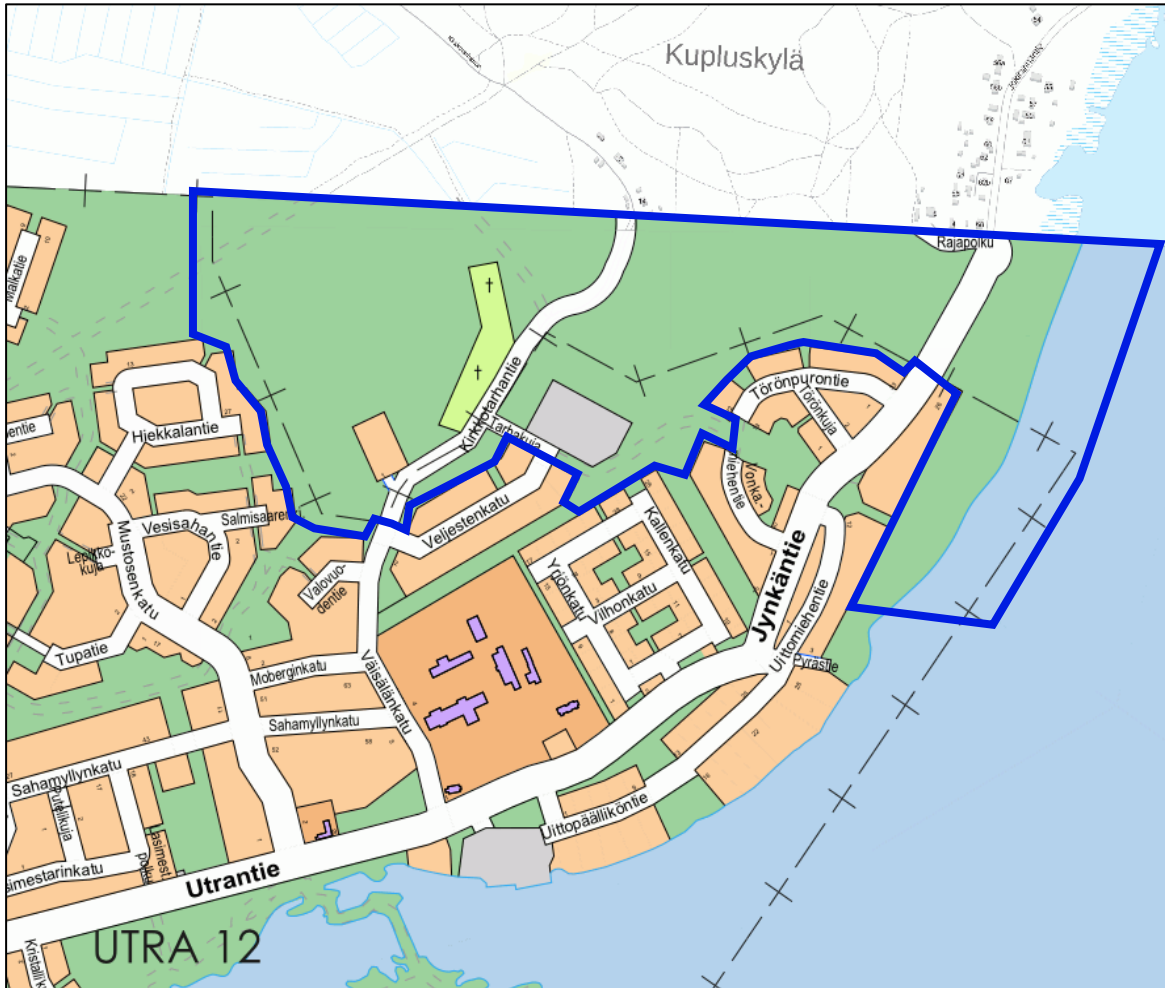


21.2.2024



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



# Kirkkotarhantie ja ympäristö Kaavaselustus

Luonnos

## Kirkkotarhantie ja ympäristö Asemakaavan selostus

### Asemakaava koskee

Pielisensuun kylän tiloja 27:10, 27:62, 27:93, 89:5, 106:1, 106:3, 106:7, 106:8, 106:13, Joensuun kaupungin Utran (12) kaupunginosan tilaa 9903:32 sekä tiealuetta 895-1-5714.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1251 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat

Joensuun kaupungin Utran (12) kaupunginosan korttelit 162–173 (174) sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1791



Kuva 1: ilmakeku suunnittelualueesta



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lähtökohdat ja tavoitteet.....</b>	<b>6</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus .....	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.3	Tavoitteet .....	15
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset .....</b>	<b>16</b>
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	16
3.1.1	Korttelialueet.....	17
3.1.2	Muut alueet.....	19
3.2	Kaavan vaikutukset.....	21
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	21
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	21
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriiperintöön.....	21
3.2.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	22
3.2.5	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja – maisemaan sekä luonnonvaroihin .....	22
3.2.6	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen .....	23
3.2.7	Lapsivaikutukset.....	23
3.2.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin .....	24
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	24
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin .....	24
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet.....</b>	<b>24</b>

**TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)**

**HANKEKORTTI**

**LIITTEET**

1. Asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet

**OHEISMATERIAALI**

**Joensuun kaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica**



**Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu**

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

## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan perustelut

Kirkkotarhantien ja ympäristön asemakaava laaditaan Utran kaupunginosan kaa-voittamattomalle alueelle. Alueelle suunnitellaan erillispientalo- ja rivitaloalueita Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Utran pientaloalueen asemaakaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta keväällä 2022. Suunnittelualue on pääosin osoitettu Joensuun kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymässä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavan ratkaisut perustuvat pääosin osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualueen luoteisosassa pientaloalue on kaavaluonnoksessa hieman laajempi kuin osayleiskaavassa ja keskiosassa puolestaan pienempi. Luonnosvaihtoehdossa 1 on lisäksi osoitettu Jynkätien ja rannan väliin viisi pientalotonttia osayleiskaavan virkistysalueelle. Tontit eivät kuitenkaan ole omarantaisia ja rantaan jää edelleen virkistysaluetta.

Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymä omistaa nykyisen Utran hautausmaa-alueen ja sen länsipuolella olevan hautausmaan lisäaluekiinteistön. Osayleiskaavan hautausmaa-alueeksi on osoitettu näiden kiinteistöjen lisäksi yli 4 hehtaarin alue. Joensuun ev.lut. seurakunnan tarve hautausmaan lisäalueeksi ei kuitenkaan ole näin suuri. Asemakaavassa hautausmaan alueeksi osoitetaan ev.lut. seurakuntayhtymän aiemmin omistamien kiinteistöjen lisäksi n. 3,7 hehtaarin alue, minkä arvioidaan olevan riittävä.

Alueesta asemakaavoitetaan pientalovaltainen. Lisärakentaminen on luonteeltaan alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tukeutuu alueella oleviin palveluihin.



### **Kaavaprosessi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 23.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 5.4.2022 Utran puukoululla.

### **Toteuttaminen**

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Alueen rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuonna 2026. Aloitusajankohta voi siirtyä tonttien kysynnän muuttuessa. Kunnallistekniikka rakennetaan vaiheittain tontinluovutuksen tahdin mukaisesti.



## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

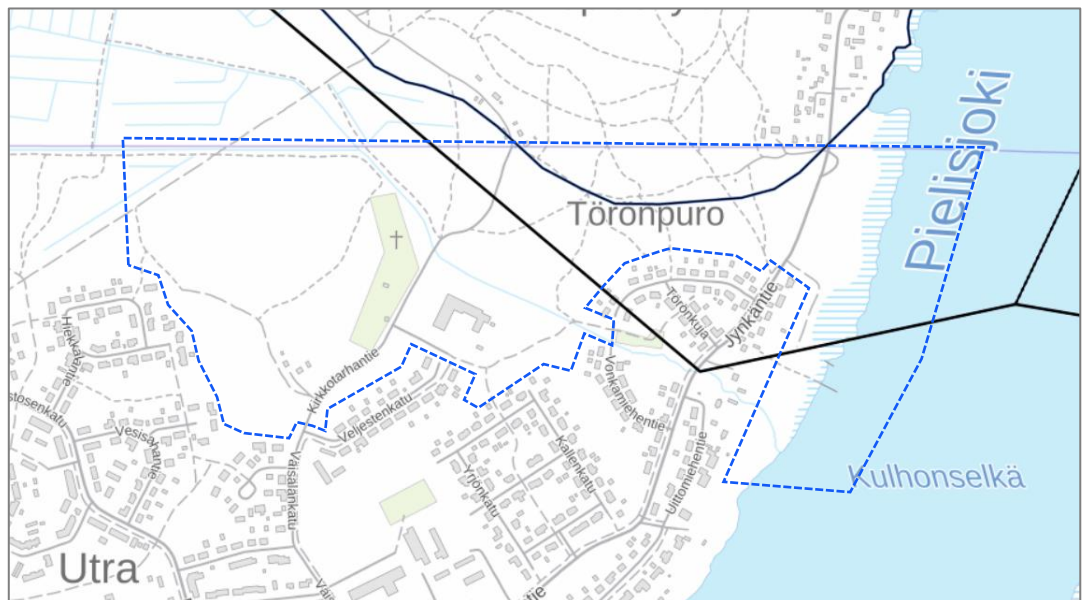
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Utran kaupunginosassa noin 7 kilometrin etäisyydellä Joensuun kauppatorilta ja alle 2 kilometrin päässä Utran palveluista. Alue on pääasiassa rakentamatonta metsäaluetta. Alueella sijaitsee Utran vanha hautausmaa. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kontiolahden kunnan rajaan. Suunnittelualueen itäosassa kulkee Kontiolahden puolelle Jynkäntie. Itäpuolella suunnittelualue ulottuu Pielisjokeen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52,2 hehtaaria.

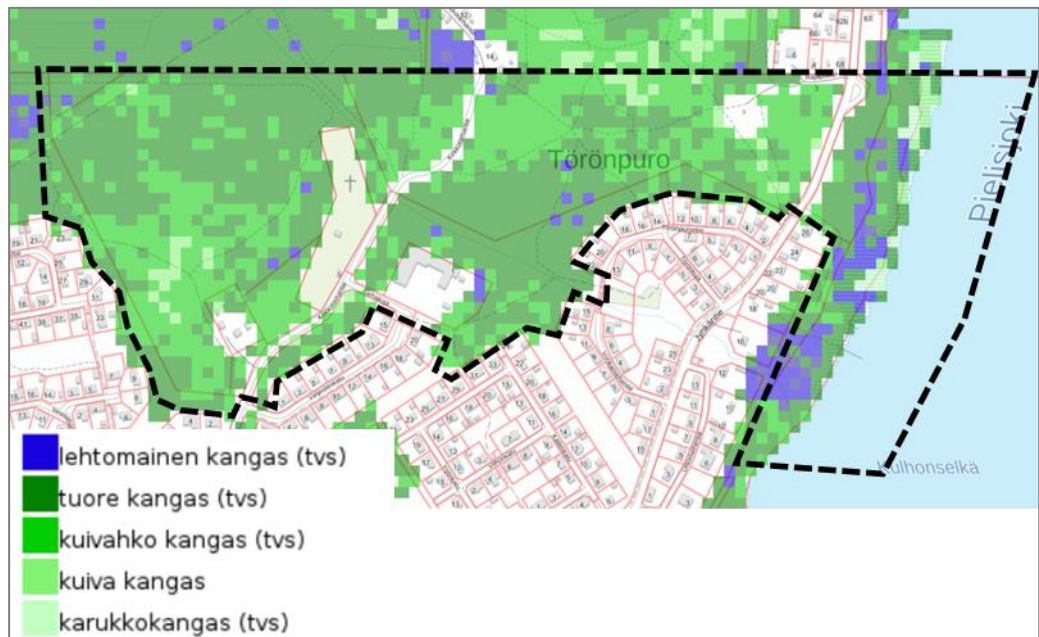
#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on pääasiassa tuoreen ja kuivahkon kankaan varttunutta talousmetsämännikköä. Ranta-alueella on myös lehtomaista kangasta ja lehtipuuvaltaista metsikköä. Alue sijaitsee osittain Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1). Koilliskulmassa alueella on osayleiskaavassa osoitettua Utranharjun arvokasta harjualueita, joka jatkuu suunnittelualueelta pohjoiseen. Kaava-alueen pohjoispuolelta Lehmonsuolta virtaa Törönpuro suunnittelualueen läpi Pielisjokeen.



Kuva 2. Pohjavesialueen rajaus mustalla.





Kuva 3. Kasvupaikka-aineisto (Luonnovarakeskus).

### Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on hautausmaan ympäristössä pinnanmuodoiltaan tasainen. Maanpinnan taso on suunnittelualueella yleisesti n. +85 - +87 mmpy. Kirkkotarhantien ja Jynkätien välisen alueen pohjoisemmassa osassa maasto on mäkinen ja maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +87... +100 mmpy. Jynkätien itäpuolella maasto laskeutuu Pielisjoen rantaan, jossa korkeus on n. +77 mmpy.

Joensuun alueelta tehdyn rakennettavuusselvityksen (Havetec 1981) mukaan suunnittelualue kuuluu kokonaan osa-alueeseen II. Maaperä on pääasiassa rakentamista ajatellen routimatonta, pois lukien routiva turvekerros ja mahdolliset routivat välikerrokset. Alue soveltuu pientalorakentamiseen maanvaraisella perustuksella.

Selvityksen yhteydessä alueella on tehty maaperäkairauksia. Alueella on yleisesti turvekerroksen alla hiekkaa n. 3–5 metriä, jonka alla silttiä ja savista silttiä n. 10–15 metriä. Kairaukset on päätetty moreenikerrokseen tai lopetettu n. 20 metrin syvyyteen.



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta ympäristöä. Alueella on yksi teollisuusrakennus ja yksi pientalo talousrakennuksineen. Alueen ympärillä on erillispientalo- ja rivitaloasutusta. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Utran vanha hautausmaa. Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

#### Liikenne ja reitit

Kaava-alueelle johtaa Utrantieltä Väisälänkatu, jonka varrella on pyörätie. Väisälänkatu muuttuu Veljestenkadun risteyksessä Kirkkotarhantiekseksi. Kirkkotarhantie jatkuu alueen läpi pohjoiseen Kontiolahden kunnan puolelle ja siellä edelleen Valimontienä Vanhalle Nurmeksentielle. Kontiolahden puolella tie kulkee osittain yksityisten alueiden kautta. Asutusta tien varrella on vähän, joten liikenne on vähäistä. Kirkkotarhantieltä lähtee Tarhakuja, jonka päässä on teollisuusrakennus.

Keväällä 2022 Väisälänkadulla tehtyjen mittausten mukaan vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 336 ajoneuvoa vuorokaudessa ja arkipäivinä (KAVL) 361.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsee Joensuusta Kontiolahden kunnan puolelle johtava Jynkäntie. Kaupungin rajan tuntumassa Jynkäntiellä on Joensuun seudun joukkoliikenteen linja-autojen kääntymispaikka.

Suunnittelualueen eteläpuolella on pyörätieverkosto ja kaava-alueen luoteisosassa on Rantakylän ja Utranharjun yhdistävä ulkoilureitti ja hiihtolatu.

#### Väestö ja palvelut

Vuonna 2021 Utran kaupunginosassa asui 3382 asukasta. Utran toteutuneessa ja ennustetussa väestökehityksessä 2010–2030 on havaittavissa lasten ja työikäisen väestön väheneminen ja eläkeikäisen väestön määrän kasvu.





	2010	2015	2020	2025	2030
<b>Ikäluokat yhteensä</b>	3544	3525	3427	3 279	3 368
<b>0–6</b>	362	316	274	208	206
<b>7–12</b>	307	280	283	266	234
<b>13–15</b>	163	149	137	141	146
<b>16–18</b>	169	169	125	125	135
<b>19–64</b>	2381	2323	2143	1968	1925
<b>65–74</b>	113	214	361	407	457
<b>75–</b>	49	74	104	164	265

Taulukko 1. Utran väestö ja väestöennuste 2010–2030

Alueella 1–2 kilometrin etäisyydellä ovat Utran koulu, kaksi päiväkotia ja päivittäistavarakauppa.

### Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on sähkö-, tietoliikenne- ja vesihuoltoverkostot. Suunnittelualan itäosassa on tietoliikennemasto ja sähkömuuntamo. Uusiin asuinkortteleihin tulee rakentaa teknisen huollon verkostot.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Joensuun kaupunki lukuun ottamatta yhtä yksityisen omistajan kiinteistöä ja Joensuun evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän hautausmaa-alueita.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

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



Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja pieneltä osin virkistysaluetta (V). Osa suunnittelualueesta sijoittuu myös arvokkaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman alueelle (ge-1). Alueen läheisyydessä on joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu myös pohjavesialue, ulkoilureitti ja viheryhteystarve.

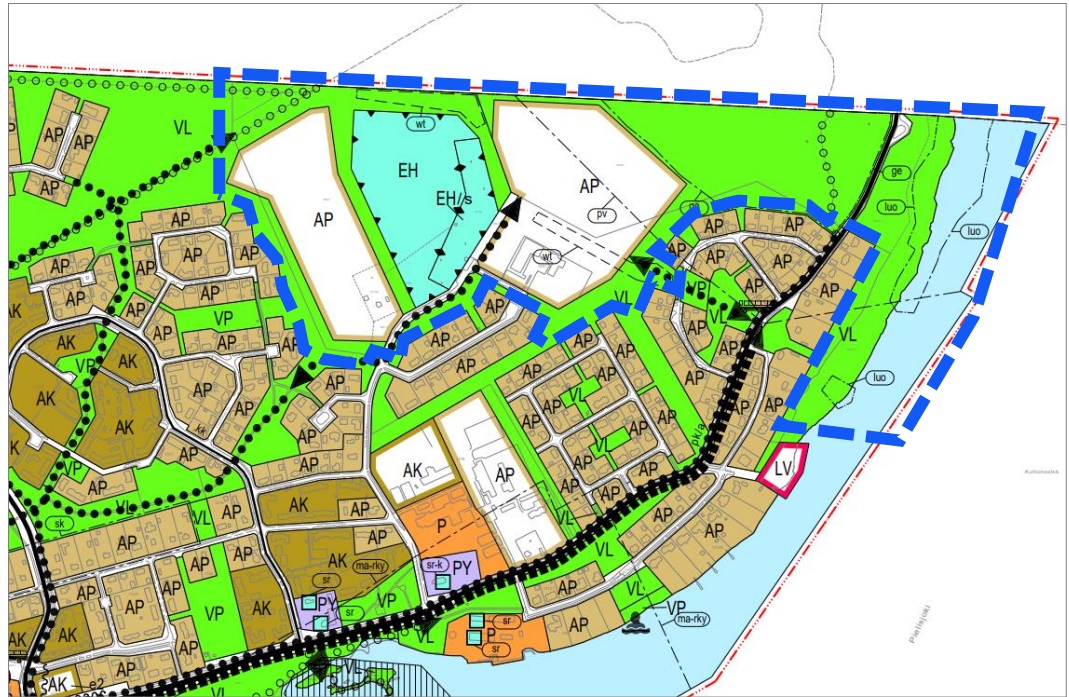


Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

#### Rantakylä-Utra osayleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa Rantakylä-Utra osayleiskaava (2020). Suunnittelualue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH, EH/s), lähivirkistysalueeksi (VL), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä vesialueeksi (W). Alueella on merkinnät arvokkaasta harjualueesta (ge), tärkeästä pohjavesialueesta (pv), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeistä alueista (luo) sekä ohjeellisista alueellisista hulevesien viivytysaltaista (wt).





Kuva 5. Ote Rantakylä-Utra osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa on annettu mm. seuraavat suunnittelualueita koskevat määräykset:

- *Pientalovaltaisille asuntoalueille (AP) voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueiden toteutus ratkaistaan asemakaavoituksella.*
- *Pohjavesialueella (pv) rakennuspaikat on sijoitettava niin, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin. Rakennuksiin ei saa rakentaa öljylämmitysjärjestelmää. Katualueet tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.*
- *Osayleiskaavassa osoitettujen uusien asuntoalueiden asemakaavoituksessa tulee osoittaa alueellisen jätekeräyspisteen sijoituspaikka. Keräyspisteen liikenne on järjestettävä niin, ettei se aiheuta raskasta liikennettä asuntokaduille. Keräyspiste on toteutettava ennen alueen tonttien luovutusta.*

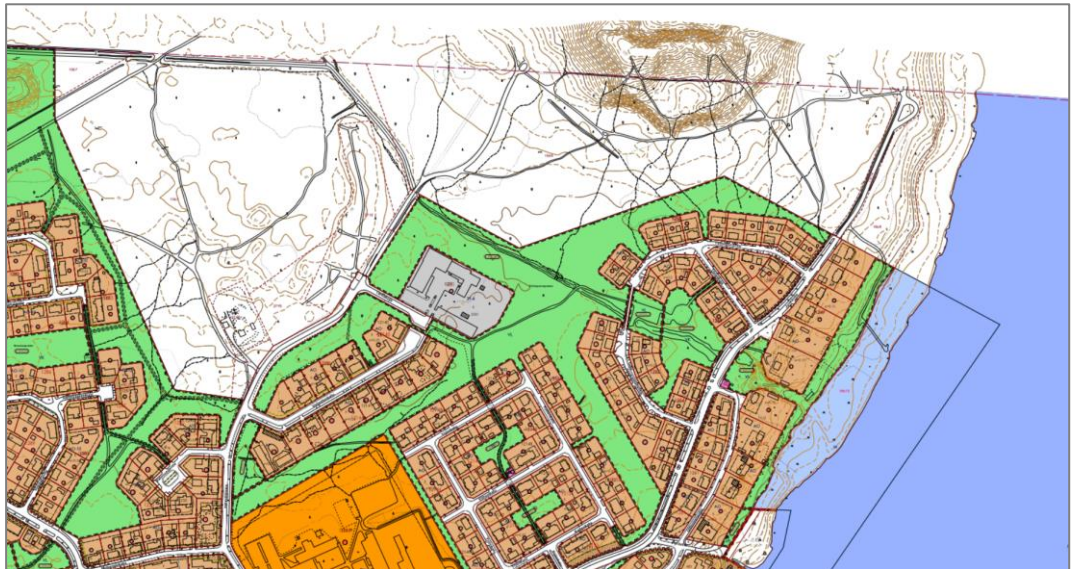


- *Utran hautausmaalla (EH/s) olevia Utran teollisuusyhdyksunnan aikaisia rakenteita, hautakiviä ja hautamuistomerkkejä ei saa siirtää, poistaa eikä turmella.*

### Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella on kuitenkin voimassa useita asemakaavoja 80- ja 2000-lukujen väliseltä ajalta (asemakaavat 1113, 1158, 1437, 1075 ja 1298). Asemakaavoissa alue on suurilta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Tarhakujalla on lisäksi kortteli, joka on osoitettu ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeksi (TY-4).

Suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla rakentaminen on pääasiassa asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, joilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja sallitun kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan kuvaava tehokkuusluku  $e=0,25$  ja Törönpuron alueella  $e=0,2$ .



Kuva 6. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020. Rakennusjärjestyksen päivitys käynnistetään keväällä



2024. Tavoitteena on, että päivitetty rakennusjärjestys on käsittelyssä kaupunginvaltuustossa keväällä 2025 ja tulee voimaan saman vuoden kesään mennessä.

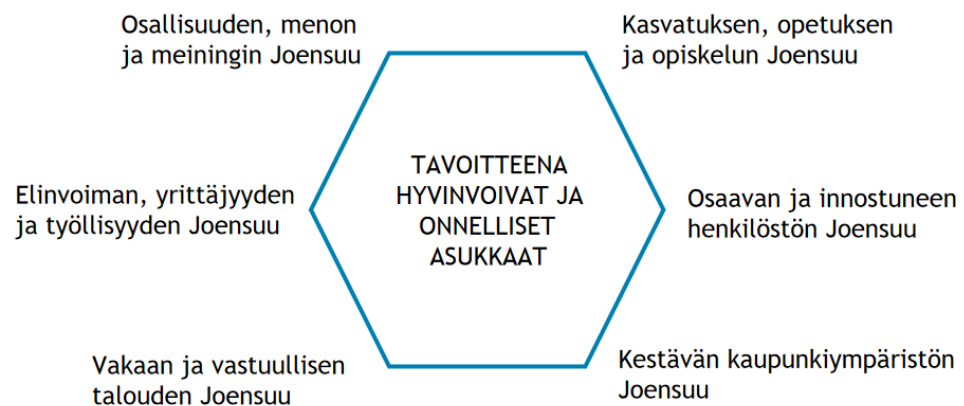
### Pohjakartta

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

### Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

- Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

## STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 1. Strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden



onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- mahdollistamme yritysten kasvun, kansainvälistymisen ja uusien yritysten syntymisen

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 (10.1.2022 KH § 6).

## **Muut selvitykset**

### Luontoselvitykset

Rantakylä-Utra-osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, vuonna 2016 alueelta on laadittu maisema- ja luontoselvitys, (Ramboll). Suunnittelualueen itäosassa, Utran rantasuon on arvokas luontotyyppi: avo- ja pensasluhdet. Rantasuon eteläpuolella, joen rannassa on lisäksi Suomessa erittäin uhanalaisen juurtokaislan esiintymä. Selvityksen mukaan muualla suunnittelualueella ei ole muita erityisiä luontokohteita.



Asemakaavatyötä varten on tehty lisäselvitys (Joensuun kaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica) liito-oravan, lepakoiden sekä kasvilajeista kissankäpälän ja kangasajuruohon osalta. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä selvitysalueella ei havaittu. Lepakkokartoituksessa alueella havaittiin pohjanlepakoita sekä viiksi/isoviiksisiippoja. Eniten lepakkohavaintoja tehtiin hautausmaalla ja sen ympäristössä sekä alueen itäosassa. Alueella tai sen läheisyydessä ei kuitenkaan sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kasvilajeista kissankäpälää tai kangasajuruohoa ei havaittu alueella. Alueella ei siten voi olla myöskään muurahaissiniivin esiintymää, ja paahdeympäristöjen erityisesti huomioitavien hyönteislajien esiintyminen on ylipäättään epätodennäköistä alueen sulkeutuneisuuden vuoksi.

#### Kirkkotarhantien alueen yleissuunnitelma (Destia, 2022)

Kaavahankkeen yhteydessä on tehty katujen, kevyen liikenteen yhteyksien ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on esitetty alueellisen kivi- ja betonivatuksen toteuttaminen. Suunnitelma pohjautuu alustavaan asemakaavaluonnokseen.

### 2.3 Tavoitteet

Asemaakaavan tavoitteena on laajentaa Utran kaupunginosalle tyypillistä, viihtyisää pientaloasutusta ja säilyttää alueen virkistysarvot alueella jo asuvien ja sinne tule-vaisuudessa muuttavien kaupunkilaisten hyväksi. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Kaavan tavoitteena on sujuvat kävelyreitit, pyöräilyn tukeminen ja viheryhteyksien säilyminen.



### 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

#### 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

##### Täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa

Asemakaava on laadittu pääosin Utran kaupunginosan kaavoittamattomalle alueelle. Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalo- ja rivitaloalueita Rantakylä-Utran osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan ratkaisut perustuvat pääosin osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualueen luoteisosassa pientaloalue on asemakaavaluonnoksissa hieman laajempi kuin osayleiskaavassa ja keski-osassa puolestaan pienempi.

Lisärakentaminen on luonteeltaan alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tukeutuu alueella oleviin palveluihin. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen virkistyskäyttötarpeet jättämällä riittävästi alueita rakentamisen ulkopuolelle ja huomioimalla virkistysreitistöt ja niiden jatkuvuus alueella.

Kaavasta on laadittu kaksi eri vaihtoehtoista luonnosta. Ne eroavat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) on mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) niitä ei ole mukana. Seuraavissa taulukoissa on esitetty vaihtoehtoisten kaavaluonnosten aluevarausten pinta-alat, kerrosalat sekä tehokkuusluvut.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus[e]
AO	6,9183	16844	0,24
AP	1,4721	4416	0,3
EH	5,1375	500	0,01
KTY	1,1403	3500	0,31
Katu	3,2708	0	0
VL	26,8913	0	0
W-sy1	7,369	0	0
<b>Kaikki</b>	<b>52,1993</b>	<b>25261</b>	<b>0,05</b>

Taulukko 2. Aluevarausten pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuusluvut VE1





Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus[e]
AO	6,0158	15040	0,25
AP	1,4721	4416	0,3
EH	5,1375	500	0,01
KTY	1,1403	3500	0,31
Katu	3,2708	0	0
VL	27,7937	0	0
W-sy1	7,369	0	0
<b>Kaikki</b>	<b>52,1993</b>	<b>23456</b>	<b>0,04</b>

Taulukko 3. Aluevarausten pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuusluvut VE2

### Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavassa on osoitettu uusia tonttikatuja: Tukkisumantie, Kourukuja, Nippukuja, Puomikuja ja Närelenkki sekä Tapulikuja, Unilukkari ja Urkurikuja.

Uusilta asuinalueilta on osoitettu jalankulku- ja pyöräily-yhteydet itään, etelään ja länteen jo toteutuneiden katujen ja asuinalueiden suuntiin.

#### 3.1.1 Korttelialueet

##### AP Pientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Merkinnällä on osoitettu viisi tonttia, joista yksi on rakennettu ja muut uusia. Tontit sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan uuden Tukkisumantie-kadun alkupäähän kortteleihin 162 ja 163. Tonttien koko vaihtelee noin 1100 ja 6100 m<sup>2</sup> välillä ja tonttien kerrosluvuksi on määrätty II ja tehokkuudeksi e=0.30. Kaksi tonteista rajautuu hautausmaa-alueeseen. Näiden tonttien hautausmaahan rajautuville alueille on osoitettu alueen osa, jolla olemassa oleva puusto säilytetään. Ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit Tukkisumantieltä on osoitettu korttelin 162 tontille 3 ja korttelin 163 tontille 2. Lisäksi Tukkisumantien varrelle on osoitettu katualueen osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AP-alueille on annettu mm. seuraavia yleismääräyksiä koskien alueiden toteuttamista:



- Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta.
- Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
- Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue.
- Jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
- Pysäköinti: Rivitalot ja kytketyt talot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden

## AO

### Erillispientalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Kaava-alueelle on kortteleihin 164–173 osoitettu yhteensä 60 erillispientalotonttia hautausmaa-alueen itä- ja länsipuolelle. Tonttien koko vaihtelee noin 700 ja 1600 m<sup>2</sup> välillä ja tonttien kerrosluvuksi on määrätty II ja tehokkuudeksi  $e=0.25$ .

Näiden lisäksi kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 on osoitettu viisi tonttia Jynkätien ja jokirannan väliin kortteliin 174. Tontit rajautuvat Jynkätiehen, eivätkä ne ole omarantaisia. Tonttien koko vaihtelee noin 1700 ja 1950 m<sup>2</sup> välillä. Näiden tonttien kerrosluku on  $Iu_{1/2}$  ja tehokkuus  $e=0.20$ .

AO-alueille on annettu mm. seuraavia yleismääräyksiä koskien alueiden toteuttamista:

- Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta.
- Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen
- Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääsääntöisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleaitaa.



- Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja ka-  
toksia. Talousrakennusten kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin koko-  
naisrakennusoikeuteen. Talousrakennukseen saa sijoittaa sauna-, auto-  
suoja-, varasto- tms. tiloja sekä enintään 30 k-m<sup>2</sup> asuinhuoneita.
- Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla  
tumman harmaa tai musta. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekni-  
set varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi ra-  
kennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
- Jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosa-  
kohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
- Pohjavesialueella, kortteleissa 170–172 ja 174 ei saa rakentaa energiakai-  
voja. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoai-  
neita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.
- Pysäköinti: Erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden

## KTY

### Toimitilarakennusten korttelialue

Tarhakuja 1:n teollisuustontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tontin nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2036 lop-  
puun asti. Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä.

KTY-alueelle on annettu seuraavia yleismääräyksiä koskien alueen toteutusta:

- Rakennuksissa on oltava lapekatto ja rakennusten julkisivumateriaalina on  
käytettävä ympäristöön soveltuvaa rakennusmateriaalia.
- Ulkovarastointi alueella on kielletty.
- Pysäköinti: Teollisuuslaitokset ja varastot: Yksi autopaikka kutakin kahta  
työvuorossa olevaa työntekijää kohti

### 3.1.2 Muut alueet

## EH

### Hautausmaa-alue

Hautausmaa-alueeksi on osoitettu noin yhteensä noin 5,14 ha alue. Aluevaraus  
koskee olemassa olevan hautausmaan lisäksi sen länsipuolella olevaa aluetta,  
jonne hautausmaata voidaan laajentaa tulevaisuudessa. Olemassa oleva



hautausmaa-alue on osoitettu lisämerkinnällä /s, jonka mukaisesti alueen ympäristö tulee säilyttää. Alueen eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka sekä huoltorakennuksen rakennusala 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella.

**VL****Lähivirkistysalue**

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueelle on osoitettu alueen osia, joille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä ohjeellisia hulevesien tasaustalaisen sijainteja. Virkistysalueelle on myös osoitettu useita ulkoilureittejä sekä jalankulun ja pyöräilylle varattuja alueen osia. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijaitsee VL-alueella korttelin 162 eteläpuolella. Leikkialueen yhteyteen on varattu alue pysäköinnille. Joen rantaan ja osin vesialueelle on osoitettu osayleiskaavan mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä lintu- ja kasvillisuusalueita, joiden ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää (luo-1).

**W-sy1****Vesialue**

Pielisjoki on osoitettu kaavassa vesialueena, jolla ympäristöarvot säilytetään. Alueelle on laadittava hoitosuunnitelma, jossa tulee huomioida alueella tiedossa olevat ympäristöarvot (kuten juurtokaisla).

**Katualueet**

Kaavassa osoitetaan rakennettavaa uutta katualuetta noin 1,5 kilometrin verran. Uusille tonteille kulku tapahtuu Väisälänkadulta jatkuvan Kirkkotarhantien ja Tukkisumantien sekä niistä lähtevien tonttikatujen kautta. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 osoitetuille korttelin 174 tonteille kulku tapahtuu Jynkäntieltä.

Tukkisumantielle ja Kirkkotarhantielle on osoitettu ohjeelliset alueen osat, joille saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita. Merkinnällä on huomioitu asuinkortteleiden jätteiden yhteiskeräyksen järjestäminen.



## 3.2 Kaavan vaikutukset

### Täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa

#### 3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta sekä yritystoiminnan toimintaedellytysten turvaamisesta. Hanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan ja bussimatkan päässä kaupungin keskustan palveluista. Lisäksi kaavamutoksella pyritään tukemaan Utran kaupunginosan uudisrakentamista ja myötävaikuttamaan asuntotarjonnan lisäämiseen kaupungin alueella.

#### 3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen. Kaavamuutos edistää alueen asumisen tavoitteita ja lähialveluiden säilymistä ja kehittämistä. Kaavassa huomioidaan myös virkistyskäytön tarpeet.

#### 3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, kun metsäaluetta muuttuu asuinalueeksi. Uusi rakentaminen lisää alueen arvostusta ja houkuttelevuutta. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen alueen olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Asuinkorttelien uudisrakentamisen riittävän yhtenäisen ilmeen luomiseksi ja lähialueen olevaan rakennuskantaan sopeutumiseksi kaavan yleismääräyksissä on määrätty mm. rakentamisen materiaaleista ja kattomalleista.

Kaavaratkaisu ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista. Alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Utran vanha hautausmaa on huomioitu kaavassa osoittamalla se hautausmaa-alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.



### 3.1.7 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenneverkko täydentyy ja Kirkkotarhantien käyttö tehostuu uusien asuntonttien myötä. Väisälänkadun ja Kirkkotarhantien liikenne lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Arvioidaan, että liikennemäärä kaksikertaistuu nykyisestä. Väisälänkadun kapeus voi osoittautua ongelmaksi runsaslumisina talvina, jolloin pysäköintikielto kadulla olisi tarpeen.

### 3.1.8 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja – maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavan toteutuminen muuttaa metsäaluetta asuinalueeksi, luonnonympäristöä ja -maisemaa rakennetuksi ympäristöksi. Alueelle jää edelleen laajasti virkistysalueeksi osoitettua metsäaluetta. Alueelle sijoittuva arvokas harjualue on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään eikä sen alueelle ole osoitettu uutta rakentamista. Jokirannassa oleva juurtokaislan esiintymä ja arvokas luontotyyppi avo- ja pensasluhdat on huomioitu luo-1-merkinnöillä ja määräyksellä, jonka mukaan alueen ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää. Näille alueille ei ole osoitettu rakentamista.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 osoitetut korttelin 174 erillispientalotontit sijoittuvat lähimmillään noin 50 metrin päähän rannasta. Tonttien toteutuessa joenrannan luonnonmaisemaan tulee mukaan rakennetun ympäristön elementtejä. Muutoksen suuruuteen vaikuttaa alueen puuston ja muun kasvillisuuden suojaavan vaikutuksen säilyminen. Tontit on sijoitettu tien varteen samoin kuin heti kaava-alueen ulkopuolella olevat vastaavat tontit, joten muutos maisemassa ei kokonaisuus huomioiden ole merkittävä. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 korttelia 174 ei ole osoitettu, ja myöskään muutosta jokirannan maisemassa ei tapahdu.

Kaava-alueen itäosa sijoittuu Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräykset, joissa kielletään energiakaivojen rakentaminen ja nestemäisten polttoaineiden ja muiden pohjavettä vaarantavien aineiden irrallaan säilyttäminen. Lisäksi kielletään kaikki pohjaveden määrää ja laatua vaarantavat toimenpiteet.



### 3.1.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja lähelle Rantakylän ja Utran palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Arvioidaan, että kaavaluonnos voisi tuoda toteutuessaan noin 250–350 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavassa osoitettuun uusien tonttien ja rakennusoikeuden määrään.

Rantakylän ydinkeskustassa on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 4 kilometrin päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Rantakylän ja Utran kaupunginosien ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, takaavat he samalla niiden säilymisen ja kehittymisen.

Perusopetuksen osalta Rantakylän ja Utran kaupunginosien kouluverkosto kaipaa laajentamista, jotta se pystyy vastamaan nykyiseen ja täydennysrakentamisen myötä syntyvään kysyntään. Kaupunginosan nykyinen kapasiteetti ei riitä, eikä siinä ole tilaa oppilaiden määrän lisäykselle. Tämä tarkoittanee sitä, että koulu- paikkaa on tarjottava kaupungin muilta alueilta tai yhtenäiskoululle tulisi hankkia lisätiloja Rantakylän alueella. Syntyvyyden laskun johdosta arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia varhaiskasvatusverkostoon. Tontinluovutuksen ajoittamisella voidaan myös vaikuttaa siihen, kuinka paljon ja mille aikavälille jaettuna uusia lapsia alueelle muuttaa.

#### 3.1.10 Lapsivaikutukset

Kaava-alueelta on sujuvat jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteydet Utrantien kautta Rantakylän suuntaan. Kaava-alueella on myös bussipysäkki ja julkiset kulkuyhteydet Rantakylän ja kaupungin keskustan suuntaan ovat hyvät. Kaava-alueella on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa Kirkkotarhantien alkupäähän virkistysalueelle. Myös Jynkänpuiston ja Nousianpuiston leikkipaikat sijoittuvat kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Läheinen Pielisjoki virtaavana vesistönä muodostaa turvallisuusriskin lapsille, samoin kaavaan merkityt hu- levesien tasausaltaat.



### 3.1.11 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Kaava-alueen asukasmäärän kasvu aiheuttaa nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueilla hyödynnetään alueella ja sen läheisyydessä valmiina olevaa infrastruktuuria. Olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen lieventävät ilmastonmuutoksen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Hankkeesta kaupungille kustannuksia aiheuttavat kadunrakennus, vesihuollon ja muun teknisen verkoston toteuttaminen sekä tonttien esirakentamistoimet. Uudet tonttikadut aiheuttavat myös kunnossapitokustannuksia.

### 3.1.12 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Selvästi yli puolet kaava-alueesta (pl. vesialue) osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavaratkaisussa on huomioitu ulkoilureitistöjen jatkuvuus ja jokirannan viheryhteyden säilyminen. Alueelle on osoitettu latuyhteystarve sekä useita ulkoilureittejä ja jalankulku- ja pyöräteitä.

Maakuntakaavassa esitetty Hasaniemi-Utranharju-viheryhteystarve voidaan toteuttaa jokivartta pitkin kulkevan ulkoilureitin, ”linja”-ulkoilureitin tai Törönpuronpuiston läpi Utranharjulle kulkevien ulkoilureittien kautta.

### 3.1.13 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Tarhakuja 1:n teollisuustontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä. Lisääntyvä asukasmäärä tukee Rantakylän ja Utran palveluita kysyntää lisäämällä.

## 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Hanke on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Se toteuttaa osaltaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavaa ja kaavan ratkaisut perustuvat osayleiskaavan linjauksiin.





## **Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 23.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022.

## **Kaavaluonnos**

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä 3 viikkoa kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuudessa ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Nähtävillä pidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä.

## **Kaavaehdotus**

Asemakaavuluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, vuoden 2024 lopussa. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee kevättalvella 2025.

## **Kaavan nähtävillä pito**

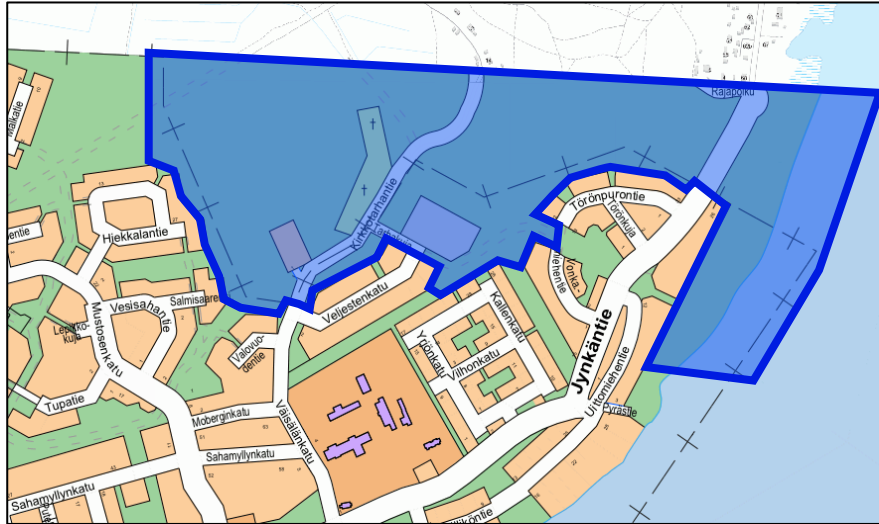
Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

## **Toteutus**

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Julia Virkkala, FCG Finnish Consulting Group Oy  
Natalia Musikka, Joensuun kaupunki





Kohteen sijainti kartalla

## Hankkeen tarkoitus

Muodostaa uusia erillispientalo- ja rivitaloalueita Utran perukoilla sijaitsevalle kaavoittamattomalle alueelle, Rantakylä-Utra-osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi mahdollistetaan Utran hautausmaan alueen laajentaminen.

## Väylät

Kirkkotarhantiestä muodostuu pääkokoojakatu, jonka toiselle puolelle rakennetaan pyörätie. Tarhankuja säilyy nykyisellään. Muut kaava-alueen kadut rakennetaan yleissuunnitelman mukaisesti. Kaava-alueen länsipuolelle rakennetaan uusi kokoontujakatu, jonka toisella sivulla on pyörätie. Loput kaduista ovat asuntokatuja kääntöpaikkoineen. Virkistysalueille rakennetaan kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä.

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Kirkkotarhantien osalla kulkeva vesijohto jää osaksi alueen vesijohtoverkosta. Tien osalle sekä uusille kaduille on suunniteltu uudet vesijohdot. Uusi verkosto liittyy nykyiseen Hiekkalantiellä, Kirkkotarhantiellä ja Törönpurontiellä. Lisäksi rakennetaan uudet jätevesi- ja hulevesiviemäriverkostat yleissuunnitelman mukaisesti. Pääosa alueen

## Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue on pääosin osoitettu Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Asemakaavan virkistysalueet ovat Rantakylä-Utra-osayleiskaavan mukaisia. Virkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä hulevesien tasausaltaita. Virkistysalueilla on varauksia useille ulkoilureiteille ja pyöräteille. Korttelin 162 eteläpuolella olevalla virkistysalueella on varaukset leikki- ja oleskelualueelle ja pysäköinnille. Joen rannalla ja osin vesialueella on monimuotoisuuden kannalta tärkeitä lintu- ja kasvillisuusalueita.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki lukuun ottamatta yhtä yksityisen omistajan kiinteistöä ja Joensuun evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän hautausmaa-alueita.

Kaavan mukaiset tontit luovutetaan vaiheittain. Tavoitteena on, että ensimmäisen vaiheen

jätevesiviemäreistä johdetaan nykyiseen verkostoon.

(alueen länsipuoli) tontit luovutetaan vuoden 2026 alkaen.

Alueen kaukolämpöverkostolle jätetään tilavaraus.

### Aikataulu

Rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuonna 2026 alueen länsipuolella. Aloitussajankohta voi siirtyä tonttien kysynnän muuttuessa. Kunnallistekniikka rakennetaan vaiheittain tontinluovutuksen

### Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntatekniikan ja maaomaisuuden kanssa. Lisäksi Joensuun veden, Savon voima Oy:n, Eltel Networks Oy:n ja Caruna Espoo Oy:n kanssa

### Erityistä huomioitavaa

Tukkisumantielle ja Kirkkotarhantielle on osoitettu ohjeelliset alueen osat, joille saa sijoittaa jätekeräilypisteitä.

### Kaavatalous

Investointikustannukset (yleissuunnitelma, Destia Oy 2022):

Kadut: n. 2 m €,

Vesihuolto: n. 400 000 €.

Pyörätiet: n 500 000 €

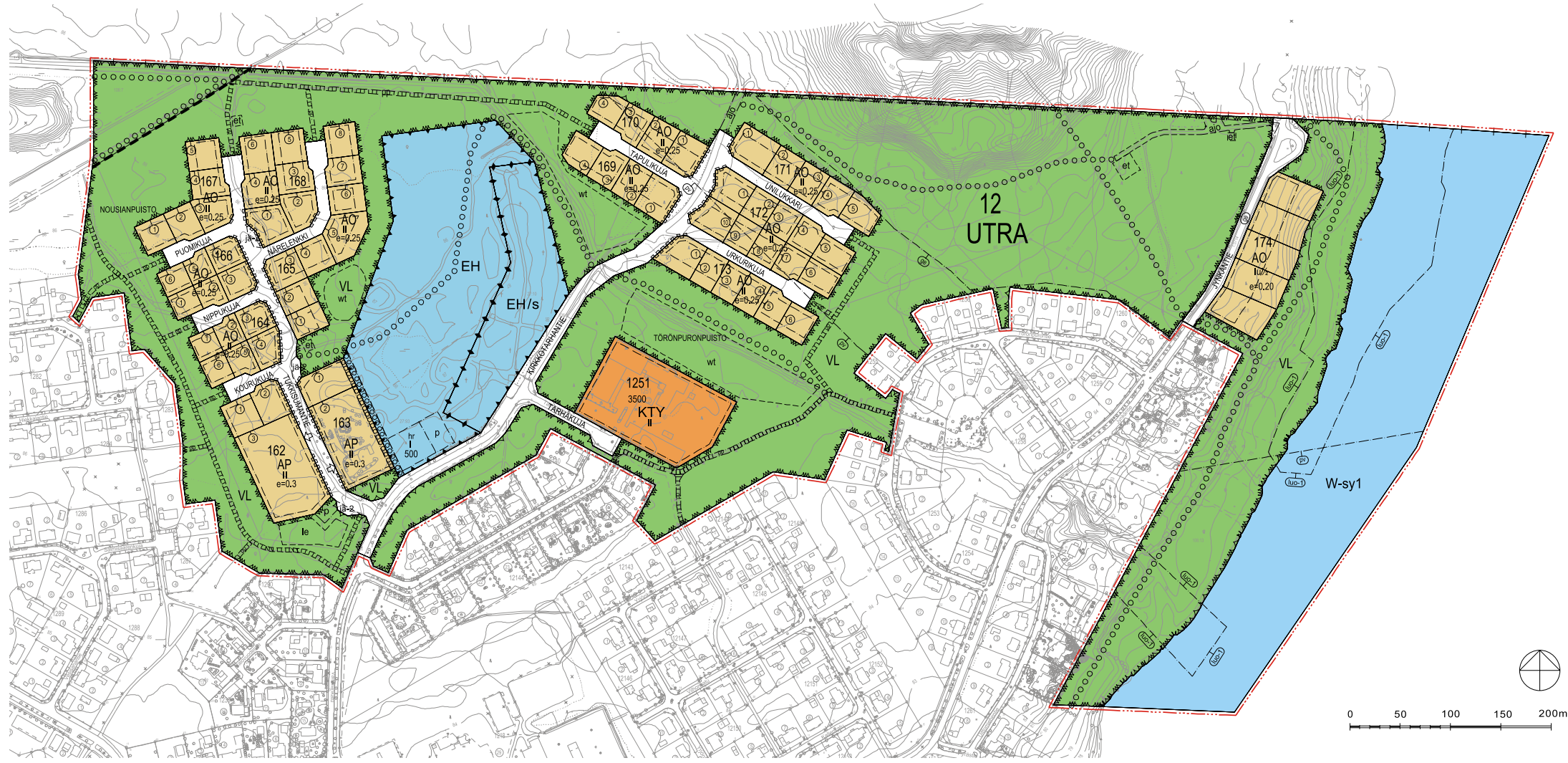
### Vaikutukset

Kaupunkikuva muuttuu, kun metsäaluetta poistetaan asuinalueiden rakentamisen alta. Selvästi yli puolet kaava-alueesta (pl. vesialue) säilyy nykyisellään ja tulee olemaan edelleen virkistyskäytössä. Uusi rakentaminen lisää alueen arvostusta ja houkuttelevuutta. Rakentaminen tukeutuu Rantakylän ja Utran kaupunginosien ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, takaavat he samalla niiden säilymisen ja kehittymisen.

Kaavaluonnoksesta on tehty kaksi vaihtoehtoa, joista yksi kehittyi kaavaehdotukseksi. Vaihtoehdot eroavat Jynkätien ja rannan väliin esitettyjen pientalotonttien osalta.



Laatija: Natalia Musikka  
[natalia.musikka@joensuu.fi](mailto:natalia.musikka@joensuu.fi)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

0030000  
Asuinpienalojen korttelialue.



0050000  
Erillispientalojen korttelialue.



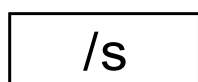
0260000  
Toimitilarakennusten korttelialue.



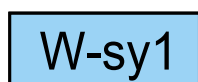
0340000  
Lähivirkistysalue.



0670000  
Hautausmaa-alue.



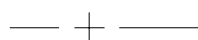
0730000  
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



0810201  
Vesialue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Alueelle on laadittava hoitosuunnitelma, jossa tulee huomioida alueella tiedossa olevat ympäristöarvot (kuten juurtokaisla).



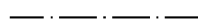
0820000  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0830000  
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



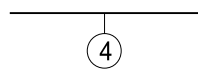
0840000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000  
Osa-alueen raja.



0860000  
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



0880000  
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

12

0910000  
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

UTRA

0920000  
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

170


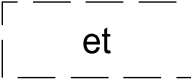
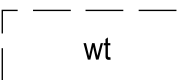
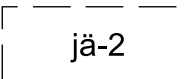
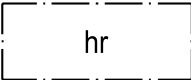
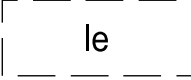


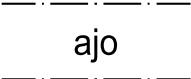
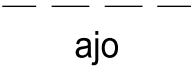
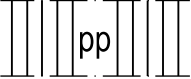

0930000  
Korttelin numero.

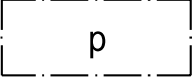
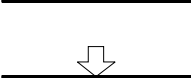

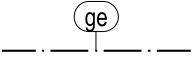

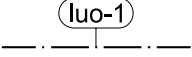
TÖRÖNPURONPUIST

0950000  
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3500

0960000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
lu½	1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.20	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000 Rakennusala.
	1130100 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
	1130990 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.
	1170300 Huoltorakennuksen rakennusala.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
○ ○ ○ ○ ○ ○	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
○ ○ ○ ○ ○ ○	1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1390301 Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1470000 Ajoyhteys.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

	1510000 Pysäköimispaikka.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1860000 Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
	1870000 Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	1890001 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lintu- ja kasvillisuusalueena säilytettävä alueen osa. Alueen ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Määräys koskee kaikkea rakentamista kaava-alueella lukuun ottamatta KTY-korttelia.
2. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
3. Utran hautausmaalla (EH/s) olevia Utran teollisuusyhdyskunnan aikaisia rakenteita, hautakiviä ja hautamuistomerkkejä ei saa siirtää, poistaa eikä turmella.
4. Korttelit 170-172 ja 174 sijaitsevat osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
5. Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.
6. Pohjavesialueella, kortteleissa 170-172 ja 174 ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

#### AO-korttelit:

1. Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääsääntöisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleaitaa. Puusäleaidan korkeuden maasta mitattuna tulee olla 100-120 cm ja värin vaalea.
2. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
3. Katualueen puoleisen asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kivistä, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.
4. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Talousrakennusten kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.
5. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan rakennusalan ja katualueen väliselle alueelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ja tontilla olevista rakennuksista vähintään 5 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.
6. Talousrakennukseen saa sijoittaa sauna-, autosuoja-, varasto- tms. tiloja sekä enintään 30 k-m2 asuinhuoneita.
7. Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

AP-korttelit:

1. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueen sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

KTY-kortteli:

1. Rakennuksissa on oltava lapekatto.
2. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä ympäristöön soveltuvaa rakennusmateriaalia.
3. Ulkovarastointi alueella on kielletty.

Jätehuoltoa koskevat määräykset:

1. Asuinkortteleissa jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
2. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden etäisyyden rakennuksesta on oltava vähintään 8 metriä.
3. Tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi jätteiden yhteiskeräyksen alueita.
4. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia ja säiliöt tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa kiinni toisissaan yksittäin sijoitettujen säiliöiden sijaan.
5. Jätteiden yhteyskeräys tulee toteuttaa ja pisteet tulee rakentaa yhtä aikaa muun infran kanssa.

Autopysäköintiä koskevat määräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:

1. Erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden.
2. Rivitalot ja kytketyt talot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.
3. Teollisuuslaitokset ja varastot: Yksi autopaikka kutakin kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohti.

Autopaikkaa ei saa sijoittaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

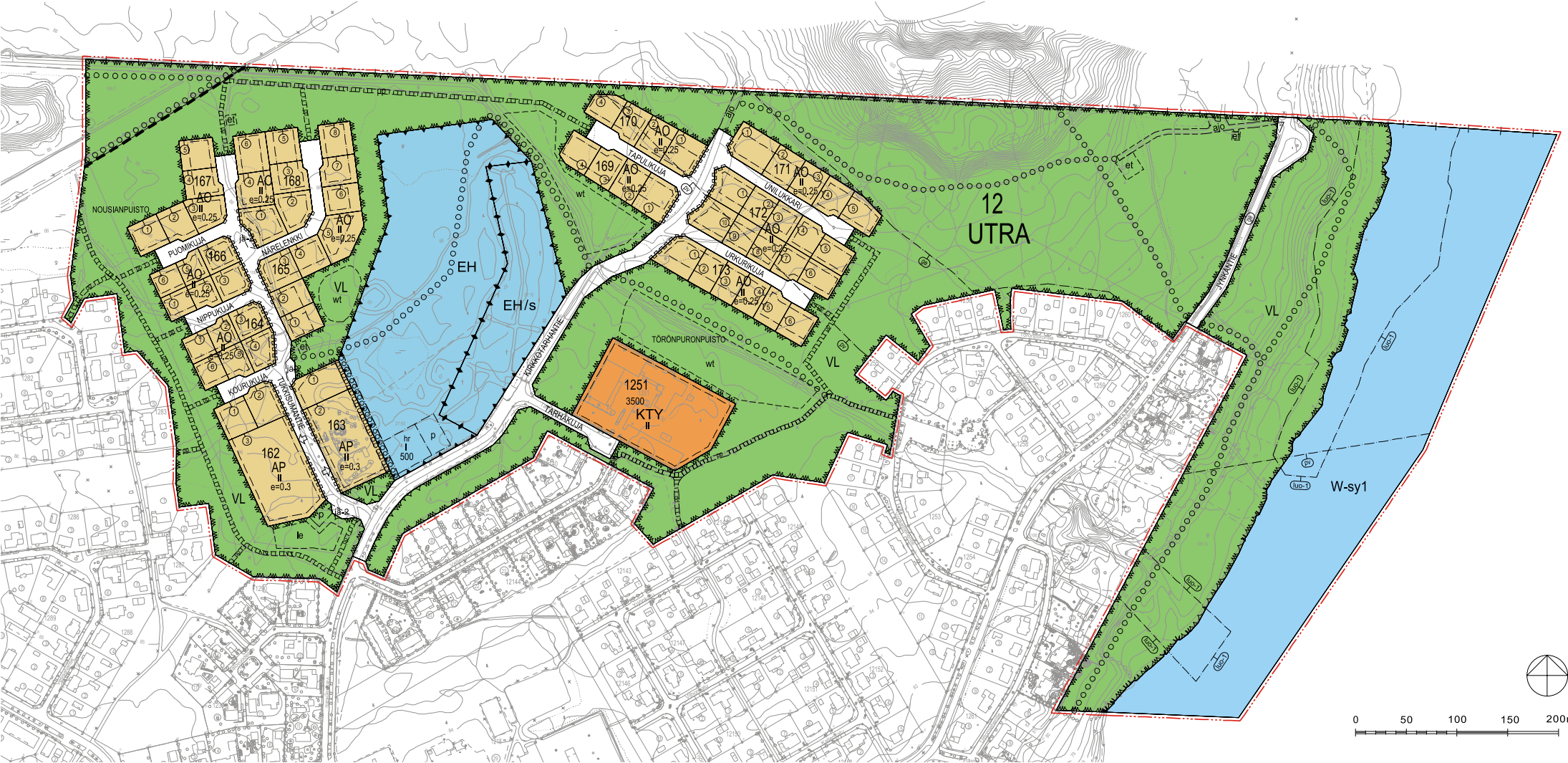
Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

UTRAN (12) kaupunginosan korttelin 1251 sekä katu-, virkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos  
sekä kortteleiden 162-174, virkistys-, erityis- ja liikennealueiden asemakaava.






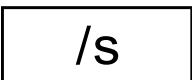
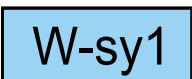





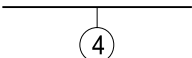
KIRKKOTARHANTIE JA YMPÄRISTÖ, L U O N N O S, VE1


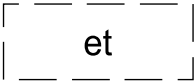
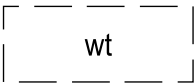
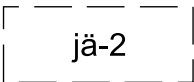
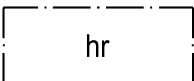
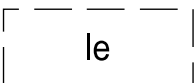
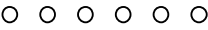
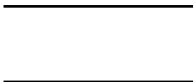
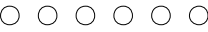

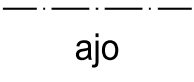
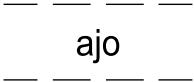
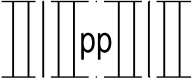
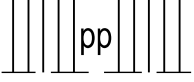
<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	30.1.2024	Voimaantulopäivä
Kaupungeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	AL, JV ja NM
		Diaarinumero	3278/10.02.03.00/2022
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	AL, KK ja LS
		Arkisto	12/1791

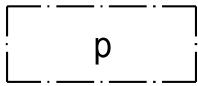




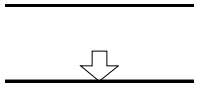
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	0030000 Asuinpienalojen korttelialue.
	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0260000 Toimitilarakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0670000 Hautausmaa-alue.
	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0810201 Vesialue, jolla ympäristöarvot säilytetään. Alueelle on laadittava hoitosuunnitelma, jossa tulee huomioida alueella tiedossa olevat ympäristöarvot (kuten juurtokaisla).
	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 alueen tai osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>12</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>UTRA</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>170</b>	0930000 Korttelin numero.
<b>TÖRÖNPURONPUIST</b>	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>3500</b>	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

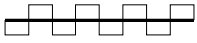
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000 Rakennusala.
	1130100 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
	1130990 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.
	1170300 Huoltorakennuksen rakennusala.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1390301 Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1470000 Ajoyhteys.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



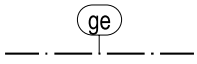
1510000  
Pysäköimispaikka.



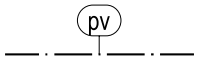
1580000  
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



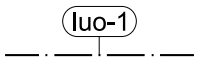
1590000  
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1860000  
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.



1870000  
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.



1890001  
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lintu- ja kasvillisuusalueena säilytettävä alueen osa. Alueen ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Määräys koskee kaikkea rakentamista kaava-alueella lukuun ottamatta KTY-korttelia.
2. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
3. Utran hautausmaalla (EH/s) olevia Utran teollisuusyhdyksunnan aikaisia rakenteita, hautakiviä ja hautamuistomerkkejä ei saa siirtää, poistaa eikä turmella.
4. Korttelit 170-172 sijaitsevat osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
5. Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.
6. Pohjavesialueella, kortteleissa 170-172 ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

#### AO-korttelit:

1. Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääsääntöisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleaitaa. Puusäleaidan korkeuden maasta mitattuna tulee olla 100-120 cm ja värin vaalea.
2. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
3. Katualueen puoleisen asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.
4. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talusrakennuksia ja katoksia. Talusrakennusten kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.
5. Talusrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan rakennusalan ja katualueen väliselle alueelle. Talusrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ja tontilla olevista rakennuksista vähintään 5 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.
6. Talusrakennukseen saa sijoittaa sauna-, autosuoja-, varasto- tms. tiloja sekä enintään 30 k-m<sup>2</sup> asuinhuoneita.
7. Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

AP-korttelit:

1. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueen sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

KTY-kortteli:

1. Rakennuksissa on oltava lapekatto.
2. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä ympäristöön soveltuvaa rakennusmateriaalia.
3. Ulkovarastointi alueella on kielletty.

Jätehuoltoa koskevat määräykset:

1. Asuinkortteleissa jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
2. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden etäisyyden rakennuksesta on oltava vähintään 8 metriä.
3. Tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi jätteiden yhteiskeräyksen alueita.
4. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia ja säiliöt tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa kiinni toisissaan yksittäin sijoitettujen säiliöiden sijaan.
5. Jätteiden yhteiskeräys tulee toteuttaa ja pisteet tulee rakentaa yhtä aikaa muun infran kanssa.

Autopysäköintiä koskevat määräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:

1. Erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden.
2. Rivitalot ja kytketyt talot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.
3. Teollisuuslaitokset ja varastot: Yksi autopaikka kutakin kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohti.

Autopaikkaa ei saa sijoittaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

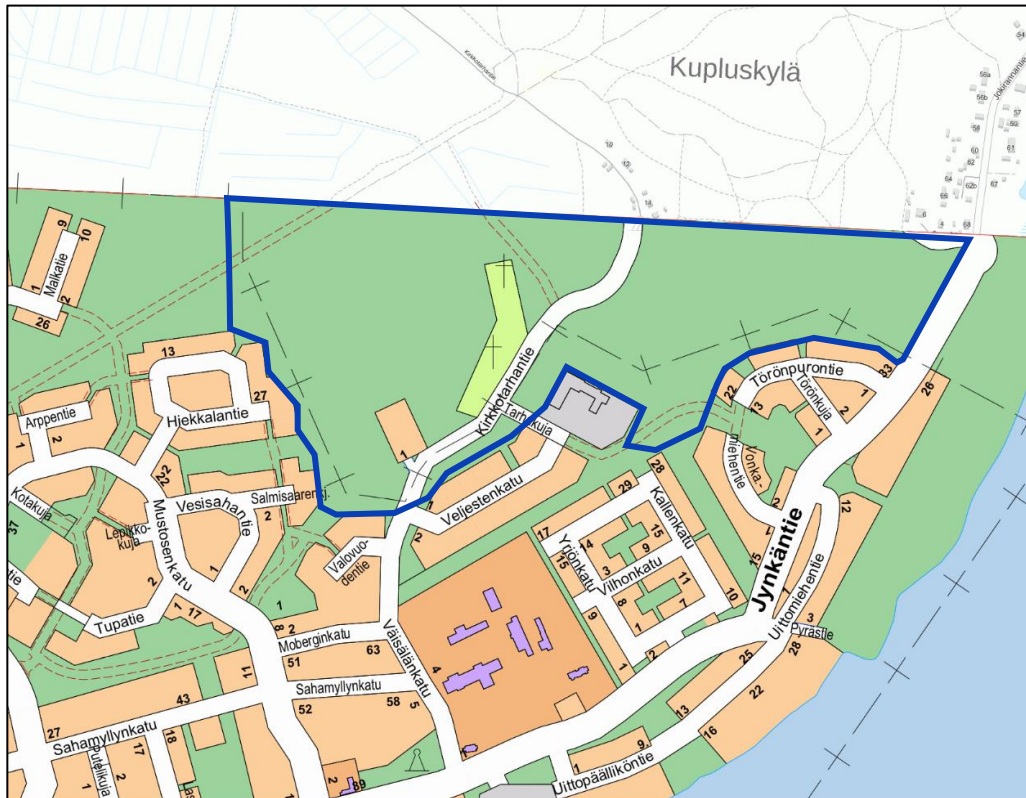
Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

UTRAN (12) kaupunginosan korttelin 1251 sekä katu-, virkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos sekä kortteleiden 162-173, virkistys-, erityis- ja liikennealueiden asemakaava.

KIRKKOTARHANTIE JA YMPÄRISTÖ, L U O N N O S, VE2

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	30.1.2024	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	AL, JV ja NM
		Diaarinumero	3278/10.02.03.00/2022
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	AL, KK ja LS
		Arkisto	12/1791

9.3.2022

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

# Kirkkotarhantie ja ympäristö

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

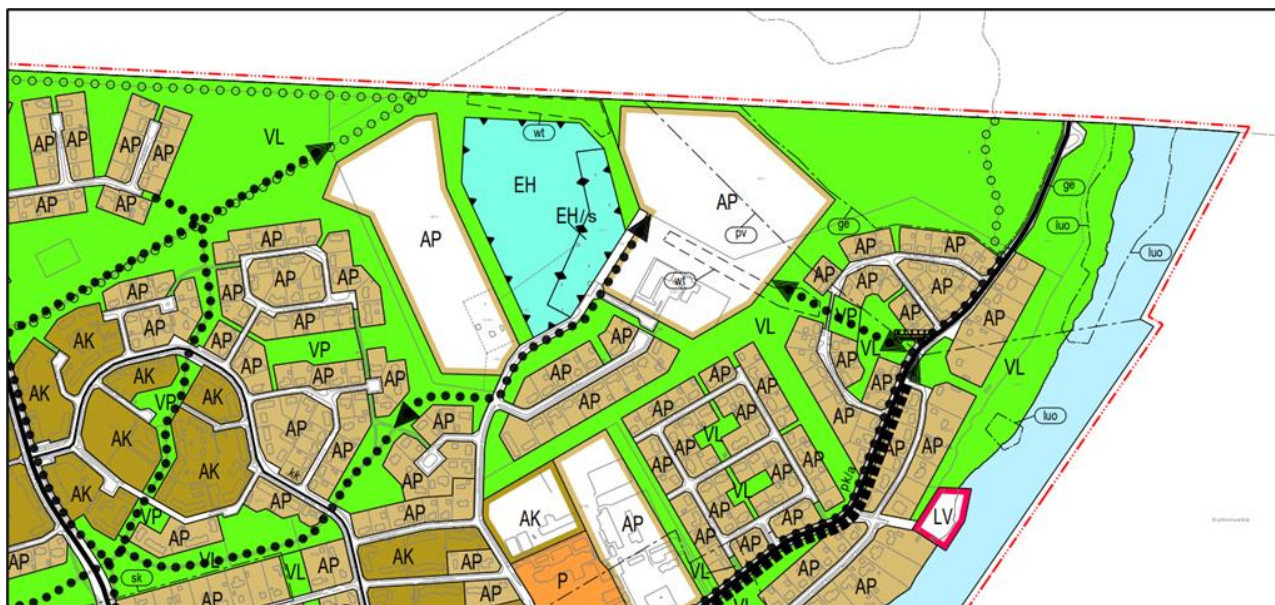
Asemakaavan tarkoituksena on tutkia pientaloalueen laajentamista Utran Kirkkotarhantien ympäristössä. Suunnittelualueeseen sisältyy Utran hautausmaan alue ympäristöineen sekä Törönpuronpuistoa ja siihen rajoittuvaa asemakaavoittamatonta aluetta. Kaavoitushanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Asemakaavaa ohjaa Rantakylä-Utra-osayleiskaava.



## Suunnittelutilanne

### Rantakylä-Utra osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymässä Rantakylä-Utra osayleiskaavassa alue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueella on merkinnät arvokkaasta harjualueesta (ge) sekä tärkeästä pohjavesialueesta (pv).



*Ote Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta*

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alue rajautuu useisiin eri ikäisiin asemakaava-alueisiin.

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne ja laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. virkistysalueisiin, luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin ja kaupungin strategian toteutumiseen.



## Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävä ry
- Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymä
- Joensuun ortodoksinen seurakunta
- Puhas Oy
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- Utran asukasyhdistys ry
- Kontiolahden kunta

## 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](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja siellä *Kirkkotarhantie ja ympäristö*. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. Asiakirjoihin voi tutustua kuulutuksissa mainittuina aikoina myös kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) sopimalla ajan kaavasuunnittelijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **24.3.-25.4.2022** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään tiistaina 5.4.2022 kello 17:30 alkaen Utran puukoululla, osoitteessa Utrantie 91, Joensuu ja etänä internetissä. Osallistumisohjeet etäkokoukseen ilmoitetaan kaavan verkkosivuilla osoitteessa [www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti kesällä 2022. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti syksyllä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2022-2023.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme etukäteen sovittuna aikana.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.





## Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

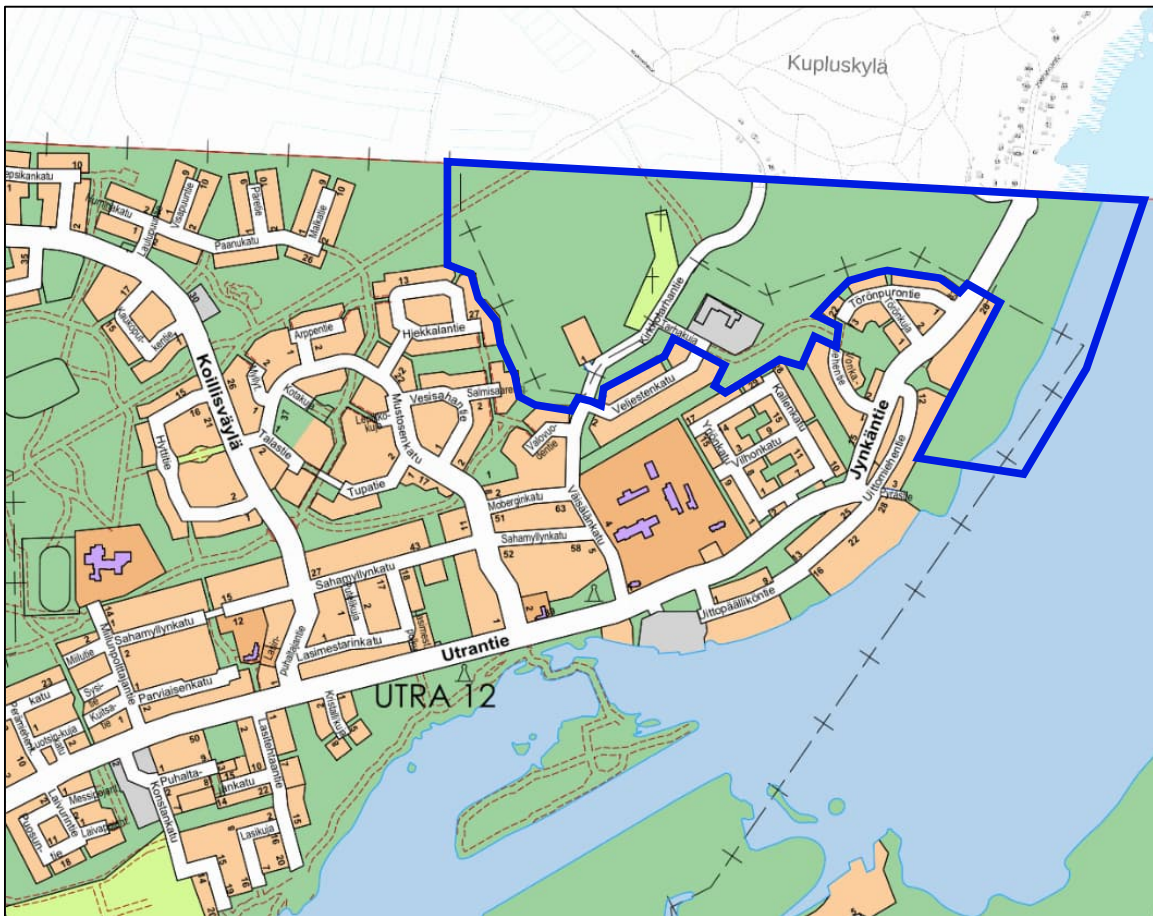
- vs. maankäytön suunnittelija Altti Lukkari  
[altti.lukkari@joensuu.fi](mailto:altti.lukkari@joensuu.fi), puh. 050 315 6521
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen  
[kaija.kinnunen@joensuu.fi](mailto:kaija.kinnunen@joensuu.fi), puh. 050 409 2127

## Asemakaavaprosessi



## Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava

### Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet



# J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 24.3-25.4.2022 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana annettiin yhdeksän lausuntoa. Kuudessa lausunnossa oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Joensuun ortodoksinen seurakunnan ja Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja jätettiin kuusi.

Alla on tiivistetty kooste palautteista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

## LAUSUNNOT

### Caruna Espoo Oy

#### Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella nousee ja alueelle tarvitaan pienjännitekaapelointeja ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakelun kaavan tarkentuessa.

#### Siirtokustannusten jako

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

#### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

#### *Vastine:*

*Johtojen siirtotarve ratkeaa, kun yleissuunnitelmaa tarkennetaan rakentamista varten. Lausunnot pyydetään kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.*

### Ympäristönsuojelu

Alue on pääosin metsäaluetta. Olennaisimmat luonnonarvot liittyvät geomorfologisesti arvokkaaseen harjualueeseen alueen koillisosassa ja Pielisjokeen laskevaan Törönpuroon. Alueen koillisosa rajoittuu myös Utranharjun pohjavesialueeseen.

Alueen luonnonarvot tulee selvittää ja asemakaavassa huomioida viheryhteydet Utranharjulle.

Hulevesien hallinnan kannalta Törönpuro merkittävä. Purouoma on kaava-alueen luoteisosassa ihmistoiminnan muuttama ja sitä voidaan hyödyntää osayleiskaavan mukaisesti yläpuoliselta suoalueelta tulevien humuspitoisten hulevesien lasketukseen ja pidättämiseen.

*Vastine:*

*Tärkeän pohjavesialueen suojeleminen on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Pohjavesialueella hulevedet tulee imeyttää maahan ja energiakaivojen rakentaminen on kielletty.*

*Alueelta on tehty osayleiskaavan laatimisen yhteydessä kattava luontoselvitys. Tämän lisäksi alueella on tehty liito-orava- ja lepakkoselvitykset sekä selvitykset joistain palautteessa esiin tuoduista kasvilajeista kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksissä ilmenneet luonnonarvot on huomioitu kaavaratkaisussa.*

*Viheryhteydet Utranharjulle on luonnoksessa osoitettu Rantakylä-Utran osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Törönpuron alueelle on luonnoksessa osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysmahdollisuudet Rantakylä-Utran osayleiskaavan mukaisesti.*

## **Pohjois-Karjalan ELY-keskus**

ELY-keskus lausuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu maininta voimassa olevasta, joskin oikeusvaikutuksettomasta Joensuun viherkaavasta. Oikeusvaikutuksettomassa Joensuun viherkaavassa (2015) suunnittelualue on ulkoilumetsäaluetta (V-4) ja hautausmaa-alueita (EH).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi onko tulevaa asemakaavaa varten tarkoitus tehdä luontoselvitystä. Kaava-alueelta on tehty kattava luontoselvitys vuonna 2016, mutta liito-oravan ja lepakoiden esiintymistä ei ole

kartoitettu. Asemakaavaa varten onkin tarpeen selvittää liito-oravan ja lepakoiden tämänhetkinen esiintyminen alueella.

*Vastine:*

*Rantakylä-Utran osayleiskaava (27.1.2020) on hyväksytty Joensuun viherkaavan jälkeen ja siinä on huomioitu viherkaavan merkinnät ja aluevaraukset siinä määrin, kun ne vastasivat osayleiskaavan tavoitteisiin. Tämän vuoksi asemakaavaa laadittaessa viherkaavan erikseen huomioiminen ei ole tarpeen.*

*Suunnittelualueella on tehty liito-orava- ja lepakkoselvitykset sekä selvitykset joistain palautteessa esiin tuoduista kasvilajeista kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksessä todetaan, että liito-oravaa ei ole havaittu alueella, eikä sillä ole vaikutusta alueen maankäyttöön.*

*Kaava-alue on pääasiassa karu mäntymetsä, jossa on selvityksen mukaan alueen lepakkotiheys on tyypillisesti alhainen. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Eniten lepakkohavainnot tehtiin hautausmaalla ja sen ympäristössä sekä alueen itäosassa, joissa puusto on vanhempaa. Kyseiset alueet säilyvät hautausmaa- ja virkistyskäyttöön, eikä niihin kohdistu merkittäviä muutoksia asemakaavan myötä.*

## **Pohjois-Savon ELY-keskus**

ELY-keskuksen tietojen mukaan Jynkätien pohjoisosa aina Kontiolahden kunnan rajalle saakka on vielä ELY-keskuksen hallinnoimaa maantietä (mt 15714). Alustavassa kaavarajauksessa Jynkätie on rajattu kaavan ulkopuolelle. Kaavarajaus tulee muuttaa käsittämään myös Jynkätien pohjoisosa ja Jynkätie tulee osoittaa asemakaavassa katuna.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

*Vastine:*

*Kaava-aluetta laajennetaan siten, että Jynkätie sisältyy alueeseen. Jynkätie osoitetaan katualueeksi.*

**Kontiolahden kunta**

Kontiolahden kunnan puolella oleva Utranharjun eteläosa on osoitettu vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa selvitysalueeksi, jolla on metsätalouden ja ulkoilu- ja virkistyskäytön lisäksi odotettavissa myös muita maankäyttötärpeitä. Kontiolahti toivoo, että kuntarajan läheisyydessä olevat kaavahankkeet laaditaan yhteistyössä kunnan kanssa. Tässä vaiheessa kunnalla ei ole muuta lausuttavaa.

*Vastine: Kontiolahden kunnan kanssa neuvotellaan tarvittaessa ja pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.*

**Joensuun seudun luonnonystävät ry**

Osayleiskaavan luontoselvitys kertoo alueesta niukasti. Asemakaavaprosessissa on tarpeen tehdä luontotyyppi-inventointi kasvillisuustietoineen, sekä tuore linnustoselvitys, jossa linnuston suosimat kohteet on eritelty kartalla. Kaava-alueella on kuitenkin puron uoma ja hieman harjua, jollaiset voivat olla arvokkaita luontokohteita. Samaten on epäselvää, ulottuvatko lähialueiden harvinaisimmat luontoarvot asemakaava-alueelle. Utranharjulla on Kontiolahden puolella yksittäisiä paahdeympäristöjä rauhoitettuihin hyönteislajeineen, sekä alueellisesti uhanalaista kangasajuruohoa, joka voi elättää rauhoitettua pölyttäjälajistoa. Lisäksi olemme saaneet tietoomme, että Joensuun Utrassa yhä kasvaa alueellisesti uhanalaista ahonoidanlukkua sekä silmälläpidettävää ahokissankäpälää, vaikka niitä ei luontoselvityksen kartoituksissa löydetty.

*Vastine:*

*Utranharjun Kontiolahden puoleinen osa on kaava-alueen ulkopuolella. Rantakylä-Utran osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelta on tehty kattava luontoselvitys 2016. Palautteessa esiin tuotujen kasvilajien esiintymisestä suunnittelualueella on myös tehty erillinen selvitys kesällä 2022.*

*Vuonna 2022 tehdyn selvityksen mukaan kangasajuruohoa tai kissankäpälää ei ole havaittu asemakaava-alueella. Alueella ei siten voi olla myöskään muurahaissiniivien esiintymää, ja paahdeympäristöjen erityisesti huomioitavien hyönteislajien esiintyminen on ylipäättään epätodennäköistä alueen sulkeutuneisuuden vuoksi. Potentiaalisinta elinympäristöä näille lajeille on kaava-*

*alueen itäosassa sijaitsevan harjun rinteellä, johon asemakaavan myötä ei kohdistu muutoksia.*

*Sekä ahonoidanlukko että ahokissankäpälä ovat silmälläpidettäviä lajeja. Ahonoidanlukosta on kirjattu Suomen Lajitietokeskuksen palveluun elokuussa 2022 kaava-alueen läheisyydessä tehty havainto ahonoidanlukosta. Palvelun havaintokartan mukaan laji esiintyy yksityisessä pihassa. Toisesta lajista ei ole kirjattu havaintoja kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä.*

## MIELIPITEET

Mielipiteissä vastustettiin Kirkkotarhantien ja ympäristön asemakaavaa seuraavin perustein:

- Alueen virkistyskäyttö on tärkeä alueen asukkaille ja lisärakentamisen arvioidaan heikentävän alueen luonto- ja virkistysarvoja
- Erityinen huoli on todella aktiivisessa käytössä olevan luonnontilaisen metsän ja virkistyspaikkojen vähenemisestä.
- Utran harjut ovat myös pohjavesialuetta. Niiden suojeleminen on elintärkeää!
- Jokainen teistä tietää myös, että hiilinieluja tarvitaan. Erityisesti kaupunki-alueella.
- Metsän vähentäminen läheltä (100 m) kodistani vähentää asuin- ja ulkoilualueviihtyisyyttä minulta.
- Kirkkotarhantien metsäalueet ovat hyvin isossa roolissa alueen asukkaiden hyvinvoinnissa.
- Metsäalueiden virkistyskäyttö koostuu koirien ulkoilutuksesta, mustikoiden ja puolukoiden poimimisesta, sienestyksestä, polkujuoksusta, maastopyöräilystä ja tarjoaa mielenterveyden ja fyysisen terveyden kannalta tärkeää hyvinvointia.
- Alueen polkuja kävellessä voi nauttia lintujen laulusta ja naavaisista puista. Tämä alue jatkuu sulavasti arvokkaaseen harjumuodostumaan ja suoalueeseen.
- Rakennustoimenpiteet pienentäisivät myös eliöiden elinalueita tällä alueella. Alue on lisäksi pohjavesialueella ja rakentaminen tälle alueelle uhkaa äärimmäisen arvokasta pohjavettämme.

- Mikäli tämä alue tuhotaan ja rakennetaan, on se pois hyvinvointia Utran asukkailta ja alueella vierailijoita.
- EHDOTON EI sille, että harjulle olisi rakennettuja teitä
- Alueelle tulevan lisärakentamisen ja uusien asukkaiden arvioitiin aiheuttavan negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia.
- Tämä vain alentaa asuinalueella jo olevien asuntojen arvoa.
- Myös koronapandemia on näyttänyt, että tarvitsemme tilaa.
- Tällä hetkellä [Utran] koulu on jo ääriään myöten täynnä!
- Tulee varmasti koirien ulkoilutus ja käveleminen lisääntymään esim. hiihtoladuilla, koska talvella ei harjuilla ole meille koiraihmisille polkuja... ja se tietää eripuraa ihmisten välillä.
- En halua, että metsä pilataan minulle merkityksettömien ihmisten asuinrakennuksilla.
- Olen kuullut, että on ollut sopimuksia, ettei tänne rakennettaisi enää.

Mielipiteissä toivottiin kaavassa otettavan huomioon seuraavia seikkoja:

- Mieluummin ei ihmisen rakentamia virkistysalueita vaan aitoa luontoa
- Viheralueet ja yhteydet harjulle tulisi maisemoida luontoon sopivaksi.
- Tulevassa asemakaavassa tulee EHDOTTOMASTI säilyttää luonnonmukainen kulku harjuille! Eli polkuja ja metsää on jätettävä asuinalueiden väliin. Eli polkuja ja metsää, kuten ne nyt ovat.
- Harjut eivät todellakaan ala tuolla jossain, vaan Törönpurontien talojen takaa.
- Toivon, että harju jää vapaaksi ilman taloja.
- Jos ja kun talot sinne takametsään tulevat niin riittävä etäisyys jo oleviin tontteihin on suotavaa.
- Miksi Teollisuushalli jätettiin kaavasta pois? Se on rumilus kaiken keskellä. Sen pihapiirin ja ulkonäköön kiinnitettävä huomiota.
- Olisiko [Tarhakuja 1:n] tontille järkevämpääkin käyttöä, kun suurin osa alueen rakennuksista on tyhjäkäytöllä. Toki olisi mukavaa, jos teollisuusalueen sisällä ja ympärillä oleva puusto säilyisi ainakin osittain.
- Törönpuron ympäristö komeine puustoineen tulisi säilyttää leikkikentän ja kävelytien osalta.
- Toivomme, että alue säilyy jatkossakin rauhallisena, aluetta ei rakenneta täpötäyteen ja suositaan pientaloasumista eikä kerrostaloja tehdä.



- Alueella sijaitsee myös hautausmaa, jonka lähimaastoa pitäisi kunnioittaa. Myöskään luontoa ei toivottavasti hävitetä rakennusalueelta ja sen ympäristä, vaan asukkaat voisivat nauttia edelleenkin luonnosta.
- Myös koirapuisto on ihan ok-idea tänne Utraan
- Alueellehan voisi rakentaa vaikka koirapuiston, sellaistaahan ei Utrassa ole.

*Vastine:*

*Asemakaavoitusta ohjaa Rantakylä-Utran osayleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta. Kerrostaloja ei alueelle olla osoittamassa.*

*Tärkeän pohjavesialueen suojeleminen on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Pohjavesialueella hulevedet tulee imeyttää maahan ja energiakaivojen rakentaminen on kielletty.*

*Tarhakuja 1:n teollisuustontin vuokrasopimus on voimassa vuoden 2036 loppuun asti. Kaavamerkinnän muutoksella kiinteistöllä mahdollistetaan monipuolisempi toiminta kuitenkin niin, että ympäristöhäiriöitä ei saa aiheutua.*

*Geomorfologisesti arvokkaan Utranharjun harjualueen rajausta perustuu Rantakylä-Utran osayleiskaavan rajaukseen. Vastaava rajausta on myös Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa.*

*Alueen virkistyskäyttöä on huomioitu osoittamalla viherkäytäviä lähivirkistysalueina. Asemakaavaluonnoksessa on pyritty jättämään eri suuntaisia kulku-yhteyksiä kaavoitettavan alueen kautta. Alueella on paljon ulkoiluun soveltuvia polkuja, joiden käyttö voi jatkua edelleen. Joitain keskeisiä ulkoilureittiyhteyksiä on osoitettu ohjeellisella ulkoilureittimerkinnällä. Reittejä ei välttämättä rakenneta, mutta yhteystarve tulee huomioida alueen rakentamisessa.*

*Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettujen lähivirkistysalueiden laajuuteen ei kaavaluonnoksessa esitetä merkittäviä muutoksia. Näin ollen olemassa olevan asutuksen ja uusien pientalokortteleiden välille jää viheraluetta.*

*Törönpuron merkitys ja luontoarvot on huomioitu kaavaluonnoksessa. Puron molemmin puolin on osoitettu lähivirkistysaluetta, joka sekä suojaa puroympäristöä että mahdollistaa olemassa olevien polkujen käyttämisen ulkoiluun.*

*Lähivirkistysalueille kaavassa osoitetut reitit ovat pyöräteitä tai ohjeellisia ulkoilureittejä. Rakennettu ja kunnossapidetty pyörätie mahdollistaa alueella esteettömän ulkoilun myös niille, jotka eivät kuntonsa puolesta voi kulkea kapeita, metsäisiä polkuja pitkin.*

*Hautausmaan ympäristöön jää viheralueita erottamaan hautausmaan asuin-kortteleista. Viheralue on osoitettu joko lähivirkistysalueena tai alueen osana, jossa puusto tulee säilyttää.*

*Alakouluikäisten lasten määrän odotetaan laskevan Utran kaupunginosassa. Kaava-alueen uusien tonttien luovutus ajoittuu usealle vuodelle. Näin kouluikäisten lasten määrä muuttuu alueella hallitusti ja koulukapasiteetti huomioiden. Alle kouluikäisten lasten määrän ennustetaan vähenevän Utrassa seuraavan kymmenen vuoden aikana (2021–2030) n. 14 %, vaikka kaava-alueen uudet tontit huomioidaan asukasmääräarviossa.*

*Koirapuistoista on tehty selvityksiä ja ohjelmia eri kaupungeissa (mm. Helsinki, Espoo). Toimivan koirapuiston edellytyksiä ovat mm. riittävä koko (n. 3000 m<sup>2</sup>), pysäköintipaikat puiston läheisyydessä, esteetön pääsy alueelle ja jätehuolto. Koirapuiston etäisyys asutuksesta tulisi olla pientaloalueella vähintään 100 metriä. Näillä edellytyksillä suunnittelualueella ei ole sopivaa sijaintia koirapuistolle.*