



Muutosalueen sijainti



Repokallio

Asemakaava

Kaavaselostus

Repokallio Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos koskee

Hukanhaudan (15) kaupunginosan virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaava koskee

Pielisensuun (401) kylän tiloja 14:18, 157:0, 20:52, 20:53, 20:54, 22:178, 30:16, 30:17, 30:29, 77:2, 78:1 ja 79:0 sekä rataosaa 871-1-12 ja Helsinki-Joensuu-Kajaani valtatieta 895-0-6.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu

Hukanhaudan (15) kaupunginosan virkistys-, palstaviljely-, liikenne- ja erityisalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1631



Ilmakuvalle rajattu suunnittelualue



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	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.3	Selvitykset.....	15
2.4	Tavoitteet	23
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	24
3.1	Kaavaratkaisun perustelut.....	24
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus	24
3.2.1	Korttelialueet.....	24
3.2.2	Muut alueet.....	24
3.3	Kaavan vaikutukset.....	26
3.3.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	26
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	26
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	26
3.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	27
3.3.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin.....	27
3.3.6	Vaikutukset lapsiin ja nuoriin	28
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	28
4	Suunnitteluvaiheet.....	28

TILASTOLOMAKE

TOTEUTUKSEN HANKEKORTTI



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
4. Ensimmäisen luonnosvaiheen palaute ja vastineet
5. Toisen luonnosvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Repokallion hoito- ja käyttösuunnitelma, 2016
2. Repokallion virkistyskäytön kysely, 2014
3. Repokallion alueen maisemaselvitys, 2012
4. Haapajoen, Karhunmäki III ja Repokallion asemakaava-alueiden luontoselvitykset, 2012
5. Kt74/Mt5013/Ilomantsintie/Käsisalmenkatu/Repokalliontie - Liikennejärjestelyt, luonnos, 2023
6. Repokallion asutusalueen meluselvitys, 2017, täydennys 2018
7. Repokallion kaava-alueen rakennettavuusselvitys, 2013



1 Tiivistelmä

Asemakaavahankkeen perustelut

Joensuun kaupunki käynnisti Repokallion asemakaavoituksen vuonna 2013. Työn lähtökohtana oli alueen kaavoittaminen jo vakiintuneeseen virkistyskäyttöön. Vireilletulovaiheessa Repokallion ja Hukanhaudan väliseen laaksoon tavoiteltiin uutta täydennysrakentamista, mutta tavoitteesta luovuttiin huonon maaperän ja yleiskaavanvastaisuuden vuoksi. Repokallion ensimmäisessä kaavaluonnoksessa Repokalliontien ja valtatie 6:n välinen vanha pienehkö asemakaavaton asuinalue osoitettiin pientaloasumiseen. Asuinalueen kaavoituksesta kuitenkin luovuttiin alueen huonon melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Muuttuneiden tavoitteiden myötä Repokalliontien alkupää irrotettiin syksyllä 2023 omaksi asemakaavahankkeekseen (työ 1799 Repokalliontien liiketontit) ja alue kaavoitettiin liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavahanke sai lainvoiman keväällä 2024. Repokalliontien loppupää jätettiin yhteisymmärryksessä jäljellä olevien yksityisten kiinteistöjen omistajien kanssa pois Repokallion asemakaavasta, koska alueen tulevaa maankäyttöä ei ole mahdollista ratkaista tarkoituksenmukaisella tavalla ennen uuden yleiskaavan valmistumista. Joensuun seudun yleiskaava 2040 valmistunee vuoteen 2027 mennessä.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 28.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.11.–20.12.2013. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2013. Ensimmäinen kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.6.–6.7.2018 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 20.6.2018. Toinen kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.9.–16.10.2023. Kaikille avoin yleisötilaisuus pidettiin 26.9.2023. Repokalliontien varren kiinteistönomistajien kanssa on pidetty lisäksi useita erillisiä palavereja. Asemakaavaehdotus on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2025.

Toteutus

Repokalliota palveleva pysäköintialue on tarkoitus rakentaa vuoden 2025 aikana.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala rajoittuu pohjoisessa Hukanhaudantiehen–Ilomantsintiehen (mt 5013), idässä Imatrantiehen (vt 6, vt 9) ja etelässä Ilomantsin rataan. Kaava-alueen länsipuolella on 1970–1990-luvun pientaloasutusta. Hukanhaudantien pohjoispuolella on 1990-luvun ja 2000-luvun pientaloalue. Repokallio sijaitsee noin 3-4 kilometrin päässä Joensuun keskustasta kaakkoon. Alue on rakentamaton metsäalue, joka on vakiintunut kuntoilu- ja virkistyskäyttöön. Repokalliolla kulkee valaistu kuntorata/hiihtolatu, luontopolku sekä metsätaitorata.

Suunnittelualan pohjoispuoli on viimeisimpien kaavamuutosten myötä muuttamassa. Repokallion alkuperäiset tontit on jo kaavoitettu ja tonteista ensimmäinen on lähdyssä toteutukseen todennäköisesti vuoden 2025 aikana. Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutos on ehdotusvaiheessa ja tontin liikerakentaminen on käynnistynyt syksyn 2024 kuluessa poikkeamisluvalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2012) mukaan Repokallion metsät kuntoradan ympärillä ovat enimmäkseen kuusivaltaista tuoretta kangasmetsää (MT) tai lehtomaista kangasta (OMT). Metsä on paikoin varttunuttakin ja eri-ikäisiä puita, myös varttuneita lehtipuita, on jonkin verran ja lahoppuuta kohtalaisesti. Metsäluonto on vaihtelevaa ja alueen luontopolun tietotaulun mukaan osa metsistä on ollut hakkaamatta 1940-luvulta asti. Toisaalta kuluneisuus ja voimakas ihmisvaikutus näkyvät monin paikoin. Repokallio on monipuolisen lähiluonnon vuoksi merkittävä kohde, vaikka metsäluonto ei suurimmaksi osaksi olekaan enää luonnontilaista. Alueen luontoselvitys on käyty tarkemmin läpi myöhemmin kohdassa selvitykset. Alueella on myös marteloskooppi-koela. Marteloskooppi tarkoittaa metsään perustettua neliönmuotoista, yhden hehtaarin kokoista koelaa.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Repokallion alue ei kuulu merkittäviin maisema-alueisiin tai muihin vastaaviin. Alueella ei ole myöskään rekisteröityjä muinaismuistoja. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erillistä mastoa ja hiekoitusstiilo.

Liikenne ja reitit

Alue rajautuu idässä Imatrantiehen (vt6, vt9) ja pohjoisessa Hukanhaudantie-Ilomantsintiehen (mt 5013). Imatrantien ja Ilomantsintien välinen eritasoliittymä on suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen koillisreunalla Imatrantien suuntaisesti kulkee Repokalliontie, joka liittyy samaan Imatrantie-Ilomantsintie-eritasoliittymään. Repokalliontien kautta on henkilöautoliikenteen ajoyhteys Repokallion alueelle. Repokalliontie on alkupäästään asemakaavoitettua katualuetta, joka jatkuu kaakkoon asemakaavattomalle alueelle yksityistienä.

Suunnittelualue liittyy pohjoisen ja lännen suunnasta olemassa olevaan pyörätieverkostoon, jonka kautta alue on saavutettavissa sekä jalan että pyörällä. Lisäksi Karhunmäen suunnasta on valmistunut uusi Ilomantsin radan ylittävä ylikulkusilta, jonka kautta Repokallion kuntosilta yhtyy Karhunmäen ulkoilureittiverkostoon. Paikallisliikenteen reitit kulkevat Repokallion länsipuolella Hukanhaudan asuinalueen kautta ja lisäksi mt 5013:n varressa on paikallisliikenteen pysäkit.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asutusta eikä virkistyskäytön lisäksi muita palveluita.

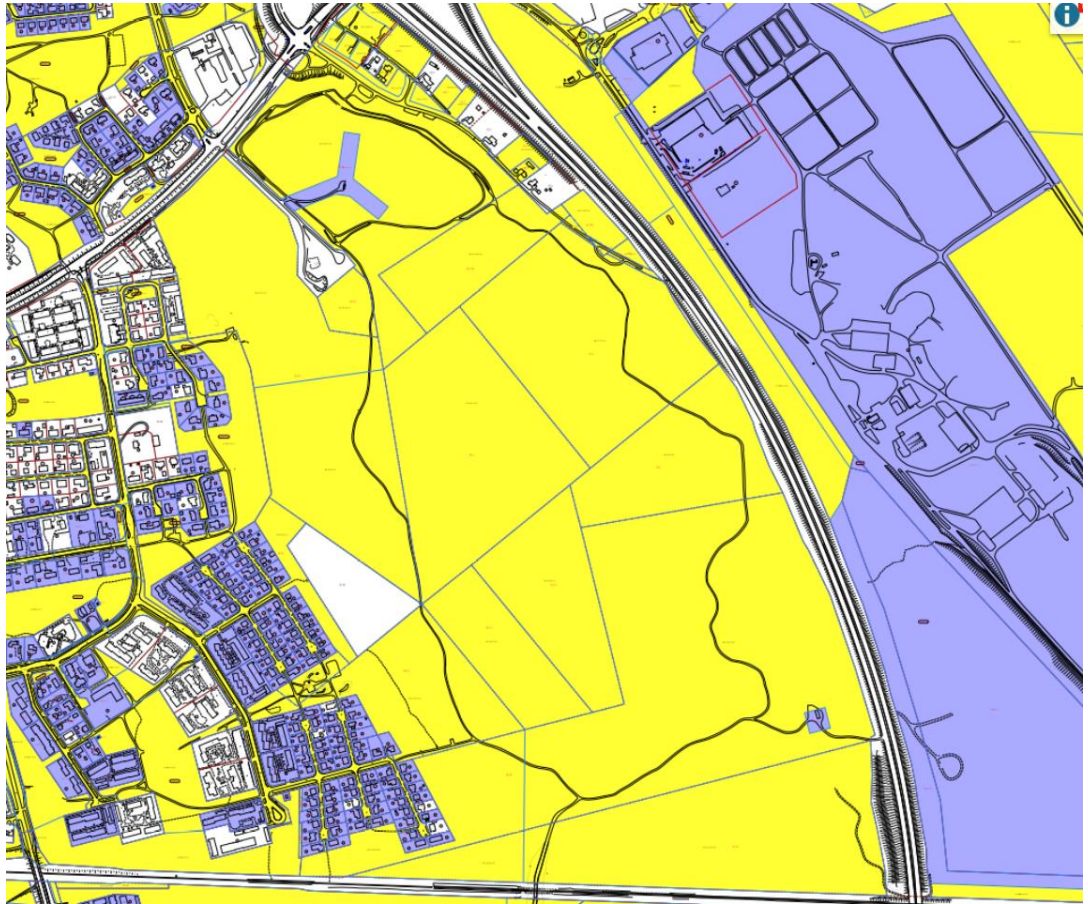
Tekninen huolto

Alueella on tarvittavat teknisen huollon verkostot. Virkistysalueen pohjoisosassa on linkkimasto.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualueen omistaa suurimmaksi osaksi Joensuun kaupunki. Valtio omistaa maantie- ja rautatiealueet. Mastoalueet ovat kaupungin vuokraamalla maa-alueilla.



Alueen maanomistusolot. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Kaupungin vuokraamat alueet on merkitty violetilla. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella.

2.2 Suunnittelutilanne

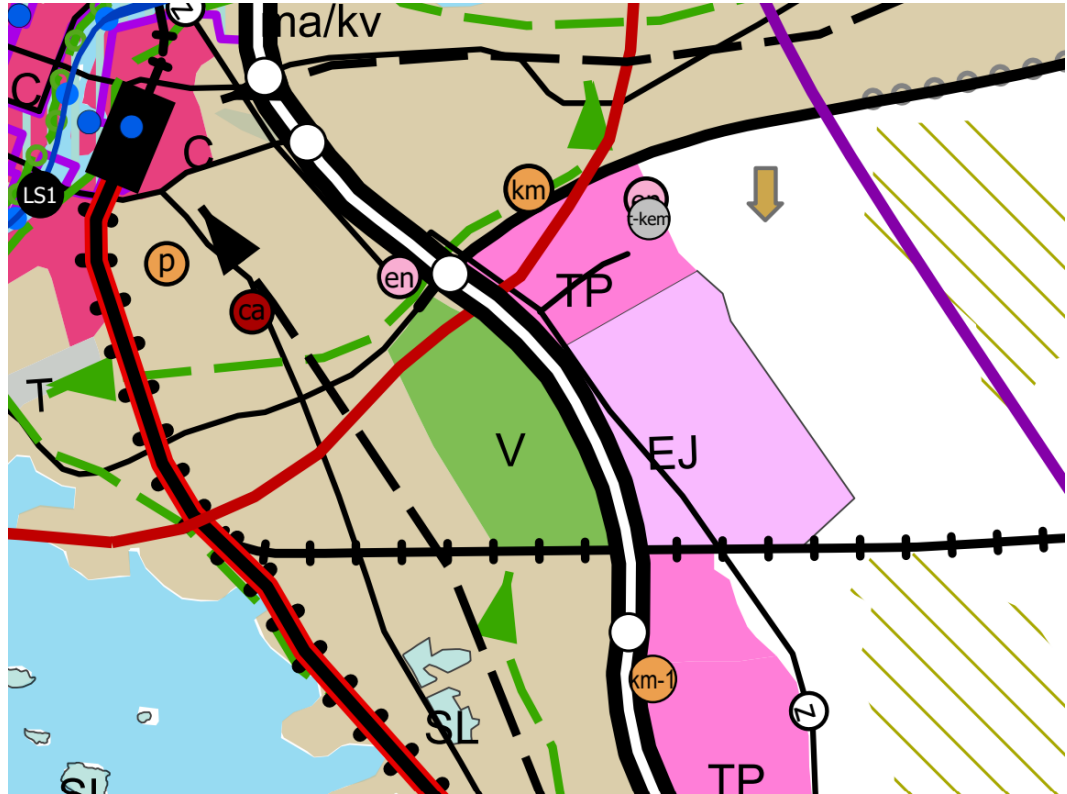
Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on lainvoimaisena 3 maakuntakaavaa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaiheen vaihemaakuntakaava ja Heinäveden osa-aluemaakuntakaava). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaiheen (energia ja maisemat) laatiminen on luonnosvaiheessa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Repokallion pohjoisosa kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk).



Imatrantie on merkitty kaksiajorataisena päätienä, Ilomantsintie kantatienä (kt) ja satamaan johtava Hukanhaudantie-Kuhasalontie seututienä (st). Ilomantsin rata on merkitty pääratana.



Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Alueen sisälle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti sekä ulkoilun runkoreitti Kontiosuon suuntaan. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolelle lännessä on merkitty Hukanhaudan ja Karhunmäen välinen ohjeellinen ulkoilureitti, joka on toteutettu suunnittelualueen eteläosaan Ilomantsin radan yli.

Ilomantsin rata on merkitty yleiskaavaan rautatienä. Imatrantie on huomioitu kaksiajorataisena päätienä (vt) ja Hukanhaudantie seututienä (st). Imatrantien ja Ilomantsintien välinen liittymä on huomioitu eritasoliittymänä. Suunnittelualueen itäosaan on merkitty muun haitallisen ympäristövaikutuksen alue (ha), jolla on



osoitettu mahdollisen hajuhaitan vyöhyke 500 metrin laajuisena Kontiosuon jäte-
aseman ympärille. Imatrantien ja Hukanhaudantien varsi on merkitty melualue-
eeksi (me).



Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020:sta.

Joensuun seudun yleiskaava 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava korvaa samalla
alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaava 2020:n. Kaavatyö on vuo-
den 2024 lopulla tavoite- ja rakennemallivaiheessa. Kaavan hyväksymiskäsittely
on näillä näkymin vuonna 2026.

Viherkaava

Joensuun kaupungin valtuusto hyväksyi oikeusvaikutuksettomalla Viherkaavan
15.6.2015. Se ohjaa kaupungin omaa toimintaa mm. asemakaavoja laadittaessa.

Suunnittelualueen kaavamerkinnät ovat:

- V-3 Lähipuisto. Alueen kuvaus: Asukkaiden päivittäistä virkistystä palveleva
viheralue, joka sijaitsee asuinalueen sisällä tai välittömässä läheisyydessä ja



tarjoaa erilaisia toimintoja ja palveluita asukkaille. Lähipuisto on pinta-alaltaan pienempi ja palvelutarjonnaltaan suppeampi kuin kaupunginosapuisto. Se sijaitsee lähellä asuntoja ja on helppo saavuttaa. Puistomaiset osat hoidetaan pääasiassa hoitoluokkien A2 ja A3 mukaisesti.

- V-4 Ulkoilumetsä. Alueen kuvaus: Metsäinen lähivirkistysalue, joka on kooltaan yli 3 ha ja jota hoidetaan puistometsänä. Rakennetut osiot ovat pienialaisia. Ulkoilumetsä tarjoaa mahdollisuuden ulkoiluun ja virkistykseen sekä marjojen ja sienien keräämiseen.

Lisäksi aluevarauksina on avoimena hoidettava viheralue (a) ja kehitettävän viheralueen raja (ke-5, viheralue, joka on ympäristöltään, virkistysarvoiltaan tai muutoin erityisen arvokas kokonaisuus ja jota kehitetään suunnitelmallisesti kokonaisuutena). Alueella olevat ulkoilureitit ja ladut on huomioitu omilla merkinnöillään.

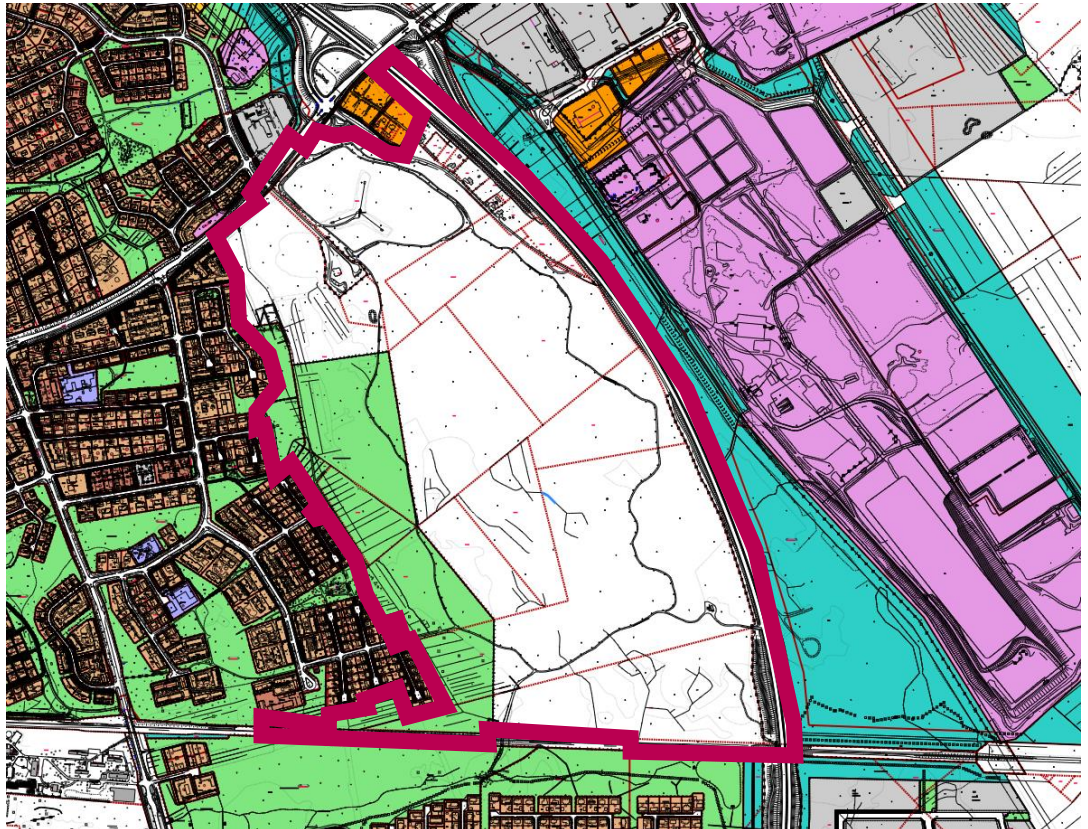


Ote Viherkaavasta.



Asemakaava

Alue on vain osin asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavat on hyväksytty vuosina 1980, 1997 ja 1998. Asemakaavoitetut alueet ovat lähivirkistysalueita (VL) ja Niit-
tynotkonpuistoksi nimettyä puistoaluetta (P) ja lähivirkistysaluetta (VL). VL-alu-
eelle on merkitty yleiselle jalankululle varattuja alueen osia, jotka on toteutettu
asuinalueita toisiinsa yhdistävinä pyöräteinä. Lisäksi VL-alueelle Lehmiringe-nimi-
sen kadun itäpuolelle on merkitty toteutumaton palstaviljelyalueeksi varattu alu-
een osa (rp). VL-alueelle on huomioitu myös palstaviljelyaluetta palvelevat pysä-
köimispaikat (p) ja huoltoajo (h). Yhteyksiä ja pysäköintipaikkoja ei ole toteutettu.
Hukanhaudantie on asemakaavassa merkitty kauttakulku- tai sisääntulotieksi
suoja- ja näkemäalueineen (LT).



Ote alueen ajantasa-ase-
makaavasta. Kartalla valkoisena oleva Repokallion alue on ase-
makaavoittamaton ja laadittava kaava on alueen ensimmäinen asemakaava.



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2020 rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020. Kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan viimeistään 1.5.2025 mennessä.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa, jonka mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

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

Päätökset ja maankäytösopimukset

Repokallion kaavoitukseen ei liity erityisiä päätöksiä tai maankäytösopimuksia.

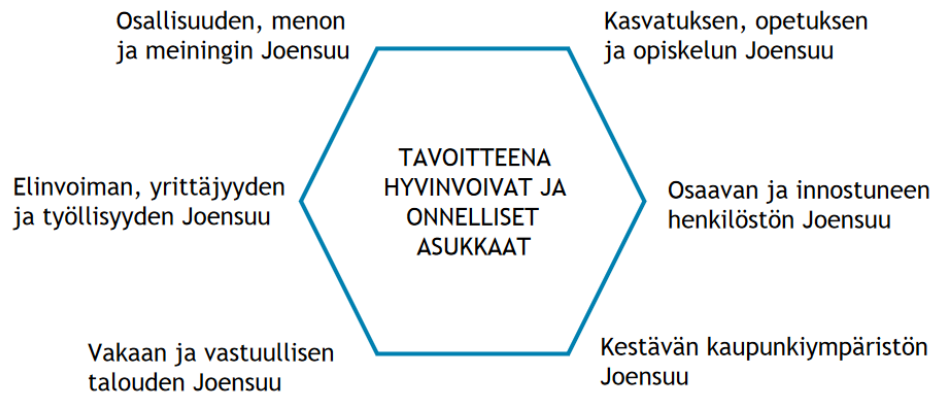
Joensuun strategia ja ohjelmat

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.

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



STRATEGISET PAINOPISTEET



Strategian painopisteet.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

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

Lisäksi suunnittelua ohjaavat 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).

2.3 Selvitykset

Kaavahanketta varten on tehty useita vuosina 2012–2023 valmistuneita selvitystöitä, jotka ovat käsitelleet muun muassa Repokallion virkistyskäyttöä ja asumisen edellytyksiä virkistysalueen lähellä sekä liikenteen olosuhteita. Asumista suunnittelualueelle ei lopulta esitetty. Kaavaratkaisun kannalta keskeisimmät selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja selostettu lyhyesti alla.

Repokallion hoito- ja käyttösuunnitelma (Markus Söderlund ja Mikko Paunu, Karelia-ammattikorkeakoulu 2016)

Repokallion hoito- ja käyttösuunnitelma on laadittu opinnäytetyönä. Työn yhteydessä alueen käyttäjille järjestettiin kysely, jossa selvitettiin kuntalaisten mielipiteitä ja kokemuksia Repokallion virkistyskäytöstä. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Repokallion metsikkökuvioiden puustotiedot ja hoito-ohjeet sekä koko alueen hoidon tavoitteet ja toimenpiteet seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi. Ennakkoselvitysten, kyselyjen sekä opinnäytetyön tekijöiden omien pohdintojen perusteella Repokallio pidetään jatkossakin puustoisena ja kuusikkoisena virkistysalueena, jonka houkuttelevuutta lisätään ja toimintoja kehitetään. Selvitystyö on kaavahankkeen oheismateriaalina.

Repokallion virkistyskäytön kysely (Joensuun kaupunki 2014 ja Itä-Suomen yliopisto 2015/Heikki Siivari)

Joensuun kaupungin kaavoitus suoritti Repokallion virkistyskäyttöä koskevan kyselyn huhtikuussa 2014. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää Repokallion alueen nykyistä käyttöä sekä sitä, mistä alueelle saavutaan. Lisäksi kyselyssä kartoitettiin alueen kehittämiskohteita ja -ideoita. Tilastollisen analyysin ja raportin laati Heikki Siivari Itä-Suomen yliopiston maantieteen laitokselta.



Kyselyn perusteella selvisi, että Repokallion aluetta käytetään pääasiassa ulkoilemiseen ja luonnosta nauttimiseen. Sulanmaan aikaan kävely, juoksu ja yleensäkin ulkoilu ovat suosittuja harrastuksia alueella, talvella hiihto.

Repokallion alue on monelle vastaajalle tärkeä lähiliikunta- sekä virkistysalue. Suurin osa kyselyyn vastaajista halusi säilyttää Repokallion nykyisenkaltaisena ulkoilualueena. Vastaajille oli tärkeää, että asutuksen lähellä säilyy metsäinen ulkoilualue, jota on mahdollista käyttää ympäri vuoden. Kyselytyö on kaavahankkeen oheismateriaalina.

Repokallion alueen maisemaselvitys (Ericsson arkkitehdit Oy 31.8.2012)

Kaavatyön tueksi on laadittu maisemaselvitys. Maisemaselvitys on tehty karttatyöskentelynä käytettävissä olleen lähtöaineiston pohjalta. Lisäksi kesällä 2012 alueelle on tehty maastotarkastelu. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemallisia erityispiirteitä sekä maisema-arvoja. Tuloksena on laadittu maisema-analyysi yleispiirteisine suosituksineen.

Yhteenvedona selvityksessä on todettu, että alueen maisemallisesti ja luonnon kannalta rikas ympäristö on vaalimisen arvoinen. Vaihtelevaa lajistoa ja maisemakuvaa kannattaa ylläpitää ja kehittää tarvittavin toimenpitein. Ympäristön tarjoamia mahdollisuuksia kannattaa hyödyntää laajemmin virkistyskäytössä. Reunametsät erityisesti päätien varrella ovat tärkeitä ja niitä tulee kehittää suojaaviksi.

Selvityksessä on tarkasteltu myös alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia maiseman kannalta. Selvityksen perusteella suunnittelualueelle voisi sijoittaa uusia alueita pohjois-, länsi- ja eteläreunoille. Kovin laajamittainen uusi asuinrakentaminen kuitenkin kaventaisi Repokallion monipuolista luonto- ja maisemakokemusten tarjontaa ja pienentäisi virkistyskäytössä olevaa aluetta. Selvitys on laadittu ennen asemakaavatyön käynnistämistä, vaiheessa, jossa alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen oli vielä yksi asemakaavan tavoitteista. Selvitystyö on kaavahankkeen oheismateriaalina.



Haapajoen, Karhunmäki III ja Repokallion asemakaava-alueiden luontoselvitykset (Faunatica Oy 2012)

Repokallion luontoselvitys on laadittu osana kolmen erillisen kaavahankkeen yhteistä luontoselvitystyötä. Luontoselvityksiin on sisältynyt seuraavat osatyöt:

1. Luontoarvojen taustaselvitys: aiempien luontotietojen kokoaminen
2. Luontoarvojen perusselvitys: luontotyyppien ja huomionarvoisten putkilokasvien kartoitus
3. Liito-oravaselvitys
4. Lepakkoselvitys
5. Linnustoselvitys

Repokallion alueella ei ollut selvityksen perusteella vesilain eikä metsälain mukaisia kuvioita, mutta kaksi muuta huomionarvoista kohdetta:

1) lähde ja sen välitön lähiympäristö

Lähde ei ole luonnontilainen vaan paikalla on vanha kaivonrengas. Lähdekasvillisuutta ei kuviolla ole, joten se ei täytä vesi- tai metsälain kriteerejä. Kohde on mainitsemisen arvoinen ja sellaisenaan lienee melko tärkeä luonnon monimuotoisuudelle. Lähde sijoittuu aivan kuntoradan viereen pysäköintialueen lähetyville.

2) purouoma ja sen välitön lähiympäristö

Puruoma ei liene luonnontilainen, vaan sitä on luultavasti perattu. Lehdon puusto ei ole erirakenteista, sillä järeät yliskasvupuut puuttuvat. Vesi- tai metsälain kriteerit eivät siten täyty, mutta rehevänä kasvupaikkana kuvio on huomionarvoinen. Purouoma sijoittuu suunnittelualueen länsikulmaan lähelle Porkkatien asutusta ja Hukanhaudantien maantietä.

Repokallion alueella ei esiinny luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, eikä huomionarvoisia kasvilajeja havaittu. Suosituksena mainitaan muiden huomionarvoisten luontotyyppikuvioiden säästämistä alueen monimuotoisuuden säilyttämiseksi.



Repokallion alueella havaittiin lepakoita (pohjanlepakko, viiksisiippa ja tunnistamaton laji) ja niiden ruokailualueita, muttei lepakoiden päiväpiiloja tai lisääntymiskolonioita. Kivikoiden ja louhikoiden säästäminen todennäköisesti turvaisi mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat. Siipojen suosimia varttuneita avoimia metsäalueita tulisi pyrkiä säilyttämään.

Repokallio on mainittu selvityksessä linnustollisesti monipuolisena alueena. Suosituksena on mainittu, että alueella säilytetään mahdollisimman paljon huomion-arvoista linnustoa säilyttäviä rakennepiirteitä, erityisesti vanhaa ja vanhenevaa metsää.

Repokalliolla ei havaittu selvityksen teon aikaan liito-oravia, mutta alueen asuttomista metsiköistä kaksi tulkittiin liito-oravalle soveliaiksi elinympäristöiksi. Toinen soveliaista metsäalueista sijoittuu suunnittelualueen luoteis- ja toinen lounaiskulmaan. Luontoselvitys on kaavahankkeen oheismateriaalina.

Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Joensuun kaupungin alueella (Paula Salomäki, Lapin ammattikorkeakoulu 2019)

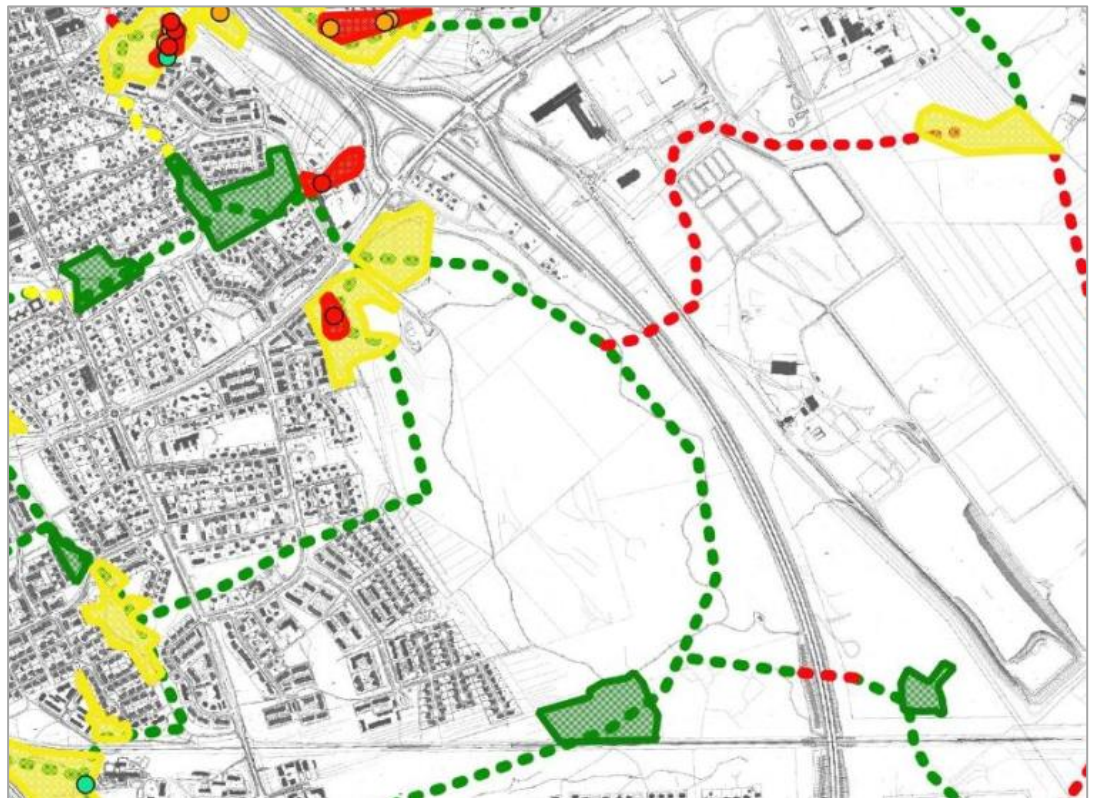
Kaavatyön aikana valmistui Paula Salomäen opinnäytetyö liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta koko Joensuun kantakaupungin alueella. Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa työkaluja Joensuun kaupungin maankäytön suunnittelun tarpeisiin liito-oravan huomioimiseksi suunnittelussa.

Opinnäytetyössä luotiin Joensuun kantakaupungin alueelle liito-oravan elinympäristöverkosto, joka voidaan ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja alueiden hoidossa. Verkosto ei anna täydellistä kuvaa liito-oravan esiintymisestä alueella, vaan verkostoa on tarkoitus täydentää lisäselvityksin. Ohjeistuksessa on rajattu liito-oravien ydinalueet, elinympäristöt ja liito-oraville soveltuvat alueet. Näiden alueiden välille on määritelty yhteydet. Kullekin elinympäristölle on pyritty osoittamaan ainakin kaksi toimivaa yhteyttä, jotka johtavat mahdollisuuksien



mukaan toisille asutuille elinympäristöille. Toimenpideohjeissa on annettu suunnittelu- ja hoito-ohjeet eri aluerajauksille, yhteysluokille sekä pistemerkinnoille.

Repokallion luoteiskulmaan on merkitty yksi ydinalue ja sen ympärille laajempi elinympäristö. Yhteysreitit tältä alueelta lähtevät pohjoiseen Hukanhaudantien toiselle puolelle kohti Notkokuistoa, kaakkoon Iiksenvaaran suuntaan ja etelään kohti Petäikkölänpuistoa. Repokallion virkistysalueen eteläosassa on yksi liito-oravalle soveltuva alue. Kontiosuon suunta Imatrantien yli on merkitty yhteystarpeena. Opinnäytetyön keskeisin sisältö Repokallion kannalta on alla oleva karttakuva, josta hahmottuu liito-oravan elinympäristöt ja näiden väliset yhteydet. Muuten opinnäytetyö ei ole kaavahankkeen oheismateriaalina.

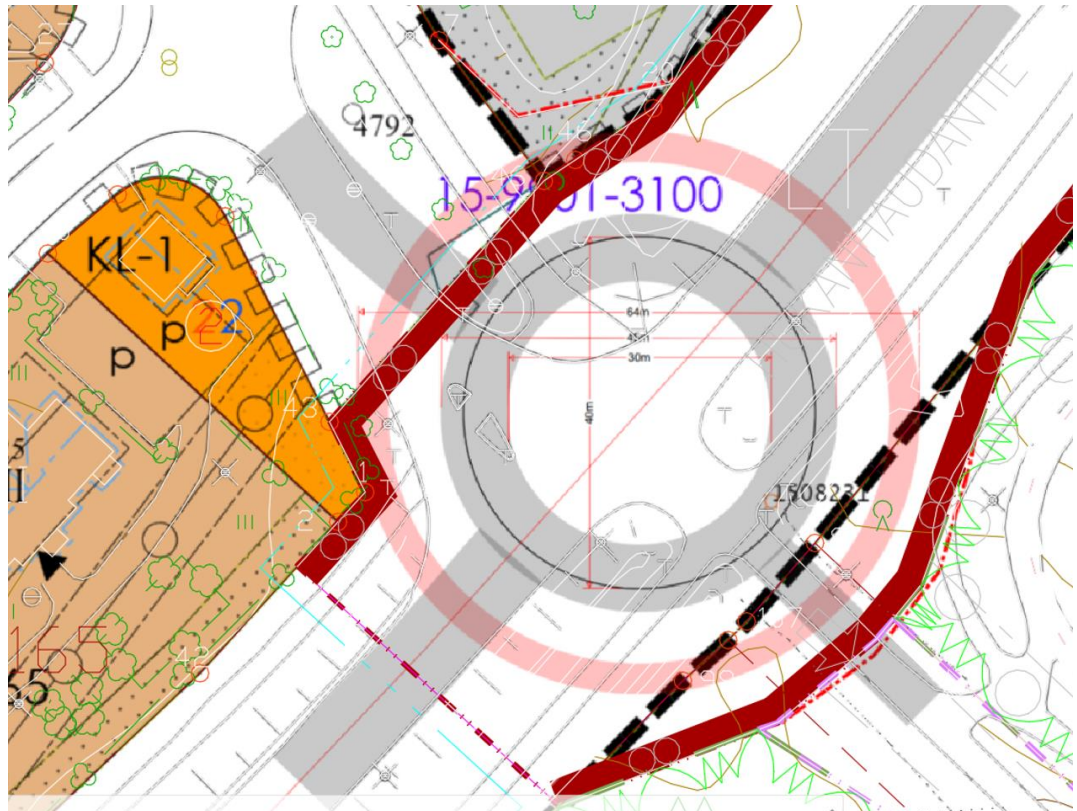


Ote liito-oravan elinympäristöverkostosta. Punaisella ydinalue, keltaisella elinympäristö ja vihreällä soveltuva alue. Eri alueiden väliset yhteydet ja yhteystarpeet on merkitty viivamerkinnoilla. Toimivat yhteydet ovat vihreällä merkinnällä.

Kt74/Mt5013/Ilomantsintie/Käsisalmenkatu/Repokalliontie Liikennejärjestelyt (Ramboll Oy 10/2023)



Liikennejärjestelyjen selvitystyö tilattiin Käkisalmenkatu 33 kaavahanketta ja tästä työstä irrotettua Repokalliontien liiketonttien kaavahanketta varten. Selvitystyössä tutkittiin tie- ja katualueiden muutostarpeita, kun maankäyttö alueella muuttuu. Selvityksen mukaan liikennemäärät eivät kasva niin suureksi, että se aiheuttaisi liikenteellisiä ongelmia. Yhtenä vaihtoehtona tutkittiin myös kiertoliittymän toteuttamista Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien väliseen liittymään, jonka toteuttaminen edellyttää maantiealueen laajentamista kaakkoon Repokallion alueen suuntaan. Kiertoliittymän tilavaraus laajimmillaan on esitetty alla olevassa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- vastuualueen ohjeistuksen mukaisessa kaupungin liikennesuunnittelun laatimassa luonnoksessa. Selvitystyö on kaavahankkeen oheismateriaalia.



Luonnos kiertoliittymästä Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun risteykseen (Joensuu kaupunki, 2024). Kiertoliittymän toteutus edellyttää maantien alueen laajentamista kaakkoon Repokallion suuntaan.

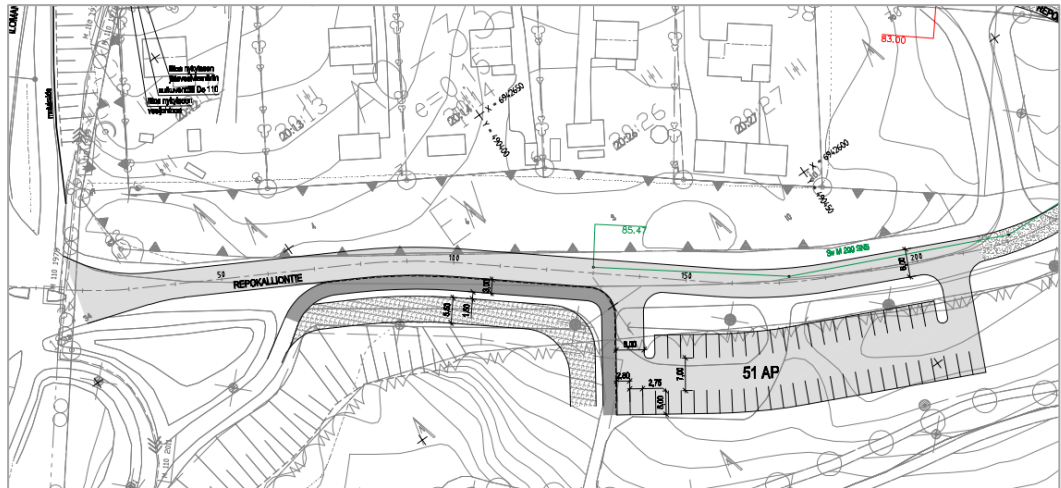


Repokalliontien yleissuunnitelma (Ramboll Oy 7.3.1019/Joensuun kaupunki 2023)

Repokalliontien yleissuunnitelma tehtiin siinä vaiheessa, kun olevan ja uuden asuinrakentamisen asemakaavoitusta vielä tutkittiin Repokalliontien varteen. Yleissuunnitelmassa suunniteltiin Repokalliontien ja Repolaisen kadut, virkistysalueen pysäköintialue, alueen vesihuolto sekä melusuojuukset. Kustannusarvio toteutuksille olisi ollut yhteensä 1 311 000 € vuoden 2019 hintatasolla. Suunnittelualueen kannalta olennaisin asia yleissuunnitelmasta on seuraavalla sivulla oleva taulukko sekä pysäköintialueen suunnitelmakarttaote. Muuten yleissuunnitelma ei ole kaavahankkeen oheismateriaalina.

Taulukko katujen ja vesihuollon rakentamisen kustannusarvio.

	Katu yms. rakenteet	Vesihuolto	Yhteensä €
Repokallion alue			
Repokalliontie	201 000	44 000	245 000
Pysäköintialue	93 000		93 000
Repolainen	65 000	73 000	138 000
Melusuojaus, Ilomantsintie	125 000		125 000
Melusuojaus, VT6	710 000		710 000
Yhteensä €	1 194 000	117 000	1 311 000



Ote Repokalliontien yleissuunnitelman suunnitelmakartasta.

Repokallion asutusalueen meluselvitys (Ramboll Oy 2017, täydennys 2018)

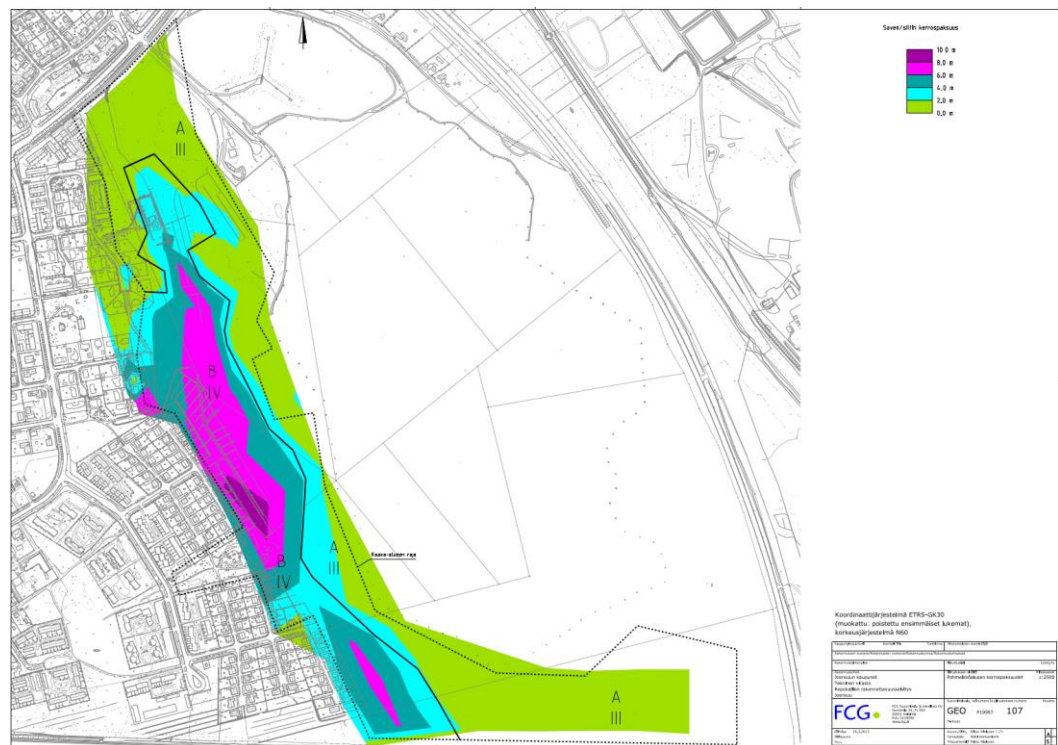
Imatrantien (vt6 ja vt9) tieliikenteen aiheuttamat melut selvitettiin asemakaavaa varten siinä vaiheessa, kun Repokalliontien aluetta tutkittiin asuinkäyttöön. Melut selvitettiin nykyliikennemäärien ja vuoden 2030 ennusteliikennemäärien mukaan. Lisäksi tarkasteltiin melutilannetta +5 km/h rajoitusta suuremmilla nopeuksilla.



Selvityksen perusteella melun ohjearvot ylittyvät erityisesti vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä. Selvityksessä oli myös suosituksena melusuojauksen parannuksia, mutta vanhaa asuinalueita ei saanut osoitettua melulta suojatuksi alueeksi kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaisesti. Meluselvitys on selostettu laajemmin työ 1799 Repokallion liiketontit kaavaselostuksessa. Asumisesta Repokallion varressa luovuttiin ja Repokallion varsi rajattiin kaavahankkeen ulkopuolelle. Alueen asemakaavoitus ratkaistaneen sitten, kun Joensuun seudun yleiskaava 2040 on valmistunut ja Repokallion varren maankäyttö on siinä ratkaistu. Meluselvitys on kokonaisuudessaan kaavahankkeen oheismateriaalina.

Repokallion laaksoalueen rakennettavuusselvitys (FCG Oy 25.3.2013)

Repokallion ja Hukanhauhan asuinalueen välisen alueen rakennettavuutta selvittiin siinä vaiheessa, kun alueelle tutkittiin täydennysrakentamista. Selvityksessä alue jaettiin kahteen osaan, A ja B alueeseen. Alueella A maaperä oli pääasiassa tiivistä tai keskitiivistä moreenimaata, joka kuuluu rakennettavuusluokkaan III ja IV. Alueella B on noin 0-10 metriä paksu savi-/silttikerrokset, joiden alla on tiivis moreenipohja. Rakennettavuusluokka on IV ja V. Rakennettavuusselvitys on kaavahankkeen oheismateriaalina.



Ote rakennettavuusselvityksestä.



Joensuun yölaulajat, pesimälinnustoselvitys 2010 (Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelun Kari Lindblom)

Kaava-alueella ei vuoden 2010 inventoinnissa löydetty huomionarvoisia yölaulajia.

2.4 Tavoitteet

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt kaupunki. Lähtökohtana oli kaavoittaa Repokallion kaavaton alue, jotta laajenneen kaupunkirakenteen sisälle ei jäisi asemakaavattomia alueita.

Alkuperäisenä tavoitteena oli osoittaa Repokallion ja Hukanhaudan väliseen laaksoon virkistysalueen viereen mm. asuinalueita, mutta vireilletulovaiheen jälkeen laakson täydennysrakentamisesta luovuttiin.

Kaavahankkeen yhteydessä selvitettiin myös Repokalliontien varren vanhan asemakaavattoman asuinalueen kaavoittamista asuinkäyttöön, mutta tavoitteesta luovuttiin korkeiden melutasojen ja kunnallisteknisten kustannusten vuoksi. Tavoitteiden muuttumisen jälkeen Repokalliontien alkupää irrotettiin syksyllä 2023 omaksi kaavahankkeekseen Repokalliontien liiketontit ja kaavahanke sai lainvoiman keväällä 2024. Repokalliontien loppuosan tulevasta maankäytöstä ja asemakaavoituksen mahdollisuuksista neuvoteltiin sekä olevien kiinteistönomistajien että viranomaisten (Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja maakuntaliitto) kanssa kesällä 2024. Kaupunki päätyi neuvottelujen perusteella siihen, että Repokalliontien loppupään asemakaavoitus ei tällä hetkellä ole tarkoituksenmukaista ja ajankoh- taista. Asemakaavoitus tulee ajankohtaiseksi vasta sitten, kun uusi Joensuun seudun yleiskaava 2040 on ratkaissut alueen tulevan maankäytön suuntaviivat.

Asemakaavatyön aikana tutkittiin myös mahdollisuutta osoittaa Repokallion alu- eelle koirapuisto, mutta sille ei löydetty luontevaa paikkaa.



Kaava-aluetta tarkennettiin erityisesti Ilomantsin radan varrelta vastaamaan kaupunginosien ja vanhojen kaava-alueiden rajoja. Lisäksi pohjoisessa kaava-alueen rajausta tarkennettiin ehdotusvaiheeseen siten, että Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun väliseen risteykseen on mahdollista toteuttaa tarvittaessa kiertoliittymä. Kiertoliittymä sijoittuu valtion omistamalle maantieverkolle, eikä sen toteutukselle ole tällä hetkellä tiedossa rahoitusta eikä toisaalta aivan välitöntä tarvittakaan. Kaavaratkaisussa kuitenkin varaudutaan siihen, että jos tarvetta ilmenee, ei kiertoliittymän toteutukselle ole asemakaavallista estettä.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun perustelut

Joensuun kaupunki on käynnistänyt asemakaavahankkeen kaavoittamattomalle Repokallion alueelle. Repokallion alue on suosittua virkistysaluetta niin kesällä kuin talvella. Alueen tuleva käyttö säilytetään nykyisellään. Kaavassa osoitetaan keskeiset reitit, pysäköintialue ja yhteydet alueen ulkopuolisiin reitteihin sekä ratkaistaan alueen muu maankäyttö.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus

3.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ei muodostu korttelialueita.

3.2.2 Muut alueet

Repokallion alue kaavoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jonka pinta-ala on n. 91 ha. Alueelle saa rakentaa toimintoja palvelevia reittejä, rakenteita ja rakennuksia. Näiden sijoittamiseksi on tehtävä erillinen puistosuunnitelma. Kaavamääräysten mukaan alueen metsien hoidossa on otettava huomioon alueen maisemalliset arvot ja virkistyskäyttö. Ladut ja ulkoilureitit on merkitty kartalle ohjeellisina olemassa olevien reittien kohdalle.



Nykyinen parkkipaikka Repokalliontien varressa merkitään yleiseksi pysäköinti-alueeksi (LP). Pysäköintialuetta on mahdollista laajentaa nykyiseen nähden. Pysäköintialue toteutetaan näillä näkymin vuoden 2025 aikana.

Hiekoitussiilon paikka merkitään erityisalueena (E). Nykyinen toiminta saa jatkaa, mutta merkittävää lisärakentamista alueelle ei sallita. Toiminnan loputtua E-alue on mahdollista hankkia kaupungille. E-aluetta levennetään Hukanhaudantien kohdalla, jotta ajoyhteys voidaan järjestää paremmin siinä vaiheessa, jos Käkisalmentien kadun liittymään rakennetaan valo-ohjaus tai kiertoliittymä. Alueella olevat mastot osoitetaan kaavassa (EMT, et). Kaavamääräyksellä on huomioitu VU-alueelle sijoittuvien kiinteiden rakenteiden, kuten laavujen, vähimmäisetäisyys EMT-alueelle sijoittuvaan mastoon nähden.

Hukanhaudan asuinalueen ja Repokallion välissä on Niittynotkonpuiston laakso, joka osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueen pinta-ala on n. 38 ha. Alueen eteläpäähän on rakennettu palstaviljelyalue. Se merkitään kaavaan ja ajoyhteys osoitetaan Laiduntien päästä. Kullekin viljelypalstalle saa rakentaa enintään 10 m²:n suuruisen lämmittämättömän kevytrakenteisen kasvihuoneen.

Liito-oravan elinympäristöt merkitään luo-aluemerkinnällä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että suojaava puusto säilyy. Vähäinen aluskasvuston raivaus ja vaarallisten puiden poisto on sallittu. Reitit elinympäristöjen välillä tulee säilyttää.

Niittynotkonpuistoon sallitaan rakennettavan huleveden viivästysaltaita. Olemassa olevia leikkikenttiä ei merkitä kaavaan.

Imatrantie (vt 6, vt 9) on Repokallion kohdalla kaavatonta aluetta. Maantien aluevaraus osoitetaan, tien linjauksiin ei tehdä muutoksia. Lisäksi Hukanhaudantien maantien aluetta laajennetaan Käkisalmentien risteyksessä siten, että liittymään on mahdollista tehdä kiertoliittymä.



Hukanhaudan kaupunginosa laajenee asemakaavan myötä. Uudet rajat sovitetaan viereisiin kaupunginosiin.

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke noudattelee kaupungin hyväksymää strategiaa. Repokallion lähivirkistysalue turvataan asemakaavalla ja alueen kehittäminen on mahdollista. Luonnon monimuotoisuutta pyritään säilyttämään antamalla metsänhoidollisia määräyksiä.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Suunnittelualue on merkitty Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa virkistysalueeksi (V). Suurin osa Repokallion alueesta osoitetaan virkistykseen.

Repokalliontien asuinalueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa virkistysalueeksi, eikä sitä voida myöskään osoittaa asuinrakennusten korttelialueeksi kovan liikennemelun ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Kaava-alueesta pois jäävän osan maankäytön suuntaviivat ratkaistaan Joensuun seudun yleiskaavassa 2040, jonka jälkeen alue voidaan asemakaavoittaa.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavalla ei juurikaan ole vaikutusta VU- ja VL-alueisiin, vaan ne säilyvät pääpiirteissään nykyisen kaltaisina. Kaava-alueella ei ole kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Pysäköintialueen laajennus asemakaavan mukaiseen laajuuteen muuttaa maisemaa vähäisesti Repokalliontien varressa. Kiertoliittymän mahdollistaminen Käkisalmenkadun ja Hukanhaudantien väliseen risteykseen voi edellyttää yksittäisten puiden poistoa, joka näkyy Hukanhaudantien maisemassa. Kiertoliittymän toteutus ei ole kuitenkaan suunnitteilla.



3.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueesta suurin osa on metsäaluetta, jossa on ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä talvisin ladut. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnolle tai luonnonympäristölle, koska alueen käyttö säilyy pääasiassa nykyisellään.

Kaavamääräysten mukaan ” VU alueen metsänhoidossa on huomioitava alueen luonto- ja maisema-arvot sekä alueen virkistyskäyttö. Alueen metsät tulee hoitaa jatkuvassa kasvatuksessa peitteisenä. Alueella tulee säilyttää eri ikäistä ja monilajista puustoa sekä riittävästi lahoppuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Laajat avohakkuut ovat kiellettyjä.” Tällä kaavamääräyksellä turvataan metsien pysyminen pääasiassa luonnontilaisina. Lisäksi määräyksellä pyritään turvaamaan luonnon monimuotoisuutta.

Kaavalla on sallittu enintään 0,5 hehtaarin suuruisen alueen uudistaminen metsätuhojen estämiseksi. Alueella on paljon kuusia, joten tällä määräyksellä voidaan estää esimerkiksi kirjanpainajan leviäminen laajemmalle.

Alueella säilytetään liito-oravan elinympäristöjä. Elinympäristöjen heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä. Kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä säilytetään, jolloin varmistetaan liito-oravakannan säilyminen elinvoimaisena. Kulkuyhteyksiä ei ole merkitty asemakaavaan, mutta elinympäristöjen väliset alueet ovat metsäisiä alueita ja laajat avohakkuut ovat kiellettyjä, jolloin yhteydet voivat säilyä, vaikka yksittäisiä puita tai pieniä alueita jouduttaisiinkin poistamaan.

3.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin

Repokallion virkistysalueen sijainti vakiintuu asemakaavalla. Alue säilyy metsäisenä virkistysalueena. Metsillä on hyvinvointia lisäävä vaikutus ihmiseen. Kävijämäärät virkistysalueella ovat korkeat sekä kesällä että talvella. Repokalliontien ja virkistysalueen pysäköintialueen parantaminen helpottaa alueelle pääsyä.

Niittynotkonpuiston eteläosassa on palstaviljelyalue, joka säilytetään ja sen kehittäminen mahdollistetaan. Palstaviljelystä on useita hyötyjä. Se antaa kaupunkilaisille mahdollisuuden viljellä ainakin osan ruokapöydän antimistaan ja lisätä näin



omavaraisuuttaan. Puhdas ja ekologinen lähiruoka on osa kestävästä lähiruokajärjestelmää. Palstojen hoito raittiissa ilmassa on tehokasta hyötyliikuntaa ja edistää palstaviljelijän fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia. Liikunnan lisäksi palstaviljely tarjoaa mahdollisuuden viettää aikaa ulkona luonnossa ja olla tekemisissä maaperän kanssa. Palstaviljely on myös tärkeää sosiaalista toimintaa ja ajanvietettä yhdessä perheen, ystävien tai palstanaapureiden kanssa.

3.3.6 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Repokallion virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa polkupyörällä tai jalan. Alueella on hyvät liikuntamahdollisuudet kesäisin ja talvisin. Liikuntareitit ovat hyvin valaistuja. Alueen luonto on monipuolista ja antaa hyvät mahdollisuudet luonnon kokemiseen. Luontokokemuksilla on tutkimuksissa todettu olevan positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja muuhun hyvinvointiin. Lasten aktiivinen alueen käyttö edistää heidän fyysistä ja henkistä terveyttä. Aluetta on mahdollista käyttää myös opetustarkoituksiin.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Autoliikenne Imatrantiellä ja Ilomantsintiellä aiheuttaa melua. Repokallion virkistysalueella melutasot ylittävät paikoitellen valtioneuvoston antamat ohjearvot. Vanhalla, olemassa olevalla alueella, päivämelutason tulisi olla alle 55 dB. Suurimmalla osalla virkistysaluetta meluarvot kuitenkin alittavat tuon ohjearvon. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa VU-alueelle melunsuojauksen kannalta tarpeelliset toimenpiteet, jos niille katostaan olevan tarvetta.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 28.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



pidettiin nähtävillä 28.11.-20.12.2013 kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5), kaupungintalolla (Rantakatu 20) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2013 Hukanhaudan vanhalla koululla. Kaavamuutoksesta jätettiin 16 lausuntoa ja 18 mielipidettä. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Kaavaluonnos I

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.6.–6.7.2018 kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5), kaupungintalolla (Rantakatu 20) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahankkeen yleisötilaisuus pidettiin työttömientalo Majakassa (ent. Hukanhaudan vanha koulu, os. Sompatie 2a). Kaavaluonnoksesta jätettiin 15 lausuntoa, joista kuudessa ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä ei tässä vaiheessa tullut yhtään. Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet ovat liitteessä 4.

Kaavaluonnos II

Uusi versio kaavaluonnoksesta ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 21.9.–16.10.2023 kaupungin verkkosivuilla. Kaavahankkeesta pidettiin keskustelutilaisuus Repokalliontien asukkaille 25.9.2023. Kaikille avoin yleisötilaisuus pidettiin 26.9.2023 klo 16.30 Wärtsilä-kampuksen pikku auditoriossa osoitteessa Tikkarinne 9. Tässä vaiheessa jätettiin 10 lausuntoa, joista yhdessä ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä saatiin kolme. Luonnosvaiheen II palautteet ja vastineet ovat liitteessä 5.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen, selvitysten ja muiden muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi loppuvuodesta 2024. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2025.



Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Alueen pysäköintialueen toteutus ajoittunee vuodelle 2025.

Kaavan laatijat: Jukka Haltilahti, Vesa Huohvanainen, Sanna Seppänen ja
Antti Rissanen

Avustajat/avustavat suunnittelijat:

Ritva Eskelinen, Niklas Santala, Liisa Lampilahti ja
Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	15.10.2024
Kaavan nimi	Repokallion asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.11.2013
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671631
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	148,6089	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	119,3862
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	29,2227

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

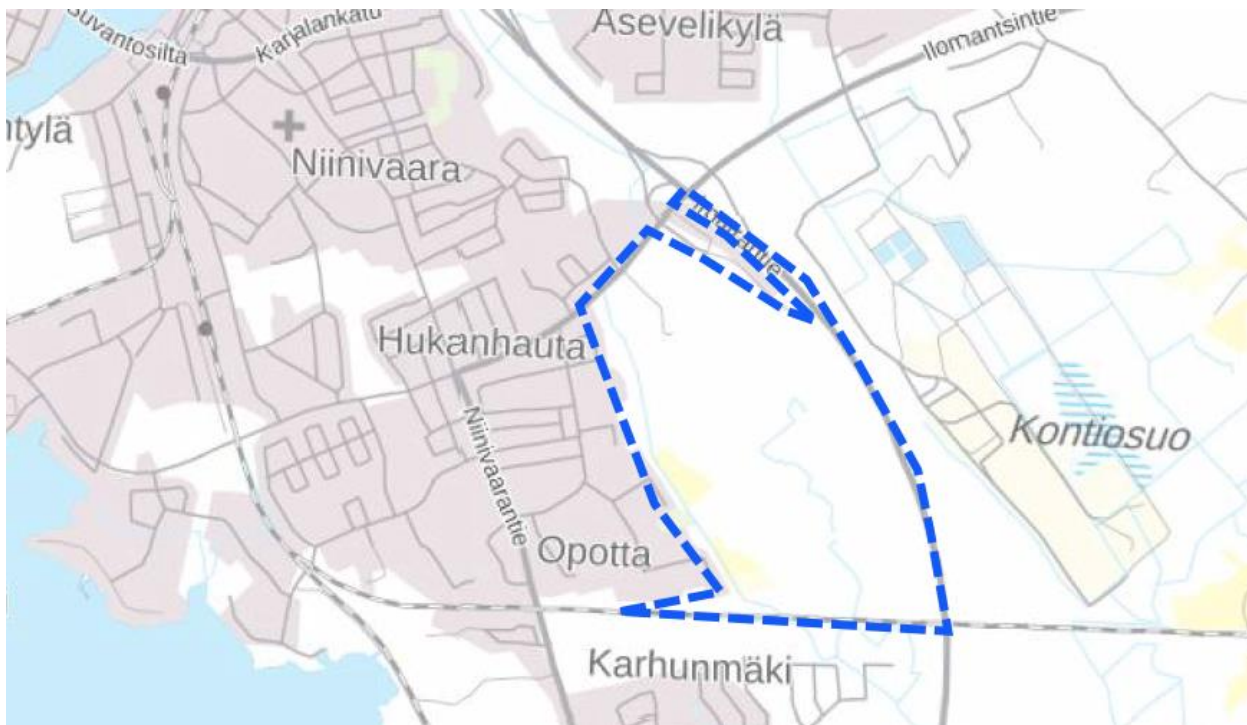
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	148,6089	100,00	200	0,00	119,3862	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	129,3089	87,0	200	0,00	102,3869	200
R yhteensä	1,6090	1,1			1,6090	
L yhteensä	15,6135	10,5			13,3128	
E yhteensä	2,0775	1,4			2,0775	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	148,6089	100,00	200	0,00	119,3862	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	129,3089	87,0	200	0,00	102,3869	200
VU	91,1461	70,5	200	0,00	91,1461	200
VL	38,1628	29,5			35,1768	
VP					-23,9360	
R yhteensä	1,6090	1,1			1,6090	
RP	1,6090	100,0			1,6090	
L yhteensä	15,6135	10,5			13,3128	
LP	0,2196	1,4			0,2196	
LR	2,9116	18,6			1,3188	
LT	12,4823	79,9			11,7744	
E yhteensä	2,0775	1,4			2,0775	
EMT	0,8821	42,5			0,8821	
E	1,1954	57,5			1,1954	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Hankkeen tarkoitus

Repokallion kaavoittamaton alue asemakaavoitetaan ja liitetään Hukanhaudan kaupunginosaan. Repokallion virkistys- ja ulkoilukäyttö vakiintuu.

Väylät

Repokallion olemassa olevat virkistysreitit osoitetaan kaavassa ohjeellisina reitteinä. Kaavalla sallitaan uusien reittien rakentaminen tarpeen mukaan.

Vesihuolto

Ei välittömiä tarpeita.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaava-alue on laajentunut etelään ja itään mm. läheisten Karhunmäen ja Papinkankaan suuntaan, joten myös alueiden väliin jäävä Repokallio-alue kaavoitetaan.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Repokallion ydinalue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluille (VU). Voimassa olevan kaavan lähivirkistysalueet säilyvät entisellään. Niittynotkonpuisto eteläosaan on osoitettu palstaviljelyalue (RP). Repokalliontien varteen osoitetaan pysäköimispaikka (LP).

Muut tekniset verkot

Alueella on valmis sähkö- ja telekaapelointi. Kaukolämpöverkkoa ei ole lähitöllä.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Suurimman osan kaava-alueesta omistaa kaupunki. Hiekkasiilon ja maston alueen omistavat yhtiöt. Rautatie- ja maantiealueen omistaa valtio.

Erityistä huomioitavaa

Suunnittelualan ulkopuolelle jäävä Repokalliontien loppupää kaavoitetaan myöhemmin Joensuun seudun yleiskaava 2040 valmistumisen jälkeen.

Kustannukset

Rakentamiskustannukset:

LP-alue: 90 000 €

Aikataulu

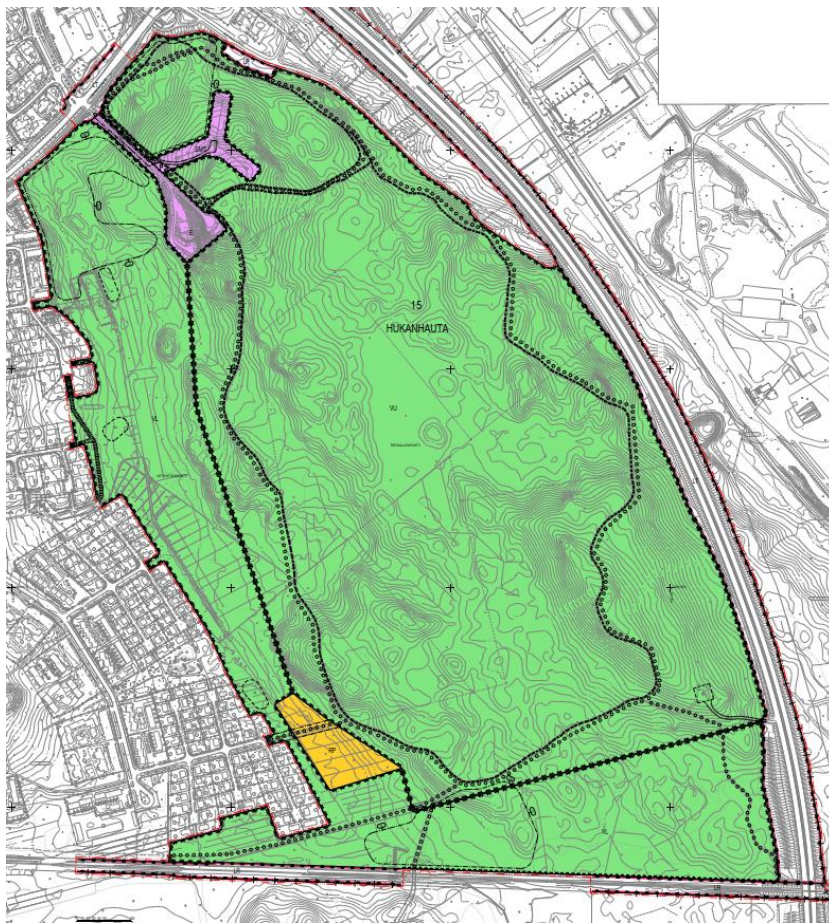
LP-alueen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2025.

Vaikutukset

Kaavoittamattomien alueiden maankäyttö vakiintuu.

Yhteistyötarpeet

Ei merkittäviä yhteistyötarpeita, olennaiset tarpeet liittyvät pysäköintialueen toteutukseen.



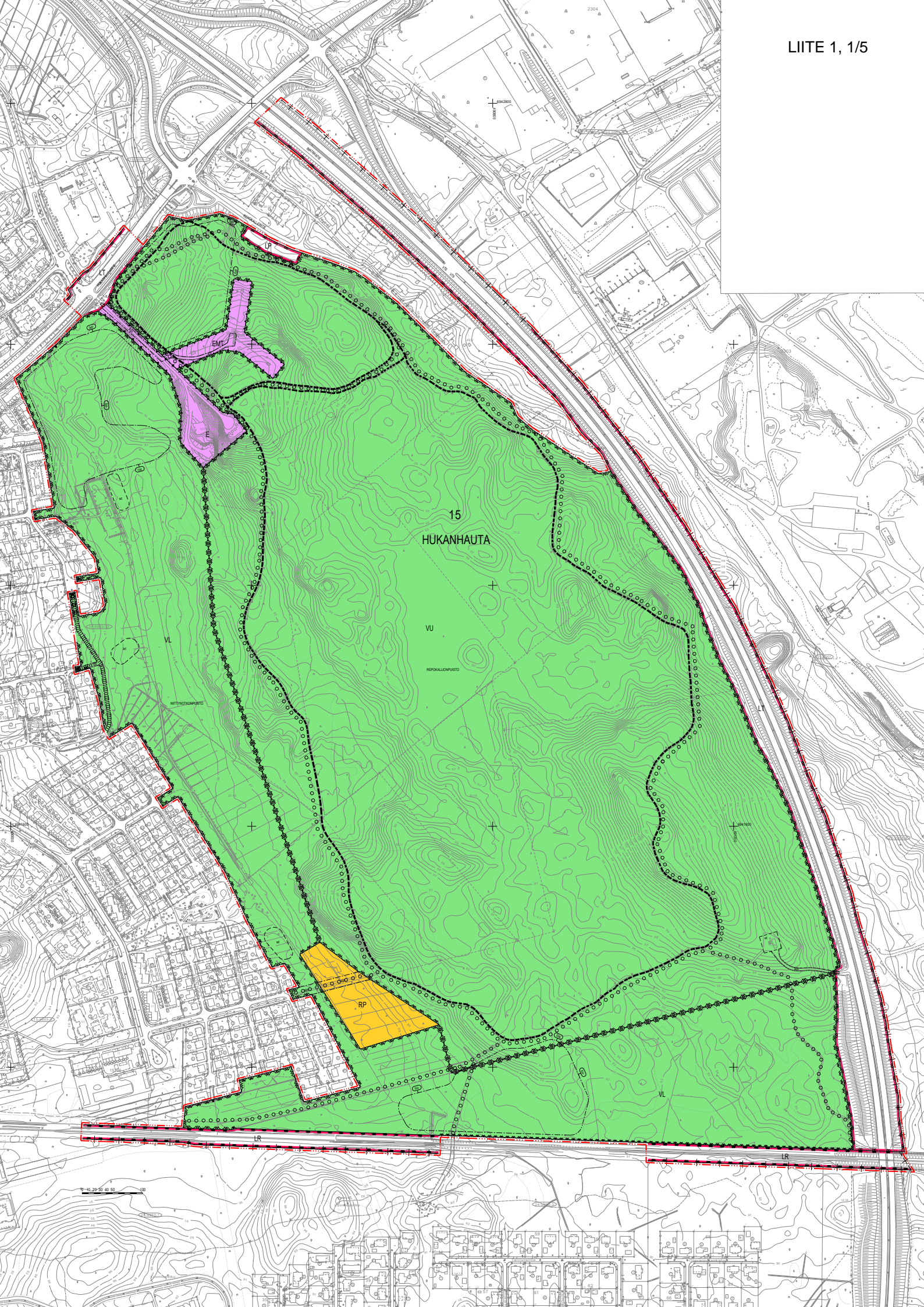
Kaavaluonnos

Laatija: Jukka Haltilahti / Vesa Huohvanainen / Sanna Seppänen / Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi




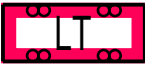











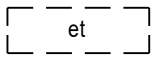
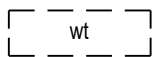
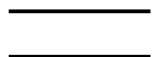
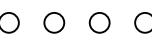
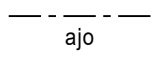
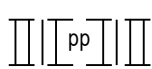
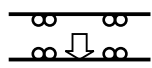

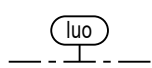
Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0340000 Lähivirkistysalue.
	0360000 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	0440000 Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.
	0460000 Maantien alue.
	0470000 Rautatiealue.
	0520000 Yleinen pysäköintialue.
	0580000 Erityisalue.
	0640000 Mastoalue.
	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.
15	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HUK	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
HUKANHAUDA	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
	1360000 Katu.
	1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1390301 Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1470000 Ajoyhteys.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1580001 Huoltoliikenteelle varatun ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1890000 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Virkistysalueet:

1. VU-alueen metsänhoidossa on huomioitava alueen luonto- ja maisema-arvot sekä alueen virkistyskäyttö. Alueen metsät tulee hoitaa jatkuvassa kasvatuksessa peitteisenä. Alueella tulee säilyttää eri ikäistä ja monilajista puustoa sekä riittävästi lahoppuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Laajat avohakkuut ovat kiellettyjä.
2. VU-alueella sallitaan enintään 0,5 hehtaarin suuruisen alueen uudistaminen metsätuhojen estämiseksi ja muut voimassa olevan metsäsuunnitelman mukaiset toimenpiteet ilman maisematyölupaa. Tällaiset toimenpiteet katsotaan asemakaavan toteuttamisen kannalta tarpeellisiksi toimenpiteiksi. Toimenpiteillä ei saa vaikeuttaa alueella olevien reittien käyttöä.
3. VU-alueelle saa rakentaa alueen liikunta- ja virkistyskäyttöä palvelevia reittejä ja polkuja, pienimuotoisia urheilukenttiä, liikuntavälineitä, rakennuksia, katoksia yms. Rakennusten ja katosten ala saa olla yhteensä enintään 200 m². Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja maisemaan sopeutuvia. Kiinteät rakenteet, kuten laavut, on sijoitettava yli 75 metrin päähän EMT-alueelle sijoittuvasta mastosta. Alueelle saa toteuttaa melunsuojauksen kannalta tarpeelliset rakenteet.
4. Niittynotkonpuiston laakson VL-alue hoidetaan puistomaisena avoimena alueena. Alueelta voidaan poistaa puustoa tarpeen mukaan. Alueen metsien hoidossa on voimassa VU-alueen määräykset.
5. VL-alueella vähäistä merkittävämpi rakentaminen edellyttää puistosuunnitelmaa.
6. VL-alueelle saa sijoittaa avo-ojia kuivatusta varten. Alueella olevien huleveden viivytysaltaiden (wt) sijainti, koko ja muoto ovat likimääräiset. Avo-ojista ja tasausaltaista tulee rakentaa virkistystä palveleva puistomaisemaan soveltuva kokonaisuus.
7. Luo-alueella sijaitsee 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. Liito-oravien kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä tulee säilyttää.

Muut alueet:

1. E-alue on tarkoitettu tienpidon suolaus- ja hiekoitusvarastoille ja niihin liittyville toiminnoille.
2. RP-alueelle saa rakentaa RP-alueen ja VU-alueen käyttöä palvelevan pysäköintialueen ja yhden enintään 20 k-m² yhteiskäyttöisen välinevaraston. Kullekin viljelypalstalle saa rakentaa enintään 10 m² suuruisen lämmittämättömän kevytrakenteisen kasvihuoneen. RP-alue tulee toteuttaa siten, että Hukanhaudan asuinalueen ja Repokallion VU-alueen välinen virkistysreitit yhteys säilyy.

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan virkistys- ja liikennealueiden asemakaavan muutos sekä

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan virkistys-, palstaviljely-, liikenne- ja erityisalueiden asemakaava.

REPOKALLION ASEMAKAAVA

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	30.10.2024	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	JH/SS/VH/SS/AR
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	RE/NS/LL/KK
		Diaarinumero	2554/10.02.03.00/2021
		Arkisto	15/1631

13.11.2013, päivit.13.6.2018, 20.9.2023 ja 30.10.2024



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Repokallio

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaavan pääasiallinen tarkoitus on kaavoittaa Repokallion asemakaavat alue. Alueet osoitetaan yleiskaavan mukaisesti pääasiassa virkistyskäyttöön. Viireiltulovaiheen jälkeen Hukanhaudan ja Repokallion välisen laaksoalueen osittaisesta täydennysrakentamisesta luovuttiin.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen Repokalliontie asuinalueen kaavoittamisesta luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Repokalliontie alkupää irrotettiin toisen luonnosvaiheen jälkeen erilliseksi kaavahankkeeksi ja kaava sai lainvoiman keväällä 2024. Loppuosa Repokalliontie alueesta jää pois tästä asemakaavasta.



Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on lainvoimaisena 3 maakuntakaavaa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaiheen vaihemaakuntakaava ja Heinäveden osa-aluemaakuntakaava). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaiheen (energia ja maisemat) laatiminen on luonnosvaiheessa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja taajamatoimintojen alueeksi (A).

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Alueen sisälle on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit ja yhteydet lähiympäristöön.

Joensuun kaupungin valtuuston hyväksymässä viherkaavassa Repokallio on osoitettu lähipuistoksi (V-3) ja ulkoilumetsäksi (V-4). Lisäksi aluevarauksina on avoimena hoidettava viheralue (a) ja kehitettävän viheralueen raja (ke-5).

Repokallion alue on asemakaavoittamaton ja laadittava kaava on näiden alueiden ensimmäinen asemakaava. Suunnittelualueesta vain noin neljännes on kaavoitettua ja kaavamuutos koskee näitä alueita. Pääosalla kaavamuutosaluetta on voimassa KV 15.12.1980 hyväksymä Hukanhaudan asemakaavan muutos. Siinä asutuksen itäpuoliset alueet ovat Niittynotkonpuistoa (P). Pienemmät palaset kaavoitetun alueen pohjoisosissa ovat vuosien 1997 ja 1998 kaavamuutoksista ja joissa alueet ovat lähivirkistysalueita (VL). Osalle VL -aluetta on rajattu palstaviljelyalue (rp).

Repokalliontien asuinalueelle on tehty meluselvitys vuonna 2018 (Ramboll Finland Oy). Repokallion ympäristö- ja luonnonarvot on selvitetty vuonna 2012 (Repokallion alueen maisemaselvitys, Ericsson arkitekdit Oy 31.8.2012 sekä Haapajoen, Karhunmäki III ja Repokallion asemakaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2012, Faunatica Oy). Maaperä- ja rakennettavuusselvitykset (Joensuun kaupunki ja FCG) ovat valmistuneet kesän 2013 aikana. Lisäksi Repokallion virkistyskäyttöön liittyen tehtiin internet-pohjainen käyttäjäkysely 1.4.–30.4.2015. Selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa.

Osalliset

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

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



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 varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Kaavamuutoksesta ja -laajennuksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa v. 2011–2012 lähtien nimellä Repokallio. Kaavan esityöt ovat käynnistyneet vuoden 2012 aikana ja varsinainen kaavamuutoksen valmistelu vuonna 2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.11.–20.12.2013 kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5), kaupungintalolla (Rantakatu 20) ja kaupungin verkkosivuilla. Yleisötilaisuus järjestettiin 4.12.2013 klo 17.30 työttömientalo Majakassa (ent. Hukanhaudan vanha koulu), osoitteessa Jakokunnantie 3. Nähtävilläoloajasta ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja internetissä kaupungin sivuilla.

Ensimmäinen asemakaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 14.6.–6.7.2018. Yleisötilaisuus järjestettiin 20.6.2018 kello 17.30 työttömientalo Majakassa (ent. Hukanhaudan vanha koulu), osoitteessa Sompatie 2a. Nähtävilläoloajasta ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Toinen asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.9.–16.10.2023. Suunnittelualueen asukkaille järjestetään keskustelutilaisuus, paikka ja aika ilmoitetaan kutsuville kirjeellä. Yleinen yleisötilaisuus pidetään 26.9.2023 klo 16.30 Wärtsilä-kampuksen pikku auditoriossa osoitteessa Tikkarinne 9.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti loppuvuodesta 2024. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2025.

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 tai sähköpostilla.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- www.joensuu.fi/kaavoitus
- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi



1631 / REPOKALLION ASEMAKAAVA

Yhteenvedo kaavamuutoksen vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (päiväys 13.11.2013) ja erillisselvityksistä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 28.11.–20.12.2013. Kaavasta jätettiin 16 lausuntoa ja 18 mielipidettä.

LAUSUNNOT

1. Joensuun kaupunki, rakennusvalvonta 28.11.2013

Ryhmäpuutarha-alue tulee rajata siten, että se ei tule haittaamaan virkistysalueella liikkumista. Usein RP-alueet rajataan muilta käyttäjiltä kokonaan yksityisalueeksi.

Vastine: Kaavalla ei estetä Repokalliolle kulkua. Yhteys on osoitettu kaavassa ja kaavamääräyksessä. Alueelle tuleva pysäköintialue helpottaa Repokallion virkistyskäyttöä.

2. Repokallion yksityistien tiekunta 11.12.2013

Lyhennelmä: Tiekunta perustelee laajasti miksi Repokalliontie tulee kaavoittaa kaduksi. Lisäksi ehdottavat, että alueen virkistäytyjille on varattava suuremmat pysäköintialueet.

Vastine: Repokallion yksityistie osoitetaan kaduksi. Repokalliolle tuleville osoitetaan pysäköintimahdollisuudet Hukanhaudantieltä kääntyvän uuden Vestinkadun varteen ja RP-alueelle. Repokalliontien varren pysäköintialueet poistuvat.

3. Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu 12.12.2013

Kaavaa varten on tehty riittävät selvitykset. Lähtökohta olisi kuitenkin, että Repokallio alueelle ja erityisesti Repokalliontien asuinalueelle ei osoitettaisi lisää asumista lisääntyvän liikenteen ja korkeusolosuhteiden takia.

Vastine: Repokallion länsipuolen laakson asuinrakentamisesta luovutaan. Repokalliontien varren lisärakentaminen edellyttää kaavamääräyksen mukaan ensin alueen melusuojauksen parantamista. Liikennemäärät eivät lisäänty Repokalliontiellä, sillä alueen virkistyskäyttäjät ohjataan alueelle mm. uuden Vestinkadun kautta.

4. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 12.12.2013

Hukanhaudan asuinalueen ja Repokallion välistä mahdollista uutta asuinalueutta tulee arvioida vaikutuksiltaan heti alkuvaiheessa aluetta koskevaan yleiskaavaan. Maakuntaliitto tulee liittää osallisiin.

Vastine: Ko. uudesta asuinalueesta luovutaan. Maakuntaliitto on lisätty osalliseksi päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut 18.12.2013

Kaavamuutosta koskevat lausunnot: Virkistysalueen yhteyteen on varattava riittävät määrät pysäköintitilaa ja yhteydet täydennysrakentamisalueelta Repokalliolle on huomioitava suunnittelussa.

Vastine: Alueelle osoitetaan laaja uusi pysäköintialue uuden Vestinkadun varrelle

helposti tavoitettavaan sijaintiin. Repokallion virkistysalueen saavutettavuutta ja yhteyksiä ei heikennetä.

6. Pohjois-Savon ELY-keskus 20.12.2013

Huomauttavat, että Hukanhaudantien maantien alue tulee osoittaa kaavassa kaduksi.

Vastine: Hukanhaudantiekseksi tällä kohdalla nimetty maantie nro 5013 johtaa Joensuun syväsatamaan. Aiempien linjausten ja POSELYn kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on edelleenkin syytä säilyttää syväsataman yhteys valtion ylläpitämänä maantienä.

7. Pohjois-Karjalan ELY-keskus 17.12.2013

Lyhennelmä: ELY-keskuksen mielestä Joensuun seudun yleiskaavan virkistysalueelle (V) ei ensisijaisesti tule osoittaa asumista. Seutuyleiskaavan tarkkuustaso huomioiden vähäinen lisärakentaminen saattaa kuitenkin olla mahdollista.

Vastine: Hukanhaudan asuinalueen ja Repokallion välisen laakson osittaisesta täydennysrakentamisesta on tässä vaiheessa luovuttu. Repokalliontien vanhalle asuinalueelle osoitetaan hieman täydennysrakentamista. Sen edellytyksenä on alueen melusuojauksen parantaminen. Rakentamista sopeutetaan alueen olosuhteisiin kaavamääräyksin.

8. Joensuun seudun luonnonystävät ry 20.12.2013

Lyhennelmä: Repokallion alueen asemakaavoittaminen on hyvä ja perusteltu asia. On tärkeää, että täydennysrakentaminen ei kuitenkaan saa ulottua laaksosta Repokallion metsäisille alueille. Kaavassa tulee osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja säilyttää niiden luontoarvot. Myös metsien hoidossa ja käsittelyssä tulee huomioida metsäluonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Kaavan laadintaa tulisi jatkaa vasta kun aluetta koskeva Viherkaava on valmistunut. Lähialueiden asukkailta tulisi tehdä asukaskysely.

Vastine: Hukanhaudan ja Repokallion virkistysalueen välisen laakson täydennysrakentamisesta luovutaan tässä kaavassa. Repokallion metsäisiä alueita ei osoiteta asuinrakentamiseen. Erityisiä arvokkaita luontokohteita ei tehdyissä selvityksissä havaittu. Metsäluonnon monimuotoisuus ja metsien hoito huomioidaan kaavamääräyksin. Kaavoitusta on jatkettu vasta viherkaavan valmistumisen jälkeen.

Seuraavat viranomaiset jättivät lausunnon, jossa ei ollut huomautettavaa:

Joensuun kaupunki: tontit ja maa-alueet, Puhas Oy, Museovirasto, Joensuun vesi, Liikennevirasto, Destia Oy, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Fortum Espoo Distribution Oy.

MIELIPITEET

1. **4.12.2013**
Lyhennelmä: Kuvailee alueen käyttöä ja tärkeyttä laajalti. Haluaa, että Repokallion metsät ja pellot pidetään nykymuodoissaan ja rajoissaan.
Vastine: Mainitut alueet pidetään pääpiirteissään ennallaan.
2. **4.12.2013**
Lyhennelmä: Riittävät viheralueet on taattava Repokallion alueella. Valaistu ympäristöinen ulkoiluverkosto on ulotettava Hukanhaudan ja Karhunmäen alueille.
Vastine: Kaavassa turvataan Repokallion säilyminen virkistysalueena ja osoitetaan virkistysreitit yhteydet Hukanhaudan muihin reitteihin ja Karhunmäen puolelle.
3. **4.12.2013**
Lyhennelmä: Kuvailee alueen käyttöä, käyttömahdollisuuksia ja tärkeyttä laajalti. Haluaa, että alueen luonnollisuus ja vaihtelevuus säilytetään tulevaisuudessakin. Vastustaa peltojen rakentamista erityisesti siten, että rakentaminen ulottuisi tai rajoituisi Repokallion metsäalueisiin. Ei vastusta osittaista täydennysrakentamista.
Vastine: Alueet pidetään pääpiirteissään ennallaan. Laakson täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin tässä vaiheessa.
4. **6.12.2013**
Lyhennelmä: Kuvailee Repokallion virkistysalueen tärkeyttä ja käyttöä laajalti ja sen edelleen tulevaisuudessa kasvavaa merkitystä. Esittää, että täydennysrakentaminen rajoitettaisiin laaksoalueen länsilaidalle.
Vastine: Repokallion alueen käyttömahdollisuuksia ei heikennetä. Alueet pidetään pääpiirteissään ennallaan, mutta alueen virkistyspalveluiden tasoa sallitaan nostettavan. Laakson täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin.
5. **11.12.2013**
Lyhennelmä: Ei sinällään vastusta kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Kuvaa alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä. Sen perustella ehdottaa, että täydennysrakentaminen olisi mahdollisimman maltillista ja lisäten virkistysaktiiviteetteja. Tuo esille laakson haasteelliset rakentamisolosuhteet. Luettelee Repokallion alueelle sopivia toimintoja mm. koirapuistoa.
Vastine: Alueet pidetään pääpiirteissään ennallaan. Kaavalla sallitaan hyvin monipuoliset virkistystoiminnot alueella ja niiden tuleva kehittäminen. Laakson täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin. Koirapuistolle ei löydetty hyvää sijaintia Repokallion alueelta.
6. **9.12.2013**
Lyhennelmä: Ehdottaa pysäköintialuetta Hukanhaudantien ja siilolle johtavan tien kulmaukseen ja palstaviljelyalueelle. Keskelle peltoaluetta tulisi rakentaa tekomaaki ja lasten hiihtomaa. Jos laaksoon tulee asutusta, niin kulku sinne olisi suoraan Hukanhaudantieltä.

Vastine: Ehdotetut pysäköintialueet osoitetaan kaavassa. Kaavalla sallitaan Repokallion ja laakson alueelle monipuolisia urheilu- ja virkistystoimintoja. Tekomäkien rakentaminen voidaan tarvittaessa toteuttaa erillisen puistosuunnitelman kautta. Kaavalla ei osoiteta uutta asutusta laaksoon.

7. **9.12.2013**

Lyhennelmä: Ehdottaa hulevesialtaiden ja ojien rakentamista/parantamista myös Repokallion puolelle. Ehdottaa em. alueelle myös lasten leikkipaikkaa. Nykyiset Repokallion pysäköintialueet tulisi muuttaa kuntoilulaitteille ja Repokallion yksityistie on muutettava kaduksi.

Vastine: Alueen hulevesisuunnitelma laaditaan Repokallion uudistuksen yhteydessä. Alustavan tarkastelun perusteella hulevesialtaalle ei liene tilaa Repokallion läheisyydessä. Erillisellä yleisten alueiden suunnitelmalla voidaan alueelle muodostaa leikkipaikkoja ja kuntoilupalveluita tarpeen mukaan, vaikka niitä ei erikseen kaavassa osoitettaisikaan. Repokallion tie muutetaan kaduksi.

8. **11.12.2013**

Lyhennelmä: Heillä on maalämpöputkisto pellon alueella. Se on huomioitava suunnitelmissa. Repokallion alue on nykyisellään hyvä. Pysäköintialuetta on parannettava. Lisäksi kaivataan alueelle laavu, kuten on Kuhasalossa.

Vastine: Maalämpöputkiston alueelle ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Pysäköintiä parannetaan oleellisesti. Kaava sallii mm. alueen virkistyskäyttöä palvelevan kodan/laavun rakentamisen.

9. **11.12.2013**

Lyhennelmä: Asukkaat toivovat, että Repokallion alue säilytetään mahdollisimman pitkälle entisenlaisena eikä alueelle mahdollisteta merkittävää uudisrakentamista. Mielenpitoisesti vaaditaan Hukanhaudan vanhan koulun ja Repokallion kaavaprosessin yhdistämistä näiden tavoitteiden ym. liittyessä toisiinsa.

Vastine: Alueet pidetään pääpiirteissään ennallaan. Kaavalla sallitaan Repokallion alueella hyvin monipuoliset virkistystoiminnot ja niiden tuleva kehittäminen. Laakson täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin. Kaavaprosesseja mainittujen eri kaavojen välillä ei pystytty yhdistämään.

10. **18.12.2013**

Lyhennelmä: Esitetään pyyntö korottaa vt6 varren meluvallia.

Vastine: Imatrantien meluvalli rakennettiin Repokallion asuinalueen suojaamiseksi siten kuin se oli vt6 muutostöiden yhteydessä mahdollista. Myöhempien selvitysten mukaan melusuojaus jäi riittämättömäksi erityisesti meluvallin etelä- ja pohjoispäässä olevilla rakennuspaikoilla. Liikennemäärien edelleen kasvaessa tulevaisuudessa melusuojaus jää riittämättömäksi lähes koko alueella. Selvitysten mukaan tulee korottaa ja jatkaa riittävän melusuojauksen saamiseksi vuoden 2030 liikennemäärillä. Kaavamääräyksen mukaan muutokset tulee tehdä ennen uusien rakennuspaikkojen rakentamista.

11. **19.12.2013**

Lyhennelmä: Laakson valtaojan länsipuoli tulee säilyttää mahdollisimman luon-

nontilaisena. Esittää olemassa olevien ja uusien hyvien yhteyksien tarvetta Hukanhaudan puolelta Repokalliolle.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin. Hukanhaudan alueen virkistysyhteyksistä Repokallion puolelle huolehditaan kaavassa.

12.

19.12.2013

Lyhennelmä: Repokallion alueen säilyttäminen virkistyskäytössä on ensiarvoisen tärkeää. Rakentaminen alueelle vähentäisi kuntoilijan rauhaa. Lisäksi mielipiteessä ehdotetaan alueelle soveltuvia urheilu- ja virkistystoimintoja.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin. Repokallion alue säilyy urheilu- ja virkistysalueena ja mainittuja virkistystoimintoja on sallittua rakentaa kaavan perusteella.

13.

19.12.2013

Lyhennelmä: Kuntopolun varren metsä ja lahoppuusto tulisi uudistaa perusteena turvallisuus.

Vastine: Aluetta hoidetaan laadittujen metsänhoitosuunnitelmien perusteella. Vaaralliset puut poistetaan. Metsänhoitoa koskien kaavassa annetaan määräyksiä ja ohjeita.

14.

20.12.2013

Lyhennelmä: Repokallion luonne ja mahdollisimman pitkälti luonnontilainen metsäalue tulee säilyttää ja reittien varret tulee säilyttää metsäisinä. Laakson hulevesiojat tulee kunnostaa ja hulevesialtaita ym. voidaan rakentaa. Alueen pohjoisosaan tulee tehdä uusi pysäköintialue Repokallion vierailijoille. Laakson uusien tonttien ja vanhojen väliin tulee jättää viherkaista. Viljelypalsta tulee säilyttää ja kunnostaa sekä tehdä pysäköintialue. Repokallion ja Karhunmäen yhteys tulee osoittaa ja rakentaa. Karhunmäkeen tarvitaan myös oma pysäköintialue.

Vastine: Repokallion luonne ja maisema säilytetään ja varjellaan kaavamääräyksiin. Alueelle laaditaan yksityiskohtainen suunnitelma hulevesipuistoa varten. Uusi pysäköintialue osoitetaan Hukanhaudentien lähelle uuden Vestinkadun varrelle. Laaksoalueen täydennysrakentamisesta luovuttiin. Palstaviljelyalue osoitetaan kaavassa ja sen pysäköimismahdollisuuksia ym. parannetaan. Yhteys Karhunmäen suuntaan osoitetaan kaavassa. Pysäköintimahdollisuuden muodostamista Karhunmäen puolelle tutkitaan omana hankkeenaan.

15.

20.12.2013

Lyhennelmä: Pienimuotoista täydennysrakentamista voidaan tehdä osalle peltoa, mutta ei ulottuen itse Repokallion metsäalueelle. Esittelee Repokallion virkistysalueen käyttöä ja merkitystä laajasti ja puoltaa sen koskemattomuutta. Laavun voisi kuitenkin rakentaa alueelle.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin tällä erää. Repokallion luonne ja maisema varjellaan kaavamääräyksiin. Alueelle saa toteuttaa liikuntaan ja virkistykseen tarkoitettuja reittejä ja toimintoja. Kaava mahdollistaa mm. laavun rakentamisen.

16.

20.12.2013

Lyhennelmä: Mielipiteessä vaaditaan, että: Hukanhaudan ja Niinivaaran alueen viher- tai puistoalueita ei tule nykyisestäään vähentää. Repokallion yhtenäistä metsäaluetta ei tule ottaa rakentamiskäyttöön, vaan päinvastoin kehittää yhteisenä koko lähialueen virkistysalueena. Kaupungin tulisi turvata ja lisätä riittävä määrä virkistys- ja puistoalueita. Repokallion ja Hukanhaudan välinen peltoalue tulee säästää. Mielipiteessä perustellaan laajasti vaatimuksia ja viheralueiden riittävyksiä erityisesti Hukanhaudalla ja Niinivaaralla sekä esitetään näkemyksiä tuolloin laadittavana olleeseen Viherkaavaan ja sen vaikutuksiin Repokallion alueelle.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin tässä kaavassa. Repokallion viheralueiden laajuus säilyy ja luonne ja maisema varjellaan kaavamääräyksin. Alueelle saa toteuttaa monipuolisia liikuntaan ja virkistykseen tarkoitettuja reittejä ja toimintoja. Laadittavaa kaavaa on verrattu jo hyväksytyyn viherkaavaan ja kaavaratkaisu on viherkaavan mukainen.

17.

20.12.2013

Lyhennelmä: Tontin takana on valmiiksi puistomainen koivikko, jonka he toivovat säilyvän ja jossa toteavat nähneensä viitasammakon. Lisäksi toivotaan, että uudisasutuksen ja nykyisen asuinalueen väliin jää reilu suoja-alue. Eivät myöskään halua Hukanhaudan nykyisen asuinalueen ja Repokallion väliin katua Karhunmäen suuntaan.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin. Kaavalla ei oteta kantaa em. koivikon säilymiseen. Kohtaan ei kuitenkaan osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Repokallion viheralueiden laajuus säilyy ja luonne ja maisema varjellaan kaavamääräyksin. Alueelle saa toteuttaa monipuolisia liikuntaan ja virkistykseen tarkoitettuja reittejä ja toimintoja. Laadittavaa kaavaa on verrattu jo hyväksytyyn viherkaavaan ja kaavaratkaisu on viherkaavan mukainen. Uusi Vestinkatu on lyhyt eikä ulotu Niittynotkonpuiston laaksoalueelle.

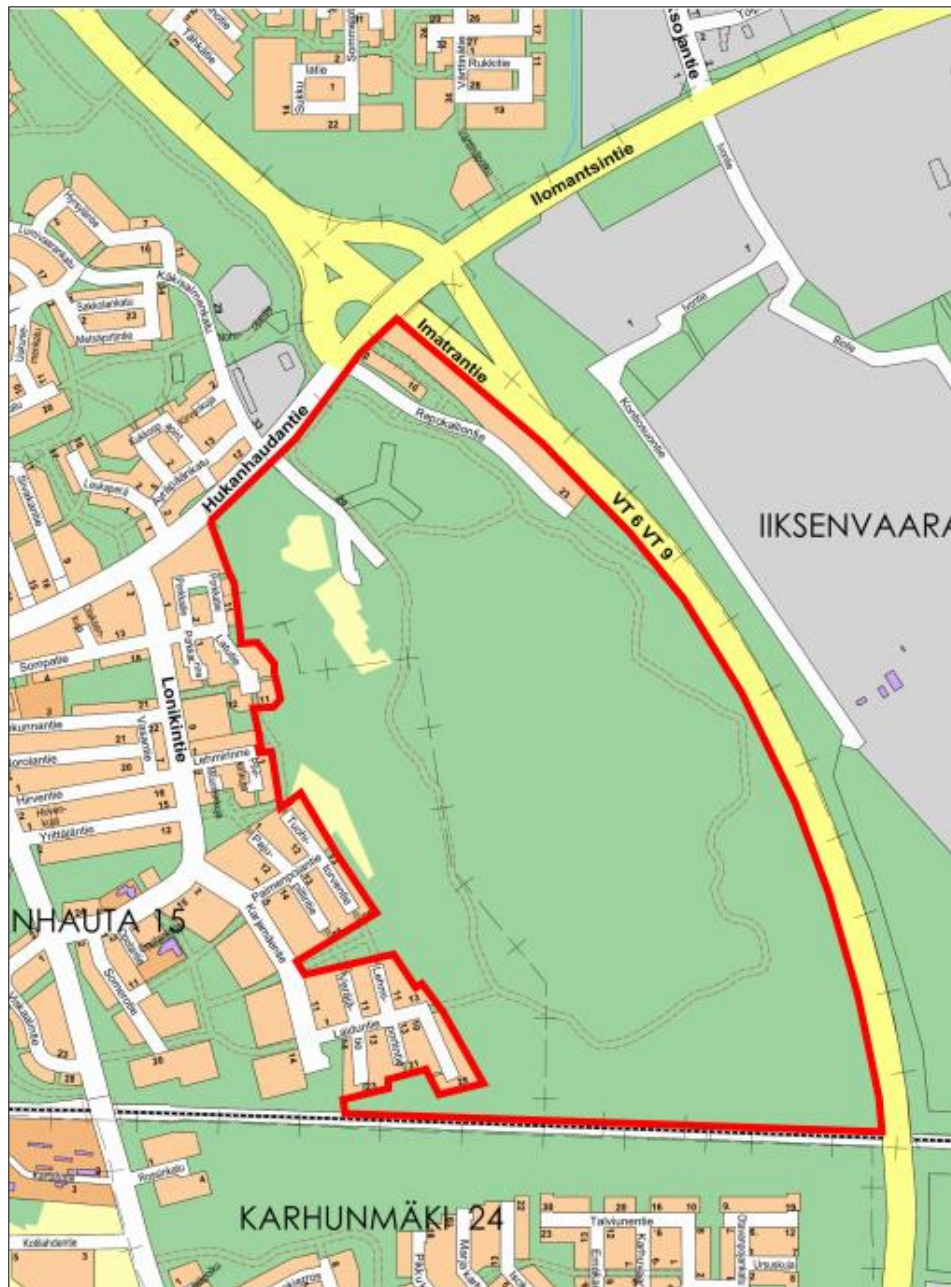
18.

3.2.2014

Lyhennelmä: Mielipiteessä oletetaan, että palstaviljelyalue jäisi rakentamisen alle ja puoltaa/vaatii sen säilymistä.

Vastine: Laaksoalueen täydennysrakentamisesta luovuttiin. Alun perin tavoiteltu täydennysrakentamisen alue ei olisi ulottunut palstaviljelyalueelle saakka. Palstaviljelyalue osoitetaan kaavassa ja sen pysäköimis- ja käyttömahdollisuuksia ym. parannetaan.

20.9.2023



Repokallion asemakaava ja asemakaavan muutos

Ensimmäisen luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Sisällysluettelo

1	Ei huomautettavaa.....	3
2	Hyvinvoinnin toimialue, Liikuntapalvelut.....	3
3	Digita Oy.....	3
4	Lupa- ja viranomaistoiminnot / Ympäristönsuojelu.....	4
5	Pohjois-karjalan maakuntaliitto.....	4
6	Joensuun latu	4
7	Caruna Espoo Oy.....	4
8	Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue	5
9	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.....	5
10	Joensuun kaupunki, maaomaisuus.....	6



1 Ei huomautettavaa

- Fortum Power and Heat Oy
- Puhas Oy
- Liikennevirasto
- Joensuun Vesi
- Joensuun Seudun Luonnonystävät
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Joensuun paloasema

2 Hyvinvoinnin toimialue, Liikuntapalvelut

Liikuntapalvelujen näkökulmasta on tärkeää säilyttää olemassa olevat reitti yhteydet sekä luoda reittiyhteys Karhunmäkeen. Tällöin muodostuu sekä liikkumisen että ylläpidon näkökulmista yhtenäinen kokonaisuus. Repokallion kuntoradan osalta tulee varautua radan levittämiin sekä valumavedenohjauksen parantamiseen ongelmakohtissa.

Repokallion kuntoradan sisäpuolinen alue tulisi liikuntapalvelujen näkökulmasta säilyttää rakentamattomana ja mahdollisimman luonnontilaisena, sillä sitä käytetään monipuolisesti luontoliikuntaan. Mikäli kuntoradan sisäpuoliselle alueelle sijoitettaisiin rakenteita, ylläpidon on oltava mukana suunnittelussa, sillä rakenteiden huoltaminen erityisesti talviaikaan on erittäin haasteellista. Pysäköintialueesta tulee tehdä riittävän suuri, ja alueelle tulisi myös sijoittaa käymälä(t). Myös mahdollisen ulkokuntoilun alueen sijoittelu ja valaistus tulee miettiä siten, että sen käyttö on mahdollista ilman kuntoradan ylitystä. Pysäköintialueen suunnittelussa tulee huomioida myös pyöräilijät. Liikuntapalvelut osallistuvat mielellään mahdollisiin maastokatselmuksiin toimintojen sijoitteluun sekä maanrakennuksen suunnitteluun liittyen.

Vastine: Olemassa olevat reitit säilyvät. Reittiyhteys eli rautatien ylittävä silta Karhunmäkeen on jo rakennettu. Asemakaavaan on osoitettu yksi pysäköintialue Repokallion tien varteen. Tarkempi suunnittelu tapahtuu katusuunnittelun yhteydessä.

Urheilu ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on mahdollista rakentaa erillisen puistosuunnitelman mukaisesti. Asemakaava ei ole tarkoitusta varten sopiva suunnitteluväline. Liikuntapalvelut on valjastettava mukaan puistosuunnittelussa, jotta lausunnossa mainitut asiat tulevat huomioituiksi.

3 Digita Oy

Mahdollisten mastosta ja haruksista putoavien jäiden takia on vältettävä kiinteiden rakenteiden (laavujen yms) tekoa Digitan maston lähetyville. Vältettävä alue on säteeltään noin 75 m maston ympärillä.



Vastine: Digitan mastolle ja haruksille on osoitettu kaavassa erityisaluemerkintä (E). Tälle alueelle ei ole mahdollista rakentaa.

4 Lupa- ja viranomaistoiminnot / Ympäristönsuojelu

Repokalliontien varteen ei tulisi edelleenkään osoittaa uutta rakentamista. Vaikka melusuoja-rakenteilla tilanne saataisiinkin paremmaksi, ei liikenteen aiheuttama meluhaitta ja sen kokeminen asuinympäristössä poistu.

Vastine: Asemakaavassa ei osoiteta uutta asuinrakentamista Repokalliontien varteen. Osa nykyisestä asuinalueesta poistuu ja tilalle osoitetaan liike- ja toimistorakentamista. Loppu osa asuinalueesta jää tässä vaiheessa asemakaavan ulkopuolelle ja sen käyttötarkoitus ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa.

5 Pohjois-karjalan maakuntaliitto

Kaavaluonnoksessa huomioidaan maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve Karhunmäen (Repokallio-Reijola) suunnasta. Sen sijaan maakuntakaavassa esitetty viheryhteystarve, Kuhasalo-Karsikko, tulee huomioida myös tässä kaavassa. Erityisesti tulee huomioida Repokallion alueen kytkeytyminen tähän viheryhteyteen.

Vastine: Maakuntakaavassa viheryhteys välille Karsikko-Kuhasalo on merkitty Ilomantsintien ja Hukanhaudantien pohjoispuolelle. Repokallion asemakaava-alueeseen ei kuulu Hukanhaudantien pohjoispuoli. Kyseisen yhteystarpeen osoittaminen on yleiskaavatasoista suunnittelua, ei yksittäiseen asemakaavaan kuuluvaa.

6 Joensuun latu

Yhdistyksemme esittää, että alueen pohjoiskulmaan lisättäisiin Yleinen pysäköintialue (LP), joka on nykyisinkin käytössä. LP-alue on lähellä ulkoilu- ja latureittejä sekä autoliikenteellekin turvallinen tulo- ja lähtöpaikka.

Vastine: Asemakaavaan on merkitty pysäköintialue (LP) nykyisen pysäköintialueen kohdille Repokalliontien varteen.

7 Caruna Espoo Oy

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitemaakaapelointeja. Siirtokustannusten jako eli mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.



Vastine: Merkitään tiedoksi.

8 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue

Joensuun kaupunki on teettänyt Repokalliontien melutarkastelun, jossa käy ilmi, että valtatiehen 6 rajautuvilla rakennuspaikoilla melutasot ylittyvät päivisin hieman sallitusta 55 dB:n raja-arvosta. Tämän vuoksi kaavakartassa esitetään meluvallin jatkamista eteläpäässä noin 120 metrillä ja melukaiteen tarvetta Ilomantsintien suuntaisesti Imatrantien ja Repokalliontien väliselle osuudelle. Lisäksi kaavamääräyksissä esitetään, että olemassa olevaa Imatrantien länsipuolen meluvallia voidaan korottaa enintään neljään metriin vt6 tasauslinjasta. Vt6 parantamisen välillä Repokangas - Käpykangas yhteydessä meluvalli rakennettiin Imatrantien länsipuolelle n. 3 metrin korkuiseksi tien tasauslinjasta mitattuna. Liikennevastuualue muistuttaa, että ennen meluvallin tai -esteen muutos- tai rakentamistöihin rupeamista tulee tienpitoviranomaiseen olla yhteydessä. Tästä olisi myös hyvä mainita kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä.

Vastine: Kaavaehdotuksessa Repokalliontien varteen ei osoiteta asuinrakentamista, joten melusuojuukselle ei enää ole tarvetta.

9 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue

Kaavaluonnoksessa alue osoitetaan pääasiassa viheralueeksi voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Sen sijaan kaava-alueen pohjois-/koillisosaan osoitetaan erillispientalojen kortteli-alue (AO-33), jonne muodostuu 11 olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kymmenkunta uutta rakennuspaikkaa. Alue poikkeaa yleiskaavasta, mutta jo muodostuneena pienenä asuinalueena se on järkevää osoittaa myös asemakaavassa. Selvitysten mukaan kyseisellä alueella ylittyvät melun ohjearvot. Ennen uusien rakennuslupien myöntämistä alueelle, tulee sinne toteuttaa kaavaankin merkitty melusuojaus.

Repokallion alueelle jää yhä tieverkon ylläpitoa varten kalliosiilo ja suolavarasto. Toimintojen sijoittuminen virkistysalueen sisään ei ole paras mahdollinen ratkaisu ja niiden siirtämistä paremmin soveltuvampaan paikkaan olisi hyvä selvittää kaavatyössä.

Vastine: Kaavaehdotuksessa Repokalliontien varteen ei osoiteta asuinrakentamista, joten melusuojuukselle ei enää ole tarvetta.

Kalliosiilo ja suolavarasto ovat olleet kyseisessä paikassa pitkään. Niiden käytöstä ei ole aiheutunut sellaista merkityksellistä haittaa, että niiden siirto olisi ajankohtainen. Kun niiden toiminta loppuu, kaupunki hankkii alueet omistukseensa.



10 Joensuun kaupunki, maaomaisuus

Kaavaluonnoksessa on ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle osoitettu 19 erillispientalotonttia. Näistä uusia rakentamattomia on 8 kpl. Meluselvityksen perusteella asuntotontit ovat alttiita moottoritien parannettavasta melulle melunsuojauksesta huolimatta. Kaavaselostuksessa ei ole yöaikaisia melukarttoja esitetty. Yleensä näissä yöaikainen melu on merkitsevää, eli ohjearvot ylittyvät päivämelua herkemmin.

Yhdyskuntatalouden kannalta tämän alueen kaavoitus ja toteutus ei ole kovinkaan kannattavaa. Kaupunki rakentaisi uutta katuverkkoa ja ottaisi sen kunnossapitoon vaikeasti nähtävin hyödyin. Tässä kohtaa kyse olisi suurelta osin investoinnista vailla tuloja ja asuntorakentamisen ohjaamisesta alueelle, mille sen ei välttämättä mm. ympäristöhäiriöiden ja yhdyskuntatalouden näkökulmasta ole tarkoituksenmukaista laajeta. Vaikka kaavassa kaupungin luovutettavaksi tulisi uusiakin tontteja saatavilla tuloilla voi olla haasteellista maksaa tämän kaavan toteutuskuluja. Tonttikohtaiset kustannukset lienevät moninkertaiset verrattuna esimerkiksi Multimäen ja Karhunmäen uudisalueiden tontteihin nähden. Maaomaisuus näkisi tontteja luovutettavan mieluummin niiltä alueilta, joilla ympäristöhaittoja on vähemmän, tonteille on kysyntää ja tonttikohtaiset kaupungin toteutuskustannukset ovat edullisempia. Erillispientalotonttien osalta kaupungin jo kaavoitettu tonttivaranto on hyvä. Kaavan toteuttaminen edellyttää katualueiksi osoitettujen alueiden hankkimista yksityisten omistamista kiinteistöistä. Tälle on varattava aikaa ja rahoitusta ennen kaavan päätöksentekoon viemistä.

Vastine: Kaavaehdotuksessa Repokalliontien varteen ei enää osoiteta asuinrakentamista, joten melusuojaukselle ei enää ole tarvetta. Repokalliontien ja Imatrantien väliin kaavoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Näiden tonttien myyntituotolla on tarkoitus kattaa yhdyskuntatekniikan rakennuskustannuksia. Osa asuinrakennuspaikoista on jo ostettu kaupungille tai niiden ostosta neuvotellaan parhaillaan.





Repokallion asemakaava ja asemakaavan muutos

Toisen luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Sisällysluettelo

1	Caruna Espoo Oy.....	3
2	Joensuun Vesi -liikelaitos.....	3
3	Mielipide 1.....	3
4	Ympäristönsuojelu.....	4
5	Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue.....	4
6	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.....	5
7	Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.....	8
8	Joensuun Latu.....	9
9	Mielipide 2.....	9
10	Mielipide 3.....	11
11	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto.....	13
12	Destia.....	13
13	Liikuntapalvelut.....	13



1 Caruna Espoo Oy

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Toimisto ja liikerakennusten korttelialueen kylkeen on varattu puistomuuntamolle ET tila. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamishjeen mukaisia vakioraknteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden lausua vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Repokallion toisessa kaavaluonnoksessa oli vielä mukana Repokalliontien alkupään liiketontit, joka erotettiin omaksi kaavahankkeekseen työ 1799 Repokalliontien liiketontit. Lausunto koskee liiketontteja ja asia on ratkaistu kaavatyön 1799 yhteydessä.

2 Joensuun Vesi -liikelaitos

Alueella sijaitsee Joensuun Veden vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoa sekä jätevesipumppaamo. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppaamolaitteiden mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista siirtokustannuksista.

Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen aineistoon.

Vastine: Repokallion toisessa kaavaluonnoksessa oli vielä mukana Repokalliontien alkupään liiketontit, joka erotettiin omaksi kaavahankkeekseen työ 1799 Repokalliontien liiketontit. Lausunto koskee liiketontteja ja asia on ratkaistu kaavatyön 1799 yhteydessä.

3 Mieli pide 1

Olin kaavoitusta koskevassa tilaisuudessa 26.9 [2023] ja sain kuulla että meidän asuinalue on rajattu pois kaavasta. Eli kaupunki petti lupauksen asemakaavassa, josta oli puhe edellisessä palaverissa. Edellisessä palaverissa oli puhe, että meluvallit korotetaan maa-aineksilla ja saada asuinalue toteutettua. Nyt sit saan kuulla että alkupään talot on ostettu markkinahinnoilla pois ja tilalle tulee kauppoja. Itse olen remontoidut asunnon siihen kuntoon että tässä asuu pitkään. Tarkoitus oli että mekin päästään jossain kohtaa myymään talo eteenpäin ja nyt tämän ilmoituksen myötä minulla ei olekaan enää muita ostajia kuin kaupunki. Eli kaupunki saa nyt siis yrittää tulla ostamaan pilkkahintaan minun koko omaisuuteni? Mielestäni kaupunki saa nyt maksaa meille muillekin samalla kohtuudella talot jos haluaa luopua, koska valehdeltiin kaavasta suoraa meille. Sain siis ensikertaa ilmoituksen kauppanhankkeesta vasta kun alkupään talot oli jo ostettu ja nyt siis haluatte ratkaista kaavan



nopeasti. Minä olen kymmenen vuotta odottanut kaavaa ja te petätte luottamuksen täysin. Teitte siis taloni arvottomaksi ostajien silmissä. Haluan että tämä loppupään asuntojen tilanne selvitetään ennen kuin kaavaa hyväksytään valmiiksi.

Vastine: Mieli on jätetty syksyllä 2023 Repokallion toisesta kaavaluonnoksesta. Kaupunki on järjestänyt tuon vaiheen jälkeen neuvotteluja Repokallion loppupään kiinteistönomistajien kanssa sekä keväällä että syksyllä 2024. Asiasta vallitsee syksyllä 2024 yhteisymmärryksen suhteen, ettei Repokallion loppupään asemakaavoittaminen ole tässä kohtaa tarkoituksenmukaista tai järkevää. Alueen maankäyttö on ensin ratkaistava yleiskaavatasoisesti Joensuun seudun yleiskaavassa 2040, joka näillä näkymin valmistunee vuoteen 2027 mennessä. Pientaloasuminen ei ole mahdollinen maankäyttöalueella korkeiden meluarvojen ja kunnallisteknisten kustannusten takia. Repokallion alkupään maankäyttö on puolestaan ratkaistu asemakaavalla keväällä 2024 ja alue on kaavoitettu kaupallista toimintaa varten.

4 Ympäristönsuojelu

Ei lausuttavaa.

5 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue

Ilomantsintien (kt 74/ mt 5013), Käkisalmenkadun sekä Repokallion liittymäalueista on laadittu liikennejärjestelyselvitys kesällä 2023. Selvityksen perusteella Ilomantsintien liikennemäärä ei kasva maankäytön kehittymisen vuoksi niin suureksi, että se aiheuttaisi liikenteellisiä ongelmia autoliikenteen näkökulmasta. Kävelyn ja pyöräilyn osalta selvityksessä on tunnistettu uusi väylätarve Repokallion tielle, minkä tilavaraus on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Liikennejärjestelyselvityksessä on tunnistettu myös tarve uudelle jalankulun (ja pyöräilyn?) väylälle suoraan Ilomantsintieltä K-korttelialueelle. Väylän tarpeesta ja toteuttamismahdollisuudesta olisi hyvä mainita kaavaselostuksessa.

ELY-keskus pitää valtatie 6 ja kantatie 74 kinaloon jäävään korttelialueen muutosta asuinkorttelista liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi hyvänä, koska alue ei ole optimaalinen asumiseen erityisesti melun vuoksi. Lisäksi alue toteutuessaan täydentää Hukanhaudan ja Karsikon eteläosan palveluja, tarjoten myös hyvät mahdollisuudet palvelujen hakemiseen jalan tai pyörällä.

Joensuun kaupungin ja Väyläviraston teettämien selvitysten perusteella valtatie 6 ja kantatie 74 yli 55 dB:n melualue ulottuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), Repokallion urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) sekä kaavan ulkopuolisen Repokallion eteläpuoleisen asutuksen puolelle. Koska Repokallion eteläosan asuinalueen käyttötarkoitus ratkaistaan vasta myöhemmin laadittavalla asemakaavalla, ei nyt laadittavalla asemakaavalla saa estää mahdollisten valtatie meluvallien korottamis- tai



parantamistoimien toteuttamista, mitkä voivat vaatia hieman lisätilaa nykyiseen verrattuna. Meluvallit ovat tärkeitä myös VU-alueelle kantautuvan melun torjumisen kannalta. Valtatien 6 suoja-alueen leveydeksi on määritetty vuoden 2008 tiesuunnitelman hyväksymispäätöksessä kaavoittamattomalla alueella vain 20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta mitattuna, eli käytännössä meluvallin laelle sijoittuvaa tiealueen rajaa noudattavaksi. ELY-keskus kuitenkin ehdottaa, että K-korttelin istutettavan alueen osaa laajennetaan siten, että se käsittää korttelialueella koko meluvallin luiskan ja tämän kuivatusojan. ELY-keskus huomauttaa, että ET-alueen (pumppaamon) sijainti ja vaikutukset suhteessa meluvalliin tulee selvittää tarkemmin.

Vastine: Repokallion toisessa kaavaluonnoksessa oli vielä mukana Repokalliontien alkupään liiketontit, joka erotettiin omaksi kaavahankkeeksi työ 1799 Repokalliontien liiketontit. Lausunto koskee enimmäkseen liiketontteihin ja Repokalliontiehen liittyviä asioita, jotka on jo ratkaistu työn 1799 yhteydessä. Repokalliontien loppupää jää vielä tässä vaiheessa asemakaavoittamatta ja alueen maankäyttö ratkaistaan Joensuun seudun yleiskaavassa 2040. Yleiskaava valmistunee vuoteen 2027 mennessä. Vasta sen jälkeen Repokalliontien loppupään asemakaavoitus on mahdollista.

Asemakaavaratkaisun VU-alue rajautuu Imatrantiehen ja Ilomantsintiehen. Tieliikenne aiheuttaa alueelle melua. Melutasot ylittävät paikoitellen valtioneuvoston antamat ohjearvot. Vanhalla, olemassa olevalla alueella, päivämelutaso tulisi olla alle 55 dB. Meluisalla virkistysalueella oleskellaan todennäköisesti lyhyitä hetkiä silloin, kun kuntoradalla tai ladulla ollaan Imatrantien läheisyydessä. Suurimmalla osalla virkistysaluetta meluarvot kuitenkin alittavat melun ohjearvot. Kaavaratkaisu myös mahdollistaa VU-alueelle melunsuojauksen kannalta tarpeelliset toimenpiteet, jos niille katsotaan olevan tarvetta.

6 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat - vastualue

Asemakaavaluonnoksen mukaisten virkistys- ja teknisen huollon alueiden sekä olemassa olevan palstaviljelyalueen aluevarausten osalta Repokallion alueen kaavoitus noudattaa Joensuun seudun yleiskaavaa.

Kaavaselostuksessa esitetyt tiedot alueen luontoarvoista perustuvat Repokallion asemakaavaa (luonnos 2018) varten vuonna 2012 laadittuun luontoselvitykseen ja vuonna 2019 laadittuun ”Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Joensuun kaupungin alueella” -opinnäytetyöhön. Kaavaselostuksessa luonnonympäristöä on kuvattu mm. seuraavasti: ”Eri-ikäiset ja puulajiset metsälöt vaihtelevat pienelläkin alueella. Alueella on lahopuuta kohtalaisesti. – Alue on tärkeä virkistyskäytön ja kuntoilun sekä monipuolisen lähiluonnon ja luonnonmaiseman kokemisen kannalta. – Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole säilytettäviä luontoarvoja.” Kaavaselostuksen toteamus



säilytettävistä luontoarvoista on ristiriidassa luontoselvitysten kanssa, joiden perusteella alueella on huomattavia luontoarvoja, kuten monipuolinen linnusto ja liito-oravan elinympäristöt, jotka tulee ottaa kaavoituksessa huomioon. Kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut kuitenkin tukevat alueen luontoarvojen säilymistä.

Yli 10 vuotta vanha luontoselvitys ei ole enää ajantasainen mm. lajien uhanalaisuusluokitusten muutosten ja luonnonsuojelulain uudistumisen vuoksi. Uuden, eri lajiryhmät ja luontotyypit kattavan luontoselvityksen laatiminen ei ole kuitenkaan välttämättä tarpeen, koska kaava-alueen maankäyttö säilyy pääosin ennallaan alueen pysyessä virkistysalueena ja selvityksissä todetut arvokkaat luontokohteet on osoitettu virkistysalueiden sisällä luo-merkinnällä ja luontoarvot turvaavalla kaavamääräyksellä. Aiemmin tehdyssä luontoselvityksessä oli kartoitettu mm. arvokkaat luontotyypit, eikä alueelta oleteta löytyvän uusia suojelun kannalta merkittäviä luontotyyppiejä. Selvityksen mukaan alueen lintulajisto on monipuolinen ja alueella esiintyy myös joitakin uhanalaisia ja silmällä pidettäviä lintulajeja. Koska eläinlajistoa koskevat selvitykset vanhenevat nopeasti ja myös lintulajien uhanalaisuusluokat ovat monien lajien osalta muuttuneet, tulee linnustonselvitystä päivittää vastaamaan nykytilannetta vähintäänkin tarkistamalla lajien uhanalaisuusluokat sekä aluetta koskevat havaintotiedot Lajitietokeskuksen ja lintutietojärjestelmä Tiiran rekistereistä. Tietojen päivittäminen on tärkeää, jotta alueen metsänhoitoa voidaan suunnitella ja toteuttaa myös lintujen elinympäristövaatimukset huomioon ottaen.

VU-aluetta koskeva kaavamääräys turvaa kohtalaisen hyvin luontoarvojen ja myös linnuston elinympäristöjen säilymistä; kaavamääräyksen mukaan alueen metsiä tulee hoitaa jatkuvassa kasvatuksessa peitteisenä, laajat avohakkuut ovat kiellettyjä ja alueen metsänhoidossa tulee huomioida luonto- ja maisema-arvot. Näin ollen luontoselvityksen suosituksen monipuolisen metsärakenteen ylläpitämisestä, joka on tärkeää mm. alueen linnuston kannalta, voidaan olettaa toteutuvan kaavaratkaisussa. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen metsissä tulee säilyttää eri-ikäistä ja monilajista puustoa sekä riittävästi lahopuuta.

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla. Liito-oravaa koskeva opinnäytetyö on riittävä selvitys lajin elinympäristöjen osoittamiseksi ja kaavan vaikutusten arvioimiseksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja lajille sopivat elinympäristöt laajemminkin on otettu kaavassa hyvin huomioon. Alueen metsänhoidossa tulee myös turvata riittävät puustoiset kulkuyhteydet lajin eri elinympäristölaikkujen välillä. Kulkuyhteydet olisi suotavaa merkitä myös kaavakartalle.

Joensuun seudun yleiskaavan ohjauksesta poiketen Repokalliontien alkupäähän on kaavaluonnoksessa osoitettu noin 2 ha:n suuruinen liike- ja toimistorakentamisen korttelialue (K), jonka esitetyn kahden tontin rakennusoikeus on yhteensä 6 522 k-m².

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, millaisia toimintoja varten korttelialue kyseiselle alueelle on tarpeen osoittaa, eikä korttelialueelle ole annettu tarkentavia määräyksiä alueelle



sijoitettavien toimintojen luonteesta tai jakaumasta. Myöskään kaavaratkaisun poikkeamista yleiskaavan ohjauksesta kaavaselostuksessa ei ole tarkasteltu eikä perusteltu. Kun asemakaava poikkeaa merkittävästi yleiskaavasta, kaavatyössä tulee perustella yleiskaavan ohjauksesta poikkeaminen sekä arvioida sen vaikutukset.

K-korttelialueen osalta tulee ottaa huomioon, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (MRL 71 d §). Kyseiselle korttelialueelle ei siten kaavaluonnoksessa esitetyn mukaan saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Jos kaupunki näkee kuitenkin perustelluksi osoittaa alueelle mahdollisuuden rakentaa luonnoksessa esitetyn mukainen määrä liiketilaa, on selvittävä kaupan suuryksikön vaikutukset asianmukaisesti sekä selvittävä, onko kaupan suuryksikön sijoittaminen alueella mahdollista voimassa olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava, Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva suunnittelumääräys). Tälle vaihtoehtoinen ratkaisu on rajoittaa liikerakentamiseen käytettävissä olevaa kerrosalaa korttelialueella siten, että suurmyymälään verrattavaa myymäläkeskittymää ei synny.

Repokalliontien loppuosan asuinalue on jätetty pois asemakaava-alueesta ja kaavaselostuksen mukaan sen käyttötarkoitus ratkaistaan myöhemmin laadittavalla asemakaavalla. Imatrantien meluvalli rakennettiin Repokallion asuinalueen suojaamiseksi Vt6:n muutostöiden yhteydessä vuonna 2012. Myöhemmin tehtyjen meluselvitysten mukaan melusuojaus jäi kuitenkin asuinalueelle ulottuvan melun osalta riittämättömäksi. Kaupunki on todennut, että melulta suojautuminen meluvallin ja aidan rakentamisen myötä tulisi vaatimaan kalliita investointeja. Näin ollen alueen osoittamisesta asuinrakentamiseen on luovuttu.

Nyt laadittavan asemakaavan ulkopuolelle Repokalliontien alueella jää mm. viisi jo asumiseen rakennettua yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Kun kaavatyössä on todettu, ettei aluetta tulla melutilanteen vuoksi osoittamaan asuinrakentamiseen, kyseisen alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien asema tulevien käyttömahdollisuuksien osalta jää edelleen epäselväksi. Kaavatyössä ei ole tuotu esiin selkeitä perusteluja, miksi alueen käyttömahdollisuudet on jätetty ratkaistavaksi vasta myöhemmin.

Vastine: Repokalliontien alkupää irrotettiin omaksi kaavahankkeeseen työ 1799 Repokalliontien liiketontit ja alueen asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman keväällä 2024. Liiketontteja koskevat huomiot on käsitelty kaavatyön 1799 kaavoituksen yhteydessä.

Repokalliontien loppupää on jätetty Repokallion asemakaavan ulkopuolelle. Loppupään kaavoitus on mahdollista ja ajankohtaista aikaisintaan sitten, kun alueen tuleva maankäyttö on ratkaistu yleiskaavatasoisesti Joensuun seudun yleiskaavassa 2040. Asiasta on käyty neuvotteluja sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja maakuntaliiton että alueen yksityisten



kiinteistönomistajien kanssa. Asiasta vallitsee yhteisymmärrys sen suhteen, ettei alueen kaavoitus ole järkevää tai tarkoituksenmukaista tällä hetkellä. Pientaloasumisen esteeksi alueella muodostuivat korkeat liikenteen melutasot ja kunnallistekniset kustannukset.

Kaavaselistusta on päivitetty luonnosvaiheen jälkeen muun muassa luonnonympäristöä ja luontoselvitystä koskevilta osiltaan. Repokallion alueelle ei olla kaavaratkaisulla osoittamassa mittavia muutoksia, vaan käyttö jatkuu pääasiassa ennallaan, jolloin uusien selvityksien laatiminen ei ole enää tarkoituksenmukaista. Keskeiset asiat on saatu riittävällä tarkkuudella selvitettyä ja oleelliset asiat vietyä kaavaratkaisun määräyksiin ja merkintöihin. Alueen luonto- ja maisema-arvot huomioidaan metsien hoidossa. Laajat avohakkuut ovat kiellettyjä. Toisaalta suunnittelualue on todettu jo kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessäkin (2012) lähes koko alueeltaan arvokkaaksi linnustoalueeksi kaakkoisinta kulmausta lukuunottamatta. Uudella linnustoselvityksellä tuskin saavutettaisiin olennaista tai merkittävää lisäarvoa, joka muuttaisi nyt muodostettua kaavaratkaisua.

Liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitu kaavaratkaisussa. Repokallion sisäisiä kulkuyhteyksiä ei merkitä kaavaan, mutta kaavamääräyksiin on lisätty: *Liito-oravien kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä tulee säilyttää*. Kulkuyhteydet sijoittuvat jo valmiiksi metsäisille alueille, jossa maankäyttö jatkuu nykyisellään, eikä metsienhoitoa kaavan mukaan saa tehdä laajoina avohakkuina.

7 Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavaselistusluonnoksen kulttuuriympäristöä käsittelevässä kappaleessa (2.1.3) todetaan, että alueen rakennuksia (6 asuinrakennusta) ei ole suojeltu eikä niitä ole inventoitu merkittäviksi ja että alue ei kuulu merkittäviin maisema-alueisiin eikä alueella ole muinaismuistolain (295/963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueellinen vastuumuseo toivoo kaavaselistukseen lyhyttä kuvausta kaava-alueen rakennuskannasta (esim. valmistumisajankohdat ja muutama kuva). Yleisenä käytäntönä on, että vastaavissa kaavahankkeissa rakennetun ympäristön selvitykset ulotetaan 1960-1970 -luvulla valmistuneisiin tai sitä vanhempiin kohteisiin. Museon tietojen mukaan alueen rakennukset ovat pääosin 1950-luvulta.

Museolla ei ole kaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

Vastine: Lausunto koskee Repokallion vanhaa asutusaluetta, joka ei enää ole mukana Repokallion kaavaratkaisussa. Repokallion alkupään osalta alue on käsitelty kaavatyössä 1799 Repokallion liiketontit. Loppuosan kaavoitus tulee ajankohtaiseksi aikaisintaan vuoden 2027 jälkeen, kun alueen tuleva maankäyttö on ratkaistu yleiskaavatasoisesti Joensuun seudun yleiskaavassa 2040. Yleiskaavan laadintatyö on käynnissä.



8 Joensuun Latu

Joensuun Latu ry on yli 2800 jäsenellään Pohjois-Karjalan suurimpia ulkoilu- ja liikuntayhdistyksiä. Kuulumme valtakunnalliseen ulkoilujärjestö Suomen Latu ry:n. Olemme olleet mukana kehittämässä Pohjois- Karjalan retkeilyreittejä. Edistämme vastuullista, ympärivuotista ulkoilua ja luonnossa liikkumista luontoa kunnioittaen kaiken ikäiset ja kaiken kuntoiset huomioiden. Järjestämme ja ohjaamme retkiä luonnossa kävellen, hiihtäen, lumikenkäillen, luistellen, pyöräillen, meloen ja poluilla juosten. Korostamme luontoympäristön ja liikkumisen merkitystä niin kehon kuin mielen hyvinvoinnille. Visiomme onkin: ”Kaikki löytävät mielekkään tavan ulkoilla ja nauttia luonnosta”.

Toimintaympäristömuutokset ovat monella tavalla tuoneet esille luonnossa liikkumisen tärkeyden ihmisille. Luonnossa liikkumisen merkitys on korostunut, ja ulkona tapahtuvan liikunnan sekä fyysiset että psyykkiset hyvinvointivaikutukset ovat tulleet monissa yhteyksissä ja myös tutkimuksissa todetuiksi. Ulkoilu- ja liikuntareittien säilyttäminen ja kehittäminen on erittäin kannatettava asia.

Repokallion asemakaavan luonnoksessa on tämä alue määritelty pääsääntöisesti, Imatrantien viereistä liiketonttia lukuun ottamatta, luonnontilaiseksi talousmetsäksi, jossa on ulkoilu- ja virkistysreittejä, talvella hiihtolatuja. Pidämme tärkeänä, että aluetta kehitetään luontoa kunnioittaen, perinteiset asukkaiden laajasti käyttämät ulkoilu- ja liikuntareitit säilyttäen ja niitä kehittäen.

Näemme, että Repokallion asemakaavaluonnos varmistaa alueen asukkaille yhden tärkeän, helposti saavutettavan luonnon ulkoilu- ja liikunta-alueen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9 Mielipide 2

Repokallion kaavasuunnittelussa on esitetty toimisto- ja liiketilakorttelin rakentamista Repokallion puolelle Repokalliontien varrelle.

Vaadimme, että Joensuun kaupunki selvittää tällä hetkellä kaupungissa tyhjillään olevien toimisto- ja liiketilojen määrän ennen Repokallion alueen uutta rakentamiskaavoitusta. Repokallion alue Lappeenrannan tiehen rajautuen on Joensuun keskustan läheisyydessä ainoa alue mikä on jätetty rakentamatta ja on näin ollen virkistys- ja ympäristöarvoiltaan arvokas. Kohde tulee säilyttää samassa tilassa eikä koko alueelle tule rakentaa liiketiloja vaan säilyttää tämä luontokohde sellaisenaan.



Lähimetsät ja lähimetsiköt ovat asukkaille ja alueen eläimille elintärkeää elin- ja virkistysympäristöä. Edellytämme että Joensuun kaupunki toimii vastuullisesti ja säilyttää jäljellä olevat lähimetsiköt lasten ja aikuisten hyvinvointi ensisijaisena lähtökohtanaan. Surullinen esimerkki vastakkaisesta kehityksestä on Kuopion saaristokaupunginosa, jossa ei ole alkuperäisestä luonnollisesta ympäristöstä mitään ainutlaatuista jäljellä.

Imatrantien toiselle puolelle rakennettiin juuri padel-halli. Kansallisesti on jo nähty tilanne, että padel-halleja jää merkittävästi tyhjilleen. Toivottavasti tälle hallille onkin suunniteltu monipuolisempaa käyttöä. Tämän lisäksi Karhunmäeltä on juuri vapautunut isoja liiketiloja. Yrittäjien mukaan kyse on suuremmasta muutoksesta liiketoimintaympäristössä, ei suhdanteissa.

Keskustan elävöittäminen olisi myös tärkeää. Ison Myyn liikekeskuksessa ja Metropol-liikekeskuksessa on valtavasti tyhjää liiketilaa, jolloin uuden liiketilan rakentaminen viheralueelle on todella outoa suunnittelua.

Hukanhaudan liikennemäärät huomioiden Ilomantsintien ja Lonikintien risteys on jo tällä hetkellä äärimmäisen hankala klo 7:00-10:00, 11:00-13:00 sekä 15:00 - 17:30 aikana kun Lonikintieltä liitytään Ilomantsintielle autolla. Liikennemääriä ja sujuvuutta tulee tarkastella jos vielä uutta toimintaa suunnitellaan Repokalliontien varteen.

On valitettavasti selvää, että Joensuun alue ei tule olemaan seuraavien vuosikymmenien aikana muuttovoittoinen alue. Uudelle rakennuskannalle ei ole tarvetta ennen kuin alueelle tarpeelliset voimalinja-, lentoyhteys- ja junayhteysinvestointipäätökset ovat todellisuutta. Ilman teollisuuden kasvumahdollisuutta alueelle ei pysty syntymään uutta tarvetta liiketiloille. Mikäli syntyy, on järkevää pyrkiä täyttämään ensin tyhjät tilat.

Joensuun kaupungin budjetti on seuraavaksi vuosikymmeneksi tiukkenemassa rajusti säästötarpeiden, väestörakenteen ikääntymisen ja sosiaali- ja terveydenhuoltokustannusten väistämättömän nousun vuoksi. Onko välttämätöntä lisätä kunnallistekniikan rakennuspaineita ja -kustannuksia tällä uudella kaavoituksella?

Neuvomme selvittämään alueen tilankäyttötoimijoiden kanssa nykyisten tilojen käyttöasteen lisäämistä Helsingin VALO -hotelli/toimistokonseptin tai Joensuun Johanssonin talon liiketoimintamallilla. Ei ole järkevää että 16 tuntia vuorokaudessa tyhjiään olevaa toimistotilaa rakennetaan lisää, kun nykyisestä kapasiteetista olisi järkevästi toimimalla saatavissa lisää hyötyä. Näin toimien, Joensuu voisi profiloitua ja toimia kansainvälisestikin edelläkävijänä olemassa olevan tilankäytön optimoinnin kärkialueena sekä luontoalueita kunnioittavana alueena.

Rakentaminen on kansantalouden näkökulmasta suhdannevaihteluita tasaava mekanismi, mutta sitä ei tulisi lisätä tilanteessa, missä näkymät ovat selkeästi toiseen suuntaan. Liiallinen



rakentaminen lopulta kääntyy itseään vastaan, kun tyhjillään olevat tilat jäävät käyttämättä, kustannusten pysyessä, ja luontokato kiihtyy entisestään. Tästä on liikaa esimerkkejä Suomessa.

Vastine: Mielenpitemissä on asioita, jotka koskevat Repokallion liiketonttien ja Käkisalmenkatu 33 kaavahankkeita eivätkä kuulu Repokallion asemakaavaan. Asiat on käsitelty näiden kaavahankkeiden yhteydessä.

Rakentamaton osa Repokalliosta ja Niittynotkonpuistosta säilyy nykyisellään viheralueena. Repokallio on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja Niittynotkonpuisto lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen metsänhoidossa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot sekä alueen virkistyskäyttö.

10 Mielenpide 3

Olemme asuneet 25 vuotta Repokallion asuinalueella. Keskustelutilaisuudessa 25.9.2023 saimme kuulla ensimmäisen kerran virallisesti Repokallion uudesta asemakaavasta, jonka vaikutukset koskevat läheisesti meitä, [REDACTED]

Ostaessamme talon ja tontin 1998 varmistimme Joensuun kaupungilta alueen kaavoitustilanteen ja -suunnitelmat. Jo silloin meille luvattiin, että alue tullaan kaavoittamaan myöhemmin. Tämä vaikutti ostopäätökseemme.

Vuonna 2010 Ilomantsintieltä Lappeenrannantielle rakennettiin kiihdytyskaista, minkä myötä Repokallion alueen tonteilta lunastettiin reunamaata, jolle Ely-keskus rakensi meluvallin. Meluvalli jäi kuitenkin liian matalaksi. Nykyisten lakisäännösten mukaan meluvalli vuotaa alueen alku- ja loppupäästä, mikä estää koko alueen kaavoittamisen. Suunniteltu kaavoitus olisi vaatinut meluvallin korjaamisen. Joensuun kaupungin ehdotus oli, että jokainen asuintalo maksaa 44 000 euroa meluvallin korjauskuluja, minkä jälkeen myös kaavoitus olisi mahdollista. Ehdotus oli epäoikeudenmukainen ja mahdoton. Kenen vastuulle jää vaadittavat korjaukset, jotta meluvalli täyttää nykystandardin mukaiset vaatimukset? Ei varmaankaan ainakaan asukkaiden vastuulle?

Vuonna 2022 Joensuun kaupunki päätti kokouksessa, jossa Repokallion asukkaat olivat mukana, että meluvalli korjataan maa-aineksella, jota on runsaasti tarjolla kaupungin rakennustyömailla. Meluvallin korotuksen jälkeen myös Repokallion alue kaavoitettaisiin asuntoalueeksi. Tämän lupauksen myötä toteutimme talossamme täydellisen remontin, jonka kustannukset olivat kymmeniä tuhansia euroja. Joensuun kaupungin hallintotapa tyrmistyttää. Ensin virkamiestaho lupaa, että meluvalli korjataan ja alueelle tulee asumisalue. Myöhemmin tämä lupaus kumotaan, mutta siitä ei kerrota asukkaille. Kuulimme asiasta ensimmäisen kerran Joensuun kaupungin taholta 25.9.2023 kokouksessa.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Keskustelutilaisuudessa 25.9.2023 saimme myös kuulla, että loppupää jäisi tällä erää asemakaavan ulkopuolelle, ja sen käyttötarkoitus ratkaistaisiin myöhemmin laadittavalla asemakaavalla. Annettu tieto on epämääräinen ja aiheuttaa meille todellista huolta tulevasta.

Olemme koko asuinhistoriamme ajan olleet mukana kehittämässä Repokallion aluetta yhdessä Joensuun kaupungin kanssa. Alueen asukkaiden mielipiteet ja jopa ehdotukset alueen kehittämiseksi on otettu huomioon kiitettävästi. Nyt nämä viimeaikaiset päätökset tulivat kaikille tien loppupään asukkaille täydellisenä yllätyksenä. Onko Joensuun kaupungin toiminta ollut hyvän hallintotavan mukaista? Meidän mielestämme näin ei ole tapahtunut.

Vastine: Mielipide on jätetty syksyllä 2023 Repokallion toisesta kaavaluonnoksesta. Kaupunki on järjestänyt tuon vaiheen jälkeen neuvotteluja Repokallion tien loppupään kiinteistönomistajien kanssa sekä keväällä että syksyllä 2024. Asiasta vallitsee syksyllä 2024 yhteisymmärryksen suhteen, ettei Repokallion tien loppupään asemakaavoittaminen ole tässä kohtaa tarkoituksenmukaista tai järkevää. Alueen maankäyttö on ensin ratkaistava yleiskaavatasoisesti Joensuun seudun yleiskaavassa 2040, joka näillä näkymin valmistunee vuoteen 2027 mennessä. Pientaloasuminen ei ole mahdollinen maankäyttö alueella korkeiden meluarvojen ja kunnallisteknisten kustannusten takia. Repokallion tien alkupään maankäyttö on puolestaan ratkaistu asemakaavalla keväällä 2024 ja alue on kaavoitettu kaupallista toimintaa varten.



11 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa Repokallio on osoitettu virkistysalueena (V). Muutoin ympärivät alueet ovat taajamatoimintojen aluetta (A). Repokalliolta on osoitettu viheryhteystarpeet kohti Kuhasalo, Reijolaa ja Karsikkoa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää hyvänä ja tärkeänä, että yksi Joensuun kaupunkiseudun keskeisistä virkistysalueista osoitetaan asemakaavallisesti virkistyskäytön alueena, mikä turvaa alueen virkistyskäytön myös jatkossa. Alue on merkittävä virkistysalue lähellä asukkaita. Samalla on tärkeää, että asemakaavaan on merkitty alueen reitit ja yhteydet sekä reitit Repokalliolta eri suuntiin alueen saavutettavuuden turvaamiseksi eri kulkumuodoilla. Repokallion alkupäähän on suunniteltu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta nykyisten asuinrakennusten paikalle. Alue on hyvällä sijainnilla ja soveltuva kyseisille toiminnoille, joskin maankäytön muuttaminen asumisesta uuteen käyttöön tulee tehdä huolella ja kiinteistöjen omistajien kuullen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Repokallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12 Destia

Meillä ei erityisemmin kommentoitavaa. Kunhan meidän alueen käyttö voi jatkua samanlaisena kuin aiemminkin.

Vastine: Destian omistaman alueen käyttö voi jatkua samanlaisena.

13 Liikuntapalvelut

Repokallion alue on suosittu liikuntapaikka ympäri vuoden, ja alueen liikuntapaikkojen ylläpidosta vastaa liikuntapalvelut. Talvisin Repokalliossa on kävijämäärien perusteella kaupungin suosituin latu. Reitti yhteydet Repokalliosta kulkevat tällä hetkellä Nepenmäen, Karhunmäen ja Iiksenvaaran suuntiin, muodostaen hyvin toimivan ja melko laajankin reittikonaisuuden.

Liikuntapalvelujen näkökulmasta on tärkeää säilyttää olemassa olevat reitti yhteydet.

Repokallion kuntoradan sisäpuolinen alue tulisi liikuntapalvelujen näkökulmasta säilyttää rakentamattomana ja mahdollisimman luonnontilaisena, sillä sitä käytetään monipuolisesti luontoliikuntaan.



Vastine: Olemassa olevat reittiyhteydet säilytetään. Kuntoradan sisäpuolinen alue säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena. Kuitenkin liikunta- ja virkistyskäyttöä palvelevia reittejä ja polkuja, pienimuotoisia urheilukenttiä, liikuntavälineitä, rakennuksia, katoksia yms. saa alueelle rakentaa.

