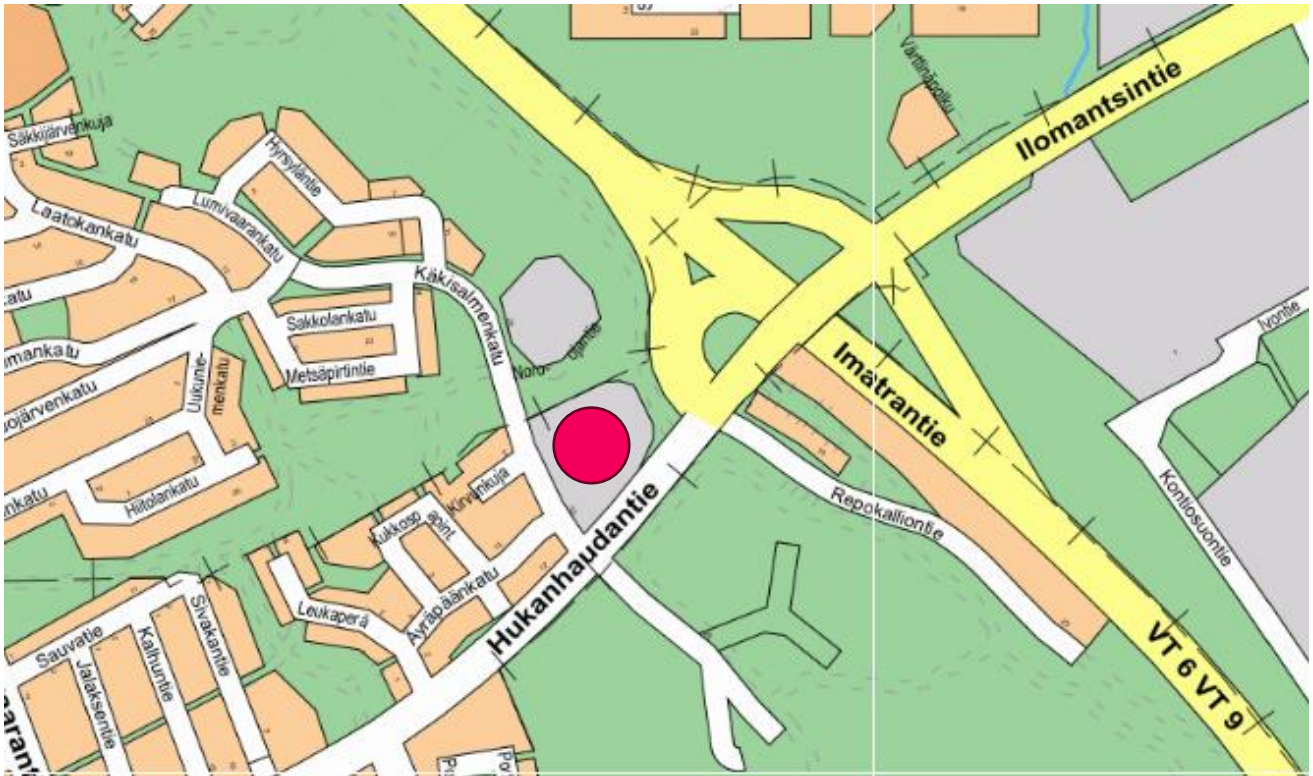




Muutosalueen sijainti



Käkisalmenkatu 33

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Käkisalmenkatu 33

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelia 15166 ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelin 15166 tontit 2-4 sekä liikennealuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1795



KUVA 1 ORTOKUVA SUUNNITTELUALUEESTA



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.3	Tavoitteet	18
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	19
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	19
3.1.1	Tontinkäyttösuunnitelma	19
3.1.2	Korttelialueet.....	21
3.1.3	Yleiset määräykset	22
3.2	Kaavan vaikutukset.....	23
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	23
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	23
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	24
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	28
3.2.5	Ilmastovaikutukset.....	28
3.2.6	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	28
3.2.7	Lapsivaikutukset.....	28
3.2.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisenhuollon verkkoihin	28
3.2.9	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	28
3.2.10	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	29
3.2.11	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	29
4	Suunnitteluvaiheet.....	29

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

LIITTEET

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

OHEISAINEISTO

Meluselvitys, Ramboll 2023

Liikenneselvitys, Ramboll 2023

Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys, 2023 Ramboll

Viherkerroinselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy 2024

KUVALUETTELO

- Kuva 1. Ortokuva suunnittelualueesta
- Kuva 2. Liito-oravalle soveltuvat alueet suunnittelualueella
- Kuva 3. Maanomistus
- Kuva 4. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue merkitty sinisellä
- Kuva 5. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta
- Kuva 6. Strategian painopisteet
- Kuva 7. Hakijan luonnos tontinkäyttösuunnitelmasta
- Kuva 8. Etelänurkan puusto
- Kuva 9. Tontille ajo
- Kuva 10. Käkisalmenkadun jalankulku- ja pyöräliikenteen ylitykset
- Kuva 11. Tonttien keskinäinen autoliikenne
- Kuva 12. Liikenneympyrän mitoitus



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Osa tontista jää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten osalta on tarkoitus tehdä uusi asemakaavan muutos, kun maanomistajan tarpeet selviävät ja kun kaavan muutos on ajankohtainen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ovat kaavahankkeessa mukana nykyisestä kiinteistön muodostuksesta johtuen.

Kaava-aluetta on supistettu liikennealueiltaan. Osa liikennealueista ja niiden suunnittelusta on siirretty osaksi toista kaavahanketta liikenteellisten tarpeiden yhteensovittamiseksi.

Tontilta on purettu vanha rakennuskanta ja uusi padelhalli on rakennettu tontin takaosaan tien tuntumaan. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista rakentaa supermarket kokoinen kauppa, polttoaineenjakelun kylmäsema, autopesula ja teollisuusrakennuksia. Lisäksi liikennealueita voidaan parantaa.

Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan korttelin rakennusoikeutta.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 5.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.4.-1.5.2023.

Kaavamuutoksen vireilletulovaiheen yleisötilaisuus pidettiin 18.4.2023.



Luonnos julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 8.5.2024.
Luonnos pidettiin nähtävillä 9.5.– 3.6.2024.
Kaavamuutoksen luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 22.5.2024.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä 2024.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Joensuun Hukanhaudalla Niinivaaran rajalla noin 3,0 kilometrin päässä Joensuun keskustasta kaakkoon. Lähtötilanteessa kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti. Tontilta on purettu vanha rakennuskanta ja uusi padelhalli on rakennettu tontin takaosaan. Tonttia sivuavat Hukanhaudantie ja Käkisalmenkatu. Imatrantien ja Ilomantsintien risteys on tontin välittömässä läheisyydessä.

2.1.2 Luonnonympäristö

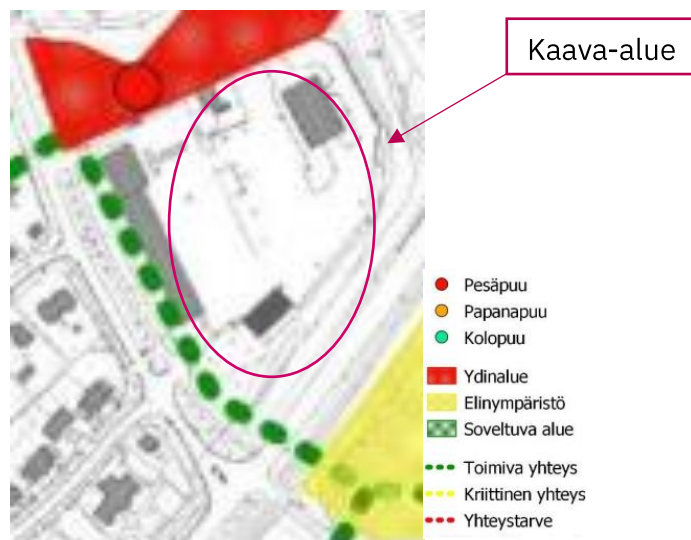
Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +84,0 mmpy Hukanhaudantien – Ilomantsintien ja Käkisalmenkadun risteyksessä ja noin +82,0 mmpy Imatrantien puoleisella osalla. Maanpinta viettää kohden koillista. Kalliopinta on havaittu koillisosassa tonttia noin tasolla +78.3 (N60). Kiinteistöltä on tietoa kolmesta pohjaveden havaintoputkesta. Havaintoputkien pinnankorkeustietojen perusteella, pohjaveden pinnan arvioidaan sijoittuvan kiinteistön alueella noin 2,5- 4,0 metrin syvyydellä maanpinnan tasosta. Alueen pohjaveden virtaussuunnan arvioidaan olevan kohden pohjoista.



Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Käkisalmenkatu 33 tontin reunaa pitkin kulkee toimiva yhteys liito-oravan elinalueelta toiselle.

Rakennettavuusluokka on kolme (III) ja maalajialue moreeni (Mr) Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien puoleisilla reunoilla. Maaperä on kantavaa moreenia, jonka varaan perustaminen voidaan suorittaa. Moreeni on routivaa, mistä syystä routasuojaus on tarpeen. Maaperä soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen.

Rakennettavuusluokka on neljä (IV) ja maalaji silttiä ja savea (Si,Sa) puistoon rajautuvilla reunoilla. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen sekä pieneen ja keskisuureen teolliseen rakentamiseen, jolloin perustukset ja lattiat voidaan yleensä toteuttaa maanvaraisina. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy)



KUVA 2 LIITO-ORAVALLE SOVELTUVAT ALUEET SUUNNITTELUALUEELLA (LIITO-ORAVIEN JA MAANKÄYTÖN YHTEENSOVITTAMINEN JOENSUUN KAUPUNGIN ALUEELLA, SALO-MÄKI PAULA, 2019)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen ympäristö on 1970–1990-luvun pientaloasutusta. Käkisalmenkatu 33 kiinteistöllä on toiminut aiemmin tiepidon varikkoja ja tähän toimintaan liittyvät rakennukset ovat purettu. Kiinteistöllä tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole



rakennettua kulttuuriympäristöä. Kauempaa Käkisalmenkadun toiselta puolelta Kirvunpuiston rajalta lähtee levittäytymään seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurialue Niinivaara – Hukanhauta. (Suoranta O.: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006.)

Liikenne ja reitit

Suunnittelualue rajautuu Käkisalmenkatuun sekä Hukanhaudantiehen – Ilomantsintiehen. Imatrantie (vt 6, vt 9) on tärkeä Itä-Suomen henkilö- ja tavaraliikenteen valtaväylä. Repokallion kohdalla se on nelikaistainen. Suunnittelualue rajautuu Hukanhaudantiehen, joka johtaa Joensuun syväsatamaan ja Penttilän työpaikka-alueille. Hukanhaudantiellä liikennemäärä on noin 7110 ajon/vrk. Sen ennustetaan lisääntyvän vuoteen 2030 mennessä noin 10 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Imatrantien nykyinen liikennemäärä on Repokallion kohdalla arkisin noin 12 100 ajon/vrk (perjantaisin noin 14 000 ajon/vrk) ja sen arvioidaan nousevan 17 000 ajon/vrk vuoteen 2030 mennessä.

Hukanhaudantien toisella puolella sijaitseva Repokallion virkistysalue on hyvin tavoitettavissa jalan ja pyörällä. Alue on yhdistetty läheisiin virkistysreitteihin. Lisäksi alueen eteläosassa on reitit itään Iiksenvaaran suuntaan ja länteen kohti Pyhäselkää. Vuoden 2021 aikana avautui yhteys radan yli etelään Karhunmäen ja Reijolan suuntaan. Joensuun pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmassa Hukanhauta on merkitty paikalliskeskukseksi. Alueelta on hyvä pyöräliikenteen pääreitti kaupunkikeskukseen.

Julkinen liikenne

Lähiliikenteen Bussireitti 206 kulkee Ilomantsintietä ja lähin pysäkki on noin 450 metrin päässä Ilomantsintien ja Lonikintien risteyksen tuntumassa.

Keskustaan menevän bussireitin 101 pysäkit ovat noin 1 km päässä Niinivaarantien ja Santalankadun risteyksen tuntumassa. Bussivuoro kulkee noin tunnin välein ma-pe ja muutaman kerran aamusta ja iltapäivästä la-su.



Keskustaan menevän bussireitin 1 pysäkit ovat noin 750 m päässä Sompatien ja Lonikintien risteyksen tuntumassa. Bussivuoro kulkee noin puolen tunnin välein ma-pe ja tunnin välein la-su.

Väestö ja palvelut

	2022 (toteutunut)	2023	2030
	Väkiluku	Väkiluku	Väkiluku
005 Niinivaara	4999	5 085	5 881
015 Hukanhauta	3751	3 769	3 646
016 Penttilä	4253	4 370	5 210

TAULUKKO 1 NIINIVAARAN, HUKANHAUDAN JA PENTTILÄN VÄKILUVUSTA VUONNA 2022 JA ENNUS-TEESTA VUOSILLE 2023 JA 2030.

Käkisalmenkatu 33 kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä asutusta.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Kaava-alueelle tarvitaan uusi sähköön muuntoasema ja sähköverkkoa tonttijohtoina.

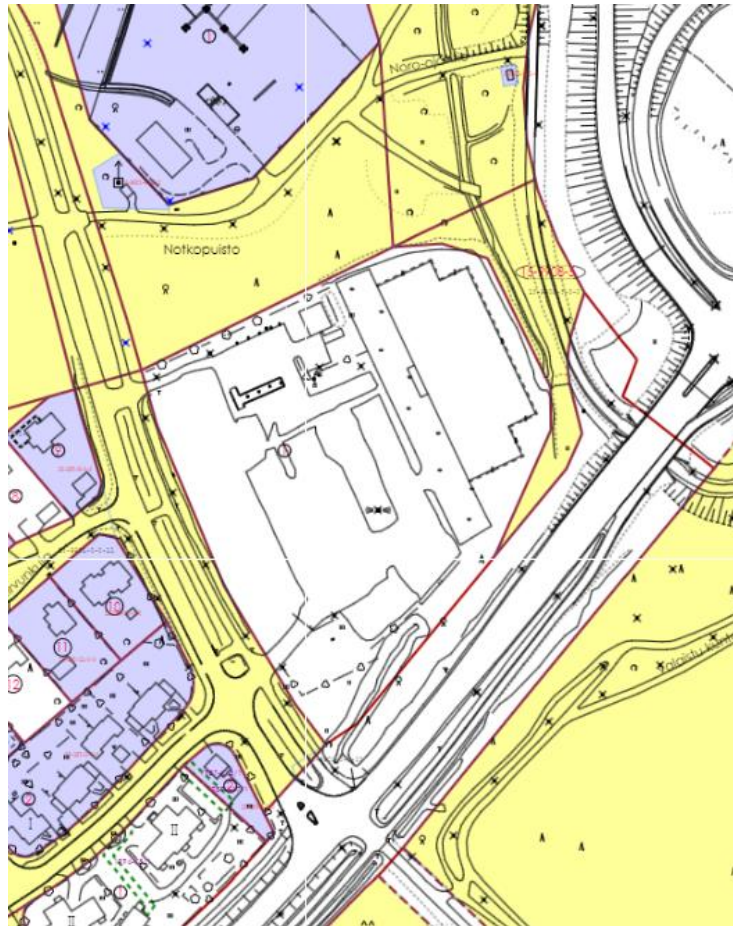
Alueen toiminnallinen historia

Käkisalmenkatu 33 -tontti on toiminut aiemmin muun muassa tienpidon varikkona. Kiinteistöllä on sijainnut Tieliikelaitoksen ja sittemmin Destia Oy:n Joensuun tukikohta. Kiinteistöllä on harjoitettu teknisten palveluiden varikkotoimintaa, mikä on päättynyt Destia Oy:n toimesta noin 5-7 vuotta sitten. Tällöin alueelta on päättynyt mm. polttoaineen jakelu. Sen jälkeen alueella on harjoitettu varikkotoimintaa pienimuotoisemmin muiden toimijoiden osalta. Varikkotoiminta alueella on päätynyt lopullisesti vuonna 2021. Osa varikkotoiminnan aikaisista rakennuksista ja rakenteista on purettu kiinteistöltä vuonna 2022. (POKELY/1083/2022) Kohteessa on ollut pilaantuneita maita varikkotoiminnan aikaisten öljynerotuskaivojen ympäristössä, mutta maa on puhdistettu riittävästi. Alueella ei ole tarvetta lisäpuhdistukselle tai muille jatkotoimenpiteille.

2.1.4 Maanomistus

Käkisalmenkatu 33 kiinteistön omistaa PKO-Karelia Oy. Katualueet omistaa Joensuun kaupunki. Kuvassa KUVA 2 esitellään tarkemmin maanomistus (5/2023).





KUVA 3 MAANOMISTUS.

Valkeat alueet ovat yksityisen omistuksessa tai valtion omistuksessa. Keltaiset alueet ovat kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Sinertävät alueet ovat kaupunginomistuksessa, mutta vuokrattu eteenpäin.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 13.6.2022. Vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät teemat ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

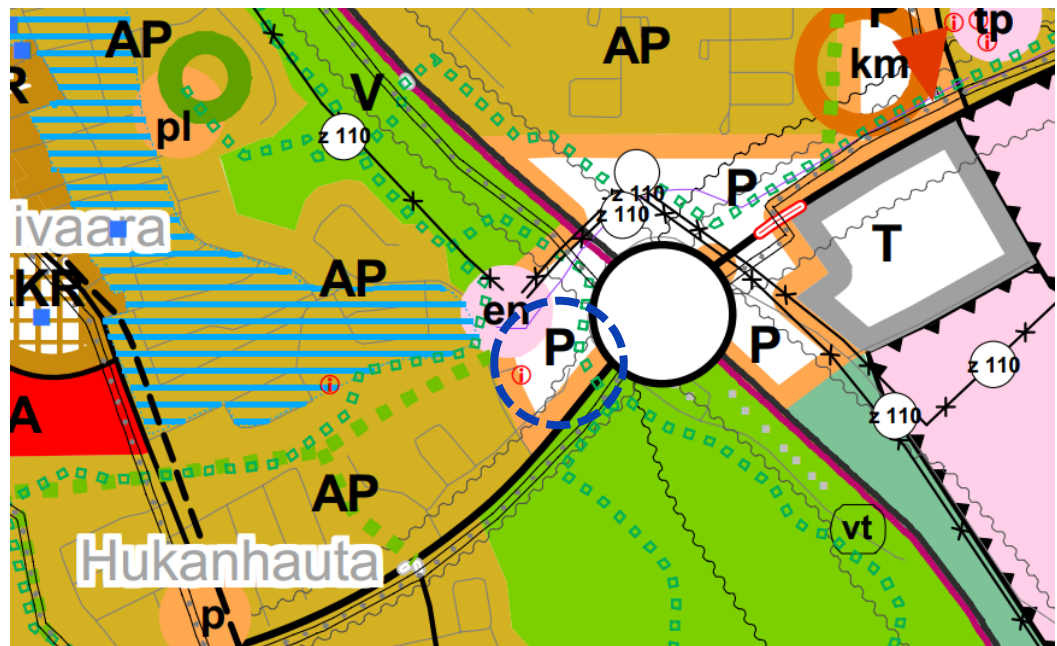
Maakuntahallitus on päättänyt määrätä Pohjois-Karjalan Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen tulemaan voimaan maankäyttö ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ja kumota voimassa olevat Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n turvetuotantovaraukset vasta Pohjois-Karjalan



maakuntakaava 2040 1. vaiheen turvetuotantovarausten saatua lainvoiman.
(26.09.2022 §152)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kuuluu Kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kaava-alueen lävistää Kuhasalo – Karsikko välin viheryhteystarve. Vieritse kulkee Joensuun syväsataman tie, joka on pääkatu. Karsikon puolella Ilomantsintien varressa on varaus vähittäiskaupan suuryksikölle (km).

Joensuun seudun yleiskaava 2020



KUVA 4 OTE JOENSUUN SEUDUN YLEISKAAVASTA 2020. SUUNNITTELUALUE MERKITTY SINISELLÄ YMPYRÄLLÄ.

Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue (i), joka on kuitenkin jo puhdistettu. Vieritse kulkevat Imatrantien eritasoliittymä sekä ulkoilun yhteystarve. Osa kaava-alueesta kuuluu Imatrantien melualueeseen. Käkisalmenkadun toiselta puolelta Kirvunpuiston rajalta lähtee levittäytymään Niinivaara – Hukanhaudan seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurialue. Hukanhaudantien – Ilomantsintien eteläpuolella levittäytyy laaja virkistätymisalue. Kaava-alueen vieressä on energiahuollon kohde (en). Ympäristö on pientalovaltaista asuntoaluetta.

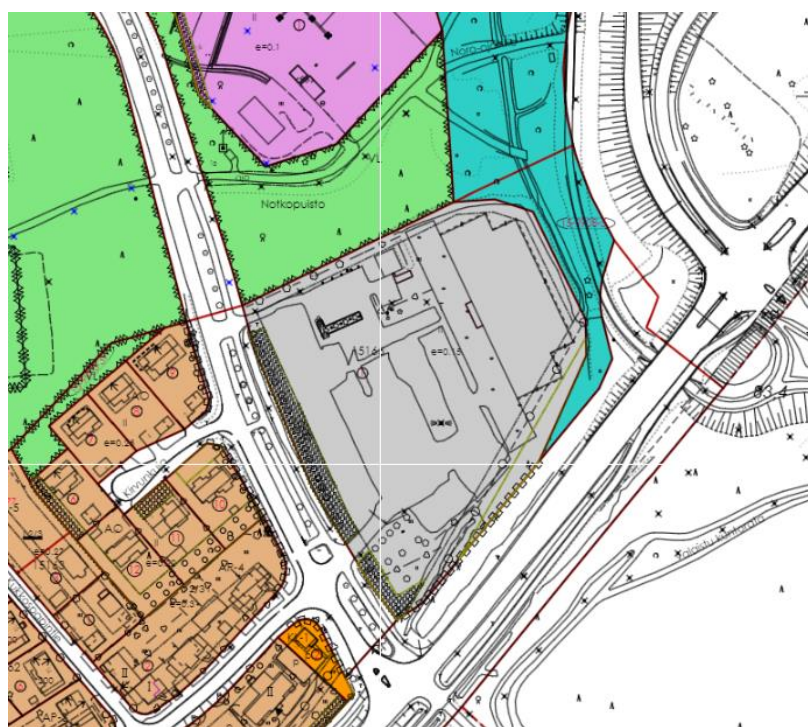


Joensuun seudun yleiskaava 2040:n laadinta on käynnistynyt.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985*. Suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja katualueeksi. Käkisalmenkadun tontti rajoittuu idässä liikenneväylään suojaviheralueineen, etelässä ja lännessä katuun sekä pohjoisessa Notkopuistoon.

* Niinivaaran kaupunginosan (5) katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutos sekä laajennus ja Hukanhaudan (15) kaupungin kortteleiden 1526 ja 1598 ja kortteileiden 1515, 1527 ja 1588 osien sekä katu-, puisto-, ja liikennealueiden asemakaavan muutos sekä asemakaavan laajennus ja mainittujen kaupunginosien välisen rajan muutos.



KUVA 5 OTE ALUEEN AJANTASA-ASEMAKAAVASTA.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6) ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.

Joensuun uuden rakennusjärjestyksen laadinta on käynnistynyt.



Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

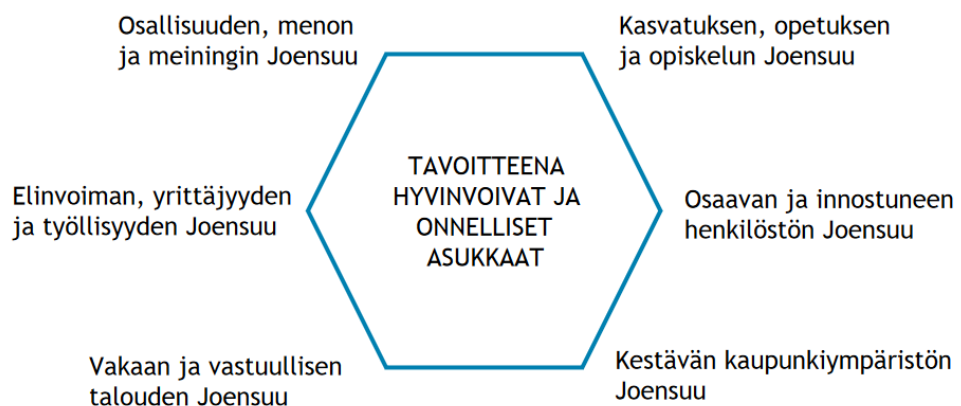
Rakennuskiellot

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

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

STRATEGISET PAINOPISTEET



KUVA 6 STRATEGIAN PAINOPISTEET.

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

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 kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6).

Muut selvitykset

Meluselvitys, Ramboll 2023

Työssä laadittiin melumallilaskelmiin perustuen kaava-alueen liikennemeluselvitys. Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuoden 2040 ennustetussa liikennetilanteessa. Ennustetilanteesta mallinnettiin tilanne kaavamuutoksen mahdollistamien rakennusten kera.

Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Ilomantsintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat olemassa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päiväajan ohjearvot ylittyvät osin pihoilla, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvojen



alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjeavot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjeavojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille.

Liikenneselvitys, Ramboll 2023

Jalankulku ja pyöräliikenne

Uudella maankäytöllä kulkijamäärät lisääntyvät. Verkollisia täydennyksiä on syytä tehdä maankäyttöratkaisut huomioon ottaen

- Uusi yhteys tarvitaan Käkisalmenkadun ja valtatie suuntaisen väylän välille. Väylän on syytä olla Ilomantsintien ja uuden maankäytön välissä tai uuden maankäytön sisällä. Sijainti riippuu maankäytön ratkaisusta.
- Ilomantsintien suojatielle rakennetaan saareke Käkisalmenkadun liittymään ja liikennevalo-ohjaus, mikäli liittymään rakennetaan liikennevalo-ohjaus. Kiertoliittymäratkaisussa toteutetaan saarekkeellinen suojatie. Suojatien käyttäjien määrä lisääntyy, sillä etelästä päin on tulijoita Käkisalmentien pohjoispuolen uudelle maankäyttöalueelle.
- Käkisalmenkadun suojateille on tutkittava saarekkeiden tarvetta tarkemman suunnittelun yhteydessä. Niiden tarve riippuu uuden maankäytön liittymäpaikoista ja lisääntyvien liikennevirtojen sijoittumisesta.

Autoliikenne

Simulointien mukaan liikennemäärä Ilomantsintiellä ei kasva niin suureksi, että se aiheuttaisi liikenteellisiä ongelmia. Kuitenkin liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi nykyverkon mukaista liittymää Käkisalmenkadun ja Ilomantsintien kohdalla ei suositella. Selvityksessä suositellaan pitämään nykyiset järjestelyt ramppien päissä ja muuttamaan Käkisalmenkadun liittymä valo-ohjatuksi saarekkeineen.

Lausunto Liikennevirastolta (ei liitteenä)

Väylävirastosta / Traficomilta on antanut enakkoon mielipiteensä Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteyksen järjestelystä. Väyläviraston kanta on, että liittymässä ja kohteen kaavassa on syytä varautua myös mahdolliseen liikenneympyrään.



Katusuunnitelma ja Liikennesuunnitelma

Laaditaan kaavan valmistumisen jälkeen.

Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020 (ei liitteenä)

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypittelyn perusteella suunnittelualueelle on tulossa iso supermarket (myyntipinta-ala vähintään 1 000 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3).

Niinivaaran ja Hukanhaudan alueella päivittäistavarakaupan tarjonta on selvityksen mukaan kohtalainen. Aineistosta on myös todettavissa, ettei alueella ole helposti pääväyliltä tavoitettavaa myymälää. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Niinivaaralla S-market Niinivaara ja Hukanhaudalla K-Supermarket Eväskontti. Liikkeet eivät ole valtateiden varressa. Lähimmät huoltamot bensanjakelupisteineen niin ikään ovat kauempana pääväyliltä. Niinivaara Neste sijaitsee Vanhan valtatien varressa Hukanhaudalla ja Neste Sortavalankatu Niinivaaran ja Sirkkalan rajalla. Kauppapaikkaselvityksessä mainitaan, että asumisen merkittävimpana laajenemissuuntana voidaan pitää Pielisjoen eteläpuolisia alueita. Tällä alueella on siis myös isoin potentiaali päivittäistavarakaupan lisäämiseksi. Repokallion ensisijaisella vaikutusalueella (Niinivaaran, Hukanhaudan, Karhunmäen, Iksenvaaran) päivittäistavaraan kohdistuva ostovoima oli positiivinen. Lisäksi ostovoiman arvioidaan lisääntyvän. Alueella arvioidaan siis olevan positiiviset näkymät päivittäistavarakaupan lisääntymiselle.

Niinivaara ja Hukanhauta kuuluvat Joensuun keskustan lähivaikutusalueelle. Repokallion ja Iksenvaaran kauppapotentiaalia on selvitetty yleiskaavoituksessa. Joensuun seudun yleiskaavassa on merkintä vähittäiskaupan suuryksiköstä (km) Iksenvaaralla. Kohdemerkinnällä osoitetaan paikat, joihin on selvityksen mukaan mahdollista ja seudullisesti tarkoituksenmukaisinta sijoittaa MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikkö. Selvityksessä tällä tarkoitetaan yli 2000 km²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää tai vaikutuksiltaan vastaava myymäläkeskittymää.



Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys, 2023 Ramboll

Alueen kaavoittaminen voi vähentää Karsikkoon merkityn kaupan suuryksikön tarvetta. Toisaalta tarkastelualueen vaikutusalueelle kohdistuva tulevaisuuden väestönkasvu ja yksityisen kulutuksen kasvu lisää ostovoimaa ja kaupan laskennallista tilantarvetta, mahdollistaen hankkeen toteutumisen ilman, että sillä on merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan kaupan palveluverkkoon tai tuleviin hankkeisiin.

Alueen sijainti suhteessa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen on hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja polkupyörällä mutta kävelyn ja joukkoliikenteen saavutettavuus on nykyisin heikkoa.

Kaupallisten palveluiden kaavoittaminen alueelle täydentää yhdyskuntarakennetta ja sujuvoittaa siten alueen asukkaiden arkea. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle voi myös lisätä palvelutarjontaa laajemmin Lappeenrannantien (valtatie 6) ja Ilomantsintien (kantatie 74) kautta kulkevalle ohikulkuliikenteelle.

Viherkerroin tarkastelu

Tässä kaavahankkeessa on tarkasteltu tontin viherkerrointa. Monille viheralan ammattilaisille vihreyden tärkeys osana viihtyisää ja ilmastomuutoksen vaikutukset kestävästä asuinympäristöstä on täysin selvää. Haasteita kuitenkin kohdataan usein siinä, miten vihreä saadaan säilymään rakennetussa ympäristössä. Erityisesti tiivistyvissä kaupungeissa voi käydä niin, ettei uudisrakennettaville tonteille jää yhtään kaupunkivihreää. Joensuussa on lähdetty ottamaan käyttöön viherkerrointyökälua tukemaan vihreän kaupunkiympäristön kehittymistä.

Viherkerroin on suhdeluku, joka kuvaa tontin vihertehokkuutta. Käytännössä viherkertomella voi laskea, kuinka suuri osa tontista on harmaata rakentamista, kuten taloja ja asfalttia, ja kuinka suuri osa tontista on viherrakentamista, kuten puita tai sadepuutarhoja. Viherkertomelle asetetaan tavoiteluku, johon kunkin rakentajan tulee päästä tontillaan. Tässä kaavassa viherkertoimen tavoiteluku palvelurakennusten alueella on 0,7 ja liikerakennusten alueella on 0,6. Luonnosvaiheessa on tarkasteltu vain palvelurakennusten korttelialueen ja liikerakennusten korttelialueen viherkerrointa, koska asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen



pihasuunnitelmat olivat hyvin keskeneräiset. Karttaesitys viherkertoimen mahdollisesta toteuttamisesta on selostuksen liitteenä. Selvityksestä huomataan, että palvelurakennusten korttelialueen osalta ei päästä tavoitteeseen, eli tontille ei voida tilanpuutteen ja jo olemassa olevan rakennuskannan puitteissa rakentaa riittävästi viherrakenteita. Lisäksi alueella jää viivyttämättä kymmeniä kuutiota sadevesiä, jotka olisi viivytettävä maanalaisilla teknisillä rakenteilla. Kaupan tontilla puolestaan on mahdollista päästä yli viherkertoimen tavoitetason ja näin kompensoida palvelurakennusten huonoa tilannetta. Kaupan tontilla on myös mahdollista viivyttää ja hallita hulevesiä riittävästi.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi.

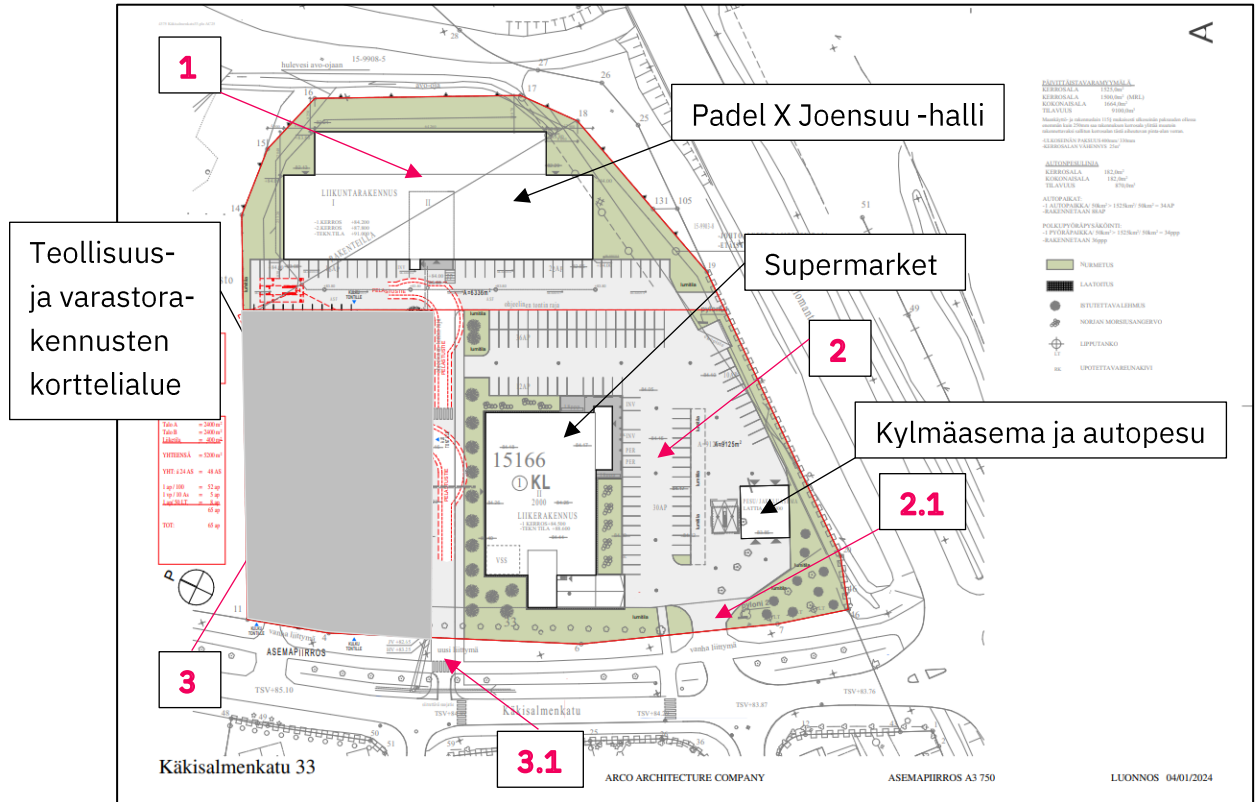
Kaavan pääasiallisena tavoitteena on alueen elinvoimaisuus ja rakenteen monipuolisuus. Asemakaavanmuutoksessa pyrimme luomaan monimuotoisen kaupunkirakenteen, joka tukee alueen elinvoimaisuutta. Tavoitteenamme on mahdollistaa liike-elämää ja virkistäytymistä. Näin luomme alueen, joka tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia asukkaille ja yrityksille.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

3.1.1 Tontinkäyttösuunnitelma



KUVA 7 HAKIJAN LUONNOS TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMASTA.

Hakijan tavoitteena on päivittää alueen kaava urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle tavoitellaan myös polttoaineenjakuaseman sekä autopesulan sijoittamista. Osa alueesta jää teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

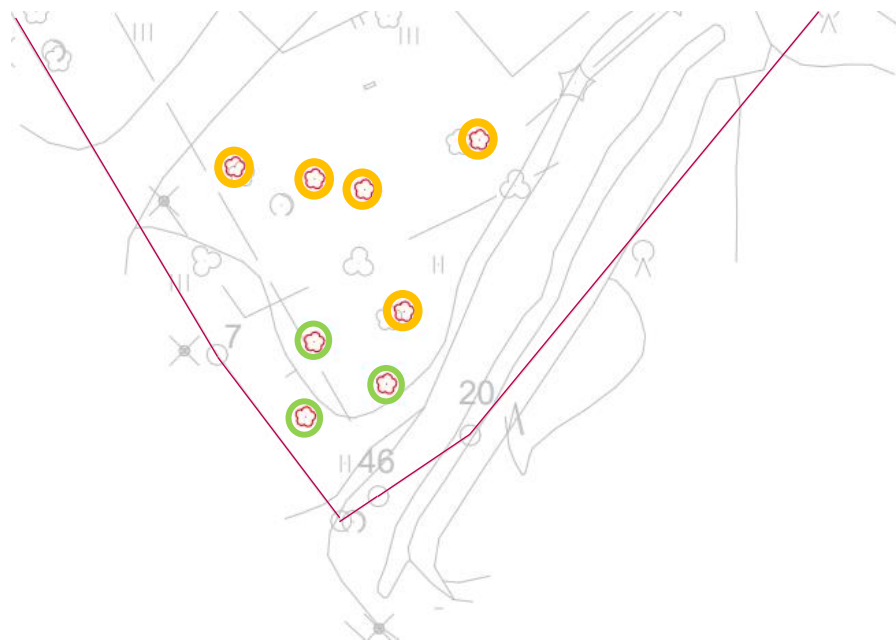
Kaava-alueen Imatrantien puoleinen osa on urheilu- ja kulttuuritoimintaan varattua aluetta. Se on kaavoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kuva 7, kohta 1, tälle kohden on rakentunut Padel X Joensuu -halli. Halli on jo käytössä. Liikennöinti hallille tapahtuu pääasiallisesti Käkisalmenkadulle suunnitellusta uudesta liittymästä. Liittymä on tarkoitus toteuttaa vastakkain Kirvunkujan kanssa kuvasta poiketen. Tonttien yhteinen kulkuväylä on merkitty ajorasitteeksi kaupan tontille ja teollisuustontille. Kuva 7, kohta 3.1. Rakentamisen määrä hallilla on 3200 k-m² ja rakentaminen saa ulottua korkeintaan +91 metrin korkeuteen mmpy maanpinnan ollessa noin +82 - +84,0 mmpy. Tontin koko on noin 6566 m².



Kaava-alueen Hukanhaudantien puoleinen osa on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kuva 7 Hakijan luonnos tontinkäyttösuunnitelmasta. Kuva 7, kohta 2, tälle kohden rakennetaan supermarket kokoinen kauppa, kylmäasema polttoaineiden jakeluun sekä autopesula. Kauppa on suunniteltu keskeemmälle kaava-alueella. Kylmäasema ja autopesu puolestaan Hukanhaudantien puoleiselle osalle kaava-alueella. Kylmäasema ja autopesu ovat hyvin näkyvällä paikalla Hukanhaudantieltä katsoen. Rakentamisen määrä tontilla on korkeintaan 2000 k-m² ja rakentaminen saisi olla korkeimmillaan kaksikerroksista. Rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa varavoimakoneen. Rakentamispaikan koko on noin 8972 m².

Kaavassa varaudutaan Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun risteyksen mahdollisiin liikenneuuhkiin varaamalla tiealueelle tila liikerakennusten korttelialueesta.

Kaava-alueen Käkisalmenkadun puoleisessa osassa kulkee liito-oravan kulkureitti. Kaava-alueelle jää kaavassa säilytettäväksi tai istutettavaksi Käkisalmenkadun puoleinen puurivi. Lisäksi tontin kulmaukseen on osoitettu luo-alue liito-oravaa ajatellen. Kuva 8



KUVA 8 ETELÄNURKAN PUUSTO.

PUNAISILLA LEHTIPUUN MERKEILLÄ ON MERKATTU KÄKISALMENKATU 33 ETELÄNURKAN PUUT. PUISTA LUO-ALUEELLA SÄÄSTYVÄT NE, JOTKA OVAT YMPYRÖITY VIHREÄLLÄ JA POISTUVAT NE, JOTKA OVAT YMPYRÖITY ORANSSILLA. TONTIN RAJA ON MERKITTY PUNAISELLA

Kaava-alueen Notkokuiston puoleinen jätetään Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksineen.

Toiminta on kuitenkin suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä. Liikennöinti



teollisuustontille tapahtuisi pääasiallisesti Käkisalmenkadulle suunnitellusta uudesta liittymästä.

3.1.2 Korttelialueet

- P Palvelurakennusten korttelialue**
 Alueelle on rakennettu yksityisomisteinen urheiluhalli (PadelX). Korttelissa vesikaton ylin korkeus on 91 mmpy. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yli saa kohota piippuja ym. teknisiä laitteita. Kortteliin saa rakentaa enintään 3200 k-m².
- KL Liikerakennusten korttelialue**
 Tontille on suunnitteilla supermarket kokoinen kauppa, kylmäasema polttoaineiden jakeluun sekä autopesu. Rakentamisen määrä korttelissa on korkeintaan 2000 k-m². Liikerakennusten korttelialueelle (KL) saa rakentaa varavoimalähteen rakennusoikeuden lisäksi. Rakentaa saa kahteen kerrokseen tai vastaavaan korkeuteen. Tontille sallitaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema. Lisäksi tontille on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.
 Tontilla on Hukanhaudantien ja Käkisalmentien risteyksen tuntumassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Käkisalmenkadun suuntainen puurivi on hoidettava niin, että puiden etäisyys on enintään 8 metriä, mutta vähintään 3 kertaa puun pituus. Tontin reunoilla on määrätty istutettava alueen osa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien vastaisille reunoille sekä muualle tonttia. Istutettavat alueen osat tulee hoitaa puustoisena niittynä näkemäalueita lukuun ottamatta. Tontille tulee istuttaa 5 puuta ja 4 pensasta tontin 200 neliötä kohden. Tontilla on ajorasite P- ja T -kortteleille. Tontilla on johtorasite hulevesiviemäriille.
- T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
 Tontin asemakaava vastaa pääosin asemakaavaa 1036. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja enintään kahteen kerrokseen tai vastaavaan korkeuteen. Rakentamisen tehokkuus on $e=0,15$ ja tontille saa rakentaa korkeintaan 677 k-m². T-korttelialueelle saa rakentaa aluetta palvelevan muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Käkisalmenkadun suuntaiset puurivit on hoidettava, säilytettävä ja istutettava niin, että puiden etäisyys on enintään 8 metriä, mutta vähintään 3 kertaa puun pituus huomioiden liito-oravalle sopiva hyppyetäisyys. Tontilla on ajorasite P- ja KL -kortteleille.



3.1.3 Yleiset määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Luo-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §: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-oravanliikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Vähäinen aluskasvuston raivaus ja vaarallisten puiden poistaminen on sallittua.
2. Korttelissa ja katualueella Käkisalmenkadun suuntaiset puurivit on hoidettava, säilytettävä ja istutettava niin, että puiden etäisyys on enintään 8 metriä, mutta vähintään 3 kertaa puunpituus huomioiden liito-oravalle sopiva hyppyetäisyys.
3. T-korttelialueelle saa rakentaa aluetta palvelevan muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamon saa sijoittaa osittain istutettavalle alueelle olemassa olevaa puustoa säästäten.
4. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa.
5. Kaava-alueella olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenevä kokonaisuus.
6. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) saa rakentaa varavoimalähteen rakennusoikeuden lisäksi.
7. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
8. Istutettavat alueen osat tulee hoitaa puustoisena niittynä näkemäalueita lukuun ottamatta.
9. Tontille tulee istuttaa 5 puuta ja 4 pensasta tontin 200 neliötä kohden.
10. Kivettävät tontinosat tulee toteuttaa puoliläpäisevin kiveyksin.
11. Hukanhaudantieltä saa kortteliin tehdä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän ajoneuvoliittymäkieltomerkinästä huolimatta.
12. Rakennuksia ei tarvitse sijoittaa vahvistetun rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.
13. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) ilmanvaihto- ja tuuletuskojeet on suunniteltava ja sijoitettava niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melua asutuksen suuntaan.
14. Ulkovarastointi on kielletty liikennealueiden puoleisilla tontin osilla.
15. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella tapahtuva toiminta on suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ²
Kokoontumistilat:	1 ap / 90 k-m ²



Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 40 k-m²

Liikerakennusten korttelialueelle (KL) voidaan sijoittaa autopaikkoja siihen rajoittuvien tonttienkäyttöön, kuitenkin enintään niin, että liikerakennusten käyttöön jää kaavassa osoitettu määrä autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat ja kokoontumistilat: 1 ppp / 50 k-m²

Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ppp / 40 k-m²

1. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
2. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
3. Kulkuyhteyksien Käkisalmenkadun pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueelle yritystoiminnan kehittämisen. Kaupungille voi syntyä kustannuksia yleisten jalankulku- ja pyöräliikennereittien parantamisesta sekä Käkisalmenkadun risteysten liikennejärjestelyistä.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kuuluu Kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kaava-alueen lävistää Kuhasalo – Karsikko välin viheryhteystarve. Suunnittelualueen vieressä kulkee Joensuu – syväsatamaan johtava maantie, joka toimii pääkatuna. Karsikon puolella Ilo-mantsintien varressa on varaus vähittäiskaupan suuryksikölle (km).

Maakuntakaava mahdollistaa kaupungin suunnitelmat kaupunkikeskustan laajenemiselle, symmetrisen kaupungin kehittämiselle ja muille kehityshankkeille. Asemakaavahanke ei ole maakuntakaavan vastainen.



Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä ope- tus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sal- lita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vä- hittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi si- joittaa P-alueelle.

Käkisalmenkadun kaava-alueelle ollaan suunnittelemassa pääsääntöisesti yksityi- siä palveluja. Kauppatoiminnan koko on alle vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden osalta yleiskaavan ohjausvaiku- tus ei siten tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maankäyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtai- semmassa suunnittelussa. Tontti on sen kokoinen, että sille ei mahdu laajamuo- toista teollisuutta, vaan pienipiirteisempää toimintaa. Tällä kohtaa voidaan todeta, että työpaikkojen luominen palveluiden läheisyyteen tukee yleiskaavan tavoitetta saada lisää palveluja tälle paikkaa. Asemakaava siis sopeutuu yleiskaavan koko- naisuuteen. Lisäksi yleiskaavassa Käkisalmenkatu 33 tontin alue on uutta ja olen- naisesti muuttuvaa alueetta. Merkinnällä osoitetaan asemakaavoitettaviksi tarkoi- tetut uudet rakentamisalueet.

Voidaan todeta, että asemakaavan muutos on Joensuun seudun yleiskaavan 2020 mukainen.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Tontti sijaitsee Niinivaaran ja Hukanhaudan alueen sisääntuloväylän varrella nous- ten maamerkkimäiseen asemaan. Jotta ohikulkevien ja alueelle saapuvien ensivai- kutelma ja kokemus jää myönteiseksi, tulee arkkitehtuurin olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa. Tontilla olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenevä koko- naisuus.



Padelhalli kohoaa tällä hetkellä +91 metrin korkeuteen mmpy maanpinnan ollessa noin +82 - +84,0 mmpy. Kaupan tai teollisuuden rakennukset eivät kohoaa merkittävästi korkeuteen verraten jo rakennettuun Padelhalliin. Rakennuksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan korkeutensa puolesta.

3.2.3.1 Liikenne ja pysäköintijärjestelyt



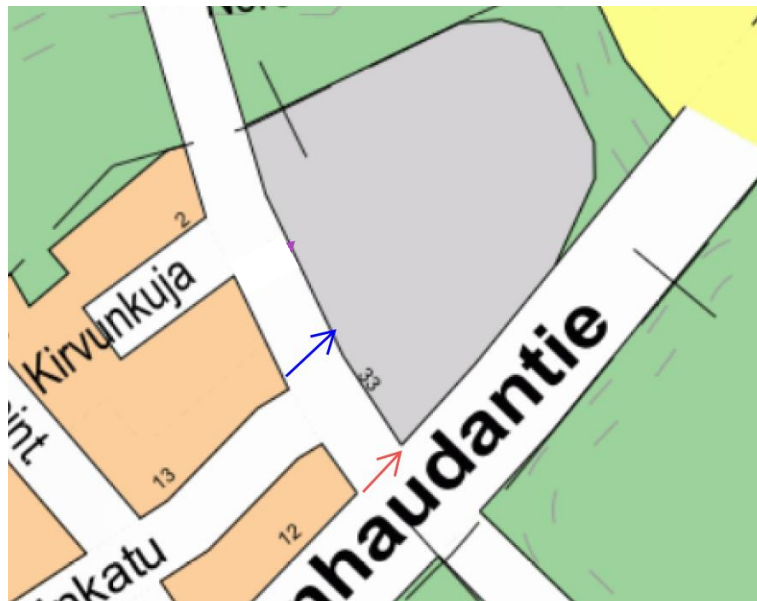
KUVA 9 TONTILLE AJO

Tontille ajo

Käkisalmenkadun 33 tonteille ajo tapahtuu kahdesta liittymästä. Kuva 9 näkyy lähimpänä Hukanhaudantietä olemassa oleva liittymä oranssilla nuolella. Tästä tonttiliittymästä ajavat pääasiassa kaupan, kylmäaseman ja autopesun asiakkaat. Toinen tonttiliittymä on merkitty sinisellä vastakkain Kirvunkujan kanssa. Tästä liittymästä ajavat pääasiassa urheiluhallin ja teollisuuden tontin käyttäjät. Tästä liittymästä voi ohjata myös kaupan tontin ulosajon tarvittaessa. Edellä mainittujen liittymien kautta ohjataan myös jalankulku- ja pyöräliikenne autoliikenteestä eriytetynä.

Lähimpänä Notkokuistoa on esitetty violetilla nuolella huoltoajon liittymä muuntamorakennukselle. Tästä liittymästä ei ohjata muuta ajoa.





KUVA 10 KÄKISALMENKADUN JALANKULKU- JA PYÖRÄLIIKENTEN YLITYKSET

Jalankulku- ja pyöräliikenne

Käkisalmenkadulla tulee olla mahdollisuus jalankulkijoille ja pyöräilijöille ylittää tie turvallisesti. Kuva 10 sinisellä nuolella on osoitettu likimääräisesti se kohta, josta ylitys voidaan toteuttaa. Tästä kohtaa jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä jatkaa Käkisalmenkatu 33 alueelle ja sen sisäisiin järjestelyihin. Punaisella on osoitettu Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun risteysen ylitys. Suojatiet tulee toteuttaa välisaarekkeellisina. Lisäksi kaupan ohi kulkevan jalankulku- ja pyöräliikenteen turvaamiseksi kaupan tontin risteykseen tulee toteuttaa korotettu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän ylitys risteävälle autoliikenteen reitille.



KUVA 11 TONTTIEN KESKINÄINEN AUTOLIIKENNE



3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavassa on otettu huomioon liito-oravalle tärkeät kulkuyhteydet.

3.2.5 Ilmastovaikutukset

Hiilijalanjälkemme saaminen kestäväälle tasolle vaatii kokonaisvaltaista päästöjen arviointia ja vähähiilisten ratkaisujen määrätietoista edistämistä kaikilla sääntelyn, suunnittelun ja toteutuksen tasoilla. Kaavahankkeen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on laskettu Planect -työkalulla (entinen AVA). Hiilijalanjälki on noin 6350 tCO₂e ja hiilikädenjälki on noin -350 tCO₂e.

3.2.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavamuutos ei lisää asumista kaava-alueella.

3.2.7 Lapsivaikutukset

Hukanhaudantie liikennenopeuksien rajoituksia ei tällä hetkellä noudateta kovin hyvin ja Hukanhaudantiella on kokemuksen mukaan ylinopeudella ajoa. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysjärjestelyjä, joka parantaa liikenneturvallisuutta pakottamalla autoilijat pudottamaan nopeuden heti Imatrantien rampin jälkeen, joko liikennevaloihin tai liikenneympyrään. Vaikutus voi parantaa siis koko asuinalueen liikenneturvallisuutta Hukanhaudantiella seuraavaan Niinivaarantien liikenneympyrään asti.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisenhuollon verkkoihin

Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta uudisrakentamisen myötä tulee täydentää teknisenhuollon verkostoa. Olemassa olevan korttelialueen täydennysrakentaminen sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen edistävät ilmastomuutoksen vaikutusten vähentämistä.

3.2.9 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Liikenneympyrän hinnaksi arvioidaan noin 600 000 euroa. Käkisalmenkadun jalan- kulku- pyöräliikennedyhteyksien parantamisen hinta-arvio on noin 100 000 euroa. Johtosiirtojen tarve ja hinnat eivät ole tiedossa.



3.2.10 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Itse kaava-alueella ei sijaitse Joensuun kaupungin viherverkostoa. Hanke ei vaikuta negatiivisesti ympäröivään viherverkostoon.

Hanke voi vaikuttaa positiivisesti Repokallion ulkoilualueen turvalliseen käyttöön. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhau-dantien risteysjärjestelyjä, joka lisää jalankulku- ja pyöräliikenteenväyliä sekä pa-rantaa liikenneturvallisuutta siirtyessä Niinivaaran puolelta Repokallion ulkoilualueelle.

3.2.11 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Uusien liiketoimintojen myötä alueelle syntyy uusia työpaikkoja paitsi itse liiketoi-mintaan, mutta myös sen ympärille, esimerkiksi rakennusvaiheessa ja logistii-kassa. Työllisyysvaikutukset voivat tukea alueen taloudellista kehitystä. Lisäksi kaava-alueelle suunnitellut toiminnot tukevat toisiaan.

Uusien liiketoimintojen myötä alueelle syntyy monipuolisempi palvelutarjonta, mikä voi houkutella asiakkaita ja lisätä alueen vetovoimaa. Tämä voi tukea myös muiden yritysten toimintaa laajemmalla alueella.

Käkisalmenkadun liiketilat eivät muodosta kaupan suuriyksikköä yhdessä Repo-kallion asemakaavoituksessa olevien kaupan paikkojen kanssa.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teolli-suus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoi-mintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialu-eeksi. Osa korttelista jää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan korttelin rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 5.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.4.-1.5.2023. Vireilletulovaiheen yleisötilaisuus pidettiin 18.4.2023.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 3 viikkoa kaupungin internetsivuilla. Luonnoksen kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 8.5.2024. Luonnos pidettiin nähtävillä 9.5.– 3.6.2024. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 22.5.2024.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti syksyllä 2024. 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: Minna Tolvanen
Avustaja: Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	31.05.2024
Kaavan nimi	Käkösalmenkatu 33		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.04.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671795
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5214	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5214

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	2,5214	100,0	5886	0,23	0,0000	2878
A yhteensä						
P yhteensä	0,6336	25,1	3200	0,51	0,6336	3200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9042	35,9	2000	0,22	0,9042	2000
T yhteensä	0,4575	18,1	686	0,15	-1,5477	-2322
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5261	20,9			0,0099	
E yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5214	100,0	5886	0,23	0,0000	2878
A yhteensä						
P yhteensä	0,6336	25,1	3200	0,51	0,6336	3200
P	0,6336	100,0	3200	0,51	0,6336	3200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9042	35,9	2000	0,22	0,9042	2000
KL	0,9042	100,0	2000	0,22	0,9042	2000
T yhteensä	0,4575	18,1	686	0,15	-1,5477	-2322
T	0,4575	100,0	686	0,15	-1,5477	-2322
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5261	20,9			0,0099	
Kadut	0,5261	100,0			0,0099	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tavoitteena on päivittää alueen kaava urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle tavoitellaan myös polttoaineenjakuaseman sekä autopesulan sijoittamista. Osa alueesta jää teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Väylät

Kaikki nykyiset ajoneuvoliittymät säilyvät entisissä sijainneissaan. Yksi ajoneuvoliittymä lisätään. Katualuetta laajennetaan mahdollistamaan liikenneympyrän sijoittaminen Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteykseen.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Ei välittömiä vaikutuksia virkistysalueille ja muille yleisille alueille.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Kaava-alueelle tarvitaan uusi muuntamo.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Käkisalmenkatu 33 on yksityisessä omistuksessa. Lähtötilanteessa kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti, joka on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi. Osa tontista siirtyy katualueeksi.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä-syksyllä 2024. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita teknisten verkkojen haltijoiden kanssa. Mahdollisista johtojen siirroista uuden tonttiliittymän osalta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Erityistä huomioitavaa

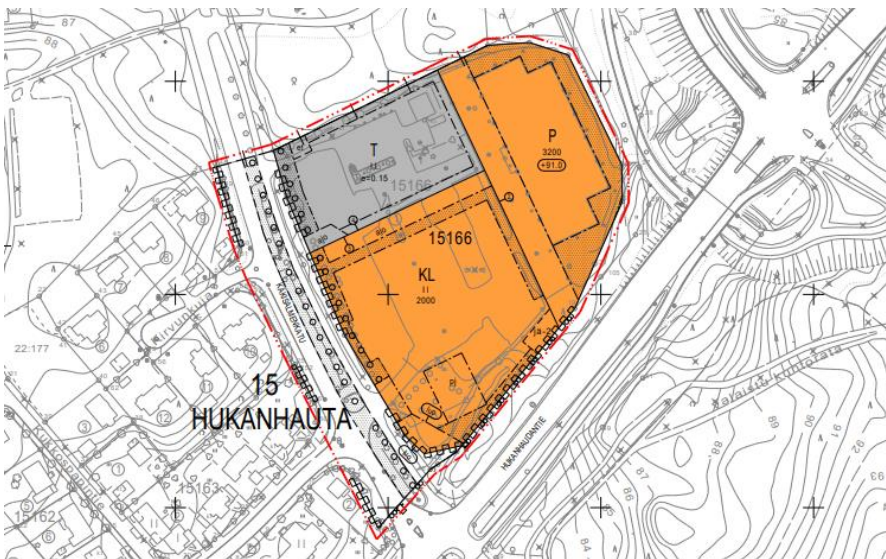
Alueella on liito-oravan kulkureitti, joka pyritään suojaamaan luo-merkinnöin ja säilytettävillä/istutettavilla puuriveillä.

Kaavatalous

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta. Osa tontista muuttuu katualueeksi. Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysaluetta tulee kehittää ja Käkisalmenkadun jalankulku ja pyöräliikenteen väyliä tulee kehittää liikennemäärien kasvaessa. Liikenneympyrän kustannus on noin 600 000 euroa. Käkisalmenkadun parannukset 100 000 euroa. Mahdolliset johtojen siirtokustannukset eivät ole tiedossa.

Vaikutukset

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista rakentaa supermarket kokoinen kauppa, polttoaineenjakelun kylmäasema, autopesula ja urheiluhalli. Lisäksi liikennealueita voidaan parantaa. Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueelle yritystoiminnan kehittämisen. Työllisyysvaikutukset voivat tukea Joensuun taloudellista kehitystä.



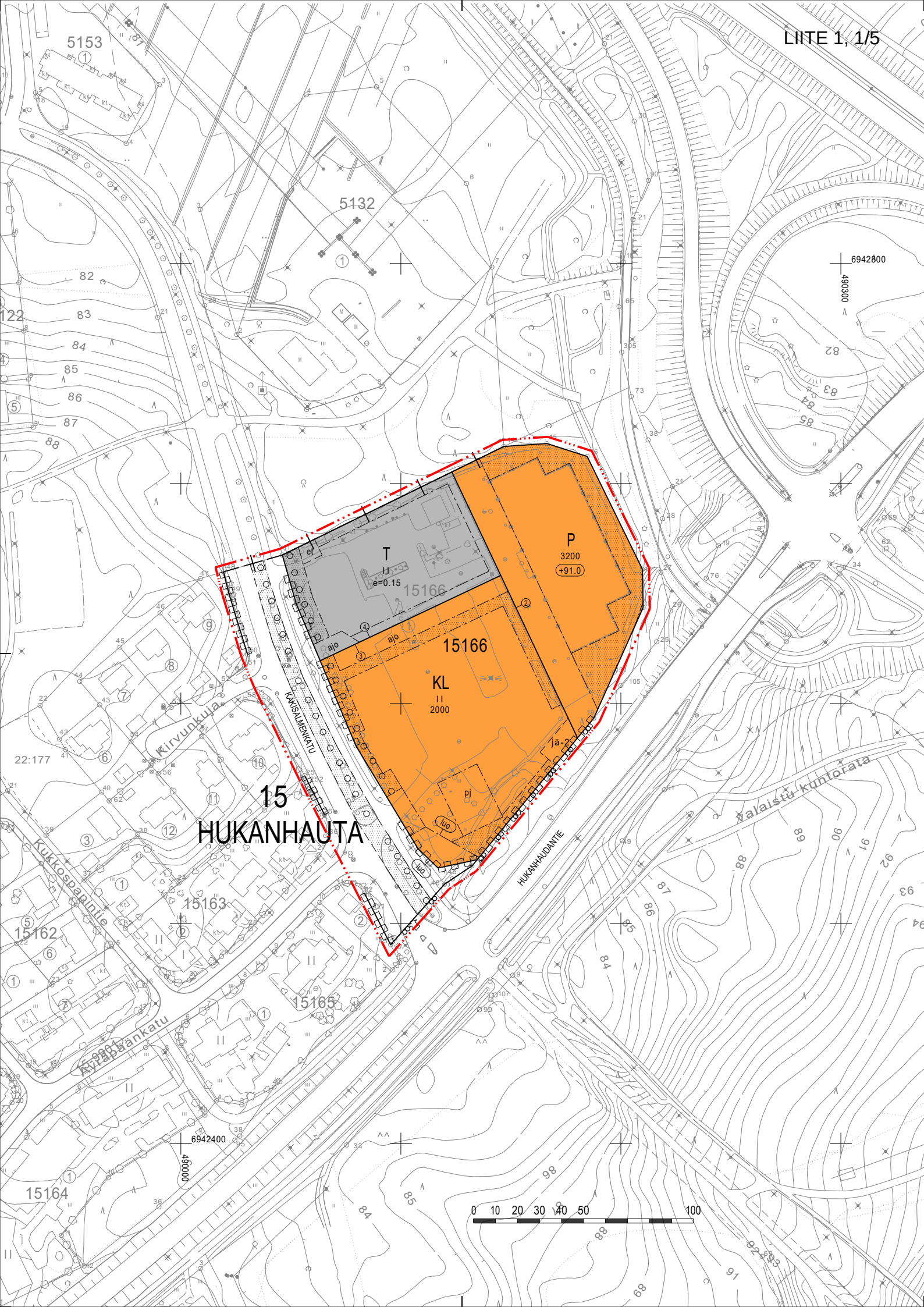
Suunnitelmakartta

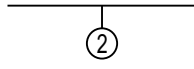
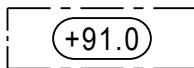
Laatija: Minna Tolvanen, minna.tolvanen@joensuu.fi

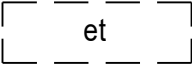
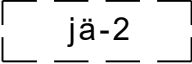
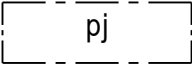
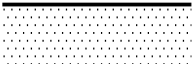
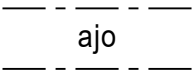
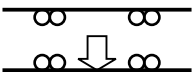
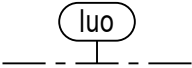


Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



	0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
	0230000 Liikerakennusten korttelialue.
	0270000 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
15	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HUK	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
15166	0930000 Korttelin numero.
HUKANHAUDA	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.15	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1080001 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka yli saa kohota piippuja ym. teknisiä laitteita.

	1130000 Rakennusala.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130990 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteen keräilylaitteita.
	1180000 Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1890000 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Luo-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §: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. Vähäinen aluskasvuston raivaus ja vaarallisten puiden poistaminen on sallittua.
2. Korttelissa ja katualueella Käkisalmenkadun suuntaiset puurivit on hoidettava, säilytettävä ja istutettava niin, että puiden etäisyys on enintään 8 metriä, mutta vähintään 3 kertaa puun pituus huomioiden liito-oravalle sopiva hyppyetäisyys.
3. T-korttelialueelle saa rakentaa aluetta palvelevan muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamon saa sijoittaa osittain istutettavalle alueelle olemassa olevaa puustoa säästäten.
4. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa.
5. Kaava-alueella olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenevä kokonaisuus.
6. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) saa rakentaa varavoimalähteen rakennusoikeuden lisäksi.
7. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
8. Istutettavat alueen osat tulee hoitaa puustoisena niittynä näkemäalueita lukuunottamatta.
9. Tontille tulee istuttaa 5 puuta ja 4 pensasta tontin 200 neliötä kohden.
10. Kivettävät tontinosat tulee toteuttaa puoliläpäisevin kiveyksin.
11. Hukanhaudantieltä saa kortteliin tehdä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän ajoneuvoliittymäkieltomerkinästä huolimatta.
12. Rakennuksia ei tarvitse sijoittaa vahvistetun rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.
13. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) ilmanvaihto- ja tuuletuskojeet on suunniteltava ja sijoitettava niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melua asutuksen suuntaan.
14. Ulkovarastointi on kielletty liikennealueiden puoleisilla tontin osilla.
15. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella tapahtuva toiminta on suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ²
Kokoontumistilat:	1 ap / 90 k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennukset:	1 ap / 40 k-m ²

Liikerakennusten korttelialueelle (KL) voidaan sijoittaa autopaikkoja siihen rajoittuvien tonttien käyttöön, kuitenkin enintään niin, että liikerakennusten käyttöön jää kaavassa osoitettu määrä autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat ja kokoontumistilat:	1 ppp / 50 k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennukset:	1 ppp / 40 k-m ²

1. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
2. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
3. Kulkuyhteyksien Käkisalmenkadun pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelin 15166 ja katualueen asemakaavan muutos.

KÄKISALMENKATU 33

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	12.6.2024	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Minna Tolvanen	Diaarinumero 4736/10.02.03.00/2022
Kaupungeingeodeetti	Kalle Siven		
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen
		Arkisto	15/1795

22.3.2023

Päivitetty 12.6.2024

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

Käkisalmenkatu 33

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Käkisalmenkatu 33 osalta arvioidaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikeraakennusten korttelialueeksi. Osa tontista jää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella muutoksia ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue (i), joka on kuitenkin jo puhdistettu. Joensuun seudun yleiskaavaan voi tutustua verkossa www.joensuu.fi/kaavoitus (Voimassa olevat kaavat).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985. Suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Muutoskohde rajoittuu idässä liikenneväylään suoja-viheralueineen, etelässä maantiealueeseen (LT) ja lännessä katuun sekä pohjoisessa Notko-puistoon. Kaava-alue on Imatrantien ja Ilomantsintien risteyksen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi ainakin melu- ja liikenneolosuhteet.

Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan kaavakohtaisesti. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Hukanhaudan Asukasyhdistys ry
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan Hallintotalossa (Torikatu 19) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.4.-1.5.2023. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 18.4.2023 kello 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa (Torikatu 21 C), 80100 Joensuu.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 9.5.– 3.6.2024. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 22.5.2024.

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

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59, 80101 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse.

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, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen
minna.tolvanen@joensuu.fi, puh. 050 315 6521
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi



Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 6.4.-1.5.2023 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 13 lausuntoa ja mielipidettä, joista 12:sta oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut asiaan lausuttavaa.

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

Mielipide 1

Mielipiteen jättäjä tiedustelee, mistä kulkuyhteys Käkisalmenkatu 33 tontille tulee. Lisäksi mielipiteen jättäjä toivoo muutosta kulkuyhteyksiin.

Mielipiteen jättäjä arvioi, että vuorokauden ympäri auki olevan polttoaineenjakelupiste on häiriöksi asuinalueelle. Hänen mielestään asuinalueen meluisuus lisääntyy ja liikenteestä on haittaa.

Mielipiteen jättäjä tiedustelee myös, miksei hankkeesta ole kuulemista.

Vastine: Käkisalmenkadun 33 sisäänajoliikenne on suunniteltu huomioiden Käkisalmenkadun muut kadut. Tonteille ajo tapahtuu kahdesta liittymästä. Äyräpäänkadun vastaisesta tonttiliittymästä ajavat pääasiassa kaupan, kylmäaseman ja autopesun asiakkaat. Toinen tonttiliittymä on vastakkain Kirvunkujan kanssa. Tästä liittymästä ajavat pääasiassa urheiluhallin ja kerrostalojen käyttäjät. Tästä liittymästä voi ohjata myös kaupan tontin ulosajon tarvittaessa, jos Äyräpäänkadun vastainen tonttiliittymä ruuhkautuu ulosajon vuoksi. Edellä mainittujen liittymien kautta ohjataan myös jalankulku- ja pyöräliikenne autoliikenteestä eriytettyinä. Lähimpänä Notkokuistoa on huoltoajon liittymä muuntamorakennukselle. Tästä liittymästä ei ohjata muuta tonttien sisäänajoa.

Käkisalmenkadun kaavahankkeessa on tehty liikenneselvitys, jonka perusteella asemakaavoituksessa varaudutaan Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien/Ilomantsintien risteysparantamiseen. Varausten myötä, mahdollinen liikenteen lisääntyminen on hallittavissa ja siitä ei katsota olevan haittaa Käkisalmenkadun asukasliikenteelle. Jos liikenneympyrä tai liikennevalot rakennetaan risteykseen, ne nimenomaan parantavat liikenneoloja Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle/ Ilomantsintielle kääntyäessä. Kääntyminen on tällä hetkellä kerrottu haasteelliseksi, koska Hukanhaudantiella/Ilomantsintiellä helposti ajetaan ylinopeuksia ja liikenteen sekaan liittymiselle ei jää riittävästi

aikaa. Muutosten myötä liittyminen Hukanhaudantien/Ilomantisintien liikenteen mukaan helpottuu huomattavasti.

Kaavoituksen tueksi on tehty meluselvitys. Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Hukanhaudantie/Ilomantisintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat olemassa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päiväajan ohjearvot ylittyvät osin piholla, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvojen alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjearvojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille.

Kaavan laatiminen on monivaiheinen prosessi, jossa suunnitelma tarkentuu vaihe vaiheelta. Asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua asemakaavaprosessiin sen eri vaiheissa. Varaamme osallisille mahdollisuuden jättää mielipiteen vireilletulovaiheessa ja luonnosvaiheessa. Lisäksi osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavan ehdotusvaiheessa.

Mielipide 2

Mielipiteen jättäjä on tiedustellut, mistä kulkuyhteys Käkisalmenkatu 33 tontille tulee ja säilyykö tonttiliittymät olemassa olevilla paikoillaan. Liikenteen liisääntymisen arvellaan vähentävän asuinalueen turvallisuutta esimerkiksi jalankulkijoiden osalta.

Mielipiteessä todetaan polttoaineenjakelun tuottavan asutusta häiritsevää meluhaittaa.

Vastine: Käkisalmenkadun 33 sisäänajoliikenne on suunniteltu huomioiden Käkisalmenkadun muut kadut. Tonteille ajo tapahtuu kahdesta liittymästä. Äyräpäänkadun vastaisesta tonttiliittymästä ajavat pääasiassa kaupan, kylmäaseman ja autopesun asiakkaat. Toinen tonttiliittymä on vastakkain Kirvunkujan kanssa. Tästä liittymästä ajavat pääasiassa urheiluhallin ja kerrostalojen käyttäjät. Tästä liittymästä voi ohjata myös kaupan tontin ulosajon tarvittaessa, jos Äyräpäänkadun vastainen tonttiliittymä ruuhkautuu ulosajon vuoksi. Edellä mainittujen liittymien kautta ohjataan myös jalankulku- ja pyöräliikenne autoliikenteestä eriytettynä. Lähimpänä Notkopoistoa on huoltoajon liittymä

muuntamorakennukselle. Tästä liittymästä ei ohjata muuta tonttien sisään-ajoa.

Käkisalmenkadun kaavahankkeessa on tehty liikenneselvitys, jonka perusteella asemakaavoituksessa varaudutaan Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien/Ilomantsintien risteyksen parantamiseen. Varausten myötä, mahdollinen liikenteen lisääntyminen on hallittavissa ja siitä ei katsota olevan haittaa Käkisalmenkadun asukasliikenteelle. Jos liikenneympyrä tai liikennevalot rakennetaan risteykseen, ne nimenoman parantavat liikenneoloja Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle/ Ilomantsintielle käännyttyäessä. Kääntyminen on tällä hetkellä kerrottu haasteelliseksi, koska Hukanhaudantiella/Ilomantsintiellä helposti ajetaan ylinopeuksia ja liikenteen sekaan liittymiselle ei jää riittävästi aikaa. Muutosten myötä liittyminen Hukanhaudantien/Ilomantsintien liikenteen mukaan helpottuu huomattavasti. Hukanhaudantie liikennenopeuksien rajoituksia ei tällä hetkellä noudateta kovin hyvin ja Hukanhaudantiella on kokemuksen mukaan ylinopeudella ajoa. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysjärjestelyjä, joka parantaa liikenneturvallisuutta pakottamalla autoilijat pudottamaan nopeudet heti Imatrantien rampin jälkeen joko liikennevaloihin tai liikenneympyrään. Vaikutus voi parantaa siis koko asuinalueen liikenneturvallisuutta Hukanhaudantiella seuraavaan Niinivaarantien liikenneympyrään asti.

Kaavoituksen tueksi on tehty meluselvitys. Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Hukanhaudantie/Ilomantsintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat olemassa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päiväajan ohjearvot ylittyvät osin pihoidella, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvojen alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjearvojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille.

Mielipide 3

Mielipiteessä todetaan, että jo nykyisillä liikennemäärillä Ilomantsintien ja Käkisalmenkadun risteyksestä kääntyminen tuottaa ongelmia. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että risteyksen tuntumassa ajetaan nykyisellään kovempaa kuin sallittu 60 km/h. Tähän toivotaan ratkaisuja asemakaavan muutoksessa.

Vastine: Käkisalmenkadun kaavahankkeessa on tehty liikenneselvitys, jonka perusteella asemakaavoituksessa varaudutaan Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien/Ilomantsintien risteyskseen parantamiseen. Varausten myötä, mahdollinen liikenteen lisääntyminen on hallittavissa ja siitä ei katsota olevan haittaa Käkisalmenkadun asukasliikenteelle. Jos liikenneympyrä tai liikennevalot rakennetaan risteykseen, ne nimenoman parantavat liikenneoloja Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle/ Ilomantsintielle käännyttyäessä. Kääntyminen on tällä hetkellä kerrottu haasteelliseksi, koska Hukanhaudantiella/Ilomantsintiellä helposti ajetaan ylinopeuksia ja liikenteen sekaan liittymiselle ei jää riittävästi aikaa. Muutosten myötä liittyminen Hukanhaudantien/Ilomantsintien liikenteen mukaan helpottuu huomattavasti. Hukanhaudantie liikennenopeuksien rajoituksia ei tällä hetkellä noudateta kovin hyvin ja Hukanhaudantiella on kokemuksen mukaan ylinopeudella ajoa. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysjärjestelyjä, joka parantaa liikenneturvallisuutta pakottamalla autoilijat pudottamaan nopeudet heti Imatrantien rampin jälkeen joko liikennevaloihin tai liikenneympyrään. Vaikutus voi parantaa siis koko asuinalueen liikenneturvallisuutta Hukanhaudantiella seuraavaan Niinivaarantien liikenneympyrään asti.

Mielipide 4

Mielipiteessä tuodaan esille, että Käkisalmenkatu 33:n meluisuus voi olla liian suuri, jotta tontille voitaisiin kaavoittaa asutusta.

Vastine: Työssä laadittiin melumallilaskelmiin perustuen kaava-alueen liikennemeluselvitykseen. Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuoden 2040 ennustetussa liikennetilanteessa. Ennustetilanteesta mallinnettiin tilanne kaavamuutoksen mahdollistamien rakennusten kera.

Sekä päivääjan että yöajan ohjearvot alittuvat Käkisalmenkatu 33 asuinrakennuksen piha-alueella. Leikki- ja oleskelualueita ei tulisi sijoittaa kohtiin, joissa melun ohjearvot ylittyvät. Mikäli oleskelualueet halutaan sijoittaa Käkisalmenkadun varteen, tulee alueelle tutkia riittävä melusuojaus. Korkeimmat melutasot osuvat asuinrakennuksen Käkisalmenkadun puoleiseen päätyyn, joissa rakennusten julkisivuihin osuu korkeimmillaan 53 dB äänenpaine päiväaikaan ja 45 dB yöaikaan. Nämä eivät edellytä erillistä ääneneristävyysvaatimusta

merkittäväksi kaavaan. Mikäli yöajan 45 dB alueille halutaan sijoittaa oleskeluparvekkeita, voidaan ne kuitenkin määrätä lasitettaviksi.

Mielipide 5

Mielipiteen jättäjä huolissaan Käkisalmenkadun tonttiliittymien vaikutus paikallisiin asukkaisiin. Liikenteen lisääntymisen arvellaan vähentävän asuinalueen turvallisuutta esimerkiksi jalankulkijoiden osalta.

Mielipiteessä todetaan polttoaineenjake-
lun tuottavan asutusta häiritsevää meluhaittaa ja valohaittaa, joka vaikuttaa asuinalueen mukavuuteen.

Vastine: Käkisalmenkadun 33 sisäänajoliikenne on suunniteltu huomioiden Käkisalmenkadun muut kadut. Tonteille ajo tapahtuu kahdesta liittymästä. Äyräpääkadun vastaisesta tonttiliittymästä ajavat pääasiassa kaupan, kylmäseman ja autopesun asiakkaat. Toinen tonttiliittymä on vastakkain Kirvunkujan kanssa. Tästä liittymästä ajavat pääasiassa urheiluhallin ja kerrostalojen käyttäjät. Tästä liittymästä voi ohjata myös kaupan tontin ulosajon tarvittaessa, jos Äyräpääkadun vastainen tonttiliittymä ruuhkautuu ulosajon vuoksi. Edellä mainittujen liittymien kautta ohjataan myös jalankulku- ja pyöräliikenne autoliikenteestä eriytettynä. Lähimpänä Notkokuistoa on huoltoajon liittymä muuntamorakennukselle. Tästä liittymästä ei ohjata muuta tonttien sisäänajoa.

*Käkisalmenkadun kaavahankkeessa on tehty liikenneselvitys, jonka perusteella asemakaavoituksessa varaudutaan Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien/Ilomantsintien risteyksen parantamiseen. Varausten myötä, mahdollinen liikenteen lisääntyminen on hallittavissa ja siitä ei katsota olevan haittaa Käkisalmenkadun asukasliikenteelle. Jos liikenneympyrä tai liikennevalot rakennetaan risteykseen, ne nimenoman parantavat liikenneoloja Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle/ Ilomantsintielle käännyttyäessä. Kääntyminen on tällä hetkellä kerrottu haasteelliseksi, koska Hukanhaudantiellä/Ilomantsintiellä helposti ajetaan ylinopeuksia ja liikenteen sekaan liittymiselle ei jää riittävästi aikaa. Muutosten myötä liittyminen Hukanhaudantien/Ilomantsintien liikenteen mukaan helpottuu huomattavasti. Hukanhaudantie liikennenopeuksien rajoituksia ei tällä hetkellä noudateta kovin hyvin ja Hukanhaudantiellä on koke-
muksen mukaan ylinopeudella ajoa. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysjärjestelyjä, joka*

parantaa liikenneturvallisuutta pakottamalla autoilijat pudottamaan nopeudet heti Imatrantien rampin jälkeen joko liikennevaloihin tai liikenneympyrään.

Vaikutus voi parantaa siis koko asuinalueen liikenneturvallisuutta Hukanhau-dantiellä seuraavaan Niinivaarantien liikenneympyrään asti.

Kaavoituksen tueksi on tehty meluselvitys. Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Hukanhaudantie/Ilomantsintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat ole-massa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päivä-ajan ohjearvot ylittyvät osin pihoilla, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvo-jen alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjearvojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille.

Mielipide 6

Mielipiteessä toivotaan, että Käkisalmenkadun varrella olevia puita ei kaadet-taisi niiden tuodessa hyötyjä yhteisölle. Puut tarjoavat mm. yksityisyyttä lähialueen tonteille.

Toisekseen mielipiteessä toivotaan, että tontille rakennettava kerrostalo ei olisi liian korkea sopiakseen ympäröivään arkkitehtuuriin ja miljööseen.

Vastine: Asemakaavassa on määrätty, että Käkisalmenkadun suuntainen puurivi on hoidettava niin, että puiden etäisyys on enintään 3 kertaa puun pi-tuus. Puurivi siis on hoidettava ja sitä ei saa poistaa. Lisäksi tontin reunoilla on määrätty istutettava alueen osa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien vastaisille reunoille.

Luonnosvaiheessa on tutkittu kolme eri vaihtoehtoa kerrostalon korkeudelle. Ehdotusvaiheessa tullaan tarkentamaan, minkä korkuinen rakentaminen so-pii. Alla on esitetty vaihtoehdot A-B.

VAIHTOEHTO A)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue on hakijan tavoitteiden mu-kaan korkeimmillaan kuusikerroksinen. Kontrasti korkeudessa verraten kadun toisella puolella sijaitsevaan pientaloalueeseen on olemassa. Kontrasti padel-hallin korkeuteen verraten ei ole dominoiva.

Kaavamuutos voi muuttaa alueen rakennettuun kulttuuriperintöön vaikutta-malla kaupunkikuvaa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen

uudet rakennukset ovat erilaisia ja merkittävästi korkeampia kuin olemassa olevat rakennettuun kulttuuriperintöön kuuluvat rakennukset Hukanhauta – Niini-vaara akselilla. Rakentaminen vaikuttaa alueen identiteettiin matalana omakotitaloja syleilevänä alueena. Toisaalta kulttuuriperinnöllisesti merkittävät alueet ovat kaukana ja välissä on reheväpuustoista viheraluetta, joten vaikutus ollee merkitykseltään pieni.

VAIHTOEHTO B)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen korkeuden kontrastia pien-taloalueeseen verraten voidaan lieventää. Kadun puoleinen osa olisi kaupunkikuvaan sopivampi nelikerroksisena, maksimissaan 17 metriä korkeana. Pihan puoleinen osa olisi mahdollista rakentaa kuusi kerroksisena Padehallin tasa-painottaessa korkeutta.

Kaavamuutos voi muuttaa alueen rakennettuun kulttuuriperintöön vaikuttamalla kaupunkikuvaa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen uudet rakennukset ovat erilaisia ja merkittävästi korkeampia kuin olemassa olevat rakennettuun kulttuuriperintöön kuuluvat rakennukset Hukanhauta – Niini-vaara akselilla. Rakentaminen vaikuttaa alueen identiteettiin matalana omakotitaloja syleilevänä alueena. Toisaalta kulttuuriperinnöllisesti merkittävät alueet ovat kaukana ja välissä on reheväpuustoista viheraluetta, joten vaikutus ollee merkitykseltään pieni. Lisäksi rakentamisen korkeuden laskeminen Käkisalmen kadun puolella vähentää korkeuden vaikutuksia kaupunkikuvaan.

VAIHTOEHTO C)

Liike- ja toimistorakennus ei kohoa merkittävään korkeuteen verraten jo rakennettuun Padelhalliin. Rakennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan korkeutensa puolesta.

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Niinivaara-Hukanhauta alueen rakennettuun kulttuuriperintöön ja sovituu jo olemassa olevaan kaupunkirakentamiseen hyvin korkeutensa puolesta.

Caruna Espoo Oy

Sähköverkkoyhtiö Caruna Espoo Oy tiedottaa, että kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen lisää Käkisalmenkatu 33 sähkönkulutusta. Siksi alueella tarvitaan lisää pienjännitekaapelointeja. Mahdollisten johtosiirtojen toteutuksesta vastaa Caruna Espoo Oy ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Caruna Espoo Oy pyytää mahdollisuutta lausua myös seuraavissa kaavoituksen vaiheissa.

Vastine: Kaavassa on varauduttu muuntamon rakentamiseen. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliin saa rakentaa aluetta palvelevan muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamolle saa rakentaa liittymän istutettavan alueen läpi olemassa olevaa puustoa säästäten. Muuntamon saa sijoittaa osittain istutettavalle alueelle olemassa oleva puusto tulee säästäten.

Kaapeloinneille ei ole tarve osoittaa tilavarauksia kaavassa. Lähimpänä Notkopuistoa on esitetty violetilla nuolella huoltoajon liittymä muuntamorakennukselle.

Joensuun Vesi -liikelaitos

Joensuun vesi tiedottaa, että osan korttelin kiinteistöistä tulee jätevesiviemäriin liittyäkseen rakentaa kiinteistökohtainen jätevesipumppaamo. Lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon uusien rakennusten mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima sammutusveden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden tarvitsema vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Vastine: Kaavassa ei ole tarve osoittaa varauksia pumppaamolle tai sammutusvesisäiliölle, vaan ne tulee sijoittaa tonteille rakennusoikeuden puitteissa.

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto huomauttaa, että kaavamuutoksen yhteydessä on hyvä arvioida vaikutuksia valtatie kuuden toisella puolella sijaitsevaan vähittäiskaupan suuryksikköön, mikäli asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle myös kaupan palveluita.

Vastine: Kohteelle on tehty Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys, 2023 Ramboll. Alueen kaavoittaminen voi vähentää Karsikkoon merkityn kaupan suuryksikön tarvetta. Toisaalta tarkastelualueen vaikutusalueelle kohdistuva tulevaisuuden väestönkasvu ja yksityisen kulutuksen kasvu

lisää ostovoimaa ja kaupan laskennallista tilantarvetta, mahdollistaen hankkeen toteutumisen ilman, että sillä on merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan kaupan palveluverkkoon tai tuleviin hankkeisiin.

Kauppatoiminnan koko on alle vähittäiskaupan suuryksikön rajan, joten Käkisalmenkadulle ei muodostu kaupan suuryksikköä. Käkisalmenkadun liiketilat eivät myöskään muodosta kaupan suuryksikköä yhdessä Repokallion asemakaavoituksessa olevien kaupan paikkojen kanssa.

Pohjois-Karjalan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäröivien maanteiden liikennemäärät ovat huomattavia, minkä vuoksi on syytä tarkastella kaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen, liittymien toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi tulee tarkastella liikenteen tuottamien häiriötekijöiden vaikutuksia kaavaratkaisun sisältöön ja mm. tarpeeseen suojautua melulta.

Kaavamuutoksessa on syytä huomioida kävely- ja pyöräily liikkumismuotona ja tukea niiden käyttömahdollisuuksia arkiliikumisessa.

Kaavaan ei ole tarvetta sisällyttää erillisiä merkintöjä jo puhdistetuista pilaantuneista maista eikä maaperän pilaantuneisuudesta enää aiheudu rajoitteita maankäytölle. Kaavaselostuksessa on syytä kuitenkin kuvata alueen toiminnallinen historia.

Tarvetta luontoselvityksen tekemiseen ei ole.

Kaavahankkeella ole suoria vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavatyön aikana on syytä laatia riittävät havainnekuvat kaavan mukaisesta toteutuksesta.

Asemakaavan sisällön suhdetta yleiskaavan asettamaan tavoitteeseen olennaisesti muuttuvana alueena ja varauksesta palvelukäyttöön (merkintä P) on syytä arvioida - hyödynnetäänkö sijainnin antamat mahdollisuudet? Merkittävät poikkeamiset yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on tarpeen perustella MRL 42.4 § (230/2017) huomioiden.

Ympäristön kannalta on merkityksellistä arvioida ja kuvata kaavam muutoksen tuomia toiminnallisia muutoksia ja mahdollisia häiriöitä lähialueelleen.

Kaavahankkeesta ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua. Tarpeen mukaan voidaan järjestää hanketta koskevia työneuvotteluita. ELY-keskukselta on syytä pyytää lausunto myös kaavan seuraavissa vaiheissa.

Vastine: Kaavam muutoksessa on huomioitu kävely- ja pyöräily liikkumismuotona, sekä joukkoliikenteen tarpeet. Kaavassa on varauduttu mahdollisiin joukkoliikennepysäkkeihin Ilomantsintien rampeilla. Tavoitteena on järjestää tontille käynti ramppien jalankulku- ja pyöräliikenteen väylältä Hukanhaudan tien varresta. Samalla osoitetaan yleiselle jalankulku- ja pyöräliikenteelle mahdollisuus kulkea kaupan tontin läpi Käkisalmenkadulle. Liikennesuunnittelu tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Kaavatyössä on tuotettu havainnekuvat eri korkuisesta rakentamisesta Käkisalmenkadun Notkokuiston puoleiselle rakentamiselle. Kuvissa näkyy myös kaupan vaikutus.

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle. Käkisalmenkadun kaava-alueelle ollaan suunnittelemassa pääsääntöisesti yksityisiä palveluja ja pienimuotoista asumista. Kauppatoiminnan koko on alle vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Tontille ei olla suunnittelemassa jo olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta merkittävästi poikkeavaa asumista. Yhdyskuntarakenteen laajentaminen etelään päin ja olemassa olevan asumisrakenteen lisärakentaminen ja sitä myötä tiivistäminen ovat Joensuun Kaupungin tavoitteiden mukaisia toimia. Yleiskaavan ohjausvaikutus ei siten tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maan-

käyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Tällä kohtaa voidaan todeta, että yleiskaavataso ei ole niin tarkkarajainen, ettei asumista voisi laajentaa rajavyöhykkeellä Käkisalmenkadun kaava-alueelle asumisen muiden puitteiden täytyessä. Lisäksi yleiskaavassa Käkisalmenkatu 33 tontin alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta. Merkinällä osoite-taan asemakaavoittaviksi tarkoitetut uudet rakentamisalueet. Voidaan todeta, että asemakaavan muutos on Joensuun seudun yleiskaavan 2020 mukainen.

Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota läheisten liikenneväylien sujuvuuteen, turvallisuuteen ja melupäästöihin. Kaava-alueen sijoituessa Niinivaaran kaupunkirakenteen sisään, jalankulku-, pyöräily- ja joukko-liikennevyöhykkeelle, tulee erityisesti näiden liikennemuotojen edellytyksiin kiinnittää huomiota.

Vastine: Kaavamuutoksessa on huomioitu kävely- ja pyöräily liikkumismuotona, sekä joukkoliikenteen tarpeet. Kaavassa on varauduttu mahdollisiin joukkoliikennepysäkkeihin Ilomantsintien rampeilla. Tavoitteena on järjestää tontille käynti ramppien jalankulku- ja pyöräliikenteen väylältä Hukanhaudan tien varresta. Samalla osoitetaan yleiselle jalankulku- ja pyöräliikenteelle mahdollisuus kulkea kaupan tontin läpi Käkisalmenkadulle. Liikennesuunnittelu tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Käkisalmenkadun 33 sisäänajoliikenne on suunniteltu huomioiden Käkisalmenkadun muut kadut. Tonteille ajo tapahtuu kahdesta liittymästä. Äyräpäänkadun vastaisesta tonttiliittymästä ajavat pääasiassa kaupan, kylmäaseman ja autopesun asiakkaat. Toinen tonttiliittymä on vastakkain Kirvunkujan kanssa. Tästä liittymästä ajavat pääasiassa urheiluhallin ja kerrostalojen käyttäjät. Tästä liittymästä voi ohjata myös kaupan tontin ulosajon tarvittaessa, jos Äyräpäänkadun vastainen tonttiliittymä ruuhkautuu ulosajon vuoksi. Edellä mainittujen liittymien kautta ohjataan myös jalankulku- ja pyöräliikenne autoliikenteestä eriytettynä. Lähimpänä Notkokuistoa on huoltoajon liittymä muuntamorakennukselle. Tästä liittymästä ei ohjata muuta tonttien sisäänajoa. Käkisalmenkadun kaavahankkeessa on tehty liikenneselvitys, jonka perusteella asemakaavoituksessa varaudutaan Käkisalmenkadun ja

Hukanhaudantien/Ilomantsintien risteysksen parantamiseen. Varausten myötä, mahdollinen liikenteen lisääntyminen on hallittavissa ja siitä ei katsota olevan haittaa Käkisalmenkadun asukasliikenteelle. Jos liikenneympyrä tai liikennevalot rakennetaan risteykseen, ne nimenoman parantavat liikenneoloja Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle/ Ilomantsintielle kääntyttäessä. Kääntyminen on tällä hetkellä kerrottu haasteelliseksi, koska Hukanhaudantiella/Ilomantsintiellä helposti ajetaan ylinopeuksia ja liikenteen sekaan liittymiselle ei jää riittävästi aikaa. Muutosten myötä liittyminen Hukanhaudantien/Ilomantsintien liikenteen mukaan helpottuu huomattavasti. Hukanhaudantie liikenne nopeuksien rajoituksia ei tällä hetkellä noudateta kovin hyvin ja Hukanhaudantiella on kokemuksen mukaan ylinopeudella ajoa. Kaavamuutoksen myötä voi tulla tarve parantaa Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien risteysjärjestelyjä, joka parantaa liikenneturvallisuutta pakottamalla autoilijat pudottamaan nopeudet heti Imatrantien rampin jälkeen joko liikennevaloihin tai liikenneympyrään. Vaikutus voi parantaa siis koko asuinalueen liikenneturvallisuutta Hukanhaudantiella seuraavaan Niinivaarantien liikenneympyrään asti.

Kaavoituksen tueksi on tehty meluselvitys. Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Hukanhaudantie/Ilomantsintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat ole-massa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päiväajan ohjearvot ylittyvät osin pihoilla, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvojen alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjearvojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille. Sekä päiväajan että yöajan ohjearvot alittuvat Käkisalmenkatu 33 asuinrakennuksen piha-alueella. Leikki- ja oleskelualueita ei tulisi sijoittaa kohtiin, joissa melun ohjearvot ylittyvät. Mikäli oleskelualueet halutaan sijoittaa Käkisalmenkadun varteen, tulee alueelle tutkia riittävä melusuojaus. Korkeimmat melutasot osuvat asuinrakennuksen Käkisalmenkadun puoleiseen päätyyn, joissa rakennusten julkisivuihin osuu korkeimmillaan 53 dB äänenpaine päiväaikaan ja 45 dB yöaikaan. Nämä eivät edellytä erillistä ääneneristävyyksivaatimusta merkittäväksi kaavaan. Mikäli yöajan 45 dB alueille halutaan sijoittaa oleskeluparvekkeita, voidaan ne kuitenkin määrätä lasitettaviksi.

Joensuun Kaupungin ympäristönsuojelu

Olenneisimmat asiat liittyvät liikennemelun huomioimiseen asemakaavassa. Uuden meluselvityksen tekeminen on siten hyvä ratkaisu. Toinen asia, joka on syytä selvittää tarkemmin, on hulevesien käsittely ja toimenpiteet ennen niiden johtamista ohitustien vieressä kulkevaan ojaan, joka laskee varaslampeen.

Kaavaratkaisun hiilijalanjäljen selvittäminen on kannatettavaa. Samoin tulisi selvittää olisiko mahdollista antaa määräyksiä puurakentamiseen liittyen sekä viherkattojen rakentamiseen velvoittamisesta. Myös muut ympäristön, hulevesienhallinnan ja hiilen sitomisen, kuten kiinteistön viheralueiden osuuden kannalta keskeiset asiat tulisi huomioida.

Vastine: Kaavoituksen tueksi on tehty meluselvitys. Käkisalmenkatu 33 lähialueen osalta suurin melulähde on Hukanhaudantie/Ilomantsintie. Käkisalmenkadun liikenne-ennuste ei uusien rakennusten myötä kasva niin mittavasti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta. Suurimmat melun vaikutusalueet osuvat olemassa olevan rakennuskannan liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin. Päiväajan ohjearvot ylittyvät osin pihoilla, mutta kaikilla rakennuksilla jää ohjearvojen alittavaa pihaa. Olemassa olevien piha-alueiden yöajan ohjearvot ylittyvät samoin aivan väylien vieressä, mutta ohjearvojen alittavaa pihaa jää kaikille kiinteistöille. Sekä päiväajan että yöajan ohjearvot alittuvat Käkisalmenkatu 33 asuinrakennuksen piha-alueella. Leikki- ja oleskelualueita ei tulisi sijoittaa kohtiin, joissa melun ohjearvot ylittyvät. Mikäli oleskelualueet halutaan sijoittaa Käkisalmenkadun varteen, tulee alueelle tutkia riittävä melusuojaus. Korkeimmat melutasot osuvat asuinrakennuksen Käkisalmenkadun puoleiseen päätyyn, joissa rakennusten julkisivuihin osuu korkeimmillaan 53 dB äänenpaine päiväaikaan ja 45 dB yöaikaan. Nämä eivät edellytä erillistä ääneneristävyysvaatimusta merkittäväksi kaavaan. Mikäli yöajan 45 dB alueille halutaan sijoittaa oleskeluparvekkeita, voidaan ne kuitenkin määrätä lasitetuiksi.

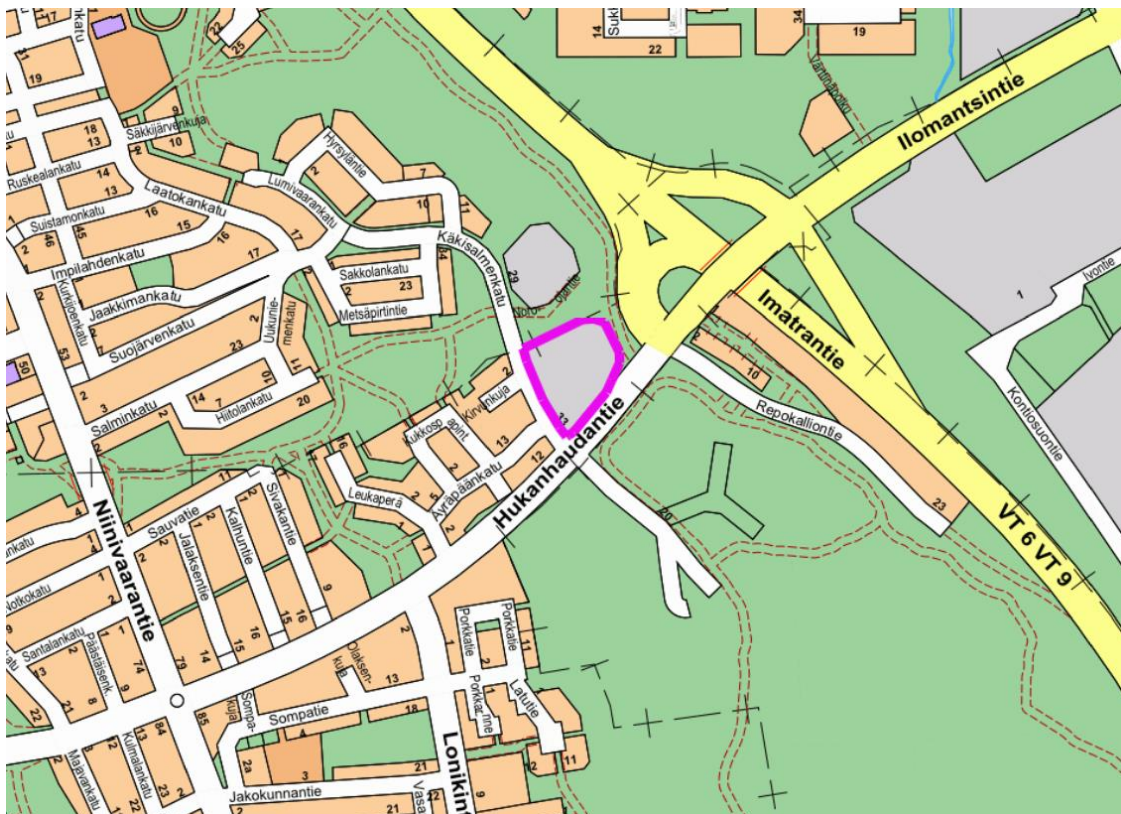
Kaavoituksessa on tarkasteltu viherkerrointa, jonka avulla hulevesien hallintaan pyritään vaikuttamaan. Hulevesijärjestelmien tarkempi hyväksyminen on rakennuslupavaiheen asia.

Kaavaratkaisun hiilijalanjäljen selvittäminen tehdään ehdotusvaiheessa, kun kaavaratkaisu tarkentuu.

Käkisalmenkatu 33
Työ nro 1795
12.6.2024

Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 9.5.-3.6.2024 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 11 lausuntoa ja 2 mielipidettä, joista 7:ssä oli kommentoitavaa. Elisa Oyj:llä, Caruna Oyj:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, rakennusvalvonnalla, ympäristönsuojelulla ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa.

Alla on kooste lausunnoista, joista on poistettu henkilötiedot, ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

1. Joensuun kaupunki / Joensuun Vesi -liikelaitos

Kaavamuutos koskee Hukanhaudan (15) kaupunginosan korttelin 166 tonttia 1 osoitteessa Käkisalmenkatu 33 sekä Pielisensuun (401) kylän tiloja 20:53, 20:54 ja 157:0 sekä liikennealueita (Käkisalmenkatu ja Ilomantsintie).

Koska muutosalueen verkostoja suunnitellaan liitettäväksi nykyisiin vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoihin, tulee verkostojen kapasiteetin riittävyys ottaa huomioon ja tarkistaa.

Vastine: Ehdotuksessa ei kaavoiteta asumista, kuten luonnosvaiheessa oli suunniteltu, joten vedenkulutus on pienempi ehdotuksen maankäyttöratkaisulla verraten luonnokseen. Lisäksi kaavamuutoksen hakija on tiedottanut neuvotelleensa Joensuun veden kanssa tilanteesta. Kapasiteetti tulee kuitenkin tarkastaa ennen rakentamisen aloittamista ja vesihuollon liittymisluvan antamista. Kaavamuutoksen hakijan mukaan alueelle ei ole tulossa esimerkiksi sprinklerilaitteistoja tai muuta runsaasti hetkellisesti vettä kuluttavaa laitteistoa, joten esimerkiksi sammutusvesisäiliöön ei tarvitse varautua.

2. Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

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 (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

3. Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko ja siihen suunnitellut muutokset

Kaavamuutosalueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkovivalla. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Noin 50 m päässä kaavamuutosalueen luoteisreunasta sijaitsee Caruna Espoo Oy:n Niinivaaran sähköasema. Tämä on esitetty liitekartassa punaisella neliöllä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan keski- ja pienjännitekaapelointeja sekä uusi puistomuuntamo. Kaavaan onkin merkitty tarvittavaa puistomuuntamoa varten ET-merkintä AL-korttelin luoteiskulmaan.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan mahdollisista johtosiirtotarpeista hyvissä ajoin.

Muuta huomautettavaa

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

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähkönjakeluverkko

Vastine: Ei vastineen tarvetta.

4. Joensuun kaupungin ympäristösuojelu

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu ei anna lausuntoa Käkisalmenkatu 33 asemakaavan luonnoksesta.

Vastine: Ei vastineen tarvetta.

5. Joensuun kaupungin ilmastokoordinaattori

On hyvä, että Käkisalmenkadun kaavavalmistelussa on hyödynnetty sekä viherkerrointa, että tullaan hyödyntämään kaavan hiilijalanjäljen laskennan työkalua. Kaavan hiilijalanjäljen ja siihen vaikuttavien suunnitteluratkaisujen laskenta on kannatettavaa tehdä kaavan ehdotusvaiheessa, mikäli ehdotusvaiheessa on vielä mahdollista tehdä laskennan perusteella muutoksia kaavaratkaisuun. Kaavassa tulisi pyrkiä mahdollisimman vähähiilisiin ja hiilinieluihin lisääviin ja säilyttäviin ratkaisuihin.

Kaavaselostuksen liitteessä 6 olevissa viherkerroinlaskelmissa todetaan, että padelhallin tontilla viherkerroin jää alle asetetun tavoitetason, kun taas kaupan tontilla viherkertoimen tavoitetaso ylitetään. Tavoitetason alittaminen padel-



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

hallin tontilla johtunee siitä, että halli on rakennettu tontille ennen kaavamuutoksen laatimista. Viherkertoimen tavoitetason saavuttamiseen tulisi pyrkiä myös padel-hallin tontilla kaavan jatkovalmistelussa. On hyvä, että tavoitetaso on pystytty ylittämään kaupan tontilla.

Vastine: Viherkerroin-selvityksessä suositelluista toimenpiteistä on neuvoteltu kaavamuutoksen hakijan kanssa ja kaavaan on tuotu määräyksiä istutettavista alueen osista. Lisäksi kannustetaan yleisissä määräyksissä viherkattojen rakentamiseen sallimalla viherkatot. Hulevesien laadullisen hallinnan alueita ei ole kaavaan merkitty ja kaavamuutoksen hakija on ilmoittanut, että keskittyy hulevesien hallinnassa pääasiassa hulevesien määrälliseen hallintaan. Kaavamuutoksen hakija on tiedottanut suunnittelevansa KL-tontille aurinkopaneeleita ja kaavan yleisissä määräyksissä sallitaan aurinkopaneeleiden rakentaminen.

6. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutokseen.

Vastine: Ei vastineen tarvetta.

7. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki pyytää ELY-keskuksen lausuntoa Käkisalmenkatu 33, Hukanhauta, asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuutoksen kohteena on tontti, jolla toiminut aiemmin tiepidon varikko. Varikkotoimintaan liittyvät rakennukset on purettu ja tontille on rakennettu uusi padelhalli. Tonttia sivuavat Hukanhaudantie, Ilomantsintie ja Käkisalmenkatu. Imatrantien ja Ilomantsintien risteys on tontin välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutos koskee myös Hukanhaudantien liikennealueita.

Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue urheilu- ja



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavahanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan korttelialueen rakennusoikeutta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kaava-alueen läpi kulkee Kuhasalo - Karsikko välin viheryhteystarve.

Asemakaavan laatimista ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue (i), joka on jo puhdistettu. Kaavaan on merkitty myös ulkoilun yhteystarve. Osa kaava-alueesta kuuluu Imatrantien melualueeseen.

LAUSUNTO

Maankäyttö

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty korttelialueita asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL), palvelurakennuksille (P) sekä liikerakennuksille (KL).

Palvelurakennusten tontille (P) on jo rakennettu yksityisomisteinen urheiluhalli, padelhalli. Liikerakennusten tontille (KL) on osoitettu rakennusoikeutta 2000 k-m² enintään kahteen kerrokseen liikerakentamiselle sekä lisäksi polttoaineen jakeluasema. Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa liikerakennusten tontille supermarketkokoinen päivittäistavarakauppa.

Kaava-alueen Notkokuiston puoleisen tontin osalta kaavaselostuksessa on tarkasteltu useita eri ratkaisuvaihtoehtoja. Kaavaluonnoksessa on päädytty esittämään tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa rakentaa palveluasumista. Rakennusten kerrosluku olisi enintään kuusi kerrosta (kaavaselostuksen vaihtoehto a). Kaavaselostukseen sisältyvässä vaihtoehdossa b) on esitetty, että rakentamisen enimmäiskorkeus Käkisalmenkadun puoleisella osalla olisi neljä kerrosta ja tontin sisäpuolella kuusi kerrosta.



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

Vaihtoehdossa c) tontti osoitettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jossa kerrosluku olisi enintään kaksi kerrosta. Alueelle saisi sijoittaa toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Nähtävillä olevaan kaavaluonnoskarttaan on kohdassa Yleiset määräykset 7. kaavan laatijalta saadun tiedon mukaan virheellisesti kirjattu, että KL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kohdassa on tarkoitus ollut lukea, että AL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korjaus on esitetty kaupungin kaavaa koskevalla internet-sivulla.

Soveltuminen rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnoksen selostuksessa kaavaluonnoskartan mukaiselle AL-tontin alueelle on esitetty kolmea erilaista ratkaisua (a, b ja c). Kaavoitettava alue rajautuu lähinnä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettuun pientaloalueeseen. Ympäristöään korkeampi rakentaminen ei tulisi näkymään kovinkaan kauaksi esimerkiksi Hukanhaudan suuntaan. Näkyvyys olisi merkittävä lähiasuinympäristössä sekä Ilomantsintien suuntaan.

Laadukas, näkyvä rakentaminen voi kohottaa alueen rakennetun ympäristön tasoa ja luoda Imatrantien suunnasta Hukanhaudalle saapuvalla tietynlaisen alueelle saapumista identifioivan merkkirakennuksen. Toisaalta, mikäli arkkitehtuurin taso jää vaatimattomaksi, alueelle muodostuu helposti kaupunkikuvallinen vaurio pitkäksi aikaa. Korkeampaan rakentamiseen päätyvässä vaihtoehdossa myös korkea arkkitehtoninen laatu olisi hyvä varmistaa täsmällisemmin kuin mitä luonnoksessa on esitetty. Tässä tapauksessa esitetään harkittavaksi tarkempia, harkittuja rakentamistapamääräyksiä esimerkiksi julkisivumateriaalien, värityksen ja massoittelemisen osalta.

Luontoarvot

Kaava-alueen Käkisalmenkadun puoleisessa osassa sijaitsee liito-oravan kulkureitti. Kaava-alueelle jää kaavassa säilytettäväksi tai istutettavaksi Käkisalmen kadun puoleinen puurivi. Lisäksi tontin kulmaukseen on osoitettu luo-alue



liito-oravaa ajatellen. Luo-rajaus on liito-orava huomioiden riittävä. ELY-keskuksen asiantuntija on käynyt tarkastamassa alueen 30.5.2024.

Melu

Kaavatyötä varten on tehty meluselvitys (Ramboll 2023). Meluselvityksen tulosten perusteella kaavaluonnokseen on annettu asianmukaiset määräykset rakenteiden ääneneristävydestä sisämelun osalta.

Kaavaselostuksessa todetaan, että leikki- ja oleskelualueita ei tulisi sijoittaa kohtiin, joissa melun ohjearvot ylittyvät. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä myös piha-alueita koskeva määräys esim. seuraavasti: Oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

Vastine: Lausunnon huomiot keskittyvät suurelta osin AL-tontin alueeseen, joka luonnosvaiheen jälkeen on päädytty jättämään teollisuusalueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T) ovat kaavahankkeessa mukana nykyisestä kiinteistön muodostuksesta johtuen. Teollisuus- ja varastorakennusten osalta on tarkoitus tehdä uusi asemakaan muutos, kun maanomistajan tarpeet selviävät ja kun kaavan muutos on ajankohtainen. Lausunto huomioidaan mahdollisen jatkokaavoituksen yhteydessä.

Ehdotuksessa säilytetään KL-tontin puolella luo-alue samalla rajauksella kuin luonnoksessa, mutta osa alueesta jää katualueeksi tontin koon muuttuessa. On kuitenkin tarkoitus, että liito-oravan reitistö huomioidaan liikennealueiden suunnittelussa.

8. Joensuun kaupungin maaomaisuus

- Maaomaisuudessa ollut ymmärrys, että alueelle on tulossa päivittäistavara-kauppa. Onko suunnitelmat muuttunut, kun kaavamääräykset nimenomaan kieltävät päivittäistavarakaupupan KL- alueella.
- AL- korttelissa ei ole merkitty rakennusoikeutta – mitä ja kuinka paljon rakentamista kaavassa tullaan sallimaan?
- Selvitysten perusteella ei hakijan esittämälle kerrostaloasumiselle olisi esteitä mikäli alueelle on kysyntää.



- Onko ajateltu että KL- korttelialueella yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitetun väylän rakentaminen on tontin omistajan vastuulle? Minne väylä johtaa, kuka ja kenen kustannuksella mahdollinen jatkoyhteys toteutetaan?
- Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarpeen tehdä maankäyttösopimus. Sopimus valmistelua varten tarvitaan tieto uuden kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksesta. Nyt nähtävillä olevan kaavaluonnoksen pohjalta maankäyttösopimusneuvotteluiden jatkaminen toistaiseksi mahdollista.
- Tässä vaiheessa tarvitaan tieto että Käkisalmankadun ja Hukanhaudan tien risteysalue toimii. Miten toimii ja kuka maksaa muutostyöt?

Vastine:

- *Nähtävillä olevaan kaavaluonnoskarttaan on kohdassa Yleiset määräykset 7. virheellisesti kirjattu, että KL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kohdassa on tarkoitus ollut lukea, että AL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korjaus on esitetty kaupungin kaavaa koskevalla internet-sivulla. Lisäksi todettakoon, että ehdotuksessa ei kaavoiteta asumista, kuten luonnosvaiheessa oli suunniteltu. AL-tontin alue on luonnosvaiheen jälkeen päädytty jättämään teollisuusalueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T) ovat kaavahankkeessa mukana nykyisestä kiinteistön muodostuksesta johtuen. Teollisuus- ja varastorakennusten osalta on tarkoitus tehdä uusi asemakaavan muutos, kun maanomistajan tarpeet selviävät ja kun kaavan muutos on ajankohtainen.*
- *AL- korttelissa ei ole merkitty rakennusoikeutta, koska erityyppiset ehdotuksen korttelin toteuttamisesta oli esitelty luonnoksen selostuksessa. AL-tontin alue on luonnosvaiheen jälkeen päädytty jättämään teollisuusalueeksi. Lausunto huomioidaan mahdollisen jatkokaavoituksen yhteydessä.*
- *Lausuja kommentoi, että nyt nähtävillä olevan kaavaluonnoksen pohjalta maankäyttösopimusneuvotteluiden jatkaminen toistaiseksi on mahdotonta. Asia varmasti pitää paikkansa AL-korttelin osalta. Todettakoon, kuten edellä, että luonnoksen on tarkoitus ollut esitellä erityyppisiä mahdollisuuksia, eikä olla sellaisenaan valmis asemakaavaksi vietäväksi ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheen on tarkoitus olla vuorovaikutteinen ja sellainen, että osalliset pystyvät kommentoimaan esitettyjä mahdollisuuksia. Lisäksi*



todettakoon, että ehdotuksessa ei kaavoiteta asumista, kuten luonnosvaiheessa oli suunniteltu.

- *Asemakaavoituksen yhteydessä on linjattu, että katu- ja tiesuunnittelua ei tehdä tämän asemakaavan yhteydessä liikenneselvitystä enempää. Asemakaavassa varataan riittävä tila, jotta erityyppiset vaihtoehdot ovat mahdollista risteysalueelle toteuttaa. Karkea kustannusarvio on asemakaavoituksen yhteydessä tehty. Asemakaavassa ei myöskään oteta kantaa, kuka tai ketkä muutoksesta vastaavat. Tämä on neuvoteltava maankäytösopimuksen yhteydessä.*

9. Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

Vastine: Ei vastineen tarvetta.

10. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Joensuun kaupunki on pyytänyt lausuntoa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi.

Kaava-alueelle on alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa hahmoteltu olemassa olevan Padel-hallin lisäksi supermarketia, kylmäasemaa ja autopesulaa sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusta.

Kaavaratkaisu täydentää yhdyskuntarakennetta ja sijoittuu pääosin hyvien kulkuyhteyksien varteen. Vain joukkoliikenteen osalta kaava-alue ei ole järin hyvin saavutettavissa, mitä ELY-keskus on tuonut esiin muun muassa viranomaisneuvottelussa.



Kaavaselostuksen vastineiden mukaan kaavassa on varauduttu joukkoliikennepysäkkien toteuttamiseen Ilomantsintien rampeilla. ELY-keskus täsmentää, että pysäkkivaraukset lienevät kuitenkin Ilomantsintiellä/Hukanhaudantiellä nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän alikulun eteläpuolella, josta on tarkoitus järjestää jalankululle ja pyöräilylle yhteys korttelin kautta Käkisalmenkadulle. Korttelin sisäisen liikenteen järjestämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen, kun liikerakennuksen ja kylmäaseman sekä autopesulan ajoneuvoliikenteen tontille ajo on tarkoitus järjestää läheltä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä tontilla. Erityisesti polttoaineen jakeluasemien ympäristöt ovat monesti melko jäsentämättömiä alueita, joissa käy hyvin erikokoisia ajoneuvoja ja ajoneuvoyhdistelmiä ja joissa ajosuunnat ja -linjat vaihtelevat paljon. Kaavaselostuksen alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa ja pihasuunnitelmaluonnoksessa ei ole huomioitu tontin sisällä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureittejä tontin läpi. ELY-keskus toivoo päivitettyä tontinkäyttösuunnitelmaa ehdotusvaiheeseen mennessä, missä on kiinnitetty huomiota mm. jalankulun ja pyöräilyn kulkumuotojen erottamiseen ajoneuvoliikenteeltä. Vaihtoehtoisena ratkaisuna ELY-keskus esittää, että KL-tontin jalankululle ja pyöräilylle varattu osa siirrettäisiin tontin eteläreunaan tai kokonaan Hukanhaudantien LT-alueelle, jolloin KL-tontilla jalankulkijat ja pyöräilijät joutuisivat risteämään mahdollisimman vähän autoliikenteen kanssa.

Kaavaselostuksessa on mainittu myös jalankulku- ja pyöräilyväylän varauksesta Imatrantien (vt 6) suuntaiselta jalankulku ja pyöräilyväylältä kaava-alueelle. Koska mainittu varaus on tarpeellinen, ELY-keskus ehdottaa, että kyseinen varaus osoitettaisiin ohjeellisena myös asemakaavassa ottamalla kaava-alueeseen mukaan korttelin 15166 ja valtatie 6 rampin välinen kiinteistö 167-15-9908-5.

Hukanhaudantien LT-alueessa on varauduttu halkaisijaltaan 30 metrin kierto-osaarekkeelliseen liikenneympyrään. Liittymän parantaminen joko valo-ohjatuksi tai liikenneympyräliittymäksi parantaa liikenteen turvallisuutta lähialueilla ja parantaa liikenteen sujuvuutta erityisesti Käkisalmenkadulta Hukanhaudantielle liittyttäessä. Toisaalta kummatkin ratkaisut huonontavat Hukanhaudantien liikenteen sujuvuutta, mikä aiheuttaa haittaa ja melun lisääntymistä erityisesti



raskaan liikenteen osalta kaava-alueen luoteispuolella Hukanhaudantien varressa.

Kaavaselostuksen liitteenä on meluselvitys, jonka mukaan sekä päiväajan että yöajan ohjearvot alittuvat kaavamuutoksen mahdollistamien asuinrakennusten ja näiden piha-alueilla. Kuitenkin jo olemassa olevalla Äyräpäänkatu 12A asuinrakennuksen piha-alueella erityisesti päiväajan ohjearvot ylittyvät selvästi. Käytännössä vain kyseisen rakennuksen sisäänkäynnin edusta ja pysäköintialue jäävät alle 55 dB:n päiväkeskiarvon alle ja muut oleskelualueet sijoittuvat 55–65 dB:n päiväkeskiarvojen alueelle. Äyränpääkadun alueen voimassa olevassa asemakaavan (v. 1985) merkinnöissä tai määräyksissä ei ole meluntorjuntaan liittyviä kirjauksia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan nyt kyseessä oleva kaavamuutos lisää liikennettä ja sitä kautta melua Hukanhaudantiella (myös Niinivaarantien suuntaan), minkä takia Äyränpääkatu 12 kiinteistölle tulisi osoittaa kaavassa melusuojaustarve laajentamalla kaava-alue. ELY-keskus myös huomauttaa, että meluselvityksessä ei ole otettu kantaa Hukanhaudantien meluun tilanteessa, jossa Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun liittymään rakennetaan valo-ohjaus tai liikenneympyrä.

Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien liittymästä Repokallion suuntaan erkanevan tieyhteyden liittymän sijainti tulee merkitä LT-alueelle ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti -merkinnällä.

Vastine: Asemakaavaluonnosta työstäessä ehdotukseksi siirrettiin liikennejärjestelyjen osalta suunnittelu toiseen asemakaavahankkeeseen, joka valmistuu myöhemmin. Tältä osin joukkoliikenteen pysäkkiasiat, jalankulureittien sijainti kaupungin tai valtion omistamilla liikennealueilla ja liikennevalo-ohjauksen tai liikenneympyrän toteuttaminen niihin liittyvine selvityksineen siirtyy toisen kaavahankkeen selvitysten piiriin.

Tontin sisäiset liikennejärjestelyt tullaan tarkastelemaan rakennusluvituksen yhteydessä. Korttelin sisäiseen liikenteeseen ei oteta ehdotuksen asemakaavassa kantaa muutoin kuin yleisten määräysten osalta, jossa veloitetaan, että kulkuyhteyksien Käkisalmenkadun pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä. Lisäksi luonnoksessa KL-tontille ehdotettu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä on poistettu, joten sen osalta ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa mitään.

11. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön omistajan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttaminen urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Lisäksi alueen lähelle on osoitettu viheryhteystarve, jonka tarkoitus on osoittaa viheryhteys Kuhasalon suunnalta Repokallion kautta Karsikkoon Pielisjoen rannalla yhtyvään viheryhteystarpeeseen. Lisäksi lähistölle sijoittuu energiahuollon kohdemarkintä ja 110 kV:n sähkölinja.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoslouonnokseen. Maakuntaliitto kuitenkin toteaa, että kaavatyössä tulee ottaa huomioon läheinen energiahuollon kohdemarkintä ja sähkölinja ja niiden mahdolliset kehittämistarpeet ja maankäytön tarpeet tulevaisuudessa. Lisäksi maakuntaliitto pitää hyvänä, että kaupunki on laatinut Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallisen selvityksen ja kytkenyt mukaan myös vaikutustarkastelua suhteessa Karsikkoon merkittyy kaupunkisuuryksikkömerkintään.

Vastine: Ei tarvetta vastineeseen.

Mielipiteet

Mielipide 1



Haluamme kiinnittää huomionne huoleemme mahdollisesta korkeaan kerrostaloon liittyvästä rakennushankkeesta osoitteessa Käkisalmenkatu 33. Kaavan luonnoksissa on esitetty erikorkuisia kerrostalorakennuksia. Mielestämme vaihtoehto B tai C on paras.

Lisäksi olemme sitä mieltä, että Käkisalmenkadun puoleiset puut tulee säilyttää. Seuraavat näkökohdat tukevat kantaamme:

1. ****Alueen luonteen säilyttäminen****: Omakotitaloalueemme on suunniteltu ja rakennettu tarjoamaan tietynlaista ympäristöä ja elämäntyyliä. Korkean kerrostalon rakentaminen rikkoisi tämän yhtenäisen luonteen ja muuttaisi alueen alkuperäistä tarkoitusta.
2. ****Yksityisyyden säilyttäminen****: Omakotitaloalueemme asukkaat arvostavat yksityisyyttä, joka saattaisi vaarantua korkean kerrostalon myötä. Korkeasta rakennuksesta olisi suora näkyvyys omakotitalojen pihoihin ja ikkunoihin, mikä heikentäisi yksityisyydentunnetta.
3. ****Liikenne ja infrastruktuuri****: Korkea kerrostalo toisi mukanaan enemmän asukkaita, mikä lisäisi liikennettä ja kuormittaisi nykyistä infrastruktuuria. Omakotitaloalueen kadut ja palvelut eivät ole suunniteltu kestämaan lisääntyvää liikennevirtaa ja asukasmäärää.
4. ****Viihtyisyyden ja turvallisuuden heikentyminen****: Alueen viihtyisyys heikkenisi, jos korkean kerrostalon tuoma varjostus ja massiivisuus muuttaisivat maisemaa merkittävästi. Lisäksi liikenteen ja asukasmäärän lisääntyminen voisi tuoda mukanaan turvallisuushaasteita, erityisesti lapsiperheille.
5. ****Ympäristövaikutukset****: Korkean kerrostalon rakentaminen saattaisi vaikuttaa alueen mikroilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen (ml. liito-orava). Rakentaminen voisi vaatia puiden kaatamista ja vihreiden alueiden vähentämistä, mikä vaikuttaisi negatiivisesti alueen ekosysteemiin.
6. ****Korkeiden puiden säilyttäminen****: Rakennustontin reunalla olevat korkeat puut ovat tärkeä osa alueen luonnollista maisemaa ja ekosysteemiä (ml. liito-orava). Ne tarjoavat suojaa ja elinympäristöjä monille eläinlajeille (ml. liito-orava), parantavat ilmanlaatua ja vähentävät melua. Lisäksi puut tuovat alueelle visuaalista kauneutta ja lisäävät asukkaiden hyvinvointia. Näiden puiden kaataminen heikentäisi merkittävästi alueen ympäristöä ja asukkaiden elämänlaatua.



7. ****Kiinteistöjen arvon laskeminen****: Monille omakotitaloalueen asukkaille heidän kotinsa on merkittävä investointi. Korkean kerrostalon rakentaminen voisi johtaa kiinteistöjen arvon laskuun, koska alueen houkuttelevuus omakotitaloasujien näkökulmasta heikkenisi.
8. ****Sosiaaliset vaikutukset****: Omakotitaloalueet muodostavat usein tiiviitä yhteisöjä, joissa naapurit tuntevat toisensa. Korkea kerrostalo ja sen mukanaan tuomat uudet asukkaat voisivat muuttaa yhteisön sosiaalista dynamiikkaa ja vähentää yhteisöllisyyden tunnetta.

Näiden syiden perusteella pyydämme, että päädytte toteuttamaan joko vaihtoehto B:n tai C:n. Toivomme, että kaupungin viranomaiset ottavat huomioon asukkaiden huolet ja pyrkivät säilyttämään alueemme viihtyisyyden ja yhtenäisyyden.

Kiitämme teitä ajastanne ja toivomme pikaista vastausta.

Vastine: AL-tontin alue on luonnosvaiheen jälkeen päädytty jättämään teollisuusalueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ovat kaava-hankkeessa mukana nykyisestä kiinteistön muodostuksesta johtuen. Teollisuus- ja varastorakennusten (T) osalta on tarkoitus tehdä uusi asemakaavan muutos, kun maanomistajan tarpeet selviävät ja kun kaavan muutos on ajan-kohtainen. Lausunto huomioidaan mahdollisen jatkokaavoituksen yhteydessä. Käkisalmenkadun suuntaiset puurivit on merkitty ehdotukseen Säilytettävä/is-tutettava puurivi, jotta niiden ekologinen ja visuaalinen arvo voidaan säilyttää.

Mielipide 2

Asemakaavaluonnoksessa esitetään kolme vaihtoehtoa, joista kahdessa rakennettaisiin 4–6-kerroksen asuin(palvelu-) -taloja.

Ympäristössä on vain pientaloasutusta ja ”seudullisesti merkittävä kulttuuri-alue” Niinivaara-Hukanhauta, sekä laaja virkistätymisalue(metsä).



Yleiskaavassa kortteliin "eisallita laajamuotoista asumista". Kaavaluonnoksessa "ei olla suunnittelemassa jo olemassa olevasta rakenteesta merkittävästi poikkeavaa rakentamista". Tästä voi olla eri mieltä: 4–6 kerroksen asuinrakennukset, korkeus n. 17-24 m, kyllä poikkeavat merkittävästi ympäristöstä.

Alueen identiteetti on "matala omakotitaloja syleilevä alue". Luonnoksen mukaan 6-kerroksisten talojen vaikutus ympäristöön on "keskisuuri tai pieni". Perusteluja ei esitetä, yhtä hyvin voi sanoa että vaikutus on hyvin suuri.

Selostuksessa myönnetään kontrasti ympäröivään pientaloalueeseen, mutta väitetään että sillä ei ole merkitystä. Tästäkin voi olla eri mieltä.

Maakuntakaavassa korttelion palvelujen ja hallinnon, ei kerrostaloasumisen alue.

Kaupungin strategiassa luvataan mm turvata luonnon monimuotoisuus. Korttelille lasketaan viherkerrointa; padelkeskuksen tontilla se on huono, ja sitä luvataan kompensoida marketin tontilla. Tämän onnistumista voi epäillä, kun marketin tontti on suurimmaksi osaksi asfaltoitua parkkikenttää. Asuinrakennukse AL-tontin viherkerrointa "ei voida laskea, kun pihasuunnitelmat ovat kesken". Luonnoksessa asuinrakennus on kolmelta sivulta ympäröity pysäköintikentillä, ja muutamalle pienelle nurmipläntille ei kovin kummoista pihasuunnittelua voi tehdä.

Tavoite AL-alueella on "laadukas asuminen". Asuntojen näkymät ovat kolmella sivulla pysäköintikenttiä, marketin takapiha ja massiivinen padelhallin musta seinä, ja minkäänlaisia oleskelualueita ei pihalle mahdu.

Kaavamääräyksissä sanotaan että korttelin "arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa". Kukahen tekee tämän arvioinnin, rakennusvalvonta?



Käkisalmenkatu 33

Työ nro 1795

12.6.2024

Näillä perusteilla me allekirjoittaneet Hukanhaudan ja Niinivaaran asukkaat vastustamme kerrostalojen rakentamista luonnoksen alueelle, mutta hyväksymme vaihtoehdon c, jossa maksimikerrosluku on 2.

Liitteet: allekirjoittaneet, 35 henkilöä

Vastine: AL-tontin alue on luonnosvaiheen jälkeen päädytty jättämään teollisuusalueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ovat kaava-hankkeessa mukana nykyisestä kiinteistön muodostuksesta johtuen. Teollisuus- ja varastorakennusten (T) osalta on tarkoitus tehdä uusi asemakaan muutos, kun maanomistajan tarpeet selviävät ja kun kaavan muutos on ajan-kohtainen. Lausunto huomioidaan mahdollisen jatkokaavoituksen yhteydessä.

Kaavamääräyksissä sanotaan, että kaava-alueen ”arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa”. Arviointi tehdään rakennuslupavai-heessa normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

