitovan tonttijaon numero 5. Kaavaehdotukseen tehdyillä lisäyksillä ei ole ollut vaikutusta kaavan sisältöön, vaan ne ovat olleet teknisluonteisia.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Salpakadun jatke asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.