

Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 13.12.2022 § 168

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

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

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

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

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

Asemakaavan kuvaus

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

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

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

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

Luonnosvaiheen palautteet

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

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

Vastineen mukaan kaavaselostukseen kirjataan tarpeelliset vaikutusten arvioinnit.

Alueellisen vastuumuseon mukaan Onttolan vanhan kansakoulurakennuksen säilyminen on turvattu suojelumerkinnällä sr. Sr-kaavamerkinnän määräykseksi esitetään seuraavaa: Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuteta siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Lisäksi museo toivoo, että koulun pihapiirin hyväkuntoinen vanha ulkorakennus (1900-l.) säilytettäisiin aluetta kehitettäessä.

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan luonnos on yleiskaavan vastainen ja poikkeaminen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on perusteltava kaavaselostuksessa. ELY-keskus esittää saa-kaavamerkintää (puhdistettava/kunnostettava maa-alue) koskevan kaavamääräyksen lisäämistä sisältäen seuraavan tekstin: "Ennen uudisrakentamista on tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta". Lausunnossa esitetään myös Liito-oravan elinympäristöä koskevaa kaavamerkinnän tarkentamista seuraavasti: "alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman lajin, liito-oravan elinympäristö, jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää."

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

levähdyspaikkoihin, koska sillä saattaisi olla molempia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja heikentävä vaikutus. ELY-keskuksen mielestä ensisijaisena vaihtoehtona tulisi olla muiden ajoyhteysien tarkastelu. Lopuksi on kommentoitu suunnittelualueen itäpuolella olevan Oy Teboil Ab:n polttoaineterminaalin vaikutuksia suunnittelualueeseen.

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

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

Vastineessa todetaan, että Nollakan rampin liikenteellisiä vaikutuksia on täydennetty meluselvityksellä. Rampin rakentaminen ei aiheuta melun leviämistä Kydön asuinalueelle, mutta Ojalankaarron liikenne aiheuttaa melun suojauksen tarpeen Ojalankaarron alkupäähän tulevalle asumiselle. Melulta suojautuminen on huomioitu kaavassa. Rampin paahdeympäristöä on muutettava rampin siirron takia. Rampin muutos tuonee laajemman paahdeympäristön alueelle. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee tarveselvityksen mukaisen rakentamisen myötä. Kaavaluonnoksessa ollutta YK-tonttia kavennetaan yhdistyksen edustajan kanssa käydyn maastokatselmuksen ja sen jälkeen yhdessä luonnostellun tonttikäyttösuunnitelman pohjalta, jotta turvataan luonnontilaisen metsäalueen säilyminen mahdollisimman laajana.

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

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

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

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

Mielipiteissä on tuotu esille mm. seuraavia asioita:

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

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

Vastineessa esitetyt seikat ovat mm:

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

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

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Turvallisuus ja kemikaalivirastolta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, Caruna Espoo Oy:ltä ja ympäristönsuojelulta, sekä lähettää vastineet tiedoksi mielipiteiden jättäjille,

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

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KRAKLIK 28.03.2023 § 49

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.2. - 13.3.2023 ja siitä pyydettiin lausunnot edellisessä päätöksessä mainituilta tahoilta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Caruna Espoo Oy:ltä, Turvallisuus ja kemikaalivirastolta (TUKES) sekä Joensuun kaupungin ympäristönsuojelulta. Muistutuksia jätettiin neljä. Kaavaselostuksen liitteenä 5 on ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet niihin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että osayleiskaava on verrattain vanha, eivätkä siinä esitetyt ratkaisut ole enää kaikilta osin ajan tasalla, eikä poikkeamiselle ei ole tässä tapauksessa estettä. Alue voidaan osoittaa asumiseen. Valtaosa lähialueista ovat kaavatyötä ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti toteutuneet pientalovaltaisina alueina.

Y-korttelialueen osoittaminen osayleiskaavan lähivirkistys- ja suojaviheralueelle vähentää virkistyskäytössä olevaa metsäaluetta vain vähäisessä määrin. Tämä osa viheralueesta sijoittuu Onttolantien melualueelle, joten sen käyttö virkistysalueena ei ole perusteltua. Viheralueisiin keskittyvässä oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa esitetty ratkaisu on linjassa asemakaavaehdotuksen kanssa, sillä viherkaavassa osoitettu lähipuisto (V-3) ei ulotu Y-alueelle. AP-alueiden sekä Y-alueilla on otettava huomioon meluvaikutukset. Mikäli Y-alueelle rakennetaan päiväkotia, on se otettava huomioon melua koskevissa kaavamääräyksissä ja kohteen toteutuksessa. Kaavan yleisiä määräyksiä on syytä täydentää siten, että AP- ja Y-alueille rakennettaessa rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä meluselvitys ja tarvittaessa suunnitelma rakenteista, joilla toteutetaan riittävä melusuojaus.

Y-alueelle on mahdollista järjestää ajoneuvoliittymä alueen pohjois- ja eteläpäästä. Liikenteen huomattavaa lisääntyminen voi vaikuttaa viereisiin asuin-kortteleihin. Mikäli ajoneuvoliittymä järjestetään Y-alueen pohjoispäästä, ovat vaikutukset asuin-kortteleihin huomattavasti pienempiä.

Uusien asuinrakennusten rakentaminen vaarallisia kemikaaleja varastoivan terminaalin välittömään läheisyyteen sisältää riskinsä. Suuronnettomuuden vaikutukset voivat ulottuvan laajalle alueelle savukaasujen ja mahdollisten muiden kaasumaisten päästöjen muodossa, eikä savukaasujen leviämistä voi ennakoita. Lisäksi kaavoituksessa tulee huomioida terminaalin toiminnan laajentamismahdollisuus.

Onttolan vanhan koulun suojeluun esitetään, että myös koulun pihapiiriä vaalittaisiin rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutena esimerkiksi /S-merkinnällä. Tällä osoitetaan alueen arvo sekä arvojen vaaliminen esimerkiksi museoviranomaisen lausuntomenettelyn avulla.

Pysäkkitieltä lähtevä uusi ajoyhteys kulkee liito-oravan elinympäristön läpi. Tämän seurauksena jo valmiiksi pienialainen elinympäristö pirstoutuisi ja pienenisi entisestään. Kymmenen metrin levyisen väylän ylitys liito-oravalta onnistuu, kun ajouran molemmilta reunoilta löytyy tarpeeksi kookkaita puita. Toteutuessaan tie heikentää liito-oravan muuta elinympäristöä. Ensisijaisena vaihtoehtona tulisi olla muiden ajoyhteysien tarkastelu elinympäristön läpi kulkevan ajoyhteyden sijasta. Alueen aluskasvillisuuden raivaukseen esitämme, että haapojen taimia ei raivata. Haapajatkumon turvaaminen on tärkeää liito-oravan elinolojen säilymisen kannalta. Alueen länsireuna on kaavakartassa merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Tämä kulkuyhteys länteen tulisi säilyttää puustoisena. Naljakan eritasoliittymästä on havainto erittäin uhanalaisesta perhostesta, ahoamukääriäisestä. Havainto on kaava-alueen välittömästä läheisyydestä. Laji hyötyisi, jos kaava-alueen rampeilla pidettäisiin yllä niittymäisiä olosuhteita ja vieraslajien, esim. lupiini, torjunnasta huolehdittaisiin.

Vastineessa todetaan, että AP- ja Y-korttelien meluntorjuntaan liittyvää kaavamääräystä muutetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti. Ajoyhteys korttelista 2050 Pysäkkitielle on osoitettu kiinteistön omistajan ja alueen asukkaiden toiveiden mukaisesti. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan liittyvää kaavamääräystä muutetaan siten, että haapojen taimia jää riittävästi alueelle. Liito-oravan kulkuyhteydet länteen päin turvataan puustoa säilyttävällä kaavamääräyksellä. Jos Teboilin terminaalissa tapahtuu suuronnettomuus, voidaan korttelista 2050 poistua Viljapellontien kautta. Tämä mahdollisuus kirjataan kaavamääräyksiin. Liikenneasiantuntijan mukaan Y-korttelin liikenne ei tule aiheuttamaan ongelmia Ojalankaarron muulle liikenteelle, koska kortteliin rakennettavan rukous-/kokoustilojen käyttö keskittyy viikonlopuille. Jos ongelmia esiintyy, voidaan vaatia toisen liittymän tekeminen Pysäkkitielle kaavamääräyksen mukaisesti. Naljakan eritasoliittymän läheisyydessä olevan erittäin uhanalaisen perhosten elinolojen turvaamista kaavamääräyksillä on vaikea toteuttaa. Eritasoliittymän siirtyminen uuden kiertoliittymän yhteyteen pohjoisen suuntaan voi pahimmillaan tuhota perhosten esiintymisalueen suurilta osin. Onttolan koulun suojeleminen on otettu kaavassa riittävästi huomioon. Erillisen pihapiirin rajaamista koulun rakennuspaikaksi ja sen osoittamista /S-merkinnällä ei ole tarkoituksenmukaista.

TUKES on todennut lausunnossaan, että se suhtautuu varauksella kaupungin arvioon siitä, että muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia Teboilin toimintaan, koska asumista varaston lähellä lisätään. Laajenemis- ja muutostarpeet (esim. uuden kemikaalin varastointi) käsitellään Tukesissa muutoksena ja siinä yhteydessä tarkastellaan vaikutukset lähellä oleviin kohteisiin. Teboilin turvallisuusselvityksessä on mainittu, että kaupunki on aiemmin lunastanut terminaalin eteläpuoliselta alueelta talon, joka on sijainnut varaston suoja-alueella. Tukesin käsityksen mukaan kaupunki on tällä tavalla pyrkinyt sijoittamaan asutuksen mahdollisimman kauas terminaalista ja siten nyt suunniteltu kaavamuutos ei olisi linjassa aikaisemman eikä nykyisen tavoitteen (yritystoiminnan edellytysten parantaminen) kanssa. Asemakaavan muutos on kaavaselostuksen mukaan osayleiskaavan vastainen. Terminaalilla mahdollisia onnettomuuksia ja niiden vaikutuksia on arvioitu varastolle laaditussa turvallisuusselvityksessä (päivitetty viimeksi 28.2.2021). Suuronnettomuusriskeiksi varastolla on tunnistettu nestekaasuvuodon syttyminen ja bensiinisäiliön vallitilapalo. Onnettomuuksien vaikutuksia on arvioitu mallinnusten avulla. Mallinnusten mukaan onnettomuuksien vaikutukset (lämpösäteily 3 kW/m² nestekaasu noin 100 m, bensiini noin 120 metriä) eivät ulotu alueelle, jonne asemakaavamuutosta on suunniteltu. Savukaasujen leviämistä turvallisuusselvityksessä ei ole edellytetty arvioitavaksi. Em. onnettomuuden vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle varsinkin savukaasujen muodossa ja mahdollisten muiden kaasumaisten päästöjen muodossa. Kaupunki ei ole vastineessaan ottanut kantaa asiaan. Alueelle tuleva ajoväylä on siirretty ehdotusvaiheessa terminaalin tontin puolelle, Pysäkkitien jatkeeksi. Tukesin näkemyksen mukaan ajoyhteys/poistumistie (esim. evakuointia varten) myös tontin toiselle puolella tulee säilyttää, jolloin terminaalin puoleinen ajoyhteys Pysäkkitien kautta ei välttämättä ole käytettävissä. Vaikka mallinnettujen onnettomuuksien (bensiniisäiliön vallitilapalo ja nestekaasuvuodon syttyminen) vaikutukset eivät laskelmien mukaan kaavoitettavalle asuinalueelle ulotu, Tukes suhtautuu Kanavatietä koskevaan

kaavamuutokseen varauksella. Lähtökohtaisesti suuronnettomuus vaarallisten laitosten välittömään läheisyyteen ei tule lisätä asumista. Onnettomuuksista tehdyt laskentamallit perustuvat laskentaan ja niissä on epävarmuutta. Onnettomuustilanteessa on hyvin todennäköistä, että ainakin tulipalossa muodostuvat savukaasut leviävät alueelle.

Vastineessa todetaan, että osayleiskaava on vanhentunut eikä asemakaavan muutokseen ole ollut estettä. Asemakaavan muutos noudattelee Pilkon alueen maankäytön toteutusta asuinrakentamisen osalta. Suunniteltu uudisrakentaminen sijaitsee kauempana Teboilin terminaalista kuin nykyiset Kanavatien varren asuinrakennukset. Jos Teboilin terminaalissa tapahtuu suuronnettomuus, on uudelta asuinalueelta mahdollista poistua tontin länsipuolelta ajoyhteys - merkinnällä olevan huoltotien liittymän kautta Viljapellontielle. Tämä mahdollisuus kirjataan kaavamääräyksiin.

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu on todennut, että kaavassa on huomioitu tehdyt selvitykset ja siirretty olennaisimmat asiat kaavamääräyksiin. Kaava vaikuttaa viheralueiden vähenemiseen. Kaavahankkeissa tapahtuvat viheralueiden muutokset tulisi koota ja siten ennakoida tulevaa ennallistamisasetusta, jossa edellytetään viheralueiden lisäämistä vuoden 2021 tasosta.

Vastineen mukaan ennallistamisasetuksen tavoitteena on parantaa metsien luonnon monimuotoisuutta ja häiriönsietokykyä, metsäluontotyypejä koskevien erityistavoitteiden ja -velvoitteiden vuoksi. Eduskunta ei ole hyväksynyt kyseistä asetusta. Kaupunki ei ole tehnyt päätöksiä ennallistamisasetukseen liittyvien viheralueiden kokoamisesta. Rakentamiseen osoitettu suojaviheralue (EV) on harvennettua, metsätalouskäytössä olevaa sekapuustoista metsää, jolla ei ole suojeltavia luontokohteita tai -arvoja. Alue voidaan osoittaa yleisten rakennusten alueeksi.

Muistutuksissa on tuotu esille seuraavia asioita:

- Viitattu perustuslain 21 §:n 2 momenttiin sekä muihin säännöksiin liittyen perusteltujen päätösten laatimiseen ja mahdollisuuteen tehdä valitukset päätöksistä.
- Vaikutusten arviointi puutteellista mm. Ojalankaarron alkupään yleisten rakennusten (yhdistysrakentamisen) vaikutusten laatu ja merkittävyysasioissa, sekä suojaviheralueen nykyinen käyttö alueen asukkaiden lähivirkistysalueena. Y-korttelin liikenne tulisi ohjata Pysäkkitie puolelle, mieluummin jopa kokonaan.
- Kaavamuutosta hakeneen uskonnollisen yhdistyksen nimi on mainittava kaavaselostuksessa.
- Kaavoitusta koskevaa ratkaisua tehtäessä on punnittava keskenään kaavamuutosta hakeneen yhdistyksen ja alueen asukkaiden keskinäisiä intressejä. Lisäksi todetaan, että kyseisellä yhdistyksellä on olemassa olevat tilat, eikä uusien tilojen rakentamisen tarvetta ole miltään osin perusteltu. Uusien tilojen esitetään esim. Onttolantien toisen puolen Linjatien alueelle. Sen muuttaminen yhdistysrakentamisen käyttöön olisi huomattavasti vähemmän haitallista kuin nykyinen ehdotus.
- Asuinpientalokortteleiden (AP) muutoksen osalta kaavaselostuksessa ei ole perusteltu muutoksen vaikutuksia riittävän laajasti niin asuntojen tarpeen, hyödyn, näkö- ja melusuojan sekä lähivirkistysalueen kaventumisen näkökulmasta.
- Pysäkkitie muodostaa suoran yhteyden alueen pohjoispuolen asutukseen sekä muodostaa rengasreitit alueen lähivirkistysalueen ympäri sekä yhteydet useista kohdista metsän polkuverkostoon ja väylä parantaisi alueen saavutettavuutta kävellen/polkupyörällä. Liikennemäärät tulevat kasva-maan kaavan toteutuessa ja tiellä on jo ennestään raskasta liikennettä. Tien liikennejärjestelyjä olisi syytä tarkastella kevyenliikenteen näkökulmasta kaavaprosessin yhteydessä.
- Kanavatie 6:n tontinkäyttösuunnitelmassa korkeammat, kaksikerroksiset kerrostalot, sijoittuvat tontin keski- ja pohjoispuolelle. Yhdenvertaisuuden nimissä, samoilla perusteilla tulee kaavaan rajata Viljapellontien mukaisen sivun lähimmät talot yksikerroksiseksi. Ylipäätään kaksikerroksiset rakennukset eivät sovi Kydön alueen rakennuskantaan.
- Kaavaan on jätetty huoltotie mastolle Viljapellontien päästä ja Kanavatien tontin kulku on osoitettu Pysäkkitien kautta. Kanavatien tontti tulee aidata siten, ettei

moottoriajoneuvoilla ajaminen onnistu huoltotien kautta Viljapellontielle. Aidan/fyysisen ajoesteen tulee olla käytössä ennen kuin maarakennustyöt aloitetaan tontilla.

- Huoltotien ympärille jäävän riittävä puusto on huomioitava liito-oravan kulkureittiä varten.

- Käyttämätön ja hoitamaton sähkölinja Höytiäisen kanavan rantaan on poistettava. Puutarhaa tulee velvoittaa poistamaan sähkölinja.

- Teboilin öljy- ja kaasuväkästöön liittyvien turvallisuusseikkojen suhteen ei käy ilmi, miten esim. runsaan savunmuodostuksen yhteydessä Kydön alueen evakuointi onnistuu yhden ulosmenotien varassa jo nykyisellä asukaskannalla, saati sitten suunnitellulla radikaalilla asukasluvun kasvattamisella. Onko mm. TUKESn ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnoissa esiin nostetut turvallisuusriskit käsitelty riittävällä tarkkuudella ja asiantuntemuksella laajempia vaikutuksia suuronnettomuustilanteessa?

- Kaupunkia pyydetään ilmoittamaan yllä mainittuun sähköpostiosoitteeseen perusteltu kannanotto tällä muistutuksessa esitettyihin mielipiteisiin ja kaavan hyväksymispäätös pyydetään lähettämään viipymättä tieto yllä mainittuun sähköpostiosoitteeseen mahdollisen valituksen laatimiseksi määräajassa, koska kaavan hyväksymispäätöksestä tullaan valittamaan Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja vaaditaan oikeudenkäyntikulujen korvaamista.

Vastineessa todetaan, että Teboil Oy:n terminaalissa mahdollisesti tapahtuva onnettomuus ei Tukesin antaman lausunnon mukaan aiheuta haittaa Kanavatie 6-tontin rakentamiselle ja asumiselle kuin suuronnettomuuksien sattuessa.

Kaavamääräyksiin kirjataan kohta, jonka mukaan sallitaan suuronnettomuuden sattuessa poistuminen em. tontilta Viljapellontien kautta. Tukes ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus ovat kommentoineet Teboilin terminaalin mahdollisia suuronnettomuuksia. Jos alueella tapahtuu suuronnettomuus, on yleisenä tapana ollut, että pelastusviranomaiset tiedottavat radion ja television välityksellä onnettomuudesta ja ohjeistavat alueen asukkaita, miten kannattaa suojautua mm. savu- ja muilta vaarallisilta kaasuilta sekä evakuoinnin tarpeellisuudesta.

Kanavatie 6 tontin 1-kerroksisten rakennusten rakennusalan rajausta on muutettu muistutuksessa esitetyn mukaisesti. Pilkon alueen rakennuskanta/maankäyttö on kauppapuutarhan tonttia ja työpaikka-alueita lukuun ottamatta asumista.

Kaavamuutos noudattelee alueen nykyistä maankäyttöä ja kaupungin strategisia tavoitteita. Poikkeuksena on yleisten rakennusten korttelialue. Se ei rajoitu suoraan olemassa oleviin asuinrakennuspaikkoihin. Sen käyttö ainakin alkuvaiheessa painottuu viikonlopun tilaisuuksiin. Tilaisuudet eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle.

Ojalankaarron alkupäähän sijoittuva kokoontumis-/rukousterien rakentaminen ei liikenneinsinöörin antaman suullisen lausunnon mukaan aiheuta sellaista haittaa, että Ojalankaarron ja Onttolantien risteysalue muuttuu ongelmalliseksi liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kaavamääräyksen mukaan Y-tontilta poisjohtava liikenne on ohjattavissa Pysäkkien kautta, jos liikennemäärät ja liikenneturvallisuus Ojalankaarron alkuosassa muuttuvat ongelmallisiksi. Y-tontin tuleva rakentaja on Joensuun Rauhanyhdistys. Tämä on yleisessä tiedossa. Rauhanyhdistyksen edustajat olivat kaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa kertomassa toiminnastaan. Rauhanyhdistykseltä puuttuvat kokoontumistilat. He ovat luopuneet Linnunlahden tiloista. Maaomaisuus ja Rauhanyhdistys ovat sopineet kyseisen paikan luovuttamisesta rakentamista varten. Linjatien aluetta ei pidetty sopivana.

Onttolantiehen rajoittuvaa suojaviheraluetta (EV) ei voi muuttaa kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) liikennemelun takia. Aluetta voidaan käyttää asema-kaavaehdotuksen mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueena. Jos Y-alueen osaa on tarkoitus käyttää palvelurakentamisen, täydennetään kaavamääräyksiä melun torjuntaan liittyvillä määräyksillä. Liito-oravan kulkuyhteydet Höytiäisen kanavan suuntaan turvataan täsmentämällä kaavamääräyksiä.

Käytöstä poistuneen sähkölinjan raivaus kuulune sähköyhtiölle.

Ojalankaarron alkuosan muuttuminen työpaikkarakentamisesta asuinkäyttöön noudattelee Pilkon alueen muuta rakennuskantaa. Samalla rakentamisen määrä vähenee tonttitehokkuuden laskun myötä. AP-alueet ovat TY-kortteleiden mukaisia. Kaavamuutos ei tältä osin vähennä lähivirkistysalueiden määrää. Alueiden muuttaminen asuinkäyttöön ei aiheuta melu- tai muutakaan haittaa nykyiselle asutukselle.

Pysäkkitietä ei ole rakennettu jalankulun ja pyöräilyn tarpeisiin. Asemakaavamuutoksen myötä Pysäkkien henkilöautoliikenne lisääntyy, joten sen käyttö jalankululle ja pyöräilylle voi vaikeutua. Pilkossa on hyvät ja kattavat reitit pyöräilylle ja jalankululle myös pohjoisen suuntaan ilman Pysäkkitietä. Kaupunki laittaa kaavoituksen vastineet tiedoksi muistutusten jättäneille ja lausunnon antajille. Kaavan hyväksymispäätös laitetaan tiedoksi sitä pyytäneille.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen on tehty saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Korttelin 2050 länsiosassa I-kerroksisen rakennusalan rajausta muutettu Viljapellontien suunnan mukaiseksi.
- Täydennetty Y-korttelin meluntorjuntaan liittyviä kaavamääräyksiä.
- Lisätty kaavamääräys jalankulun- ja pyörätieyhteyden toteutuksesta jos Y-kortteliin rakennetaan lähipalveluja.
- Täydennetty AP-korttelialueiden kaavamääräystä 7.
- Lisätty AP-korttelialueiden kaavamääräyksiin kohta 8. koskien korttelin 2050 istutettavaa tontin osaa ja sillä olevaa huoltotietä.
- Lisätty AP-korttelialueiden kaavamääräyksiin kohta 11.
- Poistettu korttelin 2050 länsiosassa oleva liittymäkielto Viljapellontielle.

Kaavaselistusta on täydennetty vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia. Lisäykset kaavaselistuksessa on kursivoitua tekstiä.

Muilla osillaan kaavaehdotus säilytetään ennallaan. Kaavaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää, että vastineet annetaan tiedoksi lausuntojen ja muistutusten antajille

hyväksyä asemakaavan muutosehdotukseen sekä kaavaselistukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 03.04.2023 § 126

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 18.09.2023 § 343
697/10.02.03.00/2020

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 24.4.2023 § 153 kaupunginvaltuuston 24.4.2023 kokouksen esityslistan tarkistaminen pykälässä poistaa kaupunginvaltuuston esityslistalta § 36 Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutoksen hyväksyminen.

Asia on valmis vietäväksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee tuoda uudelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginjohtajan sijaisen päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.