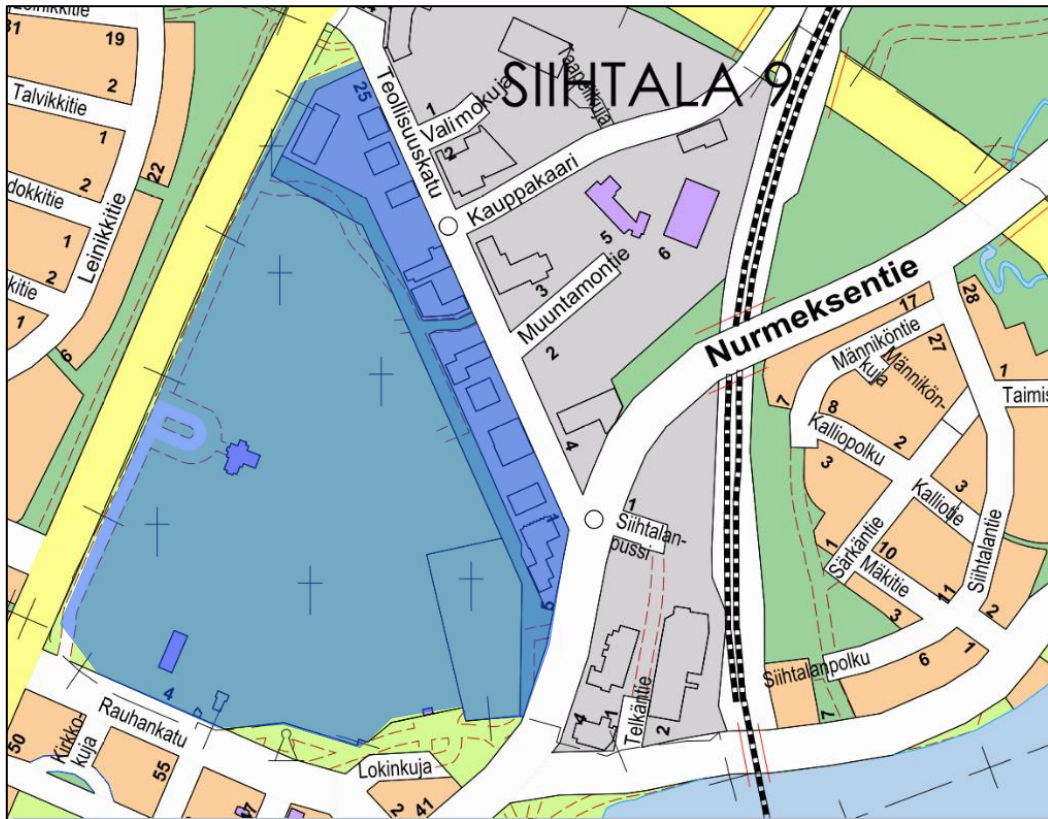




Muutosalueen sijainti



Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Siihtalan (9) kaupunginosan kortteleita 901, 902 ja 928 sekä virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella

muodostuu Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 31, sekä poistuu kortteli 928.

Kaavoitusohjelman työ nro 1727



Kuva 1 Viistoilma kuva suunnittelualueesta (© Blom 2021)



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.3	Tavoitteet	15
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	16
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	16
3.1.1	Korttelialueet.....	17
3.1.2	Muut alueet ja varaukset.....	18
3.2	Kaavan vaikutukset.....	19
3.2.1	Suhde kaupungin strategiaan.....	19
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	19
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	20
3.2.4	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin.....	21
3.2.5	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	21
3.2.6	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	21
3.2.7	Lapsivaikutukset.....	22
3.2.8	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	23
4	Suunnitteluvaiheet.....	23

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palautteet ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Siihtalan teollisuusalueen rakennusinventointi



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Nykyisessä asemakaavassa puistoalueeksi merkitty evankelisluterilaisen seurakunnan omistama alue päivitetään hautausmaa-alueeksi ja tutkitaan ortodoksisen hautausmaa-alueen laajentamista viereiselle lähivirkistysalueelle. Lisäksi tutkitaan hautausmaa-alueiden kulkuyhteyksiä ja mahdollistetaan hautausmaan toimintoihin liittyvä välttämätön rakentaminen. Samassa yhteydessä ratkaistaan suunnittelualueella sijaitsevien rauhankappelin, portinvartijan asuinrakennuksen (1937) ja Rauhanpuistoa vasten sijaitsevan kiviaidan suojelu.

Kaavamuutoksella päivitetään myös Teollisuuskadun länsipuoleisten liiketonttien vanhat asemakaavamerkinnot nykyisen lainsäädännön mukaisiksi.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 26.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.1.–21.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet ovat liitteessä 3. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.5.–6.6.2022. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet ovat liitteessä 4. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tarvittavat maakaupat on suoritettu, tontit on muodostettu kaavan mukaisesti ja rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Siihtalan kaupunginosassa, Teollisuuskadun ja Rauhankadun välissä. Alueen länsiosa on hautausmaa-aluetta ja siihen rajoittuvaa puisto- ja lähivirkistysaluetta. Itäosassa Teollisuuskadun ja hautausmaan välissä on liike- ja toimistotiloja.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua aluetta, hautausmaa-aluetta, hoidettua puistoa ja pienehkö kaistale luonnontilaista virkistysaluetta. Kaava-alueella ei ole koskemattomaa luonnonympäristöä. Alue on tasaista ja maanpinnan taso on alueella n. +82 mmpy. Runsaan kasvillisuuden vuoksi hautausmaa-alue toimii osana keskustan ja Siihtalan alueiden viherverkostoa.

Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. ja kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen sekä pienen ja keskisuurten teollisuuden rakentamisen, jolloin perustukset ja lattiat voidaan yleensä toteuttaa maanvaraisina. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Teollisuuskadun alueen rakentaminen alkoi 1950-luvun loppupuolella, jolloin käyttötarkoitus oli nykyistä selkeämmin pienteollisuutta. Teollisuuden käyttö on poistunut ja alue on kehittynyt liike- ja toimistopainotteiseksi. Alueella on varastointitoimintaa ja tilaa tarvitsevia tukkuliikkeitä. Rakennusten toisissa kerroksissa on toimistotiloja.

Teollisuuskadun varrella on jäljellä muutama 50- ja 60-luvuilla rakennettu rakennus muutettuna tai laajennettuna, mutta ympäristö on rakennettu erityisesti 1980-luvun puolivälin jälkeen ja kehittyy edelleen. Alueen rakennuskannan ilme



vaihtelee vanhoista liikerakennuksista moderneihin liiketiloihin. Rakennusten käyttötarkoitus, ikä ja ulkomuoto vaihtelevat runsaasti.

Hautausmaa-alue muodostuu evankelisluterilaisen ja ortodoksisen seurakuntien hautausmaista. Alueella sijaitsee Ristin- ja Rauhankappelit, sekä portinvartijan asuinrakennus, toimisto- ja korjaamorakennus, sekä hautaustoimintaa palvelevat varastotilat. Ortodoksisen seurakunnan hautausmaalla sijaitsee pyöröhirsinen Pyhän Ristin tsasouna, eli rukoushuone.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Siihtalan teollisuusalueella on tehty rakennusinventointi (Petri Enqvist, 2015). Inventoinnin kohteina ovat olleet ensisijaisesti 1950-luvun rakennukset ja muutamia rakennuksia 1960-luvun alkuvuosilta. Rakennusinventointi on mukana kaavan oheismateriaalina.

Suunnittelualueella ennen vuotta 1969 rakennettuja rakennuksia tai rakennusten osia on jäljellä Teollisuuskadun 1, 7, 11 ja 21 tonteilla. Rakennukset eivät ole suojeltuja, eikä suojelutoimenpiteitä ole niihin esitetty voimassa olevassa asemakaavassa, eikä yleiskaavan tasollakaan.



Kuva 2. Vuonna 2013 kuntosalikäyttöön kunnostettu Teollisuuskatu 1:ssä sijaitseva rakennus sai uuden julkisivukäsittelyn arkkitehti Hanne Savolaisen suunnitelman mukaan. Kuvat ovat vuosilta 2013 ja 2015 (Petri Enqvist).



Hautausmaa-alue on seudullisesti merkittävää aluetta. Vuonna 1852 perustettu evankelisluterilaisen hautausmaan alueella sijaitsevat rapatut, klassistishenkiset Rauhankappeli (Juhani Viiste, 1934) ja portinvartijan asuinrakennus muodostavat näkyvän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Kauppakadun pohjoispäässä ja niinpä ne on osoitettu sekä Joensuun seudun yleiskaavassa että Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa merkittäviksi kohteiksi.

Maakuntakaavan 2040 1. vaihetta varten laaditussa erillisselvityksessä modernin ajan rakennetusta kulttuuriympäristöstä Arkkitehtitoimisto Erkki Helasvuo Ky:n suunnittelema postmoderni ristinkappeli krematorioineen (1989) pidetään osana maakunnan modernia rakennusperintöä.



Kuva 3. Evankelisluterilaisen hautausmaan kappelit (Kaavoitus, 2023).

Liikenne ja reitit

Teollisuuskatu ja kaava-alueetta ympäröivät kadut ovat runsaasti liikennöityjä. Teollisuuskatu toimii läpiajokatuna Nurmeksentien ja Kajaanintien välillä sekä asiakasliikenteen kohteena. Kadun kautta kulkee myös jonkin verran Voimatien liikekeskittymän vetämää asiakasliikennettä. Teollisuuskadun pohjoispäässä, eli Kajaanintien risteyksen kohdalla, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne oli maaliskuussa 2019 7788 ajoneuvoa. Maaliskuussa 2022 Nurmeksentien mitattu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (kavl/vrk) oli Utrantien ja Teollisuuskadun välisellä jaksolla 7821 ajoneuvoa.

Nykyisin käytössä oleva ajoyhteys ortodoksiselle hautausmaalle kulkee puiston läpi sorapintaisena ja kapeana tienä. Hautausmaan risteysalue Nurmeksentiellä



on vilkasliikenteinen. Voimassa olevassa asemakaavassa liittymä on osoitettu suljettavaksi ja kulku hautausmaalle on osoitettu Teollisuuskatu 1:n kiinteistön pysäköintialueen läpi.

Teollisuuskadulta, kortteleiden 901 ja 902 välissä olevan puiston kautta on ajoyhteys hautausmaa-alueelle. Tämä kulkuyhteys on vilkkaimmillaan joulupyhien alla.

Rauhankadun ja Koulunkadun kiertoliittymän rakentamisen vuoksi kulku Rauhankadulta evankelisluterilaiselle hautausmaalle keskitetään yhteen ajoliittymään. Uuden keskitetyn liittymän sijainti on likimäärin Kirkonkujan kohdalla.

Suunnittelualueella on hyvät pyöräyhteydet. Rauhankadulla kulkee itä-länsisuuntainen (Rantakatu-Otsola) yhdistetty pyörätie. Teollisuuskadulla kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, jotka yhdistyvät Kajaanintien kautta kulkevaan keskusta-Raatekangas-reittiin, sekä Kanervala-Linnunlahti-, keskusta-Mutala- ja Utran reitteihin. Pyöräliikenne on myös kohtalaisen vilkasta Kauppakaaren kautta Voimatien liikekeskittymään.

Teollisuuskadun läpi kulkee Petäikkölä-Vehkalahti-Keskusta-Raatekangas-reitti (linja 3) ja reitit Joensuun ja Lieksan (linja 460) sekä Nurmeksien (440) välillä. Nurmeksientien läpi kulkee Kontiolahden/Lehmon ja Joensuun väliset linjat 201, 202 ja 212. Utran ja Keskustan väliset linjat kulkevat suunnittelualueen läheisyydessä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Teollisuuskadun varrella on pääasiassa pieniä ja keskisuuria erikoistavaran ja toimistopalveluiden yrityksiä sekä tukkutoimintaa. Suunnittelualueella ja sitä ympäröivällä alueella on useita kuntosaleja ja kirpputoreja. Työpaikka-alueena Teollisuuskadun alue on merkittävä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat pääosin katualueilla, luukuun ottamatta evankelisluterilaisen hautausmaan



alueella maakaapelina kulkevaa 20 kV johtoa. Teollisuuskadun liiketonttien ja hautausmaan välisen virkistysalueen (VL) eteläpuolella kulkee puhelin- ja kuitukaapeleita. Osa niistä on poistuvia kuparikaapeleita. Suunnittelualueella on kaksi muuntamoaa, yksi sijaitsee Ortodoksisen hautausmaan liittymän vieressä ja toinen kortteleiden 901 ja 902 välisellä puistoalueilla (VP).

2.1.4 Maanomistus

Hautausmaa-alueet ovat Joensuun evankelisluterilaisen ja ortodoksisen seurakuntien omistuksessa. Hautausmaanpuiston omistaa evankelisluterilainen seurakuntayhtymä ja ortodoksisen hautausmaan ja Teollisuuskadun liiketonttien välisen virkistysalueen omistaa Joensuun kaupunki. Korttelin 901 kiinteistöt ja suurimman osan korttelista 902 omistaa kaupunki, pois lukien korttelin tontit 12 ja 17. Kaupunki on vuokrannut omistamat tontit pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla yksityisille.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, maakuntakaava 2040 1. vaihe ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet sekä Heinäveden kunnan osalta Etelä-Savon kolme maakuntakaavaa. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 ja kuulutettu voimaan syksyn aikana valituksesta huolimatta. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n Heinäveden osa-alue ja 2. vaihe (energia- ja maisemakysymykset) ovat parhaillaan laadinnassa.

Maakuntakaavassa hautausmaa-alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Teollisuuskadun varrella sijaitsevat korttelit kuuluvat työpaikka-alueeseen, johon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle (TP-km). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk).

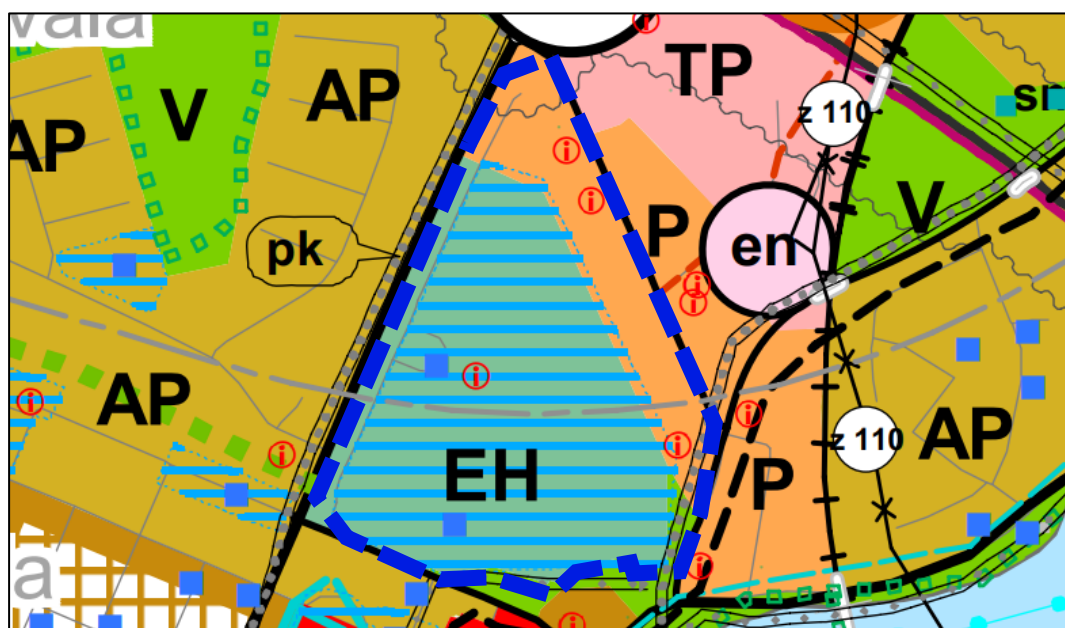


Kauppakadun päässä sijaitsevat Rauhankappeli ja portinvartijan talo on yhdessä osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi merkinnällä ma/km.

Joensuun seudun yleiskaava

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Suunnittelualue on merkitty hautausmaa-alueeksi (EH), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä virkistysalueeksi (V). Hautausmaa on yleiskaavassa merkitty seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurialueeksi (kohde 2.21) ja siinä sijaitsevat Rauhankappelina tunnettu siunauskappeli sekä portinvartijan talo on merkitty yhdessä seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi (kohde 2.102).

Suunnittelualueella on mahdollisesti saastuneita maa-alueita, joiden käyttöhistoria on otettava selville uuden käytön suunnittelun yhteydessä siinä laajuudessa, että pilaantumisepäilyn todenperäisyys on mahdollista arvioida.



Kuva 4. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

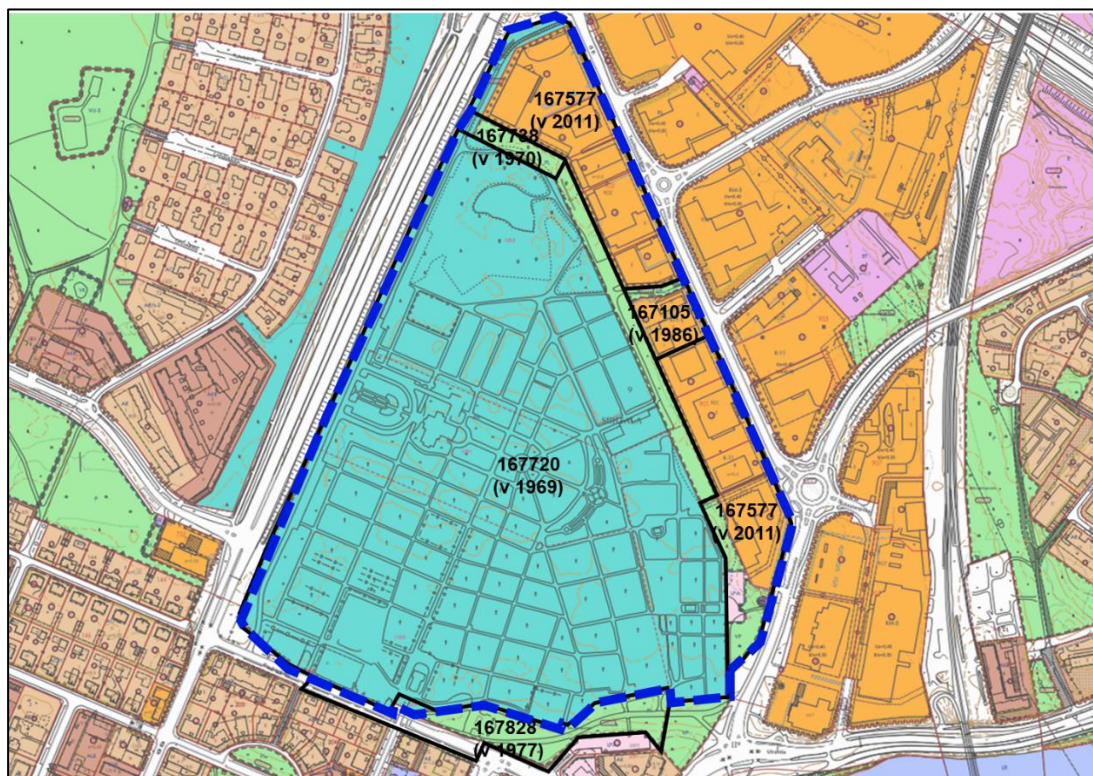
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa usea asemakaava eri vuosilta, vanhin vuodelta 1969 ja uusin on saanut lainvoiman vuonna 2011. Suurin osa alueesta on osoitettu vanhalla kaavamerkinnällä H, joka vastaa nykyistä merkintää EH



(hautausmaa-alue). Teollisuuskadun varrella olevat tontit yhtä lukuun ottamatta kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, joissa tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 25 % käyttää teollisuus- ja varastotiloina (K-11). Jäljellä oleva tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). K-11 ja KTY-kortteleissa Teollisuuskadun puoleiselle sivulle on merkitty säilytettävä tai istutettava puurivi.

Kaava-alueen pohjoispäässä, korttelin 902 ja Koulukadun välissä sijaitsee suoja- viheralue (EV). Hautausmaan alueen ja liiketonttien välissä oleva Hautausmaan- puisto on osoitettu osittain VL-merkinnällä (lähivirkistysalue) ja osittain sitä vas- taavalla PL-merkinnällä (luonnontilassa säilytettävä puistoalue). Kortteleiden 901 ja 902 välinen alue, sekä Nurmeksentien ja ortodoksisen hautausmaan välissä si- jaitseva alue ovat puistoalueita (VP), jonka sisällä on hautausmaata palveleva py- säköintialue (autopaikkojen korttelialue - LPA) ja muuntamo (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue – ET). Ajo LPA-alueelle ja huol- toliikenne ortodoksiselle hautausmaan alueelle on merkitty yhden liiketontin py- säköintialueen kautta.



Kuva 5. Ote alueen ajantasa-aseமாகাavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 ja se on tullut voimaan 1.3. 2020.

Joensuun kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan viimeistään 1.5.2025 mennessä.

Pohjakartta

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

Joensuun strategia ja ohjelmat

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



Kuva 6. Strategian painopisteet.



Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54), maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13) ja hiilineutraali Joensuu 2025 - Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6).

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Suunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Kehittämissuunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit eli pyöräilyn tavoiteverkko. Teollisuuskatu on merkitty pyöräilyn aluereitiksi, Nurmeksentie ja Rauhankatu pääreiteiksi.





Kuva 7. Ote Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelman pyöräilyn tavoiteverkosta 2030 (Ramboll Finland Oy, 2017). Suunnittelualue on merkitty magentan värisellä katkoviivamonikulmiolla.

Hautausmaakaava ja käyttösuunnitelma

Hautausmaakaava on yleiskartta, johon sisältyy muun muassa hautausmaan rajat, hautausmaiden ja rakennusten sijainti sekä liikenteen järjestelyt.

Hautausmaan käyttösuunnitelmaan sisältyy muun muassa hautausmaakaavan sanallinen selitys, määräykset hautausmaan tai sen osan käytöstä ja määräykset hautausmaiden käyttöönottojärjestyksestä.

Joensuun evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän hautausmaalla on voimassa käyttösuunnitelma ja hautausmaakaava vuodelta 2017. Ne ovat kumotun kirkkojärjestyksen (1055/1993) mukaisia ja päivitetään lähiaikoina vastaamaan uuden kirkon hallinnosta säättävän kirkkojärjestyksen (657/2023) 57 §:ä.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Hautausmaan ja liiketonttien välissä on koko matkalla n. 20 metriä leveä puisto-alue (Hautausmaanpuisto). Alue ei ole virkistyskäytössä. Puistoalue on osittain evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa ja palvelee sen toimintaa. Ortodoksisen hautausmaan ja liiketonttien välissä sijaitsevan puiston osan omistaa Joensuun kaupunki. Alueen kapeuden ja sijainnin vuoksi aluetta ei ole mahdollista kehittää virkistyskäyttöön. Sen liittäminen hautausmaa-alueeseen ja vuokralla oleviin liiketontteihin edistää alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä.

Ortodoksista hautausmaata palvelevalla LPA-alueella on pysäköintitilaa noin 8–10 henkilöautolle, mutta autopaikkatarve on vähintään 20 autolle. Asemakaavamuutoksella osoitetaan ortodoksisen hautausmaan pysäköintitarvetta vastaava alue. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa merkitty toteutumaton kulkuyhteys ja huoltoliikennereitti ortodoksiselle hautausmaalle Teollisuuskatu 1:n tontin kautta poistuvat. Kaavassa ajoyhteys pysäköintialueelle osoitetaan nykyistä, puiston läpi kulkevaa reittiä pitkin ja huoltoajoliikenne järjestetään kyseisen pysäköintialueen kautta.

Hautausmaa-alue osoitetaan EH-merkinnällä. Merkintään liitetään /s-merkintä osoittamaan, että arvokas rakennuskulttuuriympäristö on säilytettävä. Merkintään liitetään täsmentäviä määräyksiä. EH/s-alueella sijaitsevat Rauhankappeli, Portinvartijan asuinrakennus ja Rauhanpuiston rajaa vasten oleva kiviaita merkitään suojeltaviksi. Kaavaratkaisulla muodostetaan kummallekin seurakunnan hautausmaalle oma tontti aluehallintoviraston vaatimuksen mukaisesti. Hautausmaan alueiden tontin rajat tarkennetaan vastaamaan toteutunutta. Maakaupan toteutuessa, evankelisluterilaisen hautausmaalla olevat kaupungin omistamat maa-alueet liitetään hautausmaan tontin osaksi.

Teollisuuskadun liike- ja toimistotonttien pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella, paitsi Teollisuuskatu 11:n tontin osalta, jonka käyttötarkoitus



päivitetään muiden samassa korttelissa olevien liiketonttien käyttötarkoitusta vastaavaksi. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Tonttien käyttöä edistetään korottamalla suurinta sallittua kerroslukua kahdesta kolmeen sekä poistamalla istutettavaksi/säilytettäväksi osoitettu puurivi tonttien hautausmaanpuoleiselta rajalta. Vastaava istutus-/säilyttämisvelvoite merkitään hautausmaan pohjoisemmalle puolelle. Puuistutuksen osoittaminen laajalle hautausmaa-alueelle ahtaampien liiketonttien sijaan on perustellumpi vaihtoehto.

Teollisuuskadun liiketonttien ajoneuvoliittymät on tarkistettu liikenneturvallisuuden sekä -sujuvuuden näkökulmasta ja liittymäkieltomerkintöjen sijainti on tarkennettu.

Hautausmaan ja liikekortteleiden välinen raja on aidattava ympäristöön ja etenkin EH/s-alueen kokonaisuuteen sopivalla aidalla. Lisäksi rajaa vasten määrätään 2 metriä leveä alue istutettavaksi. Tällä tavalla eri käyttötarkoituksia palvelevat toiminnot erottuvat selkeämmin.

3.1.1 Korttelialueet

K-11 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tonttien rakennusoikeus säilyy nykyisellään. Siitä saadaan enintään 25 % käyttää teollisuus- ja varastotiloina. Rakennustehokkuudeksi on osoitettu $e=0,50$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Rakennusala kattaa lähes korttelit 901 ja 902 kokonaisuudessaan. Väljä rakennusala mahdollistaa rakennusten sijoittamisen tonteilla vapaammin, kuten myös tonttien yhdistämisen ja uuden järjestelyn tarpeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä korttelin 901 pinta-ala kasvaa 288 m^2 :llä ollakseen 20576 m^2 . Korttelin 902 koko säilyy entisellään (22973 m^2).



EH/s

Hautausmaa-alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue muodostuu evankelisluterilaisen ja ortodoksisen hautausmaista. Korttelille osoitetaan tonttijako. Kummallekin tontille saa sijoittaa välttämättömiä hautaus-toimintaan liittyviä rakennuksia. Enimmäisrakennusoikeus osoitetaan kerrosneliö-metreinä seurakuntien esittämän rakentamistarpeiden mukaisesti.

Rauhankappeli, portinvartijan asuinrakennus ja Rauhanpuiston rajaa vasten oleva kiviaita osoitetaan suojeltavaksi merkinnöillä sr-1 ja s-6. Niitä ei saa purkaa, eikä niissä voi tehdä rakennusten arvoa vaarantavia korjaus- tai muutostöitä. Hautaus-maita, sekä suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia ja rakennelmia koskevista mer-kittäivistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lau-sunto. Rakentamisessa ja alueen järjestelyssä hautausmaan alueella on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Kortteli on pinta-alaltaan noin 22 ha.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu ortodoksisen seurakunnan hautausmaan käyttöön liittyvään py-säköintiin. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueelle mahtuu noin 24 henkilöautoa. Ajo pysäköintialueelle järjestetään puiston kautta. Ortodoksisen hautausmaan huoltoajo kulkee pysäköimisalueen kautta. Korttelin pinta-ala on 812m².

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA				ASEMAKAAVAMUUTOS			
Käyttö tarkoitus	Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus	Käyttö tarkoitus	Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus
KTY-1	901	3969	1985	K-11	901	20576	10288
K-11	901	16319	8159		902	22973	11486
	902	22973	11487			43549	21774
		39292	19646	LPA	31	811	
LPA	901	1064		EH	31	220871	3400
H		209159					

3.1.2 Muut alueet ja varaukset

Puistot ja viheralueet

Korttelin 902 ja Kajaanintien välinen viheralue säilyy suojaviheralueena (EV). Alueen läpi kulkee pyörätie.

Kortteleiden 901 ja 902 välissä olevan lähivirkistysalueen kaavamerkintä muuttuu VP:stä (puisto) EV:ksi (suojaviheralueeksi). Ortodoksisen hautausmaan ja



Nurmeksentien välisen puiston merkintä säilyy nykyisellään (VP-merkintä). Alueiden läpi kulkee ajoyhteydet hautausmaalle ja autopaikkojen korttelialueelle. Lisäksi osa alueista osoitetaan et-merkinnällä (ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita) olemassa olevien muuntamojen sijaintien mukaisesti.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategiaan

Kaavahanke edistää kaupungin elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden tavoitteita. Kaavamuutoksella hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti, luodaan yrittämiselle toimivia edellytyksiä ja edistetään kaupunkiympäristön tiivistämistä hyvien yhteyksien ja palveluiden varrelle.

Liike- ja toimistotonttien keskeinen sijainti palvelualueella on suotuisa keskustan, sekä Käpykankaan ja Raatekankaan työpaikka-alueiden läheisyydessä. Alueella toimii sekä vakiintuneita että uusia yrityksiä, jotka tavoittelevat palvelunsa laajentamista.

Tonttien tehokkaampi käyttö kaavaratkaisulla. Myös kaavamuutos mahdollistaa kahden tontin laajentamista kaupungin omistamille alueille. Tällä tavalla tonttien rakennusoikeus on helpompi hyödyntää ilman nykyisten rakennusten purkua.

Liiketonteista suurin osa on kaupungin vuokratontteja. Tonttien tehokkaampi käyttömahdollisuus edistää kaupungin omaisuuden arvon säilyttämistä.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutoksen mukaiset käyttötarkoitukset mukailevat Joensuun seudun yleiskaavan aluevarauksia (hautausmaa-alue, EH sekä palvelujen ja hallinnon alue, P) Käyttötarkoitukset ovat myös maakuntakaavan aluevarausten mukaisia.

Lisäksi kaavamuutos varmistaa Joensuun seudun yleiskaavassa merkittyjen rakennussuojelukohteiden sitovan suojelun.



3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavaratkaisu noudattelee pääosin olemassa olevaa tilannetta. Kaavassa ei esitetä suojeltavia kohteita Teolliskadun liiketonttien osalta. Alueen rakennuskanta tulee muuttumaan vähitellen nykyaikaisten käyttötarpeiden mukaiseksi.

Suojelumerkintä osoitetaan kahdelle hautausmaakorttelissa sijaitsevalle rakennukselle ja kiviaidalle. Lisäksi korttelin käyttötarkoitukseen liitetään ympäristön säilyttämistä tavoittava kaavamerkintä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään). Tällä varmistetaan historiallisten rakennusten säilyminen kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa.

Rakennuskannan uusiutuessa Teollisuuskadun varrelle rakennetaan nykyistä korkeampia rakennuksia, jolla on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Ajoyhteys ortodoksiselle hautausmaan pysäköintialueelle osoitetaan puiston kautta. Liikennöinti alueelle tapahtuu pääasiassa viikonloppuisin ja se on määrältään vähäistä. Lisäksi arvioidaan, että Joensuun ortodoksisen seurakunnan hautajaisten aiheuttama liikenne alueelle on vähäistä. Hautausmaa-alueella sijaitsevassa tsasounassa järjestetään vuosittain n. 20 hautajaistilaisuutta ja ortodoksisessa kirkossa järjestetään vuosittain n. 20 siunaustilaisuutta, jolloin kuljetaan hautajaissaattueena hautausmaalle. Tilaisuudet järjestetään yleensä lauantaisin. Hautausmaan liikenne ei heikennä merkittävästi Nurmeksentien varrella olevia jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Ajoliittymän turvallisuutta on mahdollista parantaa ajokaistajärjestelyllä siten, että Nurmeksentieltä pysäköintialueelle kääntyville ajoneuvoille on oma kaista keskellä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla autopysäköintiä koskevat määräykset säilyvät ennallaan. Uudisrakentamisen osalta pysäköintialueiden suunnittelun



mahdollisuudet paranevat, kun rakennusten suurin sallittu kerrosluku nousee kahdesta kolmeen.

3.2.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olemassa olevia teknisen huollon verkkoja. Alueen tekniseen huoltoon ei kohdistu merkittäviä muutoksia. Mahdollisen uuden teknisen huollon järjestämisestä tontille huolehtii tapauskohtaisesti tontin rakentaja tai muutoksen aiheuttaja.

Hautausmaan ja liiketonttien välisellä alueella kulkee puhelin- ja kuitukaapeleita. Kaavassa kaapeleiden kulkureitti on enimmäkseen istutettavaa alueen osaa, joten kaapelit voivat jäädä suurilta osin paikoilleen. Tarvittaessa osa kaapeleista on myös mahdollista poistaa käytöstä.

Evangelisluterilaisen hautausmaan alueella kulkee maakaapelina 20 kV johto. Johdtoa varten ei ole kaavassa alueen varauksia, koska hautaustoimilain 9 §:n mukaan hautausmaana käytettävään kiinteistöön ei saa vahvistaa kiinnityksiä, eikä muita kirjattuja kuin hautaustoimilaissa tarkoitettuja erityisiä oikeuksia. Maakaapeleiden turvaetäisyyttä koskeva kaavamääräys on lisätty.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi muuntamoita. Muuntamoille osoitetaan sijainti ohjeellisena alueen osana. Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia muuntamoiden käyttöön.

3.2.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kustannusarvio mahdolliselle liikennejärjestelylle Nurmeksentiellä ortodoksisen hautausmaan ajoliittymän turvallisuuden parantamista varten on n. 10 000 €. Kaavan vaikutukset näkyvät myös muun muassa tonttien laajennusalueiden maanmyynti- ja vuokratuloina, sekä niissä sijaitsevan puuston kauppatuloina.

3.2.6 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaavaratkaisun myötä hautausmaan ja liiketonttien väliseltä viheralueelta poistetaan iso määrä puustoa. Muutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen



maisemallisin arvoihin ja viherverkoston olosuhteisiin. Viheralueen vaikutukset melun, pölyn ja visuaalisen häiriön leviämiseen ympäristöön vähenevät. Hautausmaat säilyvät kuitenkin valtaosin puistomaisesti hoidettuina alueina, jotka toimivat osana kaupungin viherverkkoa.



Kuva 9. Viheralue liiketonttien ja ortodoksisen hautausmaan välissä ei ole virkistyskäytössä. Monikerroksinen ja tiheä puusto poistuu kaavamuutoksen myötä.

3.2.7 Lapsivaikutukset

Suunnittelualueella ei ole nykyään lapsia palvelevia toimintoja, mutta Teollisuuskadun liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sellaisia on mahdollista toteuttaa.

Teollisuuskadulla on suuri määrä tonttiliittymiä ja alueella pysäköinti tonttien rajavyöhykkeellä heikentää pyöräliikenteen ja jalankulun turvallisuutta. Katualueen rajan osat, joiden kohdalta saa järjestää ajoneuvoliittymän tonteille on rajoitettu pyöräteiden turvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi. Lisäksi tonttien katupuoleisille sivuille on osoitettu istutettava puurivi, jolla pyritään mm. parantamaan entisen alueen viihtyisyyttä. Puurivit auttavat myös selkeyttämään pyörätien paikkaa katualueella, mikä lisää kulkijoiden turvallisuutta, etenkin lasten osalta.



3.2.8 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Istutettavan/säilytettävän puurivin poisto liiketonttien hautausmaan puoleiselta sivulta sekä suurimman sallitun kerrosluvun korottaminen edistävät tonttien monipuolisempaa käyttöä.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on tutkia hautausmaan kulkuyhteyksiä ja pysäköintijärjestelyjä sekä hautausmaa-alueen ja osan liiketonteista laajentamista puisto- ja lähivirkistysalueelle. Lisäksi tavoitteina ovat hautausmaan toimintoihin liittyvä välttämätön rakentamisen mahdollistaminen, kaavamerkintöjen ajantasaistaminen sekä liiketonttien asianmukaisen käytön edistäminen. Samassa yhteydessä ratkaistaan suunnittelualueella sijaitsevien merkittävien kulttuuriympäristöjen suojelu.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus asemakaavamuutoksen vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 26.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 27.1.-21.2.2022.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.5.–6.6.2022. Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024.



Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Altti Lukkarinen, Natalia Musikka

Avustaja: Heini Sorsa, Virpi Mononen, Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Teollisuuskatu ja hautausmaa alueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.01.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671727
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,0696	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,0696

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	27,0696	100,0	25174	0,09	0,7442	3543
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3549	16,1	21774	0,50	0,0288	143
T yhteensä						
V yhteensä	0,2381	0,9			-1,2495	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0811	0,3			-0,0253	
E yhteensä	22,3955	82,7	3400	0,02	1,9902	3400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

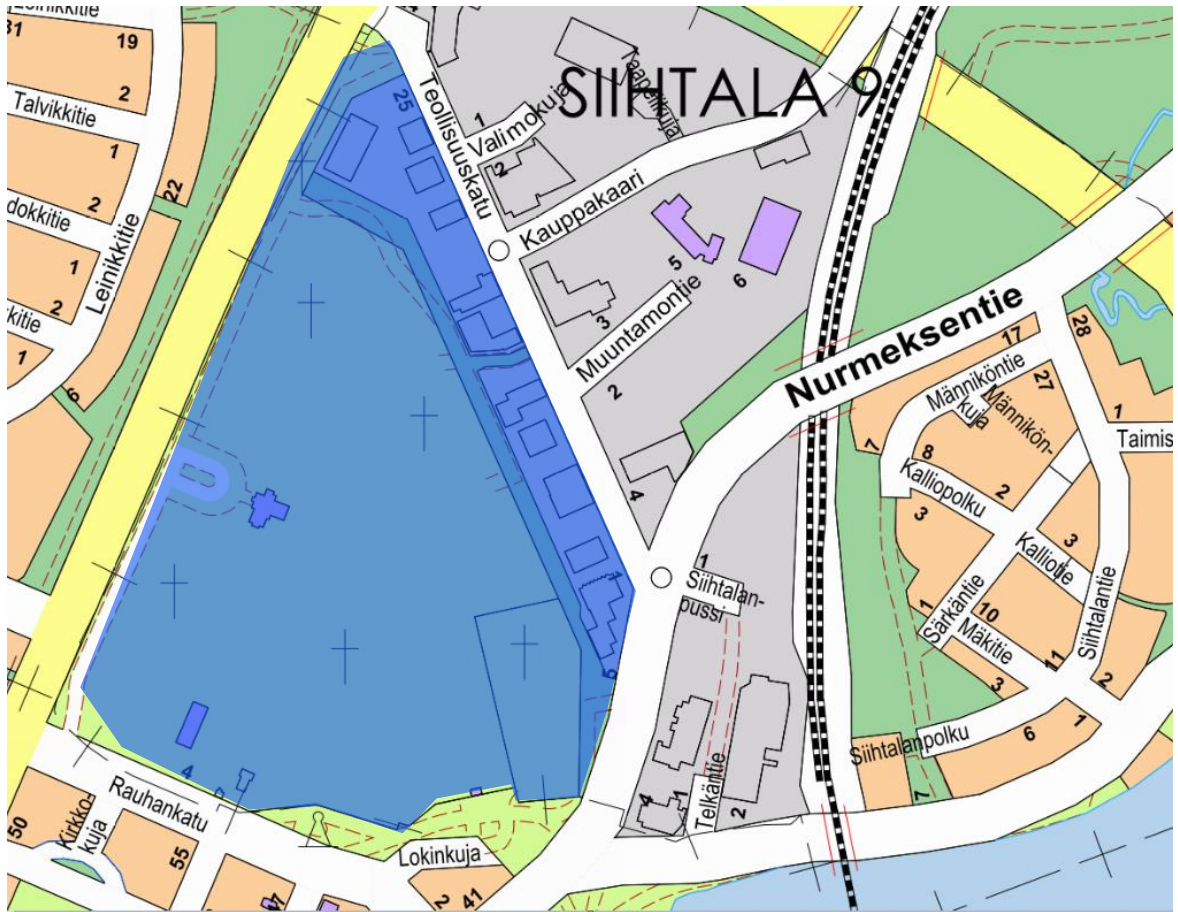
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	2	285	2	285

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,0696	100,0	25174	0,09	0,7442	3543
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3549	16,1	21774	0,50	0,0288	143
KTY-1					-0,3969	-1985
K-11	4,3549	100,0	21774	0,50	0,4257	2128
T yhteensä						
V yhteensä	0,2381	0,9			-1,2495	
VP	0,2381	100,0			-0,0863	
VL					-1,1632	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0811	0,3			-0,0253	
LPA	0,0811	100,0			-0,0253	
E yhteensä	22,3955	82,7	3400	0,02	1,9902	3400
ET					-0,0080	
EH	22,0871	98,6	3400	0,02	1,1712	3400
EV	0,3084	1,4			0,8270	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	285	2	285
Asemakaava	2	285	2	285
Ei-asemakaava				



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tutkitaan hautausmaan kulkuyhteyksiä ja py-säköintijärjestelyjä sekä hautausmaa-alueen laajentamista puisto- ja lähivirkistysalueelle. Lisäksi mahdollistetaan hautausmaan toimin-toihin liittyvä välttämätön rakentaminen ja suunnittelualueella sijaitsevien Rauhankappe-lin, portinvartijan asuinrakennuksen (1937) ja Rauhanpuistoa vasten sijaitsevan kiviaidan suojelu.

Kaavamuutoksella päivitetään vanhat asemakaavamerkinnot koskien Teollisuuskadun eteläpuolen kortteleita.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutosalue on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen käsittämään koko hautausmaan alueen.

Väylät

Ajoyhteys ortodoksisen hautausmaan pysäköintialueelle osoitetaan olemassa olevaa ja vakiintunutta reittiä pitkin. Huoltoajoyhteys järjestetään pysäköintialueen kautta. Kevyen liikenteen yhteydet säilyvät.

Tekniset verkot

Alueella on sähkömuuntajia, joiden sijainti säilyy.

Hautausmaan ja liiketonttien välisellä alueella kulkee puhelin- ja kuitukaapeleita. Kaapelit voivat jäädä suurilta osin paikoilleen. Tarvittaessa osa kaapeleista on myös mahdollista poistaa käytöstä. Evankelisluterilaisen hautausmaan läpi kulkee 20 kV johto.

Kaavassa määrätään, että tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida turvaetäisyydet kortteleissa kulkeviin johtoihin.

Aikataulu

Muutokset voidaan toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennuslupa edellyttää, että tarvittavat maakaupat on suoritettu ja tontit on muodostettu kaavan mukaisesti.

Vaikutukset

Olemassa oleva kulkuyhteys ortodoksiselle hautausmaalle vakiintuu. Liikekortteleiden käyttö tehostuu. Historialliset rakennukset säilyvät kaupunkikuvassa.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Hautausmaan ja liiketonttien välissä sijaitseva Hautausmaanpuisto poistuu. Puistoalue ei ole virkistyskäytössä. Alueen kapeuden ja sijainnin vuoksi aluetta ei ole mahdollista kehittää virkistyskäyttöön.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Seurakunnat omistavat hautausmaa-alueet. Suurimman osan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta omistaa kaupunki, pois lukien korttelin 902 tontit 12 ja 17.

Suurin osa liiketonttien ja hautausmaan välissä olevasta Hautausmaanpuiston alueesta on ev. lut. seurakuntayhtymän omistuksessa. Loput omistaa kaupunki. Puiston käyttötarkoitus poistuu ja alueet muuttuvat osaksi tontteja.

Ev. lut. hautausmaan Rauhankadun sivulla olevat kaupungin omistamat pienet maa-alueet liitetään hautausmaan osaksi.

Maakauppojen jälkeen ortodoksisesta hautausmaasta liitettyine maa-alueineen muodostetaan korttelin 31 tontti 2 ja ev. lut. hautausmaasta muodostuu tontti 3.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin maaomaisuus, seurakunnat, ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo ja teknisten verkkojen haltijat.

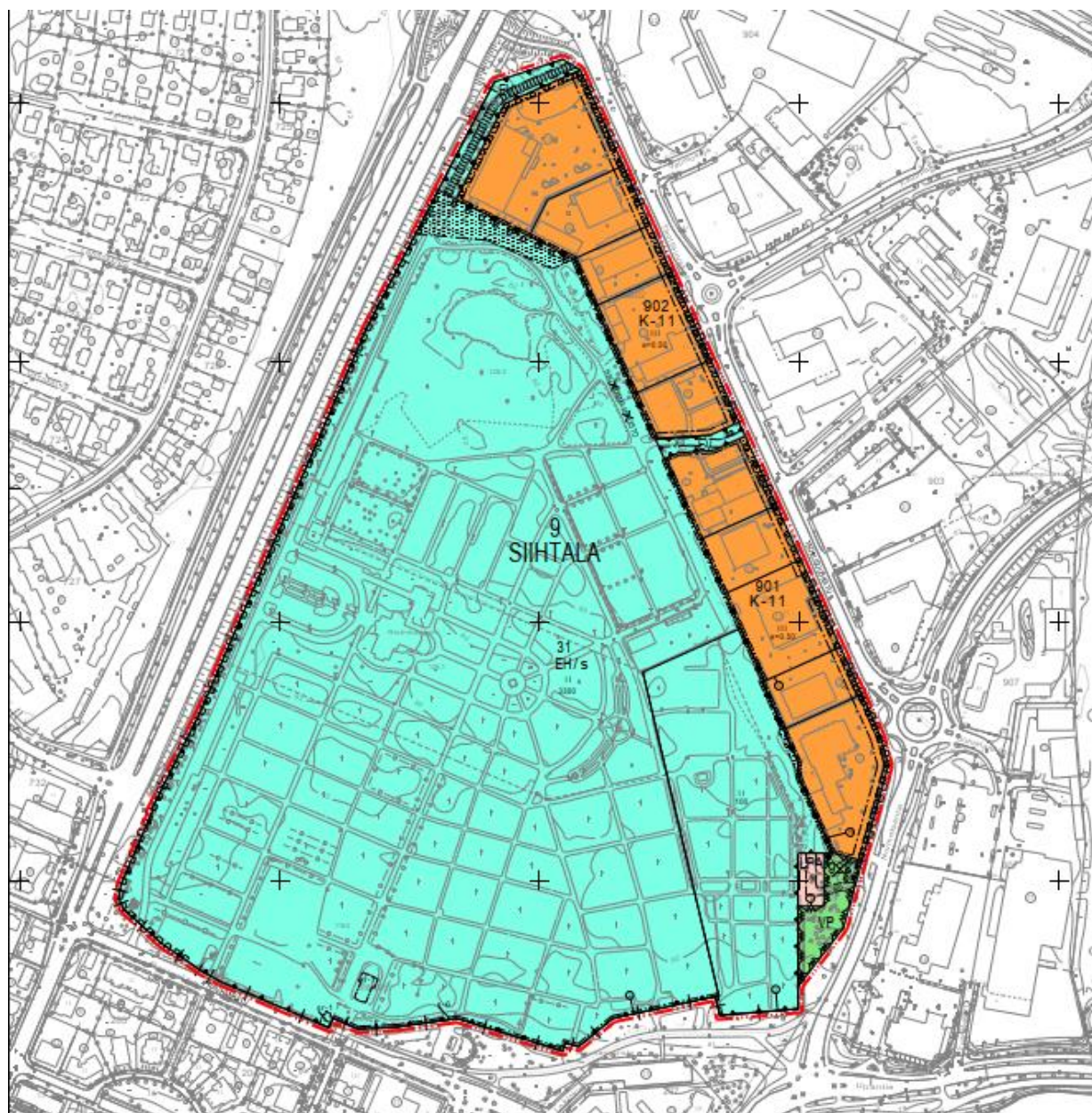
Kaavatalous

Kapungille voi aiheutua kustannuksia mahdollisista Nurmeksentien kaistajärjestelyistä. Kustannusarvio on n. 10 000 €.

Kaavan vaikutukset näkyvät myös maankäyttökorvauksina, tonttien laajennusalueiden maanmyynti- ja vuokratuloina, sekä niissä sijaitsevan puuston kauppatuloina.



Ote kaavakartasta

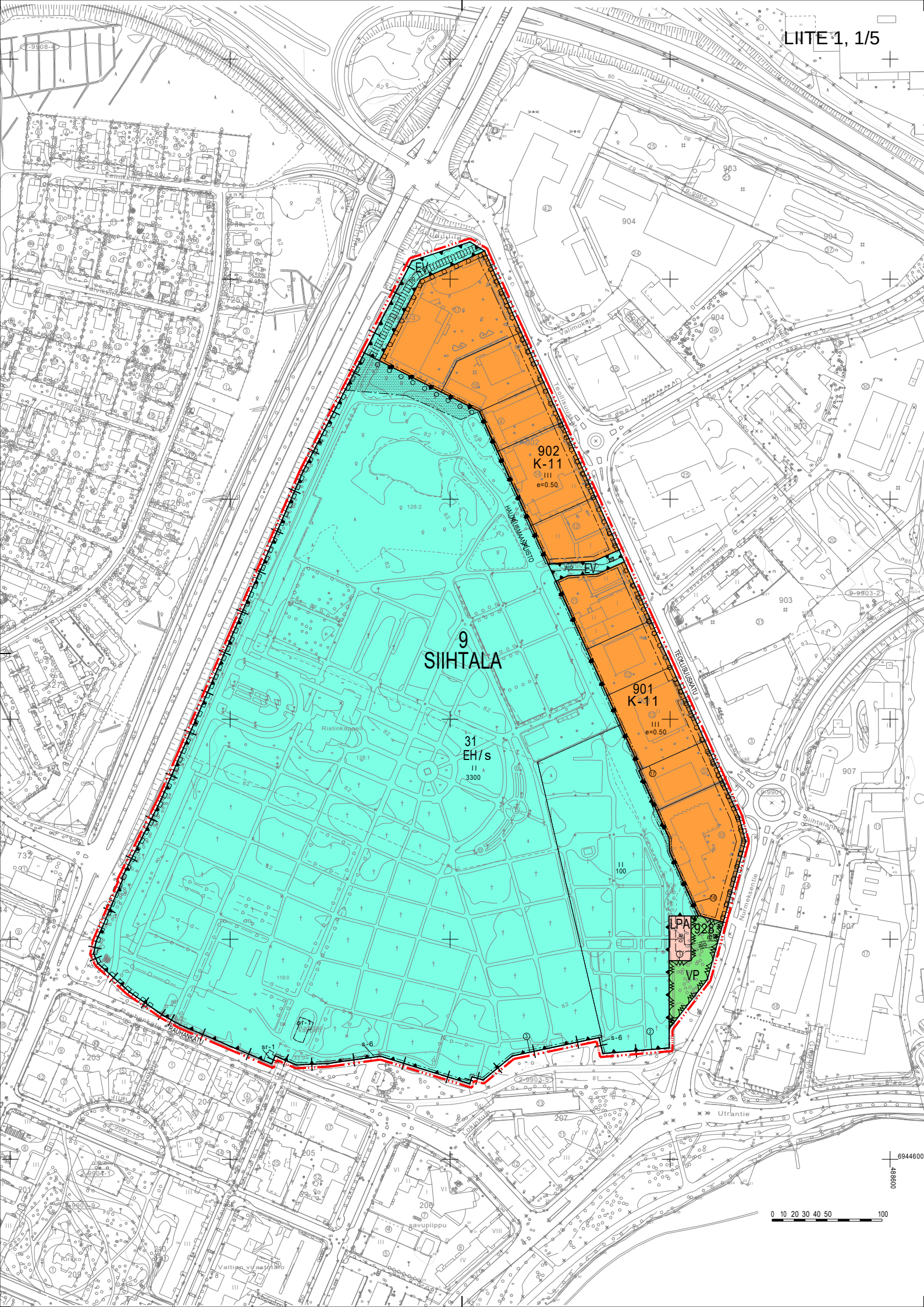


Laatija: Natalia Musikka natalia.musikka@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



9
SIHTALA

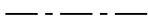
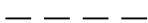
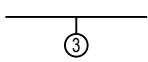
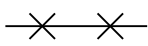
902
K-11
III
e=0.50

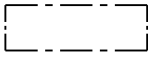
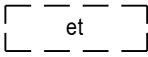
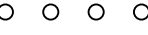
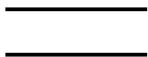
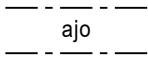
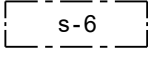
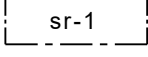
901
K-11
III
e=0.50

31
EH/s
II
3300

LPA
VP

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0220011	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 25 % käyttää teollisuus- ja varastotiloina.
	0330000	Puisto.
	0570000	Autopaikkojen korttelialue.
	0670000	Hautausmaa-alue.
	0680000	Suojaviheralue.
	0730000	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0840001	Kahden korttelin välinen raja.
	0850000	Osa-alueen raja.
	0860000	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0900000	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	0910000	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0920000	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	0930000	Korttelin numero.
	0950000	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	1000000	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50	1050000	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000	Rakennusala.
	1130110	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1340000	Istutettava alueen osa.
	1350000	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000	Katu.
	1470000	Ajoyhteys.
	1500100	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1590000	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1690006	Suojeltava alueen osa, jolla olevia kiviaitoja ei saa poistaa eikä turmella.
	1710001	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan lukuun ottamatta katualueeseen rajoittuvia sivuja. Tonttien välisen rajan saa aidata. Aidan tulee sopia ulkonäkönsä, materiaalinsa ja rakennustapansa puolesta ympäristöön ja etenkin EH/s-alueen kokonaisuuteen.
2. Tontin katualueen puoleisella reunalla olevalle istutettavalle alueen osalle on istutettava tai säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään seitsemän metriä.
3. Mikäli vanhoja puita joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa uusia puita tai pensaita.
4. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäs tontin rajaa.
5. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida turvaetäisyydet kortteleissa kulkeviin johtoihin.
6. Kiinteistölle sallitaan kultakin kiinteistöön rajoittuvalta kadulta yksi tonttiliittymä, ellei kaavassa ole merkinnöin toisin osoitettu.
7. K-11-merkinnällä osoitetulle korttelialueelle ei saa toteuttaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksiköitä. Kerrosalaa laskettaessa huomioidaan kaikki myymälää palvelevat tilat.
8. Teollisuuskatuun rajoittuvilla julkisivuilla on käytettävä kiviainesta, puuta, peltiä tai lasia rakennusmateriaalina.
9. Teollisen toiminnan ja varastoinnin tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.
10. LPA-alue on rakennettava puiston maisemallinen luonne huomioiden. Alueelle saa sijoittaa enintään 24 autopaikkaa.
11. Ulkovarastointi on kielletty tontin kadun puoleisella osalla.

12. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
13. Tonttien piha- ja pysäköimisalueet tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.
14. EH/s-alueella mahdolliset maaperän pilaantuneet kohteet on puhdistettava ennen niiden ottamista uuteen käyttöön.
15. EH/s-alueelle saa sijoittaa välttämättömiä hautaustoimintaan liittyviä rakennuksia. Uusien rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua arvokkaaseen hautausmaan ympäristöön.
16. EH/s-aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava tilaisuus museoviranomaisille lausunnon antamiseen. Myös sr-1-merkinnällä osoitettujen rakennusten julkisivuihin ja s-6-alueella sijaitsevaan kiviaitaan vaikuttavista muutoksista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen edellyttää toimenpideluvan.
17. Rakentamisessa ja alueen järjestyksessä EH/s-alueella on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja (ap) on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan:
 - Liiketilat: 1 ap / 50 k-m²
 - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m²
 - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 100 k-m²
2. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 200 metrin etäisyydelle tontilta.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulun, hautauksen ja oleskelun alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Liiketilat, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ppp / 50 k-m²
 - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ppp / 100 k-m²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
5. Katoksissa polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

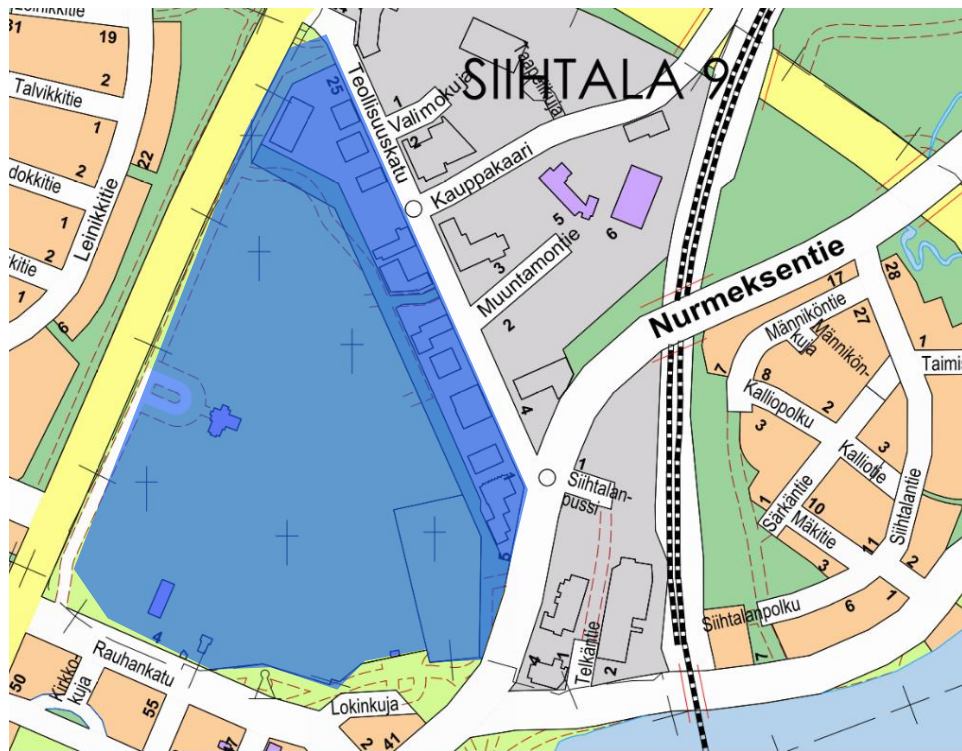
SIIHTALAN (9) kaupunginosan kortteleiden 901, 902 ja 928 sekä virkistys- ja erityisalueiden asemakaavan muutos.
Asemakaavan muutoksella muodostuu SIIHTALAN (9) kaupunginosan uusi kortteli 31 ja poistuu kortteli 928.

TEOLLISUUSKATU JA HAUTAUSMAA-ALUEET

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Mittakaava 1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä 5.6.2024	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija Altti Lukkari/Natalia Musikka	Diaarinumero 2934/10.02.03.00/2022
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä HS/VM/KK	Arkisto 9/1727

12.1.2022

Päivitetty 5.6.2024

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Asemakaavan tarkoituksena on parantaa ortodoksisen ja evankelisluterilaisen hautausmaan pysäköinnin toimivuutta, liikenneyhteyksiä ja -turvallisuutta sekä tutkia hautausmaa-alueen laajentamisen mahdollisuuksia itäpuolella olevalle virkistys- ja puistoalueelle. Lisäksi mahdollistetaan hautausmaan toimintoihin liittyvä välttämätön rakentaminen ja suunnittelualueella sijaitsevien rauhan-kappelin, portinvartin asuinrakennuksen (1937) ja Rauhanpuistoa vasten sijaitsevan kiviaidan suo-jelu. Suunnittelualueeseen sisältyy hautausmaa-alueita, Teollisuuskadun liike- ja toimistoraken-nusten aluetta ja Rauhanpuiston aluetta. Kaava-alueita on laajennettu kaavatyön edetessä. Kaa-voitushanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, maakuntakaava 2040 1. vaihe ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet, sekä Heinäveden kunnan osalta Etelä-Savon kolme maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja työpaikka-alueita, johon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryrityksiä (TP-km). Lisäksi alue sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk).

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaava on tullut voimaan 14.1.2010. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), hautausmaa-alueeksi (EH) sekä virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 20.12.2010, 20.5.1986, hyväksymät asemakaavat. Suunnittelualueeseen kuuluu katu-, puisto-, lähivirkistys- ja autopaikkojen korttelialuetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 9.10.1969 ja 18.9.1970 hyväksytyt asemakaavat, joissa alueelle on osoitettu hautausmaa-alue sekä luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset liikennejärjestelyihin.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. yritysten toimintaedellytyksiin, luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan ja kaupungin strategian 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
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Mutalan-Siihtalan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



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 siellä *Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet*. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. Asiakirjoihin voi tutustua kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19A) sopimalla ajan kaavasuunnittelijan kanssa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.1.–21.2.2022 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.5.–6.6.2022. Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 24.5.2022.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville arviolta kesällä 2024. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59, 80101 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme ennalta sovittuna aikana.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus, PL 59, 80101 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi



JOENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.1.–21.2.2022 välisen ajan. Nähtävilläolonaikana annettiin yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide. Kahdeksassa lausunnossa oli kommentoitavaa. Yhdellä ei ollut huomautettavaa.

Alla on lausunnot ja mielipide sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

LAUSUNNOT

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset liikennejärjestelyihin. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. yritysten toimintaedellytyksiin, luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan ja kaupungin strategian toteutumiseen.

Museo esittää, että kaavan vaikutuksia arvioidaan myös alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Pohjois-Karjalan museo on merkitty kaavahankkeen osalliseksi. Museolle ei kuitenkaan osoitettu lausuntopyyntöä asiasta. Museo toivoo lausuntopyyntöä kaavaluonnoksesta.

Vastine: Lisätään arvioitaviin vaikutuksiin vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueella on tehty Siihtalan teollisuusalueen rakennusinventointi (Petri Enqvist, 2015). Suunnittelualueella on ennen vuotta 1969 rakennettuja rakennuksia tai rakennusten osia neljällä tontilla. Rakennuksia on laajennettu ja muutettu useasti. Kaavassa ei lähtökohtaisesti esitetä suojeltavia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Museolta pyydetään lausunto kaavaluonnoksesta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

ELY-keskus toivoo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisättäväksi kaavoitteet suunnittelualueella voimassa olevista kaavoista (yleiskaava, asema-kaavayhdelmä) havainnollistamaan nykyistä kaavoitustilannetta.

ELY-keskuksen mielestä kaavassa olisi tarkasteltava vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Petri Enqvist on laatinut vuonna 2015 selvityksen ”Joensuun Siihtalan teollisuusalueen rakennusinventointi”. Sen avulla on

mahdollista tarkastella alueen pienteollisuuteen ja liike-elämään valmistunutta rakennuskantaa.

Lisäksi ELY-keskus toivoo, että kaavassa tutkittaisiin hautausmaalla sijaitsevan Pyhän Ristin tsasounan mahdolliset suojeluarvot.

Vastine: Kaavaluonnoksessa esitetään voimassa oleva kaavatilanne kaikilla kaavatasoilla. Lisätään kaavassa arvioitaviin vaikutuksiin vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvioinnin perustana käytetään vuonna 2015 laadittua Siihtalan teollisuusalueen rakennusinventointia. Suunnittelualueella on ennen vuotta 1969 rakennettuja rakennuksia tai rakennusten osia neljällä tontilla. Rakennuksia on laajennettu ja muutettu useasti. Kaavassa ei esitetä suojeltavia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Hautausmaalla sijaitseva Pyhän Ristin tsasouna sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella eikä sen mahdollista suojelua käsitellä kaavassa.

Caruna Espoo Oy

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) olemassa oleville muuntamoille. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Olemassa oleville muuntamoille varataan kaavassa vaadittavat maa-alueet. Johtojen siirtotarve ratkeaa, kun yleissuunnitelmaa tarkennetaan rakentamista varten. Pyydämme lausunnot niin luonnos- kuin ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa korostetaan arvioitavan erityisesti vaikutuksia liikennejärjestelyihin. Maakuntaliitto pitää liikennevaikutusten arviointia tärkeänä, mutta kaavassa on hyvä arvioida vaikutuksia myös taajaman sisäiseen viherverkostoon taajamatoimintojen alueiden suunnittelu- määräyksen mukaisesti.

Vastine: Kaavan vaikutukset alueen viherverkostoon arvioidaan kaavaluonnoksessa. Kaavamuutoksen myötä puisto- ja lähivirkistysaluetta muutetaan hautausmaa-alueeksi. Kaavaluonnoksessa Teollisuuskadun ja hautausmaan

välisen alueen liike ja toimistorakennusten korttelialueelta poistetaan istutettavaksi/säilytettäväksi osoitettu puurivi. Tältä osin hautausmaahan liittyvä viher-rakenne pienenee. Hautausmaan pidosta aiheutuu vähäisiä vaikutuksia viher-verkostoon ja alue säilyy pääasiassa puistomaisena.

Elisa Oyj

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maan-käyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine: Tietoliikenneverkko otetaan huomioon alueen tarkemmassa suunnit-telussa.

Savon Voima Oyj

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa ole-vaa korjaus- tai uusimistarvetta. Putket tulee huomioida muutoksien toteutuk-sessa. Mahdolliset kustannukset putkien siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat muutosta haluavalle taholle. Muutosalueella on kaukolämpöön liitet-tyjä kiinteistöjä.

Vastine: Kaukolämpöverkko otetaan huomioon alueen tarkemmassa suunnit-telussa.

Joensuun Vesi -liikelaitos

Suunnittelualueen katualueella sijaitsee, liitteenä olevan johtokartan mukai-sesti, käytössä olevia vesi- ja viemäri- ja johtolinjoja. Mikäli johtolinjoja joudutaan kaa-voituksellisista syistä siirtämään, vastaa siirtokustannuksista kokonaisuudes-saan kaavamuutoksen toteuttaja.

Vastine: Johtojen siirtotarve ratkeaa, kun yleissuunnitelmaa tarkennetaan ra-kentamista varten.

Ympäristönsuojelu

Kaavaluonnoksessa tulee lähtökohtana olla alueen säilyminen vehreänä ja puustoisena. Mahdollisten maankäytön muutosten takia poistuva puusto tulee

osoittaa korvattavaksi istutuksilla. Hautausmaanpuisto tulee säilyttää suojaviheralueena hautausmaan ja Teollisuuskadun liikerakennusten välissä.

Teollisuuskadun liikerakennukset korttelialueella tullee tarkastella uudelleen asumisen salliminen alueella. Alueella on liikennettä ja muuta toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Nurmeksentien puolella olevalle pysäköintialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoyhteys viereisen liiketontin kautta. Kulku tapahtuu kuitenkin puistoalueen läpi. Kevyenliikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden kannalta ajoyhteys tulisi edelleen osoittaa liikerakennuksen tontin kautta.

Vastine: Kevyen liikenteen turvallisuus ja sujuvuus huomioidaan kaavassa. Rauhanpuiston läpi kulkeva reitti on vakiintunut kulkuyhteys hautausmaalle. Kaavassa on osoitettu Teollisuuskatu 1:n liiketontin Nurmeksentien puoleinen liittymä suljettavaksi. Tämä vähentää kevyen liikenteen kanssa risteävää autoliikennettä paikalla.

Teollisuuskadun ja hautausmaan välisen alueen tonttien pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella, vaan ne säilyvät liike ja toimistorakennusten korttelialueina.

Lähivirkistysalue sekä Hautausmaanpuistoalue on osoitettu asemakaavaluonnoksessa hautausmaa-alueeksi, jolle saa rakentaa hautaustoimintaa palvelevia rakennuksia. Hautausmaa-alueen reunaan osoitetaan istutettava/säilytettävä puurivi.

Pohjois-Savon ELY-keskus

Ei huomautettavaa.

MIELIPITEET

Haluan ehdottaa Hautausmaan viireilläolokaavaan seuraavanlaista: Suunnitelilla on Ortodoksisen hautausmaan viereisen puistoalueen käyttämistä parkkipaikan laajentamista varten ja liikenteen ohjaamista teollisuusalueelta puistoalueelle. Mielestäni puistoalueelle ei saisi rakentaa eikä sieltä saisi kaataa puita. Puistoalue itsessään on arvokas maisema-alue ja puiston puut pitäisi suojella. Vieressä oleva teollisuus alue on jo riittävän suuri ja karu alue.

Puistoalue liittyy oleellisesti hautausmaan alueeseen ja suojelee hautausmaan rauhaa ja hiljaisuutta esim. viereisen Nurmeksentien melulta. Pysäköinti tilaa on riittävästi Ristinkappelin puoleisella alueella. Toivoisin suunnittelussa huomioitavan puistoalueen suojelu.

Vastine: Pysäköintialueen osalta asemakaavamuutos noudattaa pääosin Joensuun kaupunginvaltuuston 20.12.2010 hyväksymän asemakaavan määräyksiä. Ristinkappelin puolella oleva pysäköintitila ei palvele ortodoksisen seurakunnan hautausmaan käyttöä riittävästi, joten pysäköintitilan osoittaminen aiemmin hyväksytyn asemakaavan laajuisena on tarkoituksenmukaista. Kaavamuutosalueen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontteja ei laajenneta.

Teollisuuskatu ja hautausmaa-alueet asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävänä 12.5-6.6.2022 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana annettiin 11 lausuntoa. Viidessä lausunnossa oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla, Joensuun Vedellä, ympäristönsuojelulla, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan, eikä Pohjois-Savon ELY-keskukset lausuneet kaavaluonnoksesta.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Caruna Espoo Oy

Vaikutuksen sähkönjakeluun

Kaavan vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Johtojen siirtotarve ja mahdollinen uusi paikka ratkeaa, kun rakentamista koskevat suunnitelmia tarkennetaan. Pyydämme lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Joensuun ortodoksinen seurakunta

Joensuun ortodoksisen seurakunnan seurakunnanneuvosto hyväksyy asemakaavassa esitetyt muutokset.

Ei aihetta vastineeseen.

Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymä

Kaavaluonnoksella ei ole negatiivista vaikutusta Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymän hautausmaan toimintaan.

Ortodoksisen seurakunnan hautausmaan huoltoliikenteen siirtäminen käyttämään yhteistä huoltotietä Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymän kanssa lisää turvallisuutta koko hautausmaa-alueella. Puistoalueen muuttaminen hautausmaa-alueeksi (EH) mahdollistaa hautausmaan ylläpitoa tukevien väylien ja rakennelmien suunnittelemisen ja rakentamisen tulevaisuuden tarpeisiin.

Ortodoksisen hautausmaan huoltoliikenteen kulkuyhteydestä muodostuu Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymän kiinteistölle rasite. Kaavamuutoksen valmistuttua Joensuun ortodoksinen seurakunta rakennuttaa omalla kustannuksella tien huoltoalueelle. Lisäksi on sovittava huoltotien yhteisen osan hoitokustannusten jakamisesta Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymän ja Joensuun ortodoksisen seurakunnan välillä.

Vastine:

Mahdollisten rasitteiden muodostamisen estämiseksi hautausmaan alueilla järjestetään ortodoksisen hautausmaan huoltoajoliikenne sitä palvelevan pysäköintialueen kautta, eikä evankelisluterilaisen hautausmaan kautta.

Kaavamuutosalue on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen käsittämään koko hautausmaan alueen. Laajennuksen myötä muodostetaan kummallekin seurakunnan hautausmaalle oma tontti aluehallintoviraston vaatimuksen mukaisesti. Tonteille osoitetaan rakennusoikeus seurakuntien ilmoittamien tarpeiden mukaisesti. Hautausalueella sijaitsevat maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi osoitetut rakennukset esitetään suojeltaviksi.

Maaomaisuus

Maaomaisuuden lausuntona seuraavaa:

- Onhan kaavan lausuntopyyntö mennyt tontin vuokralaisille myös? Heiltä olen kuullut maanomistajan suuntaan esitettyjä toiveita kaavan osalta jo aiemmin.

- Yksi Teollisuuskadun tontinomistaja esitti huolensa, miten kaavaratkaisu huomioi tontin ulkopuolella nykyisellä viheralueella [Teollisuuskatu 13:n takana, Hautausmaanpuistossa] olevat autopaikat.

Kaavassa on osoitettu nykyisen kaavan virkistysalue hautuuma-alueena.

- tarkoittaa että ortodoksien tulisi hankkia alue kaupungilta.

- Tältä osin esityksenä, että kyseisestä alueesta liitetään mieluummin vaikka 4–5 m kaistale liiketontteihin mahdollistaen niiden kehittäminen ja että rakennukset perustuksineen sijaitsivat kyseisillä tonteilla jatkossa.

Vastine:

Kaava-alueen tonttien omistajille tai vuokralaisille tai niitä edustaville isännöitsijöille on lähetetty tiedote. Tiedotteessa on kerrottu kaavaluonnoksen nähtävilläolosta, mahdollisuudesta tutustua kaava-aineistoon sekä mahdollisuudesta jättää mielipide kaavasta.

Hautausmaanpuisto -niminen hautausmaan ja liiketonttien välinen alue ei ole virkistyskäytössä, vaan se on Joensuun evankelisluterilaisen seurakunnan omistuksessa ja se toimii hautausmaan pysäköintialueena ja huoltotienä. Pysäköintioikeus kyseisellä alueella perustuu sopimukseen, joissa kaupunki ei ole osapuolena. Pysäköintipaikat eivät ole kaavassa asetettuihin velvoitteisiin perustuvia. Sopimuksenvaraisen toiminnan jatkuminen on sopimusosapuolten tahdon varaista.

Ortodoksisen hautausmaan laajentaminen tehdään olemassa olevan hautausmaan yhteyteen. Hautausmaalla sijaitsee tsasouna ja hautausmaa on lähellä ortodoksista kirkkoa. On tarkoituksenmukaista, että nykyistä hautausmaa-aluetta voidaan hyödyntää mahdollisimman kauan ja että voidaan edelleenkin mahdollistaa seurakuntien välinen yhteistyö hautaustoimessa.

Ortodoksisen seurakunnan kanssa on käyty useita neuvotteluja, joissa on käynyt ilmi, että hautapaikat hautausmaalla ovat vähissä ja lisää maata olisi tarpeen. Seurakunta sitoutuu ostamaan kaupungilta hautausmaan alueeksi osoitettavat maa-alueet.

2 m leveä kaistale nykyisestä virkistysalueesta liitetään kahteen liiketonttiin.

Kiinteistö Oy Joensuun Yrityskeskus, Teollisuuskatu 11

Kiinteistö Oy Joensuun Yrityskeskus toivoo, että seuraavat asiat ja ehdotukset otetaan huomioon asemakaavan muutoksen suunnittelun yhteydessä:

- Yhtiö ehdottaa, että jatkossa rakennusoikeutta myönnettäisiin osin tai kokonaan kolmeen kerrokseen rakentamiseen, tämä lisäisi tehokkuutta lähellä kaupungin ydinaluetta.
- Lisäautopaikkojen rakentaminen myönnetään seurakunnan/hautausmaan puolelle rajanpintaan -> Teollisuuskadun lisärakentamisen myötä autopaikkojen tarve lisääntyy samalla.
- Pintavesiä ei saa johdattaa Teollisuuskatu 11 tontille -> Koskettaa Teollisuuskatu 11 kiinteistön tontin takarajan välialuetta ja tietä, jossa sijaitsee muuntamo ja muuntamon vieressä olevaa paikoitusaluetta.

Vastine:

Suurin sallittu kerrosluku on korotettu ehdotusvaiheessa kolmeen. Ratkaisu antaa enemmän mahdollisuuksia rakennusten ja pysäköintialueiden suunnittelulle tonteilla.

Kaavassa oleva rakennusoikeus ja autopaikkojen vähimmäismäärä säilyvät ennallaan. Autopysäköintiä koskeviin määräyksiin lisätään autopaikkojen osoittamisen tontin ulkopuolelta mahdollistava määräys.

Hulevesien käsittelyä ohjaavat lainsäädäntö ja Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset, joten asemakaavassa ei ole tarpeen esittää hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Kaavaratkaisussa edistetään hulevesien käsittely tonteilla kaavamääräyksellä, jonka mukaan tonttien piha- ja pysäköimisalueet tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.